

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

EREMUAREN IZENA: A13. TRENBIDEAREN ZABALGUNEA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A13. TRENBIDEAREN ZABALGUNEA
Azalera guztira: 135.835 m ² Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A13 H.A, Beasaingo hiriguneko eremu handi batekin bat dator. Batez ere N-leko errepidearen autobia eta burdinbidearen trenbideak betetzen duten eremua da, eta espazio librean zuzkidura garrantzitsu bat duela ere. Aurreko plangintza orokorreko Barrendain I eta Bernedo areak osatzen duten multzoa barneratzen ditu, baita N-letik Beasainera eta Agauntzaren korridore aldera joateko sarbide nagusiaren biribil-gunearen lurzorua ere. Hiri-egiturari sartu nahi den hirigintza-eremua da, eta eraldatu egin den arren sistema orokorrek (komunikaziorako, espazio libreak, ibilguak eta ekipamendu kolektiboak) hartzen duen lurralde-dimentsioa dela eta, okupatzen duten lurzorua Eremuko lurzoruaren % 60 eta 65 artean izatea aurreikusten dela. Egin nahi den eraldaketa trenbidearen trazaduraren aldaketaren eraberakoa izango da nagusiki. Aldaketa hori aztertzen ari da gaur egun, eta Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioari dagokio. Beasain, Lazkao eta Ordiziako udal-udalerriek eta N-I errepideko autobiarri eragiten die..	Superficie total: 135.835 m ² Criterios de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: El A.U. A13 es un gran ámbito central del núcleo urbano de Beasain ocupado principalmente por la autovía de la carretera N-I y la playa de vías del ferrocarril, comprendiendo además una importante dotación de espacios libres. Incluye el conjunto de las Áreas de Barrendain I y Bernedo del anterior planeamiento general junto con los suelos ocupados por la rotonda del acceso principal a Beasain y al corredor del Agauntza desde la N-I. Se trata de un ámbito urbanístico que se pretende incorporar al entramado urbano y donde se prevé que, debido a su dimensión territorial y a pesar de su transformación, el suelo destinado a sistemas generales (comunicación, espacios libres, cauces y equipamientos colectivos) ocupe entre el 60 y el 65% del suelo del Área. La transformación que se pretende dependerá principalmente de la modificación del trazado ferroviario, actualmente en estudio y cuya competencia corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que afecta a los términos municipales de Beasain, Lazkao y Ordizia, y a la autovía de la N-I.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartzen ez den bitartean antolamendu iragankor bat ezartzea, eta behin betiko antolamendu bat ezartzea egungo trenbide-sarea dagokion informazio-azterlanaren ondoriozko berriak ordeztzen duenean. - Hiri-bilbean txertatzea trenbidearen zabalguak okupatutako lurzorua, egungo trenbide-trazadura aldatutakoan, bizitegiarako, ekipamendurako, merkataritza eta hirugarren sektoreko erabilerarako eta espazio librerarako. - Lehendik dauden bizitegi-eraikinak eustea, egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe, plangintzarekin bat ez datozen bezala aitortutakoa ezik. - Zuzkidura publiko eta ekipamendu kolektibotarako lurzoruaren lortzea, hain zuzen ere, garraioko geltoki intermodala, eskualdeko epeategia, espazio libreak,	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Establecer una ordenación transitoria en tanto no se apruebe el estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain y una ordenación definitiva, una vez sea sustituida la red ferroviaria actual por la nueva resultante del correspondiente estudio informativo. - Incorporar los suelos ocupados por la playa de vías al entramado urbano para usos residenciales, de equipamiento, actividades comerciales y terciarias y espacios libres, una vez modificado el trazado ferroviario actual. - Consolidación de la edificación residencial existente con sus actuales características, salvo la declarada disconforme con el planeamiento. - Obtención de suelo para dotaciones públicas y equipamientos colectivos destinados a una estación intermodal de transporte, un juzgado comarcal, espacios libres, apartamentos

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

zuzkidurazko bizitokiak eta aldirietako aparkalekuak egiteko.

- N-I errepidetik Beasainerako sarbideen berrantolaketa.
- Babes publikoko etxebizitzaren eskaintza-legeak eskatzen duen gutxienezko baina handiagoa- duen bizitegi-garapen bat antolatzea.
- Hirugarren sektoreko erabilerarako eskaintza baten antolamendua, berezko jardueraz gain, bulegotarako, langela profesionaletarako, merkataritza, aisia-erabileretarako eta abararako espazioekin.
- Behin betiko antolamendua, Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten eta hirigintzako jarduketaren programa baten bidez, aurreikustea finkatzen, bide-sarearen eta trenbide-sarearen behin betiko trazaduren diseinuarekin koordinatuta.
- Bide-azpiegituren azpian dauden espazioen erabilera sustatzea zuzkidura publikoetarako.

2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak:

Eremuaren behin betiko antolamendua zehaztuko duen plan bereziak dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura bete beharko du. Plan Berezi honek ingurumen-irizpide hauek jaso beharko ditu:

- Espazio publikoetako protagonismo handiena ematea, elementu natural ugari baititu, hiri-espazio osasungarriago eta bizigarriago berri bat eratzeke. Azpiegitura berde bat diseinatuko da, eremu berria egituratuko duena eta hiriko korredore naturala izango dena udaleko berdeguneekin.
- Antolamendu eta erregulazio xehatua: motorrik gabeko mugikortasuna sustatzea, lurrak orekatzea, elementu naturalak integratzea, hondakinak tratatzeko espazioak aurreikustea, euri-ura berreskuratzea, etab.
- Urbanizazioan: iragazgaiztea, soberako materialak kudeatzea, material birziklatuak erabiltzea, sareen dimentsio egokia, berdeguneen tratamendu jasagarria, etab.
- Ibaiarekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze Planaren F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira.
- Trenbide-sahiesbide berriak Oria ibaia zeharkatzen duenez, dagokion ebaluazio xehatua egin beharko da, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren ingurumen-inpaktuen izapideen esparruan edo, hala bada, eraikuntza-

dotacionales y aparcamientos disuasorios.

- Reordenación de los accesos a Beasain desde la N-I.
- Ordenación de un desarrollo residencial, con una oferta de vivienda de protección pública superior al mínimo legal exigible.
- Ordenación de una oferta para uso terciario que incluya además de las actividades propias, techo para oficinas, despachos profesionales, usos comerciales, recreativos etc.
- Prever que la ordenación definitiva sea establecida a través de las figuras de un Plan Especial de Ordenación Urbana y un programa de actuación urbanizadora, en coordinación con el diseño de los trazados definitivos de la red viaria y ferroviaria.
- Fomentar el uso de los espacios situados bajo las infraestructuras viarias para dotaciones públicas.

2. Criterios medioambientales a considerar:

El plan especial que definirá la ordenación definitiva del ámbito estará sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente. Este Plan Especial deberá incorporar los siguientes criterios ambientales:

- Otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos con una notable presencia de elementos naturales, que configure un nuevo espacio urbano más saludable y habitable. Se diseñará una infraestructura verde que estructure el nuevo ámbito y sea corredor natural urbano con los distintos espacios verdes municipales.
- En la ordenación y regulación pormenorizada: fomento de la movilidad no motorizada, equilibrio de tierras, integración de elementos naturales, previsión de espacios para el tratamiento de residuos, recuperación de agua de lluvia, etc.
- En la urbanización: reducir impermeabilización, gestión de materiales sobrantes, utilización de materiales reciclados, dimensión adecuada de redes, tratamiento sostenible de zonas verdes, etc.
- 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).
- El cruce del río Oria por la nueva variante ferroviaria deberá ser objeto de la correspondiente evaluación detallada en el marco de la tramitación de impacto ambiental del Estudio Informativo de la Variante Ferroviaria Ordizia-Beasain o, en su defecto,

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

proiektuen esparruetan.

en el de los consecuentes proyectos constructivos.

3. Helburuak:

- Etorkizuneko egoera batean, trenbidearen eta N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- N-I errepidetik Trenbide Zabalgunera zuzeneko sarbide bat irekitzea.
- Eremu barruan autobusentzako eta trenbiderako geltoki intermodala antolatzea.
- Eremu barruan disuasioko aparkaleku bat antolatzea, gutxienez 200 ibilgailuentzako.
- Eskualdeko epaitegi bat eraikitzeke partzela bat antolatzea eremu barruan.
- Zuzkidurazko bizitokian antolatzea arean, gutxienez 4.200 m²ko sabai-azalerarekin.
- Zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineko sabaiko 64.000 m²ko erai-igarritasun fisikoa bat antolatzea, kontsolidatzen den lehendik gauzatutakoari eransteko. Tokiko beste zuzkidura publiko batzuetara bideratutako zuzkidura-estandarren zati bat sestra gainean eraikitako sabaia modalitatean izatea ezartzea.
- Bi fase ezartzea. Bat eremuaren antolamendu xehatuaren diseinua eta programazioa onartzeko eta garatzeko eta gauzatzeko beste fase bat.

3. Objetivos:

- Modificar, en un eventual escenario futuro, los trazados de la red ferroviaria y de la autovía de la N-I.
- Apertura de un acceso directo desde la N-I al ámbito de Trenbide Zabalgunera.
- Ordenación en el Área de una estación intermodal, para autobuses y ferrocarril.
- Ordenar en el Área un aparcamiento disuasorio con una capacidad mínima de 200 vehículos.
- Ordenar en el Área una parcela para la construcción de un juzgado comarcal.
- Dotar al área de apartamentos dotacionales con al menos una superficie de techo de 4.200 m².
- Ordenar un tope de edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas de 64.000 m² de techo a añadir a la previamente materializada que se consolida. Establecer que una parte del estándar dotacional destinado a otras dotaciones públicas locales sea en la modalidad de techo edificado sobre rasante.
- Establecer dos fases, una para el diseño, aprobación de la ordenación pormenorizada y programación del ámbito y otra para su desarrollo y ejecución.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzoria

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra:

2.1. Iragankorra (2b orri grafikoa): Ordizia-Beasain trenbidearen-sahiesbidearen informazio-azterlana onartzen ez den bitartean.

Ibai ibilguak (SO)	1.873	m ²	Cauces fluviales (SG)
(2B) Bizitegirako gunea	16.760	m ²	Zona residencial (R2)
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO–)	10.249	m ²	Espacios libres (Sistema General –SG–)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	34.916	m ²	Sistema General de comunicación viaria
Komunikaziorako burdinsarearen -SO-	47.478	m ²	SG de comunicación ferroviaria
Jarduera ekonomikoetarako gunea (3EJ)	24.559	m ²	Zona de actividades económicas (AE3)

Kalifikazio orokor iragankorrek indarrean jarraituko du hirigintza-araudi orokorraren 10. artikuluan adierazitakoaren arabera.

2.2. Behin betikoa (2a orri grafikoa): Trenbide-sarea ordeztu ondoren (gutxi gorabeherako azalerak).

2. Calificación global:

2.1. Transitoria (Hoja gráfica 2b): En tanto no se apruebe el estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain.

La calificación global transitoria se mantendrá vigente de acuerdo a lo señalado en el artículo 10 de la normativa urbanística general.

2.2. Definitiva (Hoja gráfica 2a): Una vez sustituida la red ferroviaria actual (superficies aproximadas).

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Ibai ibilguak (SO)	1.663 m ²	Cauces fluviales (SG)
(2B) Bizitegirako gunea	48.218 m ²	Zona residencial (R2)
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO–)	11.877 m ²	Espacios libres (Sistema General –SG–)
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	46.496 m ²	Sistema General de comunicación viaria
Komunikaziorako burdinsarearen -SO-	18.461 m ²	SG de comunicación ferroviaria
Ekipamendu kolektiboa (SO)	9.120 m ²	Equipamiento colectivo (SG)

Idatzi beharko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, atal honetan azaltzen den kalifikazio orokorraren sistematizazioari eutsiko dio.

Erabilera globaleko eremuen azalera-dimentsioa Plan Berezian zehaztuko da, honako irizpide hauen arabera:

- Ibai-ibilguaren Sistema Orokorra Oria ibaiaren eremua hartuko du, kanalizazio-hormen artean dagoena.
- Espazio librearen sistema orokorra adierazitako azalera bera edo handiagoa izango du. Nafarroa Etorbidearen hegoaldean kokatuko da, Nagusia, 46 eta Nafarroa Etorbidea, 4 eraikinen artean.
- Ekipamendu Kolektiboko Sistema Orokorra gutxienez 1.300 m²-ko azalera duen lurzati bat hartuko du, eskualdeko epaitegi bat eraikitzeko.
- Trenbide eta Joan Iturralde kaleen arteko loturako bidegorriak eta galtzadak osatuko dute Bide Komunikazioko Sistema Orokorra, kale biak barne. Baita ere, Bernedo kalea, Mendeurren kalea, N-I errepideko autobia, bere lotuneak eta bertara sartzeko bide funtzional berriak.
- Trenbide Komunikaziorako Sistema Orokorra, gutxienez, interes orokorreko tren-azpiegiturek okupatutako lurak hartuko ditu, bai eta horretarako okupatu beharrekoak ere, behin betiko onartutako informazio-azterlanen arabera, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legeak xedatutakoaren arabera. HAPON aurreikusitako garraio-geltoki intermodala ere barne hartu ahal izango du.
- Bizitegi-zona (R2), A13 eremuaren gainerako azalera izango da, sistema orokortzat hartzen ez dena.

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPON ezarritako antolamendu xehatuaren arabera, -3a; 3b; 3c; 4a eta 4c orri grafikoak- bakoitzak honako hau adieraziz:

El Plan Especial de Ordenación Urbana que deberá redactarse mantendrá la sistematización de la calificación global expresada en este apartado.

La dimensión superficial de las zonas de uso global será precisada en el Plan Especial de acuerdo a los siguientes criterios:

- El Sistema General de Cauces Fluviales comprenderá el ámbito del río Oria situado entre los muros de canalización.
- El Sistema General de Espacios libres tendrá una superficie igual o superior a la señalada. Se situará al Sur de Nafarroa Etorbidea entre los edificios de Nagusia, 46 y Nafarroa Etorbidea, 4.
- El Sistema General de Equipamiento Colectivo comprenderá al menos una parcela no menor de 1.300 m² de superficie para la construcción de un juzgado comarcal.
- El Sistema General de Comunicación Viaria estará constituido por el bidegorri y calzada de la unión de Trenbide y Joan Iturralde Kaleak, incluyendo ambas, Bernedo kalea, Mendeurren Kalea, la autovía de la carretera N-I, sus enlaces y los nuevos viales funcionales de acceso a la misma.
- El Sistema General de Comunicación Ferroviaria, estará constituido al menos por los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias de la red ferroviaria de interés general y aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo a los estudios informativos aprobados definitivamente, según lo dispuesto en la ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario. Podrá incluir también la estación intermodal de transporte prevista en el PGOU.
- La zona residencial (R2) será el resto de la superficie del Área A13 no considerada como Sistema General.

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

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 3a; 3b; 3c; 4a y 4c- representando cada una de ellas:

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

- 3a Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktuetan.
- 3b Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, azpiko sestra zubietan eta biaduktuetan.
- 3c Egoera iragankorraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktuetan.
- 4a Behin betiko egoeraren partzela pribatuen antolamendua, goiko sestra zubietan eta biaduktuetan.
- 4c Egoera iragankorraren partzela pribatuen antolamendua, goiko sestra zubietan eta biaduktuetan.

E.J.13.1. jarduketa zuzenean gauzatu ahal izango da.

Jarduketa hauen egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

J.I.13.1; E.J.13.2; eta E.J.13.3. jarduketan eremuetan (4 orri grafikoa), izapidetu eta onartu beharko da Hiria Antolatze Plan Berezi bat. Nolanahi ere, E.J.13.2. eta E.J.13.3. jarduketak dagozkien proiektuen arabera gauzatu ahal izango dira zuzenean, Plan Berezia onartu aurretik edo onartzearekin batera.

Kasu horretan, Plan Bereziak E.J.13.2. eta E.J.13.3. jarduketan proiektuetan proposatutako bide-konponbideak jaso beharko ditu, eta bere eremua azpiegiturek hartzen ez duten gainerako lurzorura eta haren bidezubien azpiko espazioetara mugatuko da.

Plan Berezia ezingo da onartu aurrez E.J.13.2. eta E.J.13.3. jarduketetan jasotako Ordizia-Beasain trenbidearen-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu ez bada.

Aurrekoaren arabera, jarduketa hauen egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 80.937 m²(s)

Estructura urbana estado definitivo, rasante superior en puentes y viaductos.

Estructura urbana estado definitivo, rasante inferior en puentes y viaductos.

Estructura urbana estado transitorio, rasante superior en puentes y viaductos.

Ordenación de las parcelas privadas en su estado definitivo, rasante superior en puentes y viaductos.

Ordenación de las parcelas privadas en el estado transitorio, rasante superior en puentes y viaductos.

La actuación E.J.13.1 podrá ejecutarse directamente.

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

Deberá tramitarse y aprobar un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de las actuaciones J.I.13.1; E.J.13.2 y E.J.13.3. (Hoja gráfica 4). No obstante, las actuaciones E.J.13.2 y E.J.13.3 podrán ejecutarse directamente de acuerdo a sus proyectos respectivos, anterior o simultáneamente a la aprobación del Plan Especial.

En tal caso, el Plan Especial deberá recoger las soluciones viarias propuestas en los proyectos de las actuaciones E.J.13.2 y E.J.13.3 limitando su ámbito al resto del suelo no ocupado por las infraestructuras y a los espacios situados bajo sus viaductos.

El Plan Especial no podrá aprobarse sin que haya sido aprobado previamente el estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain comprendido en las actuaciones E.J.13.2 y E.J.13.3.

De acuerdo a lo anterior, el plazo de ejecución de estas actuaciones será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 80.937 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	12.645	104	1.668	2.520	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	54.400		6.000	3.600		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	67.045	104	7.668	6.120	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 37.035 m²(s)

Bajo rasante*: 37.035 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	2.535	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	34.500	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	37.035	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 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, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.

Hirigintza-erakigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m ² (s)-				
		Etxebizitz a	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	
J.I.13.1	Gauzatutakoa ordezteko.	0		0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	54.400	34.500	6.000	3.600	Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	54.400	34.500	6.000	3.600	Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Terciario	
USOS –m ² (t)-						

Hirigintza-erakigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

E.J.13.2. eta E.J.13.3. jarduketan urbanizazioa Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaitzaren - A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela- eta aipatu informazio-azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

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

6. Etxebizitza babesuaren estandarrak betetzea.

Bizitegitarako ezartzen den hirigintza-erakigarritasunaren % 45-a babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeke izango da.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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.

La urbanización de las actuaciones E.J.13.2 y E.J.13.3 están condicionadas al resultado de la tramitación proyecto de modificación del trazado ferroviario entre Beasain y Ordizia que incluye el paso de la infraestructura por las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.

El proyecto de urbanización:

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

El 45% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 20 gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 45 arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke.

Eta hau da etxebizitza-modalitate desberdinen banaketa osoa:

Librea:	29.920 m ² (s)	(55%)
BSE:	10.880 m ² (s)	(20%)
ET:	13.600 m ² (s)	(25%)
Guztira:	54.400 m ² (s)	(100%)

El 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 45% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Siendo la distribución total de las distintas modalidades de vivienda:

Libre:	29.920 m ² (t)	(55%)
VPS:	10.880 m ² (t)	(20%)
VT:	13.600 m ² (t)	(25%)
Total:	54.400 m ² (t)	(100%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

- E.J.13.1. Espazio Libreen SO.
- E.J.13.2. Trenbidearen trazaduaren aldaketa.
- E.J.13.3. N-lerak sarbide berriak
- J.I.13.1. Trenbidearen Zabalguena

Azalera: 122.966 m²

Hala ere, "lurzorua urbanizatuaren" oinarritzko egoeratzat hartuko dira Plan Hidrologikoa aplikatzeko ondorioetarako

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 12.869 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3 orri-grafikoan –Hiri-egitura– eta 4 orri-grafikoan –Lurzati pribatuak– ezarritakora egokituko dira J.I.13.1. jarduketa integratuari eta, bere kasuan, Plan Bereziaren eremuari dagokionez izan ezik, haren antolamendu zehatza orientatzeko moduan aurkeztu da eta. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

- E.J.13.1. SG de espacios libres.
- E.J.13.2. Modificación trazado ferroviario.
- E.J.13.3. Nuevos accesos a la N-I
- J.I.13.1. Playa de vías

Superficie: 122.966 m²

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

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 12.869 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 –estructura urbana– y 4 –parcelas privadas–, salvo en lo que respecta a la actuación integrada J.I.13.1 y, en su caso, al ámbito del Plan Especial cuya ordenación pormenorizada se representa de manera orientativa. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Ekipamendu kolektiboak(SO eta TS)	5.193	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamientos colectivos (SG y SL)
Espazio libreak (SO)	11.877	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	5.335	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.663	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	18.461	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	42.157	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	4.557	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	5.079	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	19.398	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Etxadi blokean bizitegirako (2B)	15.904	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	6.211	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Guztira	135.835	Total		

Orientagarri gisa ere, sistema orokorrari (SO) atxikita dauden ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

De manera orientativa, las condiciones de zonificación pormenorizada de los equipamientos colectivos adscritos al sistema general (SG) son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E2 Epaitegia	1.362	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Juzgado
Guztira E2	1.362	Total E2		
E9 Zuzkidurazko bizitokiak eraikina	1.154	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E9 Apartamentos dotacionales. Edif.
E9 Zuzkidurazko bizitokiak lursaila	404	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E9 Ap. dotacionales. Parcela
Guztira E9	1.558	Total E9		
E7 Geltoki Intermodala orokorrean.				E7 Estación Intermodal en general.
Trenbide-Sarea (SO)	8.901	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
E7 Geltoki Intermodala	5.901	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Estación Intermodal
Guztira E2 orokorrean	14.802	Total E7 en general		

Orientagarri gisa, HAPOk adierazten du geltoki intermodalaren zonakatzeko xehatuaren baldintzak, trenbidearen biaduktuen goiko eta beheko sestrak erabiliz gero. Honako hauek dira:

De manera orientativa, el PGOU indica las condiciones de zonificación pormenorizada de la estación intermodal en el caso de utilizar las rasantes superior e inferior del viaducto del ferrocarril, son las siguientes:

E7 Beheko sestra				E7 Rasante inferior
Bide-Sarea (SO)	1.289	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	3.978	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.841	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Ekipamendu kolektiboen eraikina	1.234	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo
Ekipamendu kolektiboen partzela	5.310	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	150	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Guztira E2 azpiko solairuan	14.802	Total E7 nivel inferior		
E7 Goiko sestra				E7 Rasante superior
Trenbide-Sarea (SO)	8.901	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	1.440	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.189	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Ekipamendu kolektiboen partzela	2.272	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Guztira E2 azpiko solairuan	14.802	Total E7 nivel inferior		

Bide eta trenbide-komunikazioko sareen eta zerbitzu-azpiegituren konfigurazio- eta trazadura-soluzioak, antolamendu xehatuaren esparruan zehaztuak, egokitu eta/edo berrantolatu ahal izango dituzte haiek gauzatzeko formulatzen diren urbanizazio-obren proiektuek, ezarritako baldintza orokorren barruan.

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

Zentzu honetan, tokiko beste zuzkidura publiko-rako bideratutako zuzkidura-estandarretik, gutxienez sestra gaineko 6.000 m²-ko azalera eraikitako sabaiaren modalitatean izango dela aginduko du, ekipamenduak gauzatzeko. Azalera horretatik gutxienez 4.200 m²(s) zuzkidurazko bizitokiatarako izango dira.

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

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

Las soluciones de configuración y trazado de las redes de comunicación viaria y ferroviaria e infraestructuras de servicio, determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada, podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulan para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas.

El Plan Especial 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.

En tal sentido, ordenará que al menos 6.000 m² del estándar dotacional destinado a otras dotaciones públicas locales sea en la modalidad de techo edificado sobre rasante para equipamientos. De esa superficie se destinarán un mínimo de 4.200 m²(t) para apartamentos dotacionales.

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.13.1	*	*	(**)64.000	34.500	(**)104.500
Konsolidatutako guztira 2B, 3B Resto consolidado R2, R3	4.968	11.969	16.937	2.535	19.472
Guztira/ Total	*	*	(**)80.937	37.035	(**)117.972

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

** Zuzkidurazko bizitokiak eta beste ekipamendu kolektiborako bideratutako 6.000 m² sabaiako azalera ez da kontatzen.

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

** No se incluyen 6.000 m²(t) destinados a apartamentos dotacionales y otros equipamientos colectivos locales.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E2 Eskualdeko Epaitegia	1.362	4.086	5.448	2.600	8.048
E7 Geltoki Intermodala	1.500	1.500	3.000	3.000	6.000
E9 Zuzkidurazko bizitegiak	200	4.000	4.200	3.100	7.300

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

Proposatutako jarduketa integratua:

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

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

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

Hegal horizontalerainoko altuera: 18,80 m.

Eraikinen altuera: 24,30 m.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Proposatutako jarduketa integratua:

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

5 Orri grafikoan ezarritako uholde-arriskua dituen eremuetan, bizitegi-erabilerak 500 urteko errepikadenborako uraldiari dagokion kota baino gorago egongo dira.

Aipatu eremuetan, sestra azpian garajeak edo solairuak jarrietz gero, honako baldintza hauek beteko dira:

- 500 urteko errepikadenborako esparruaren egonkortasuna bermatzea.
- Eraikinak ez kolapsatzea, uraldiak garraiatutako zama solidoa kontuan hartuta.
- 500 urteko uraldiaren kotatik gorako arnasbideak eta irteteko bideak izatea.
- Larrialdi egoeran, ahal den neurrian, irisgarria izatea.

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada propuesta:

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

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

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

Altura al alero horizontal: 18,80 m.

Altura de la edificación: 24,30 m.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso.

Actuación integrada propuesta:

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

En las zonas inundables señaladas en la hoja gráfica nº5 los usos residenciales se dispondrán a una cota por encima de la correspondiente a la avenida de 500 años.

En dichas zonas, en caso de disponerse de garajes y plantas bajo rasante, se cumplirán las condiciones siguientes:

- Garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno.
- Evitar el colapso de los edificios teniendo en cuenta la carga sólida transportada por la avenida.
- Disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de avenida correspondiente a los 500 años.
- Ser accesible en la medida de lo posible en situación de emergencia.

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:

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

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

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

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

E.J.13.1. Espazio Librean SO.	14.303
E.J.13.2. Trenbidearen trazaduren aldaketa	18.462
E.J.13.3. N-lerak sarbide berriak	22.588

Sistema orokoren sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko izaera hartzen dute eta jarduketa publikoari dagokio. Kudeaketa baldintzak: Hirigintzako kudeaketa unitate bezala eratu diren esparruak 5 orri grafikoan mugatu dira eta horietarako, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak planteatzen dira.

Tienen la consideración de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales, sujetas a la esfera pública de actuación. Condiciones de gestión: Se delimitan en la hoja gráfica 5 los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que se plantean intervenciones de ejecución de dotaciones públicas.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.13.1. jarduketa:

Actuación E.J.13.1.:

- Nafarroa Etorbidearen ondoan espazio libreko berritzeko eta handitzeko urbanizazio-proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

- Proyecto de urbanización para la renovación y ampliación de los espacios libres junto a Nafarroa Etorbidea.
- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.13.2. eta E.J.13.3. jarduketak:

Actuaciones E.J.13.2 y E.J.13.3:

- Aldez aurretik, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu beharko da, A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

- Deberá aprobarse previamente un estudio informativo de la variante ferroviaria Ordizia-Beasain, que afecta a las áreas A2, A6, A7, A8, A13 y terrenos de los municipios de Beasain, Ordizia y Lazkao.
- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Honako jarduketa hau:

J.I.13.1. Trenbidearen Zabalgunea. 67.613

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: 25.000 m²

- Egikaritze epea: HAPOren bigarren laurtekoan.
- Ekimena: Publikoa

Hirigintza araudi orokorraren 17 artikuluan adierazitakoaren arabera, Trenbide Azpiegituren administratzailearen alde aurreko baimena izan beharko da.

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

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

Urpean gera daitekeen eremuan jardun orok erantzukizunpeko adierazpen bat izan beharko du, administrazio eskudunean aurkeztua eta, hala badagokio, baimen-espedientearen agirian integratuta, non, higiezinaren jabeak argi eta garbi adierazi behar du ezagutzen eta bere gain hartzen dituela dagoen arriskua eta kasuan aplikatu beharreko babes zibileko neurriak.

Obrak hasi aurretik, jarduketa sustatzen duenak Jabetza Erregistroaren ziurtagiria izan beharko du, erregistroko idatzoharra dagoela egiaztatzen duena, eta eraikina urpean gera daitekeen eremuan dagoela adierazten duena.

Eremuaren gainontzekoa:

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-13 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

Plan Bereziak ezarriko ditu aplikatzekoak diren neurri zuzentzaile orokorrak, 6.9; 6.10: 6.12; 6.13; 6.14 eta 6.15 ataletan adierazitakoak.

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

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: 25.000 m²

- Plazo de ejecución: 2º cuatrienio 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.

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

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

Toda actuación en la zona inundable deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que la propiedad o la titular del inmueble exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso.

Con carácter previo al inicio de las obras, quien promueve la actuación deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad donde acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

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 propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-13.

El Plan Especial establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en los apartados 6.9; 6.10: 6.12; 6.13; 6.14 y 6.15.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Eremuaren antolamenduan, ibaiak eta errekek hiri-paisaia integratzeko diseinuak bultzatuko dira, eta ibaiertzetan uholde-arriskuko eremuetan erabilera onargarriak ezarriko dira. Ibaitik hurbilen dauden eremuak, eta, ondorioz, uholde-arrisku handiena dutenak, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko eta erabilera publiko kontrolatua eta azpiegitura oso arinak egiteko erabiliko dira, batez ere. Oriaren ibilguari arreta berezia jarriko zaio, eta, nolatan ere, ez zaio eragingo, eta horri buruzko arau-zehaztapenak errespetatuko dira.

Plan Hidrológicoaren 37.6 artikulua araberak, urak har dezakeen eremu osoan ez da onartuko mota guztietako hondakinak pilatzea, ez eta uholde-arriskua nabarmen handitzea eragiten duten betelanak egitea ere.

Eremua antolatzeko eta garatzeko, arreta berezia jarriko da urbanizazio-proiektuei buruzko neurrietan, paisaia babesteko eta integratzeko neurriak dagokionez, bai eta diseinu berrietan baliabideak ahalik eta eraginkortasun handienarekin erabiltzeko dagokionez ere.

Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia leheneratzeko programa bat izango du, jarduketak bakoitzaren berezitasunera egokitua.

E.J.13.2 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Oria ibai naturalizatzea kontuan hartuko du A13 area osoan. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniari naturalistikoko teknikak aplikatuko dira (bioingeniaritza).

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzeko, 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

Trenbidearen trazaduak zubi berri bat gauzatzeko gero, E.J.13.2 jarduketak neurri konpentsagarri gisa egungo zubiaren eraspenera kontuan hartuko du. Gomendatzen da naturaren oinarritutako irtenbideak aplikatzea hirigintza-eremu berriaren diseinuari eta urbanizazioari ekiteko orduan.

En la ordenación del ámbito se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras. Se tendrá especial precaución con el cauce del Oria evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. De acuerdo al art.37.6 del Plan Hidrológico, en toda la zona inundable no se permitirán los acopios de todo tipo de residuos, ni los rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito se prestará especial atención a las medidas 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.

El Proyecto de Urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística, adaptado a la singularidad de cada actuación.

La actuación E.J.13.2 incluirá como medida compensatoria la naturalización del Oria en todo el área A13. 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.

En el caso de ejecutar un nuevo puente para el trazado ferroviario, la actuación E.J.13.2 incluirá como medida compensatoria el derribo del existente. Se recomienda la aplicación de soluciones basadas en la Naturaleza a la hora de afrontar el diseño y urbanización del nuevo ámbito urbanístico.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
J.I.13.1 suntsitzeko daudenak:
Jarduketan ordezteko etxebizitzak:
Proposatutako etxebizitza berriak:
Eremuko etxebizitza kopurua:

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

138 Existentes en zonas residenciales
2 Existentes en J.I.13.1 a derribar
0 Viviendas a sustituir en actuaciones
600 Viviendas nuevas propuestas
736 Total de viviendas en el Área

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

$$\frac{736}{4,82} = 152,64 \text{ etxeb. / Ha}$$

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{67.045}{48.218} = 1,39 \text{ m}^2(t) / \text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Etxadi blokeko tipología (2B)

Tipología Bloque en manzana (R2)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.864	20	93,20
Berriak / Nuevas	49.700	548	90,69
Guztira / Total	51.564	568	

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	10.781	116	92,94
Berriak / Nuevas	4.700	52	90,38
Guztira / Total	15.481	168	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	29.920 (55%)	320	93,50
Tasatuak / Tasadas	13.600 (25%)	155	87,74
Babes Soziala / Protección Social	10.880 (20%)	125	87,04
Guztira / Total	54.400 (100%)	600	

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.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

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:

$$\frac{25 \times 945}{67.045} = 0,35 \text{pz.} / 25 \text{m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 462 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,91 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketek legeek araututako gutxienezko aparkaleku-zuzkidura izango dute.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, gutxienez 7.190 m²koa da izan beharko da, ondoriozko estandar hau lortzeko:

$$\frac{7.190}{47.937} = 15,00\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Plan Bereziak gutxienez 16.187 m²-ko azalera bat aurreikusi beharko du beste zuzkidura publikoetarako.

Honako estandar hau lortzeko:

$$\frac{25 \times (16.187)}{80.937} = 5,00 \text{m}^2 \text{ (s)} / 25 \text{m}^2.$$

Sestra gaineko eraikigarritasun guztiarekiko.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

115 Existentes en zonas residenciales

0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones

830 Nuevos aparcamientos propuestos

945 Total aparcamientos en parcelas privadas

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 462 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,91 plazas/vivienda.

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

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, deberá ser de al menos 7.190 m², para que resulte un estándar del:

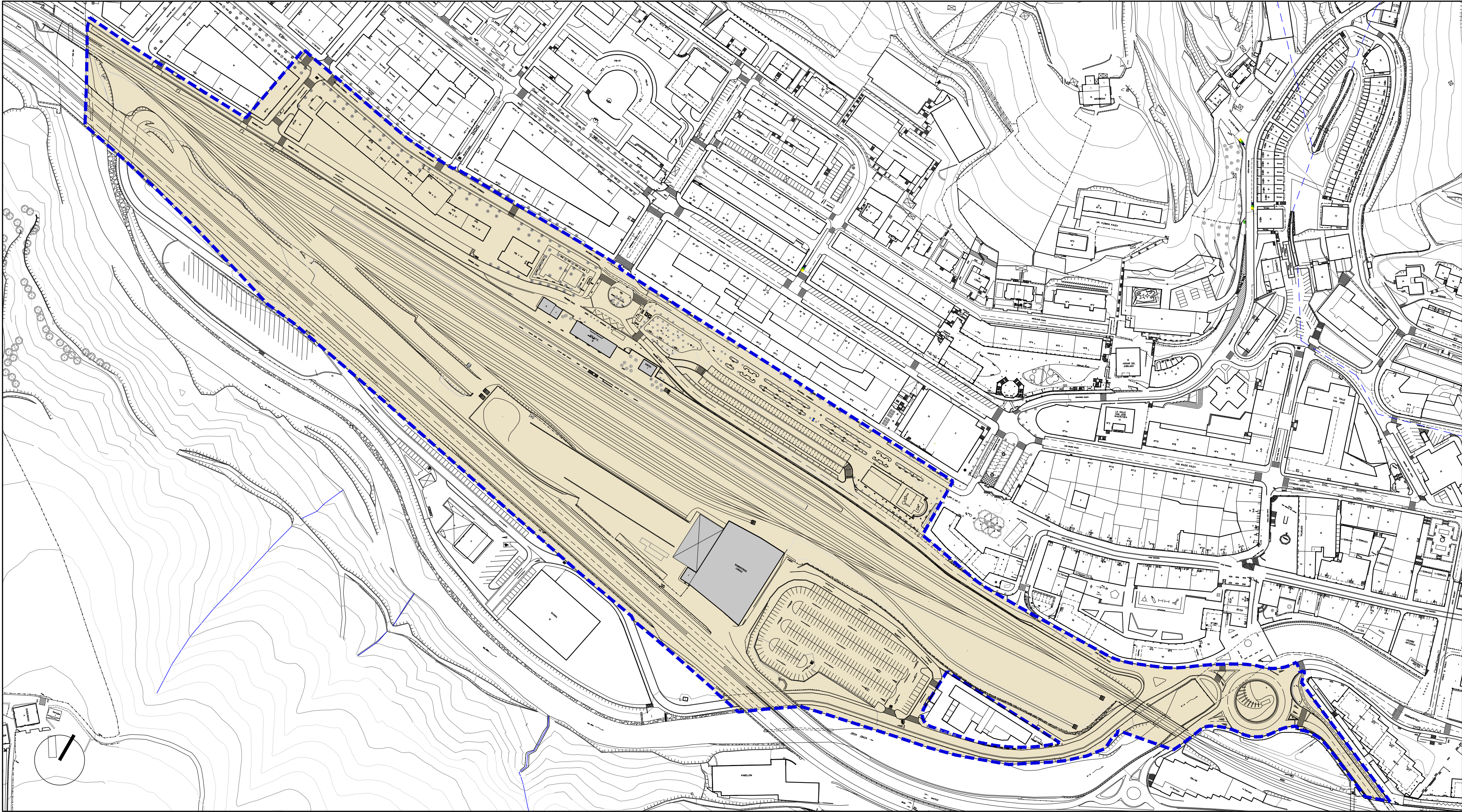
Con respecto a la superficie total del Área, excluidos los sistemas generales.

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

El Plan Especial deberá prever al menos una superficie de 16.187 m² destinada a otras dotaciones públicas.

Para que resulte un estándar del:

Con respecto a la edificabilidad total prevista sobre rasante.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

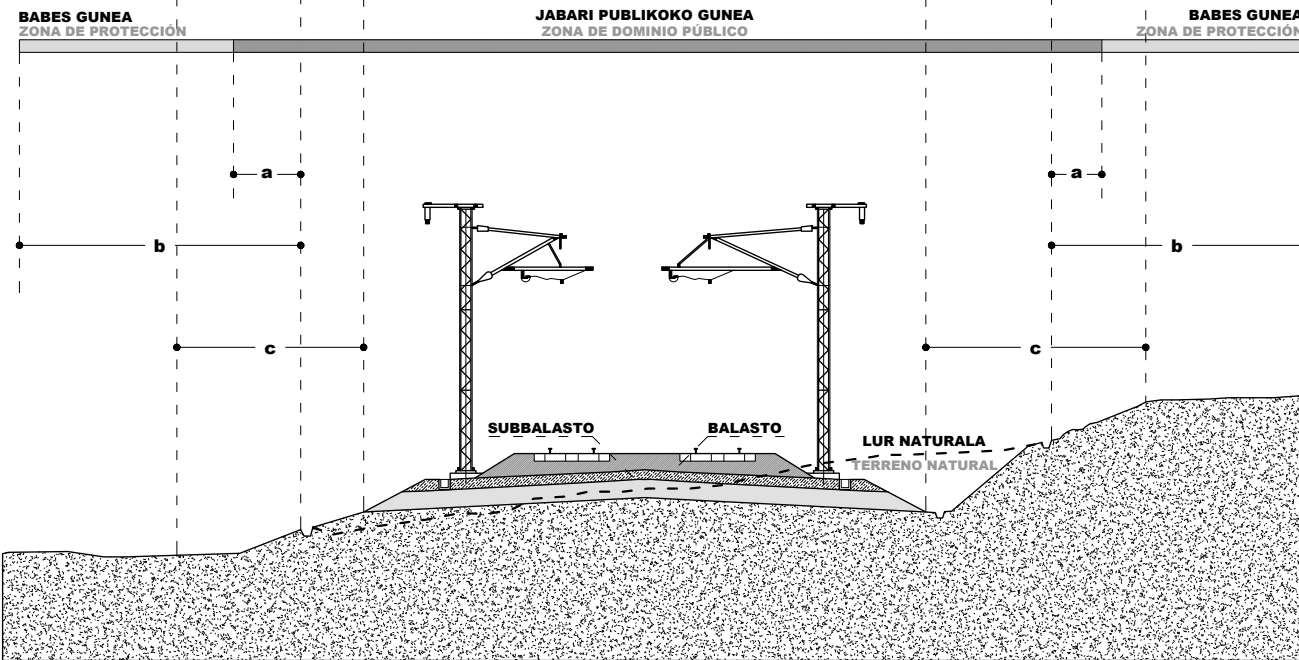
EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/2000 ESCALA

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

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

- ERAIKITZEKO 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
- ERAIKITZEKO 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: 50 metro
20 metro
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV: 8 metro



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

- JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko jarduer ekonomikoei etxetsuentzako lurzoru (J.E-1) Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Banketa hornien arteko jarduer ekonomikoei etxetsuentzako lurzoru (J.E-2) Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Jarduer ekonomikoei etxetsuentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (J.E-3) Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Jarduer ekonomikoei etxetsuentzako lurzoru azalera handiko merkataldunak (J.E-4) Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

- SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES
- Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.) Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Espazio libreen sistema orokorra (E.L.S.O.) Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.) Sistema general de red vial (S.G.R.V.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.) Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Ibai 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 **A13** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2a** Hoja Gráfica

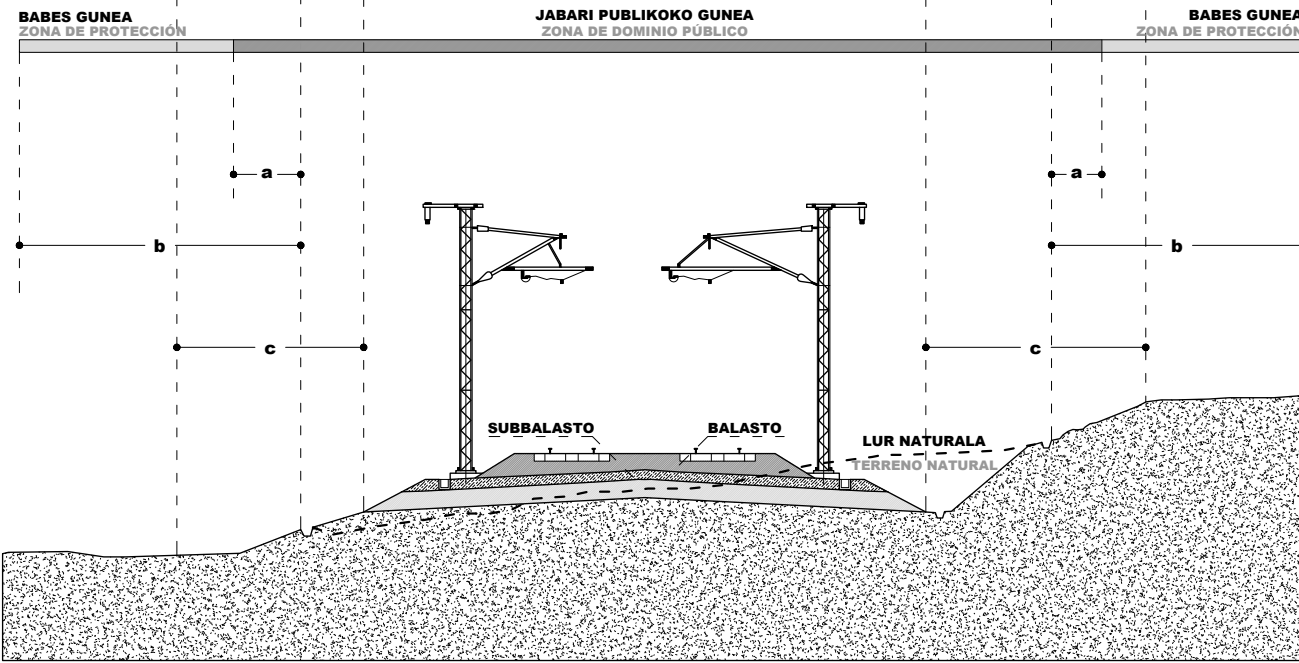
KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA

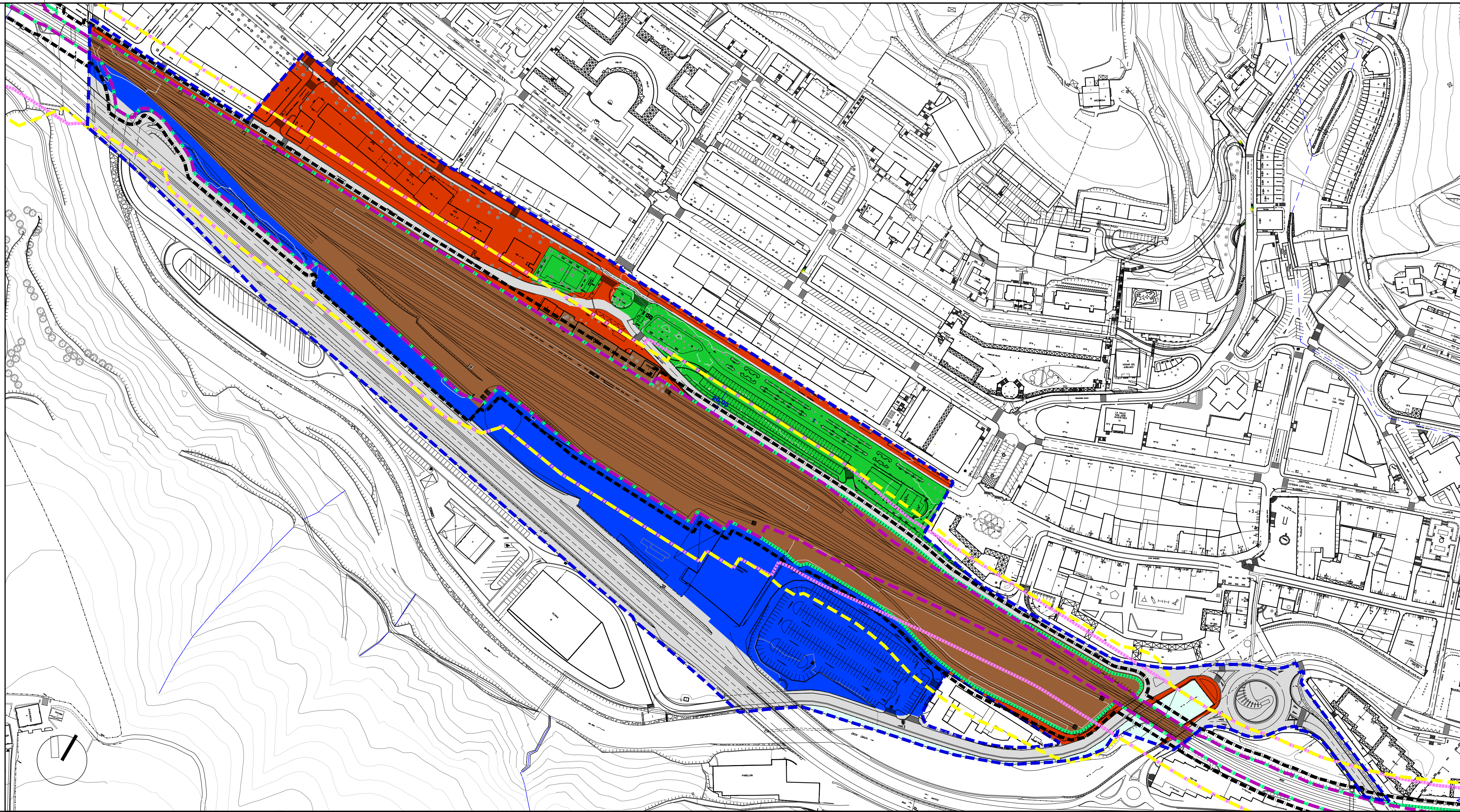
TRENBIDE BABESAK. OINEAN BALIOZTATUTAKO MARRAK
PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL. LÍNEAS ESTIMADAS EN PLANTA

- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- 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
- PLATAFORMAREN 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: 50 metro
20 metro
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV: 8 metro



- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko etxebizitzarako lurzoru (E-1)
- Etivadi blokeko etxebizitzarako lurzoru (E-2)
- Bloke linea/isolatu etxebizitzarako lurzoru (E-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzoru (E-4)
- Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Zona residencial en bloque en manzana (R-2)
- Zona residencial en bloque línea-aislado (R-3)
- Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

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

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

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

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

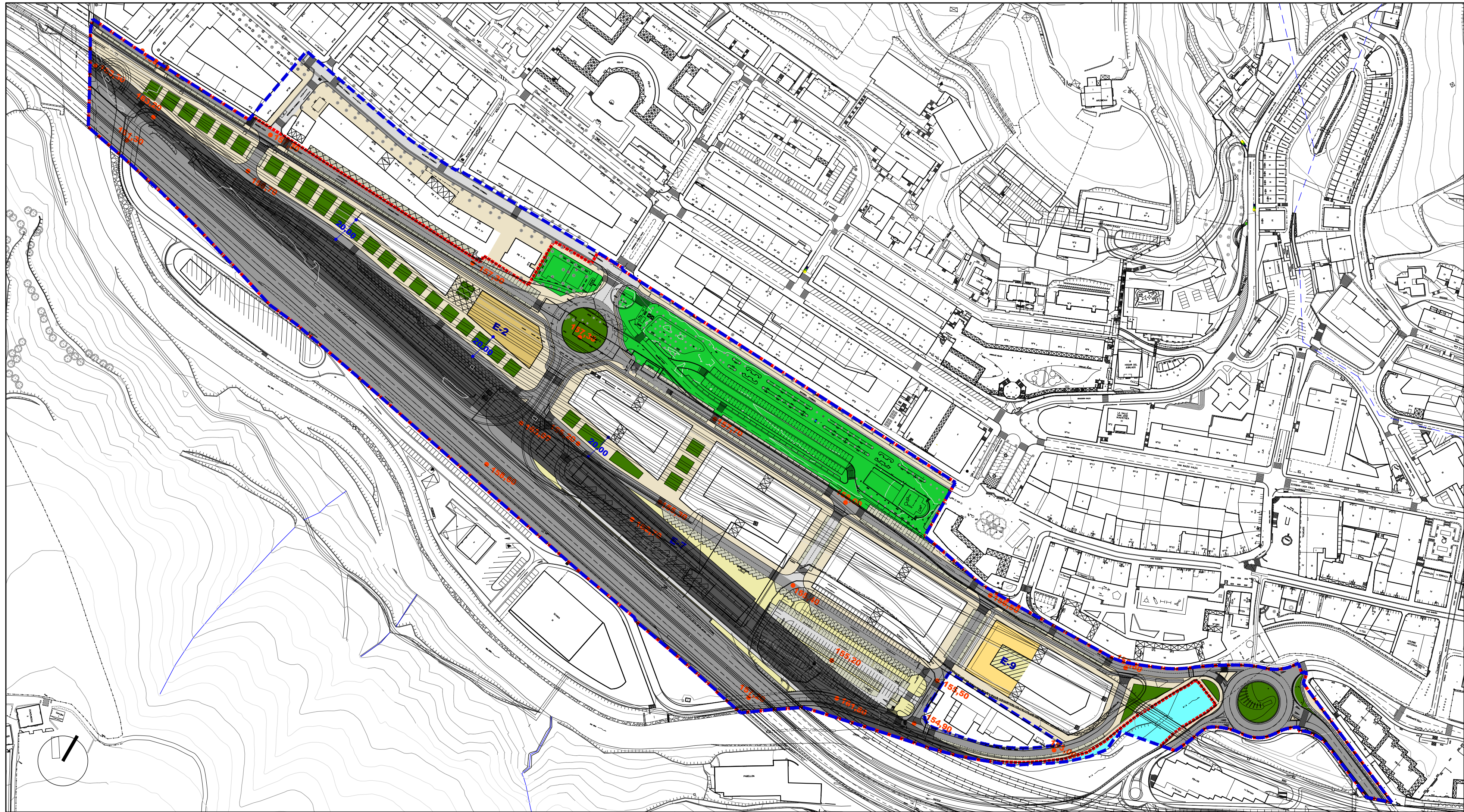
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. IRAGANKORRA
CALIFICACIÓN GLOBAL TRANSITORIA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS0)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEG)
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 Atxikitua (IBS0)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSO0)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri Atxikitua (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 Vial Local
Tokiko Oinezko Erremuak eta espazioak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparcalketak	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 solairuan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria solairuan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA ——— ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
KIROLARAKO	E-1 DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3 RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4 EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5 CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO	E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHATZU GABEKOIA	E-8 POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9 ALQUAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



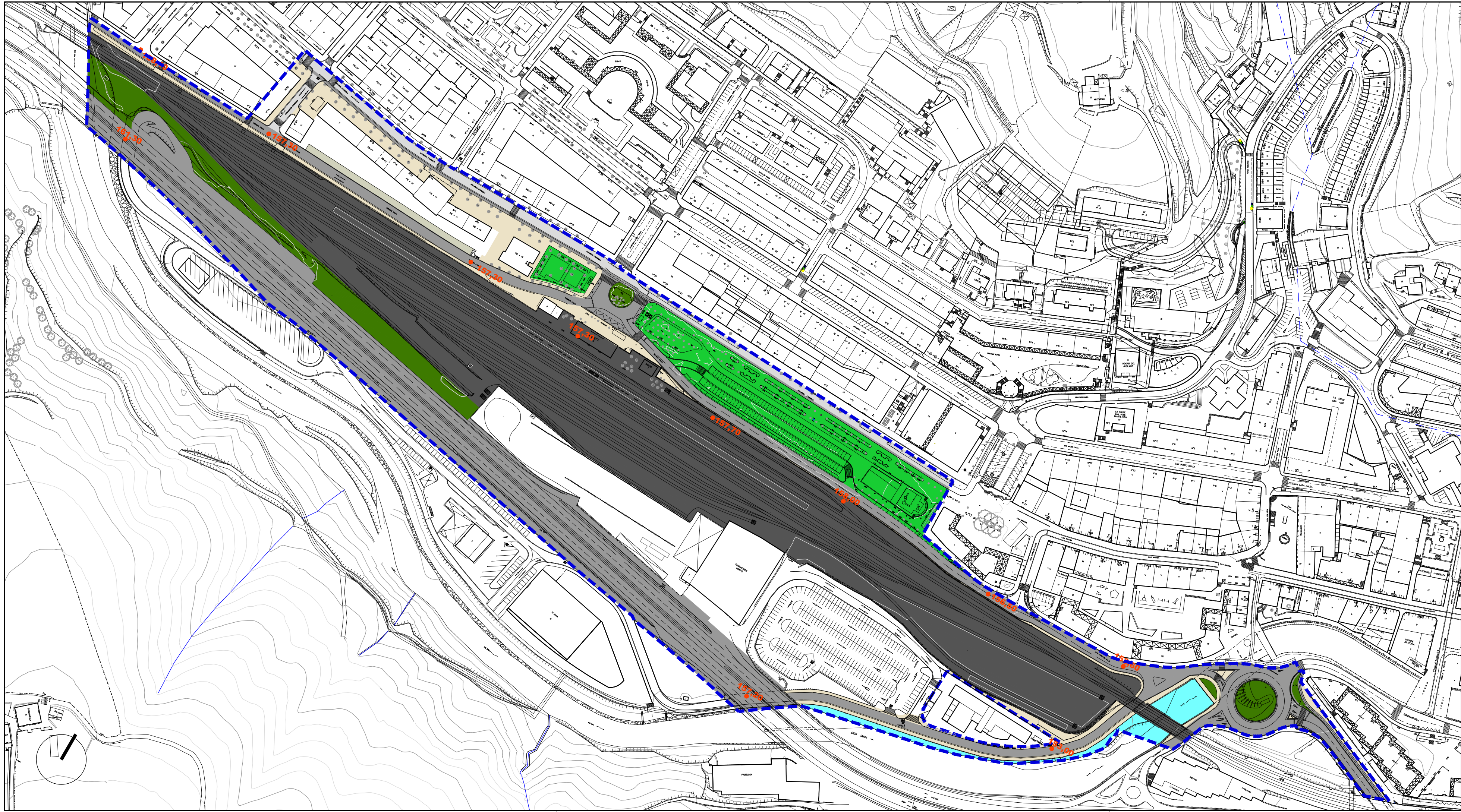
BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A13 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3a** Hoja Gráfica
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA.
BEHIN BETIKOA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzeak

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SSEL)

Ibai-ibiliquen Sistema Orokorra (IBSO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estaldian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60 COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00 PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO E-1 DEPORTIVO

ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO

ERELIGIOSOA E-3 RELIGIOSO

HEZKUNTZARAKO E-4 EDUCATIVO

KULTURAKO E-5 CULTURAL

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL

AZPIGIGURTURA ETA ZERBITZUAK E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ZEHATZU GABEKOA E-8 POR DETERMINAR

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK E-9 ALQUILAMIENTOS DOTACIONALES

HILERRIA E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3c** **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA.
IRAGANKORRA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA. TRANSITORIA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**



Ald. Zaharreko Bizitegiak (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegiak (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegiak (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiak Bizitegiak (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduerak Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduerak Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduerak Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduerak Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzelak Ez eraikigarriak

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoruak

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzelak

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

BEASAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK BEHIN BETIKOA

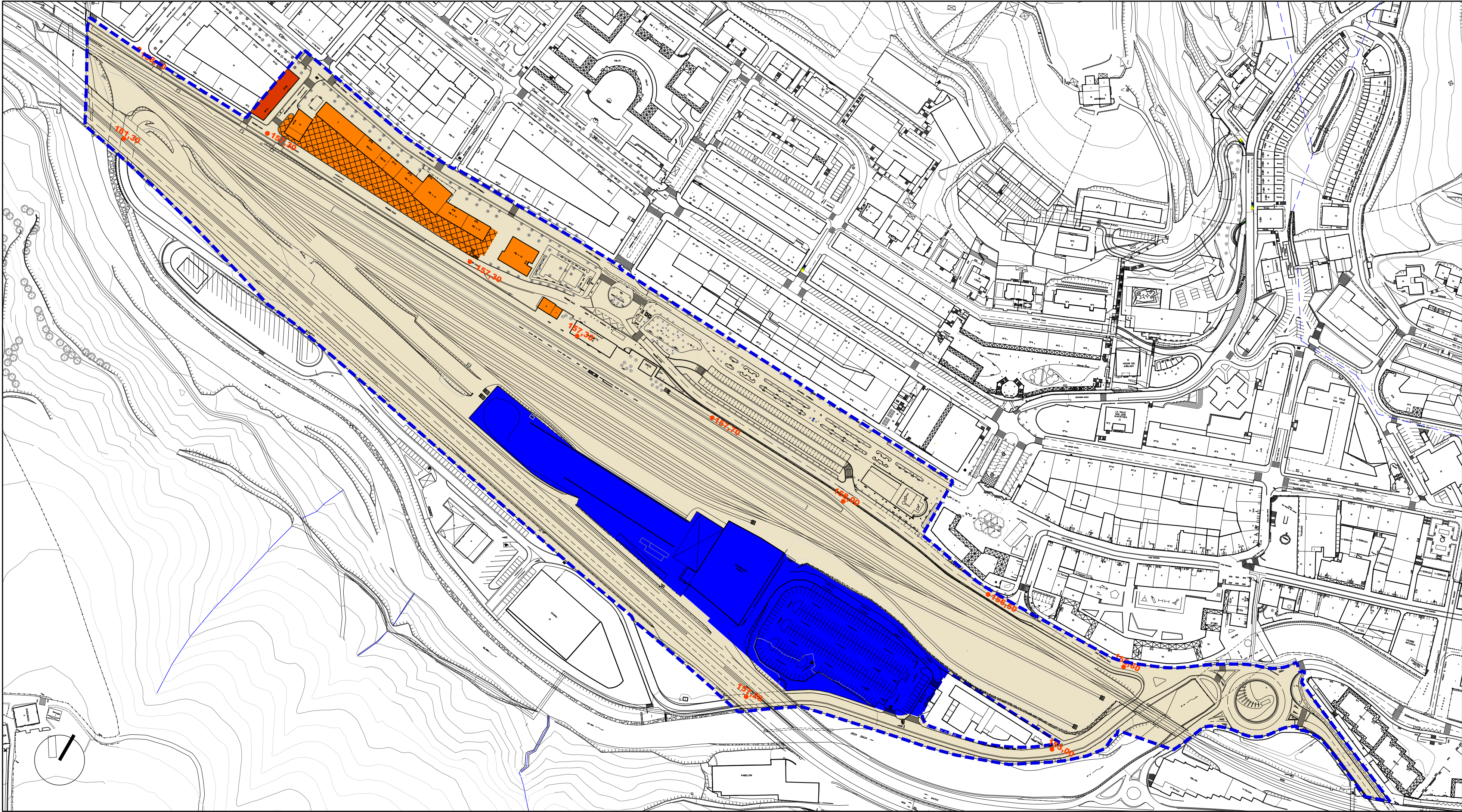
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS. DEFINITIVA

ESKALA

ESCALA

1/2000

ESCALA



Aldi Zaharreko Bizitegiak (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegiak (2B)

Residencial en Bloque en Manzano (R2)

Bloke Linealean Bizitegiak (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiak Bizitegiak (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduerak Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduerak Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduerak Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduerak Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzelak Ez eraikigarriak

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoruak

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuak Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzelak

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

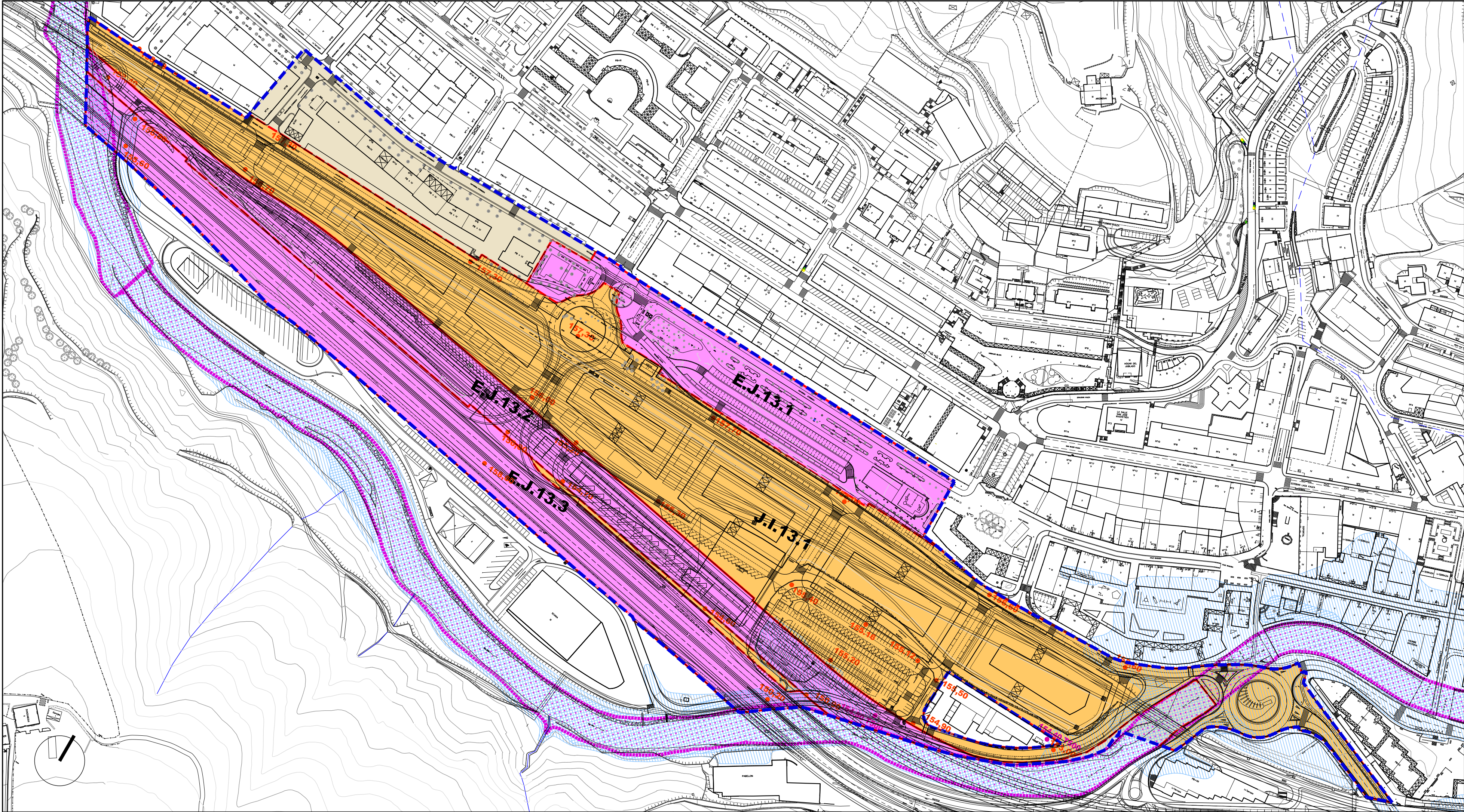
DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4c** **Hoja Gráfica**
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
IRAGANKORRA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS. TRANSITORIA
ESKALA 1/2000 **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 **Z.1.8** Denominación de la Actuación

Jarduketaren Mugaketa Límite de la Actuación

Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** ÁREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANISTICA

ESKALA 1/2000 ESCALA