

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 m²	Superficie total: 135.835 m²
Hurbiltze irizpideak:	Criterios de aproximación:
Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko.	Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total.
Korrespondentzia eta deskripzioa:	Correspondencia y descripción:
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 libreen zuzkidura garrantzitsu bat duela ere. Aurreko plangintza orokorreko Barrendain I eta Bernedo areak osatzen duten multzoa barneratzen ditu, baita N-Ietik Beasainera eta Agauntzaren korridore aldera joateko sarbide nagusiaren biribil-gunearen lurzoruak ere. Hiri-egituraren 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 lurzoruak 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-udalerriei eta N-I errepideko autobiarri eragiten die..	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 Agautza 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-azterlaren ondoriozko berriak ordeztzen duenean. - Hiri-bilbean txertatzea trenbidearen zabalguak okupatutako lurzoruak, egungo trenbide-trazadura aldatutakoan, bizitegirako, ekipamendurako, merkataritza eta hirugarren sektoreko erabilerarako eta espazio librerarako. - Lehendik dauden bizitegi-eraikinak eustea, egun dituzten ezaugarriak aldatu gabe, plangintzarekin bat ez datozen bezela aitortutakoa ezik. - Zuzkidura publiko eta ekipamendu kolektibotarako lurzoruak lortzea, hain zuzen ere, garraioko geltoki intermodala, eskualdeko epaitegia, 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 gutxienez 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, lurraz 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 jasangarria, etab.

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 disuasioa aparkaleku bat antolatzea, gutxienez 200 ibilgailuentzako.

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.

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.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Eskualdeko epaitegi bat eraikitze partzela bat antolatzea eremu barruan. - Zuzkiturazko bizitokian antolatzea arean, gutxienez 4.200 m²ko sabai-azalerarekin. - Zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineko sabaiko 64.000 m²ko erai-kigarritasun fisikoa bat antolatzea, kontsolidatzen den lehendik gauzatutakoari eransteko. Tokiko beste zuzkidura publiko batzuetara bideratutako zuzkidura-estandarren zati bat sestra ganean eraikitako sabaiaren modalitatean izatea ezartzea. - Bi fase ezartzea. Bat eremuaren antolamendu xehatuaren diseinua eta programazioa onartzeko eta garatzeko eta gauzatzeko beste fase bat. | <ul style="list-style-type: none"> - 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-lurzorua

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
(2B) Bizitegirako gunea	16.760 m ²
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO–)	10.249 m ²
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	34.916 m ²
Komunikaziorako burdinsarearen -SO-	47.478 m ²
Jarduera ekonomikoetarako gunea (3EJ)	24.559 m ²

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

Ibai ibilguak (SO)	1.663 m ²
(2B) Bizitegirako gunea	48.218 m ²
Espazio libreak (Sistema Orokorra –SO–)	11.877 m ²
Komunikaziorako bide-sarearen -SO-	46.496 m ²
Komunikaziorako burdinsarearen -SO-	18.461 m ²
Ekipamendu kolektiboa (SO)	9.120 m ²

2. Calificación global:

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

Cauces fluviales (SG)	
Zona residencial (R2)	
Espacios libres (Sistema General –SG–)	
Sistema General de comunicación viaria	
SG de comunicación ferroviaria	
Zona de actividades económicas (AE3)	

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

Cauces fluviales (SG)	
Zona residencial (R2)	
Espacios libres (Sistema General –SG–)	
Sistema General de comunicación viaria	
SG de comunicación ferroviaria	
Equipamiento colectivo (SG)	

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

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

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:

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

- Ibai-ibilguaren Sistema Orokorra Oria ibaiaren eremua hartuko du, kanalizazio-hormen artean dagoena.
- Espazio libreen sistema orokorrek 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 lurra 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 grafikoa adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

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

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

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

- 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:

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.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Jarduketa hauen egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

J.I.13.1; E.J.13.2; eta E.J.13.3. jarduketen 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. jarduketen 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, Plan Berezia eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa, HAPOren indarraldiko lehen laurtekoan onartu beharko dira.

J.I.13.1 jarduketaren garapena eta gauzatzea HAPOren bigarren laurtekoan egin beharko dira.

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 Plan Especial y el Programa de actuación urbanizadora, deberán aprobarse en el primer cuatrienio de vigencia del PGOU.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones incluidas en J.I.13.1 se efectuarán en el segundo cuatrienio del PGOU.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 80.937 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 80.937 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	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. Sekt.	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)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

		ERABILPENAK –m²(s)-				
Jarduerak/ Actuaciones		Etxebizitza	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 –m²(t)-				

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

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko 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 pribatuarentzako erabiltzeko aurreikusiko du.
- Zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

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

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%)

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

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.

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-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.13.1. Espazio Libre SO.

E.J.13.2. Trenbidearen trazaduaren aldaketa.

E.J.13.3. N-lera sarbide berriak

J.I.13.1. Trenbidearen Zabalgunea

Azalera: 122.966 m²

Hiri-lurzoru 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

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 biaduktoaren 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 sareeen 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 bizitokietarako izango dira.

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

Segidan adieraziko diren aprobeitxamenduzko erabilerak 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. Fisiko/ 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 ebaztuko ditu.

** Zuzkidurazko bizitokien eta beste ekipamendu kolektiborako bideratutako 6.000 m² sabaieko azalera ez da kontatzen.

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

* El Plan Especial de Ordenación Urbana determinará la distribución de la edificabilidad sobrerrasante 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.

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E2 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 erregulatzeako parametroak.

Proposatutako jarduketa integratua:

Eraikuntzaren eitea erregulatzeako 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, lerrokatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Proposatutako jarduketa integratua:

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

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

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.

Resto del Área:

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

E.J.13.1. Espazio Libre SO.	14.303
E.J.13.2. Trenbidearen trazaduaren 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.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.13.1. jarduketa:

- Nafarroa Etorbidearen ondoan espazio libreak berritzeko eta handitzeko urbanizazio-proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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

- 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.

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

Honako jarduketa hau:

J.I.13.1. Trenbidearen Zabalguena.	67.613
------------------------------------	--------

Hiri-lurzoru finkatugabearen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 25.000 m²

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

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.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

Actuación E.J.13.1.:

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

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

- 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 caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

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

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

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.

Eremuaren antolamenduan, ibaiak eta errekek hiri-paisaia integratzeko diseinuak bultzatuko dira, eta ibaiertzetan uholde-arriskuko eremuetan erabilera onargarriak ezarriko dira. Ibaiek 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.

Eremua antolatze eta garatzeko, arreta berezia jarriko da urbanizazio-proiektuei buruzko neurrietan, paisaia babesteko eta integratzeko neurriei dagokienez, bai eta diseinu berrietan baliabideak ahalik eta eraginkortasun handienarekin erabiltzeari dagokienez ere.

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

E.J.13.2 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Oria ibaia naturalizatzea kontuan hartuko du A13 area osoan. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniari-tza 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*

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

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

Resto del Área:

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

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

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.

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.

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*

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

sanguínea, 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 gauzatzuezer, E.J.13.2 jarduketak neurri konpentsagarri gisa egungo zubiaren eraispena kontuan hartuko du. Gomendatzen da naturan oinarritutako irtenbideak aplikatzea hirigintza-eremu berriaren diseinuari eta urbanizazioari ekiteko orduan.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

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 ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

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:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 462 aparkaleku daudela kalkulatzen 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 publikotarako.

Honako estandar hau lortzeko:

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

Sestra gaineko eraikigarritasun guztirarekiko.

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:

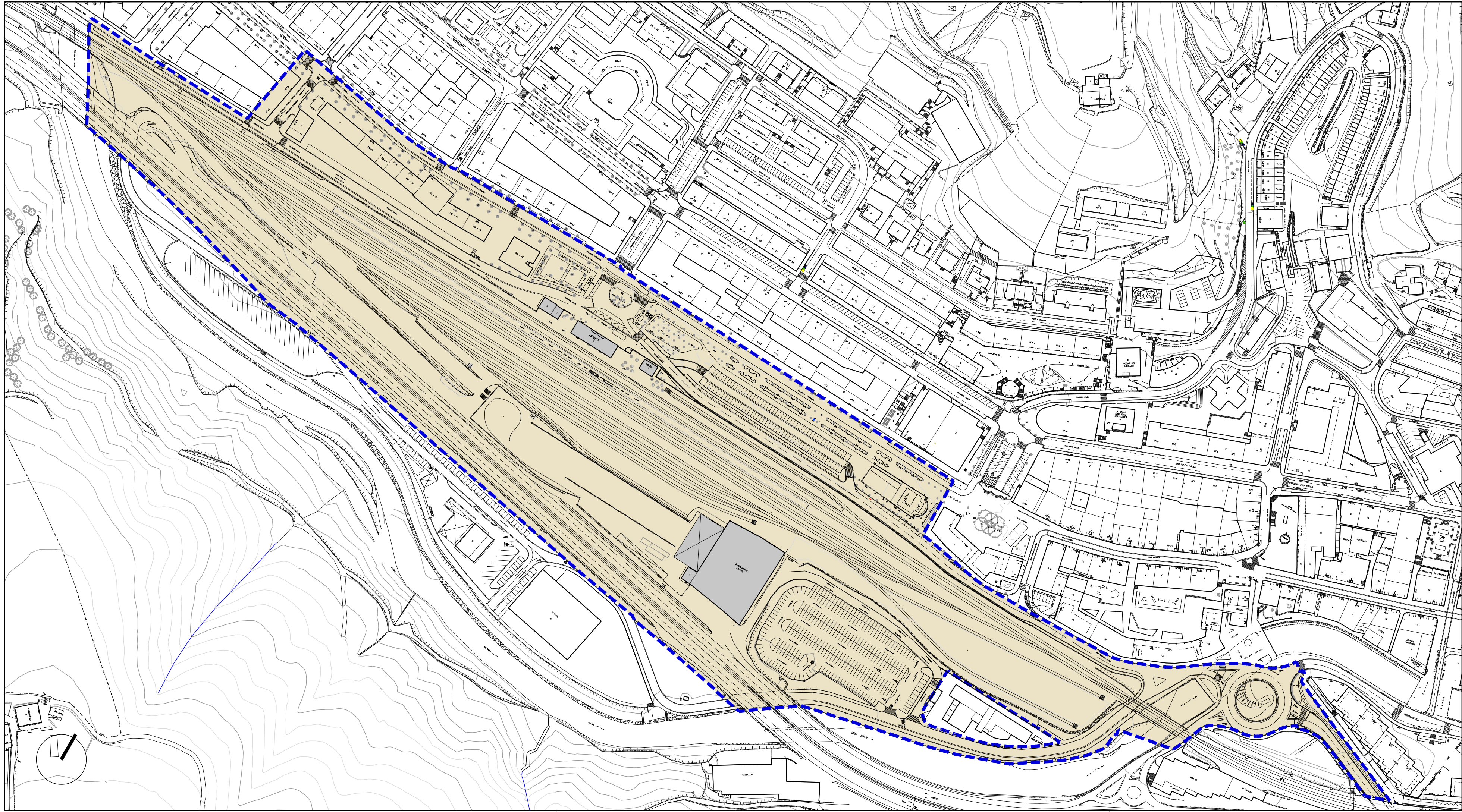
Con respecto a la superficie total del Área, excluidos los sistemas generales.

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 sobrerasante.



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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

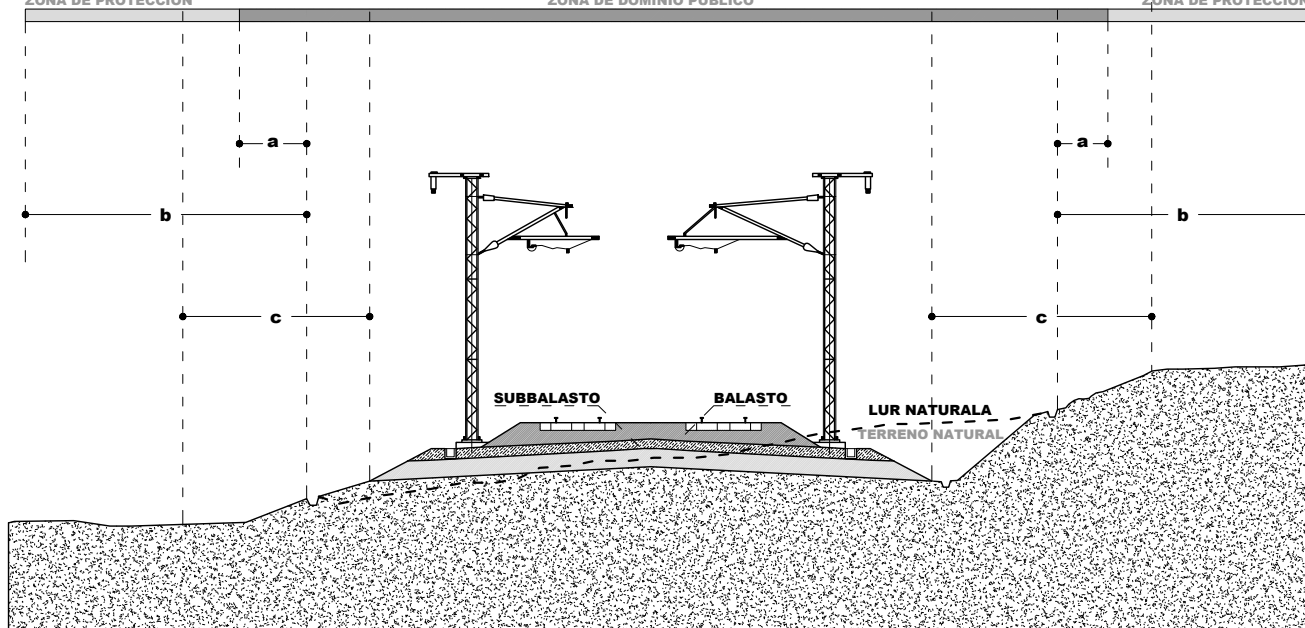
ESKALA 1/2000 ESCALA

SABAI

	LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
	PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
	ERAKITZEKO MUGA-LERROA LINEA LÍMITE DE EDIFICACION
	BABES GUNEA ZONA DE PROTECCIÓN
	ADIF-EKO JABETZA PROPIEDAD DE ADIF

ERAKITZEKO MUGA-LERROA
LINEA LIMITE DE EDIFICACION

BABES GUNEA	JABARI PUBLIKOKO GUNEA	BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN



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



Aide zaharrete etxebizitzarako lurzurra (E-1)		Zona residencial casco antiguo (R-1)
Etxadi blokeko etxebizitzarako lurzurra (E-2)		Zona residencial et bloque en manzan (R-2)
Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzurra (E-3)		Zona residencial et bloke lineal-aisol (R-3)
Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzurra (E-4)		Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

Lur zati isolatuak jardura ekonomiko etekinetsuenak lurzorua (JE-1)		Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
Bangela hormen arteko jardura etekinetsuenak lurzorua (JE-2)		Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
Jardura ekonomikoentzako lurzorua askotariko zerbitzuak (JE-3)		Zona de actividades económicas de servicios diversos (A.E-3)
Jardura ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatalauna (JE-4)		Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

Ekipamendu sistema orokoro (E.S.O.)		Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
Espazio librean sistema orokoro (E.L.S.O.)		Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
Bidesarearen sistema orokoro (B.S.O.)		Sistema general de red vial (S.G.R.V.)
Trenbide sarearen sistema orokoro (T.S.O.)		Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
Ibai bitugun sist. orokoro (I.S.O.)		Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

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 **2a** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA

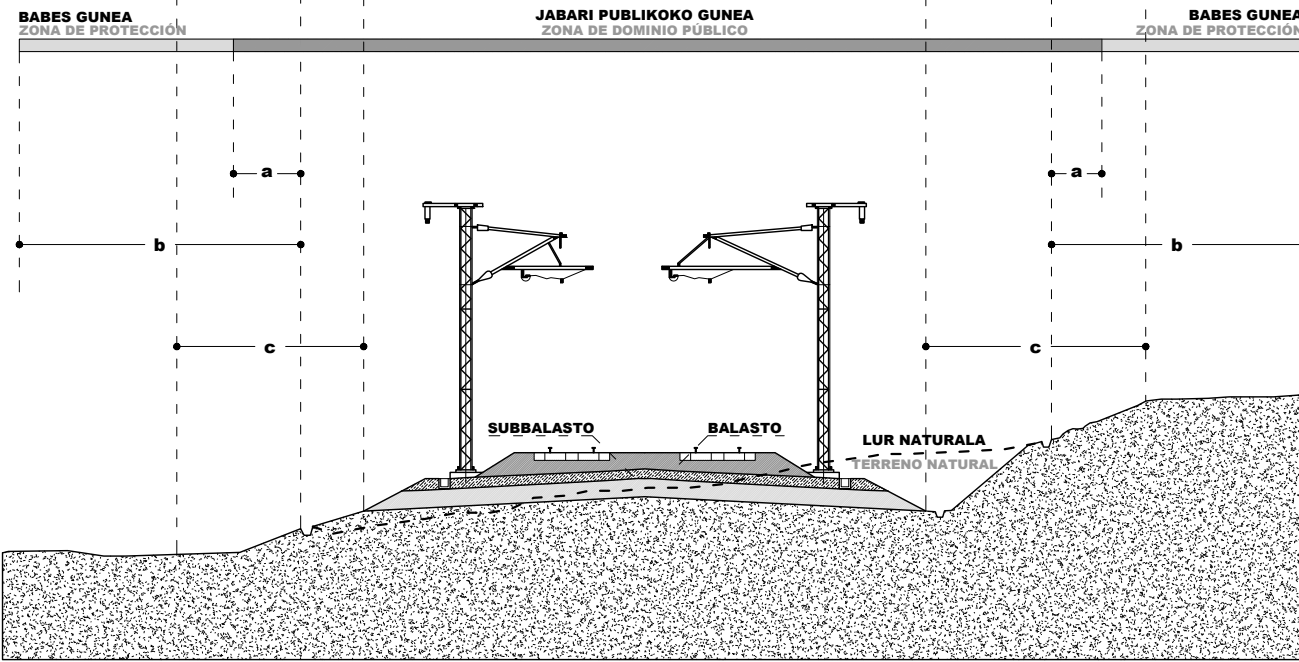
ESKALA 1/2000 *ESCALA*

SABAI

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

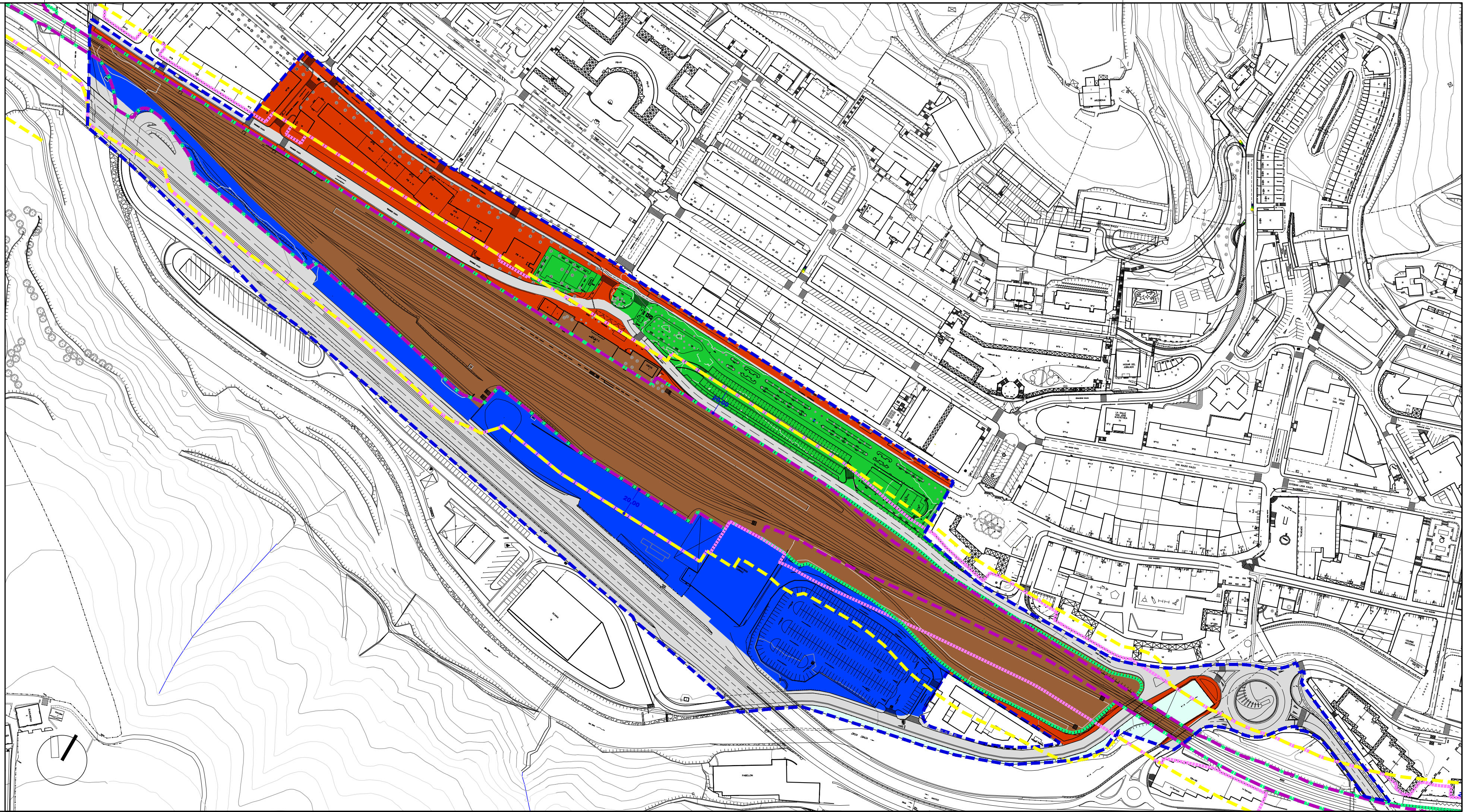
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- ADIF-EKO JABETZA
PROPIEDAD DE ADIF

- ERAKITZEKO MUGA-LEROA
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
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



- a OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- b OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN / Suelo urbano y urbanizables
- c OROKORREAN / En general:
HIRI LURZORUAN / Suelo urbano:
EAEko TSren LAPren ARABERA / Según PTS de la RF en la CAPV:

- 8 metro
5 metro
- 70 metro
20 metro
- 50 metro
20 metro
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 lurzoru (R-3)
- Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

- JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuko jarduera ekonomiko etekitsuentzako lurzoru (JE-1)
- Banaketa hornien arteko jarduera etekitsuentzako lurzoru (JE-2)
- Jarduera ekonomikoentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (JE-3)
- Jarduera ekonomiko lurzoru azalera handiko merkatalgunea (JE-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 viaria (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

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

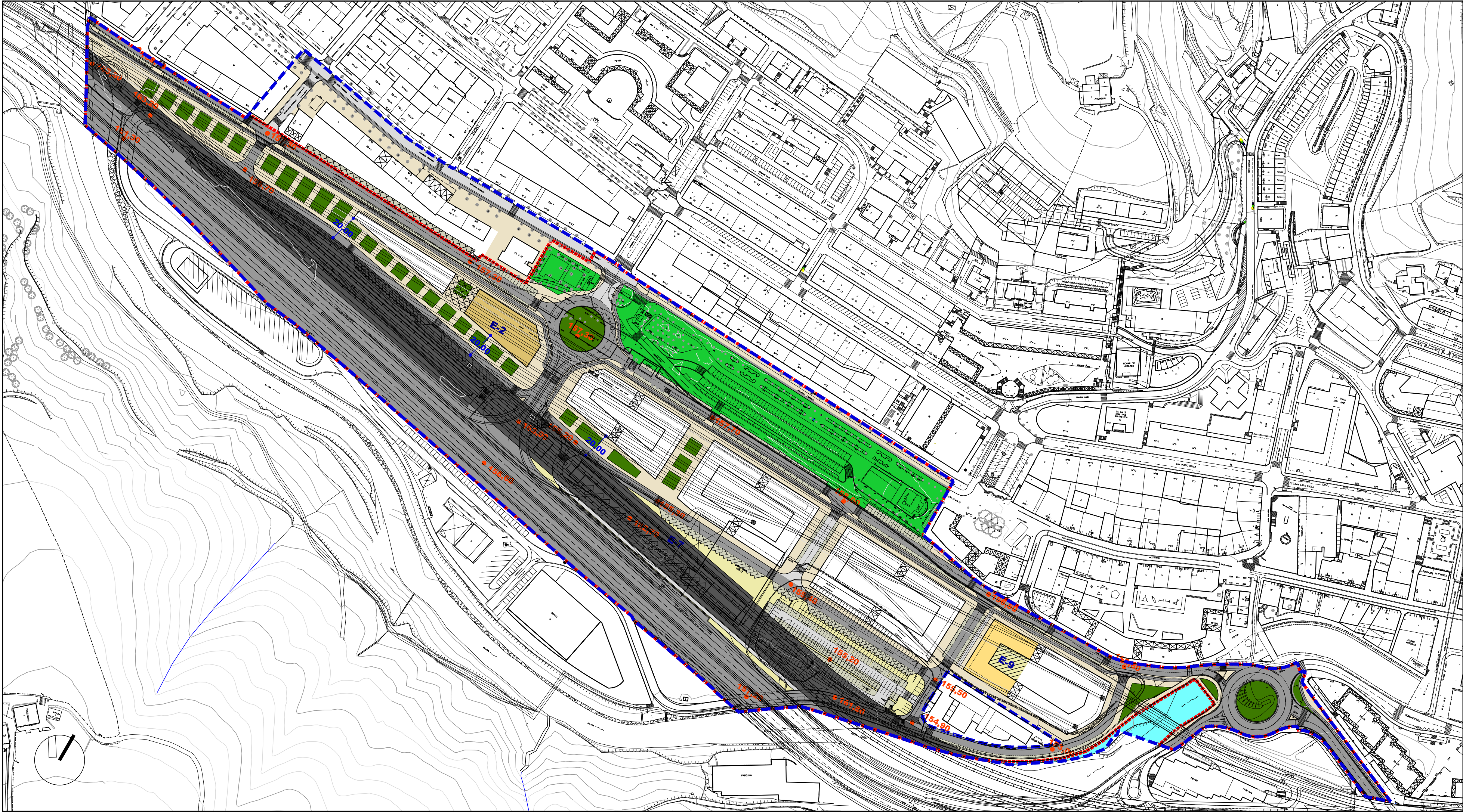
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A13** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2b** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. IRAGANKORRA
CALIFICACION GLOBAL TRANSITORIA

ESKALA 1/2000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorra (IBSO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Unezko Eremuak eta espazioak

Aparakalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa porbesteetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEO)

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Vial Local

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparcamientos

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

Edificable en P. Baja

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

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIENEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERLIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK

ZEHAZTU GABEKOAK

ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK

HILERRIA

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DEPORTIVO

CIVICO-ADMINISTRATIVO

RELIGIOSO

EDUCATIVO

CULTURAL

SANITARIO Y ASISTENCIAL

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR DETERMINAR

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A13

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

3a

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA.

BEHIN BETIKOA

CALIFICACION PORMENORIZADA.

ESTRUCTURA URBANA. DEFINITIVA

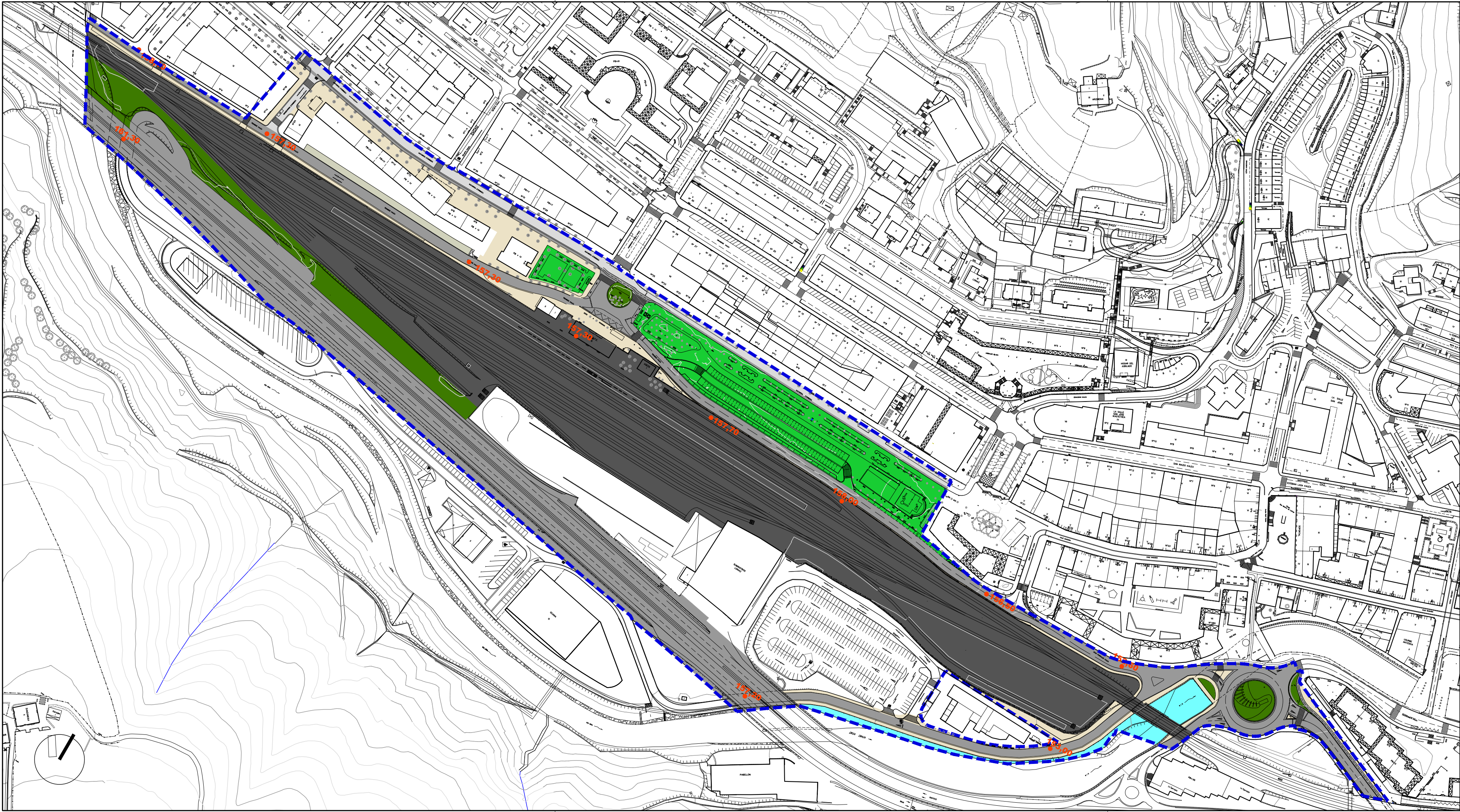
ESKALA

1/2000

ESCALA

SABAI

ARQUITECTURA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorri Atxikitua (IBSO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitua (BSSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri Atxikitua (TBSSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aparkalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa porreetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEO)

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGL)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Espacios Libres Locales

Red Vial Local

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparcamientos

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

Edificable en P. Baja

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

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK
KIROLARAKO E-1
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA E-2
ERLIGIOSOA E-3
HEZKUNTZARAKO E-4
KULTURAKO E-5
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO E-6
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK E-7
ZEHAZTU GABEKO E-8
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK E-9
HILERRIA E-10

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
DEPORTIVO E-1
CIVICO-ADMINISTRATIVO E-2
RELIGIOSO E-3
EDUCATIVO E-4
CULTURAL E-5
SANITARIO Y ASISTENCIAL E-6
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS E-7
POR DETERMINAR E-8
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES E-9
CEMENTERIO E-10

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA 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

SABAI

ARQUITECTURA



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 Meheinen artean (2.E)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduerak Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduerak Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)	Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)
Atxikitako Partzela Ez eraikigarria	Parcela adscrita No edificable
Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoru	Suelo de Uso y Dominio Público
Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina	Edificio de Equipamiento Colectivo Privado
Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

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



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

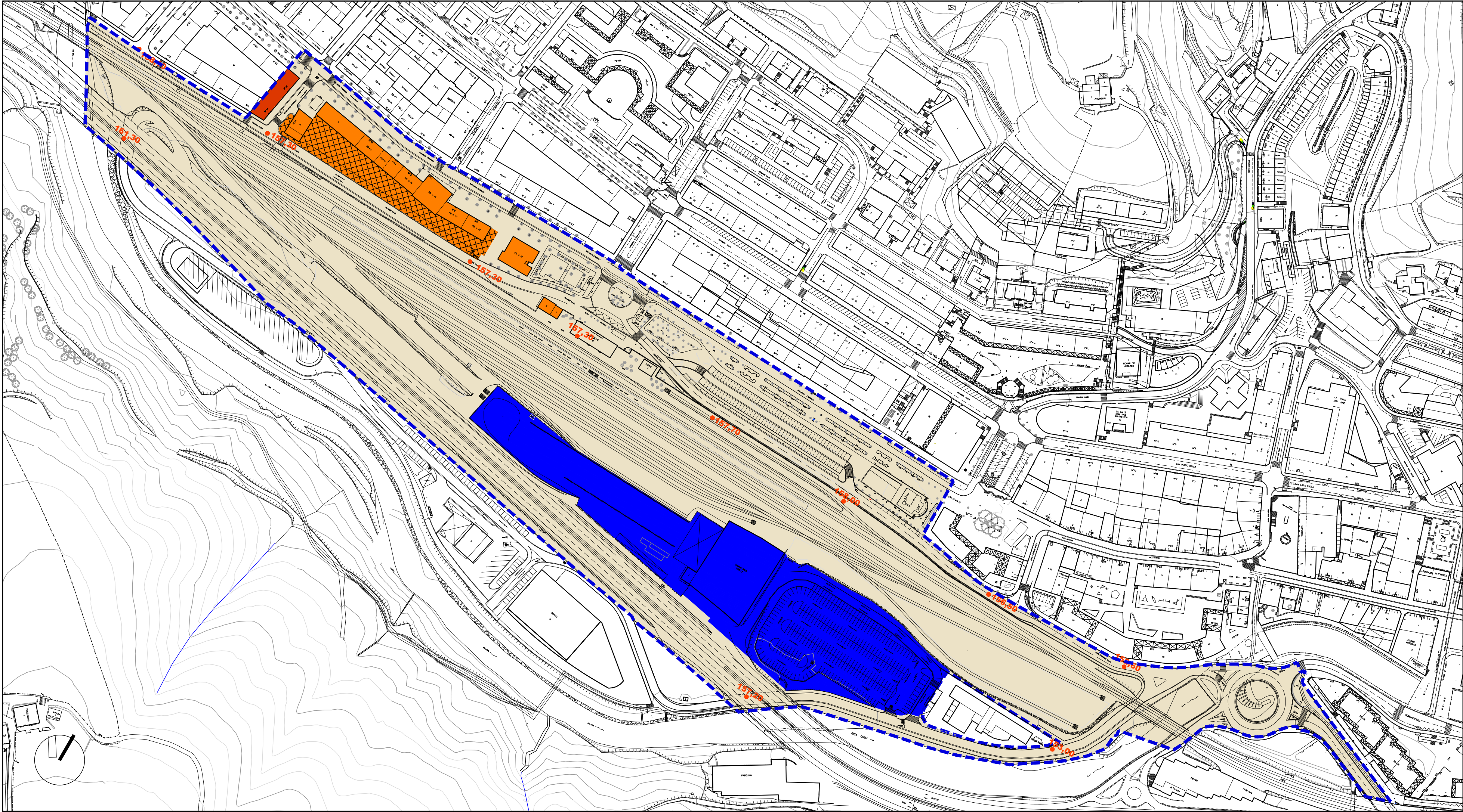
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A13 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4a** Hoja Gráfica
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
BEHIN BETIKOA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



Ald Zaharreko Bizitegrako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegrako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegrako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiako Bizitegrako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Meheinen artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzoru

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

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

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie

DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

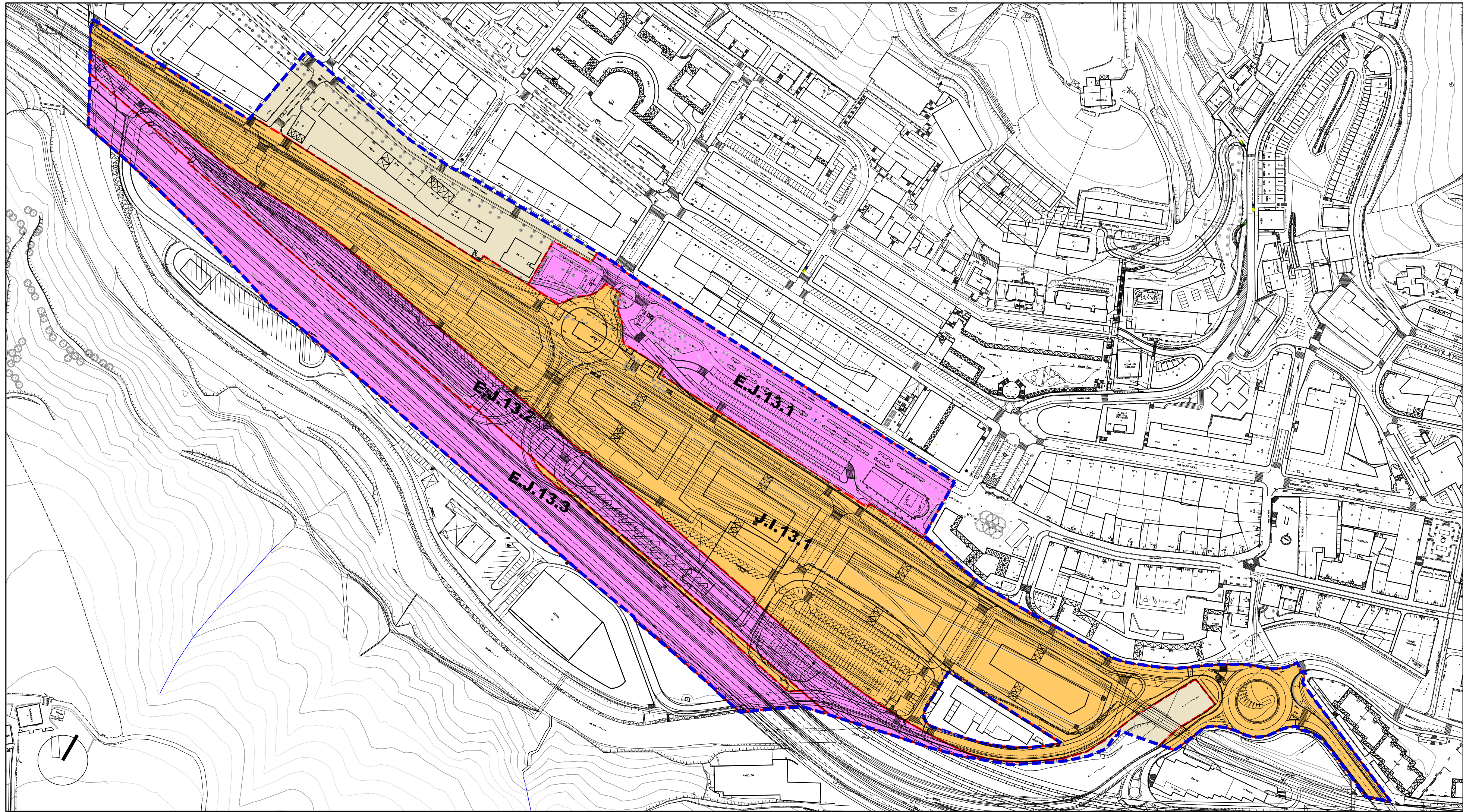
DELIMITACION del ÁMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

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

Orri Grafikoa **4c** **Hoja Gráfica**
KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
IRAGANKORRA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS. TRANSITORIA
ESKALA 1/2000 **ESCALA**
SABAI



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

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

**EREMUAREN
MUGAKETA**

**DELIMITACION
del ÁMBITO**

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**HIRIGINTZA AREA A13** **ÁREA URBANÍSTICA**Orri Grafikoa **5** Hoja GráficaHIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICAESKALA 1/2000 **ESCALA**
SABAI

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

EREMUAREN IZENA: A14. BARRENDAIN Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A14. BARRENDAIN
Azalera guztira: 8.763 m ²	Superficie total: 8.763 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: A14 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Herri-gunearen mendebaldean eraikitako zabalkunde barruan aurkitzen den eremu bat da.	Correspondencia y descripción: El A.U. A14 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito que se encuentra en el ensanche construido al Oeste del núcleo urbano.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A14 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriarik, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A14 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa) (2B) Bizitegirako gunea	2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 8.763 m ² Zona residencial (R2)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4).

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 20.321 m²(s)

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 20.321 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	16.083	531	2.938	719	50	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	16.083	531	2.938	719	50	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 2.632 m²(s)

Bajo rasante*: 2.632 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	2.211	0	0	421	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		2.211	0	0	421	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 8.763 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3. orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira. Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 8.763 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-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Bide-Sarea (TS)	1.005	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	654	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1256	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Etaxadi blokean bizitegirako (2B)	5.848	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque en manzana (R2)
Guztira	8.763	Total		

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 2B					
Resto consolidado R2	4.664	15.657	20.321	2.632	22.953
Guztira/ Total	4.664	15.657	20.321	2.632	22.953

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 3 eta 4 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio. Lehendik dauden eraikinei eutsiko zaie, gaur egun dituzten parametroak aldatu gabe (altuera, oin kopurua, lerrokatzeak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 y 4 del presente cuadro normativo. Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

5. Condiciones particulares de uso

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu horretarako inolako neurririk planteatzen, ez baita garapen-jarduerarik planteatzen eremu horretan.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se plantean, a priori, ningún tipo de medidas para este ámbito al no plantearse actuaciones de desarrollo en el ámbito.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{155}{0,88} = 176,88 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{16.083}{8.763} = 1,84 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Etxadi blokeko tipología (2B)	Tipología Bloque en manzana (R2)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	16.083	155	103,76

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

128 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 128}{16.083} = 0,20 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 59 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$1,21 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 59 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$1,21 \text{ plazas/vivienda.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 240 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{240}{8.763} = 2,744\%$$

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 240 m², resultando un estándar del:

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Katalogatutako eraikinen babesa.

Honako eraikina hauek:

Nafarroa Etorbidea, 31eko etxea

Nafarroa Etorbidea, 33ko etxea

Ondasun gisa katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude, udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak bezela.

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

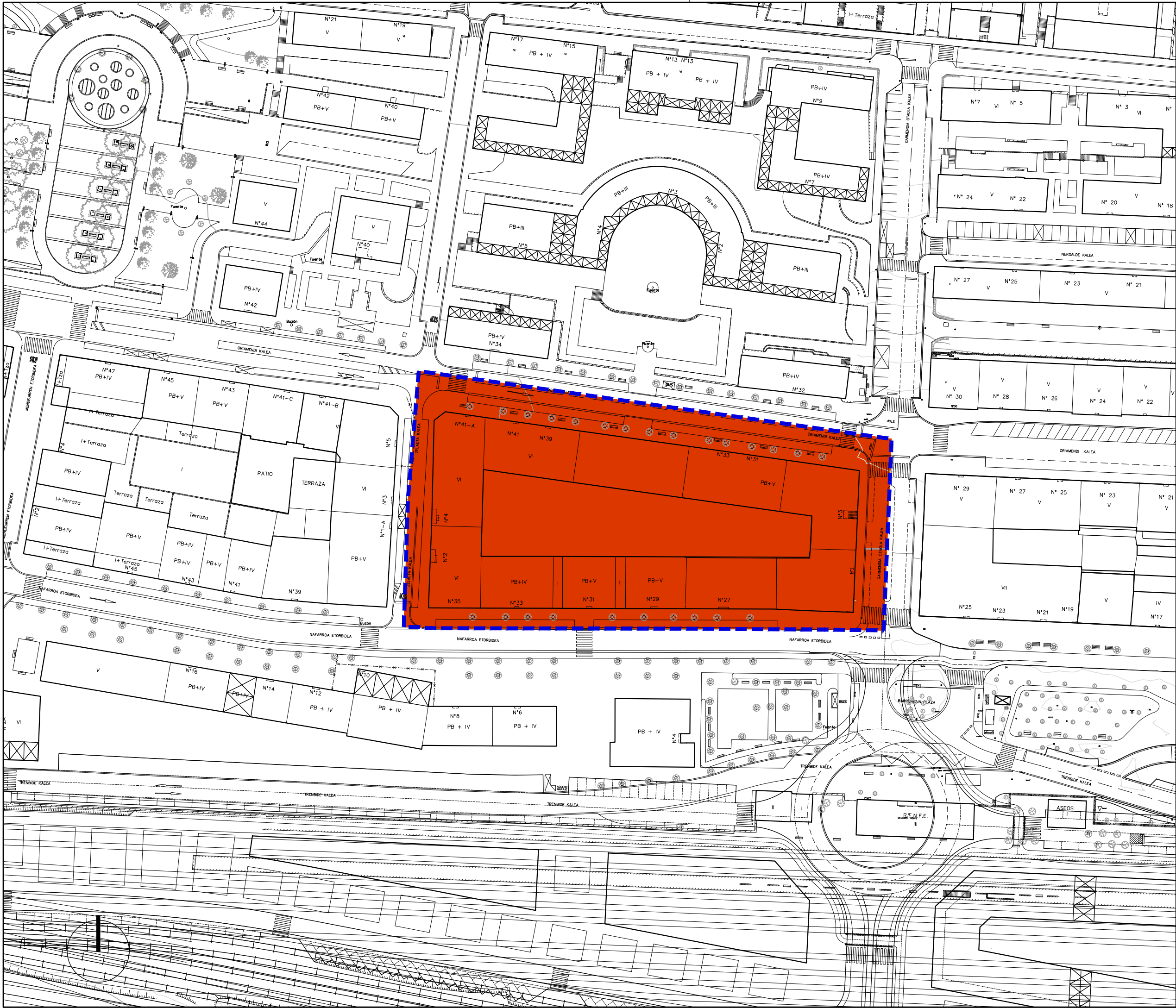
8. Protección de los edificios catalogados.

Los edificios de:

Casa de Nafarroa Etorbidea, 31

Casa de Nafarroa Etorbidea, 33

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



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde 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 txikiko
etxebizitzarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

Lur zati isolatuko
jarduera ekonomiko
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)

Zona de actividades
económicas productivas
en parcela aislada
(A.E-1)

Banaketa hormen
arteko jarduera
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-2)

Zona de actividades
económicas productivas
entre medianera
(A.E-2)

Jarduera
ekonomikotzako
lurzorua askotariko
zerbitzuak (J.E-3)

Zona de actividades
económicas servicios
diversos
(A.E-3)

Jarduera ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalgunea
(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 viaria
(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

DELIMITACION
del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA NORMATICA PARTICULAR

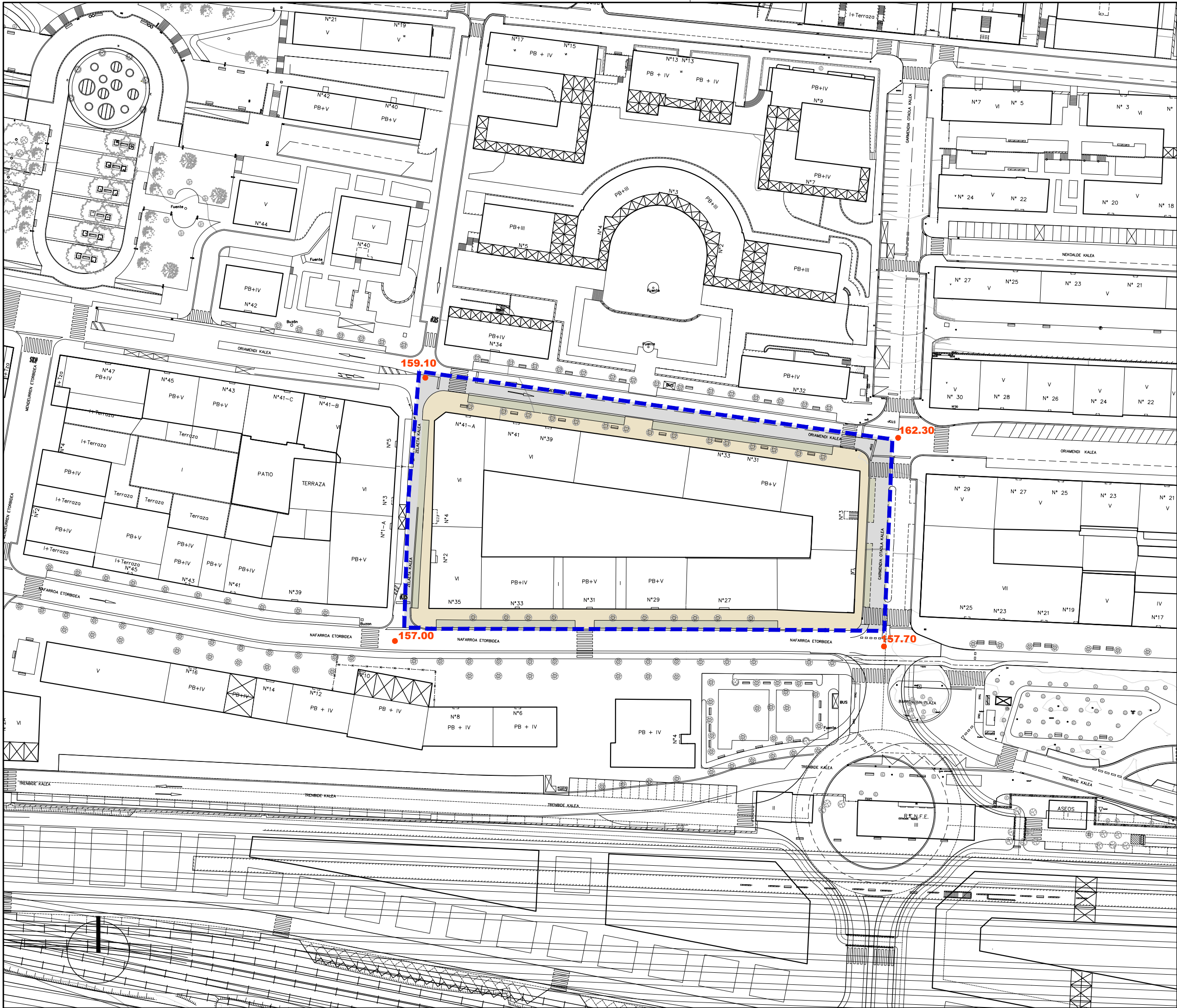
HIRIGINTZA AREA **A14** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Ororrorri Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Ororrorri Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Ibai-Ibilguen Sistema Ororrorri (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Ororrorri Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Ororrorri (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red 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

GEHIEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK
KIROL ARAKO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO
KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO
AZPIGEGITURA ETA ZERBITZUAK
ZEHATZU GABEKO
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK
HILERRIA

E-1
E-2
E-3
E-4
E-5
E-6
E-7
E-8
E-9
E-10

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 A14 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI

ESTUDIO

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

EREMUAREN IZENA: A15. FORU KALEA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A15. FORU KALEA
Azalera guztira: 14.785 m ²	Superficie total: 14.785 m ²
Hurbiltze irizpideak: Mugetan +/- % 5eko tolerantzia, azalera osoarekiko. Korrespondentzia eta deskripzioa: A15 H.A. Usurbe mendiaren hegoaldeko maldaren ondoan garatutako eremu bat da. Oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio baina lparaldeko mugan alde nagusiak azaltzen du, bide berri bat ireki ahal izateko, zabaltzen delako eremua.	Criteria de aproximación: Tolerancia de límites de +/- 5% con respecto a la superficie total. Correspondencia y descripción: Desarrollado junto a la ladera Sur del monte Usurbe, el A.U. A15 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, presentando sus principales diferencias en el límite Norte, que se amplía para poder abrir un nuevo vial.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehenetik dauden eraikinei eustea. - Foru Kaleko etxebizitzetara oinezkoentzako sarbidea hobetzea, baita tokiko sistemaren bide loturak ere. - Foru kalean irisgarritasun-hobekuntzak egiteko hirigintza-hitzarmenak ezartzea eragindako jabeekin. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak egungo urbanizazioa hobetzeko bideratuak daudenez, A15 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A15) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke. 3. Helburuak: - Lehenetik dauden bizitegi-eraikinak finkatzea. - Foru Kaleko etxebizitzetarako iristagarritasuna hobetzeko, zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa zermugatzeko.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Mejorar el acceso peatonal a las viviendas de Foru Kalea y las conexiones viarias del sistema local. - Establecer convenios urbanísticos con los propietarios afectados para la ejecución de las mejoras de accesibilidad en Foru Kalea. 2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de las actuaciones planteadas enfocadas a la mejora de la urbanización existente, no se observan en el Área A15 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A15) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Consolidación de la edificación residencial existente. - Delimitar dos actuaciones de ejecución de dotaciones públicas para mejorar la accesibilidad a las viviendas de Foru Kalea.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua 2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa) (3B) Bizitegirako gunea 14.785 m² Zona residencial (R3) 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. E.J.15.1 eta E.J.15.2 jarduketak zuzenean egikaritzea. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak). Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da. 4. Hirigintza eraikigarritasuna. <u>Sestra gainekoa:</u> 12.350 m²(s)	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano 2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 14.785 m² Zona residencial (R3) 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. Ejecución directa de las actuaciones E.J.15.1 y E.J.15.2. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4). El plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU. 4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 12.350 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (s)-						
Lehendik gauzatutakoa	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	0	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	9.029	2.651	386	130	154	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 175 m²(s)

Bajo rasante*: 175 m²(t)

ERABILPENAK -m ² (s)-						
Lehendik gauzatutakoa	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	175	0	0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	175	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.
Dagokien eremuan, E.J.15.1 eta E.J.15.2 jarduketan urbanizazioak inguruetako etxebizitzetarako goitibeherako irigarritasuna konpontzeko espazio-erreserba nahikoa aurreikusi beharko du.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

5. Condiciones de la urbanización.

Todas las actuaciones se conectarán a las infraestructuras de servicios existentes.
La urbanización de las actuaciones E.J.15.1 y E.J.15.2 deberá prever, en su ámbito correspondiente, reservas de espacio suficientes para resolver la accesibilidad vertical a las viviendas de su entorno.

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:
E.J.15.1. (Foru Kalea 54-70)
E.J.15.2. (Foru Kalea 30-32)

Azalera: 1.546 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 13.239 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak 3. orri-grafikoan – Hiri-egitura – eta 4 orri-grafikoan – Lurzati pribatuak- ezarritakora egokituko dira.
Azalera eta erabilera- eta jabari-baldintzak honako hauek dira:

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:
E.J.15.1. (Foru Kalea 54-70)
E.J.15.2. (Foru Kalea 30-32)

Superficie: 1.546 m²

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 13.239 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-. Su superficie y condiciones de uso y dominio son las siguientes:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Tokiko espazio libreak	310	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	849	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	215	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloiak (TS)	2.652	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.402	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	1.330	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	5.027	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 14.785 Total

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
Kontsolidatutako guztira 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	3.916	8.434	12.350	175	12.525
Guztira/ Total	3.916	8.434	12.350	175	12.525

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeke parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerrako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 3 eta 4 orri grafikoetan agertzen denari egokituko zaizkio.

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

5. Erabilerrako baldintza partikularrak.

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

Erabilerraren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00		Vivienda de protección social (VPS)
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67		Vivienda tasada autonómica (VT)
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R3
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	3,54		Vivienda de promoción libre (VPL) R4
Aparkaleku eta eranskinak 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.

Honako jarduketak hau:

E.J.15.1 (Foru Kalea 54-70)

E.J.15.2 (Foru Kalea 30-32)

Tokiko sistemaren bidesareko, oinezkoentzako eta aparkalekuen zuzkidura publikoa egikaritzeko izaera hartzen dute eta jarduketak publikoari dagokio, jarduketak gauzatzeko hirigintza-hitzarmenetan ezarritakoari kalterik egin gabe.

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.
- Ekimena: Publikoa edota publiko-pribatua elkarkidetzan.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área se ajustarán a lo establecido en las hojas gráficas 3 y 4 del presente cuadro normativo.

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

5. Condiciones particulares de uso.

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

1.065

481

Tienen la consideración de actuaciones de ejecución de la dotación pública de la red de sistema local de la red viaria, peatonal y aparcamientos, sujetas a la esfera pública de actuación, sin perjuicio de lo que se establezca en los convenios urbanísticos para la ejecución de las actuaciones.

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:

- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Pública o público-privada en colaboración.

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-15 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-15.

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

IV BESTELAKOAK.	IV OTRAS CUESTIONES.
1. Etxebizitza kopurua. Bizitegirako guneeetan daudenak: Jarduketan ordezteko etxebizitzak: Proposatutako etxebizitza berriak: Eremuko etxebizitza kopurua:	1. Número de viviendas. 99 Existentes en zonas residenciales 0 Viviendas a sustituir en actuaciones 0 Viviendas nuevas propuestas 99 Total de viviendas en el Área
2. Eremuko dentsitatea $\frac{99}{1,48} = 66,96 \text{ etxeb./Ha}$	2. Densidad del ámbito.
3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra. $\frac{9.029}{14.785} = 0,61 \frac{m2(t)}{m2(s)}$	3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	7.319	85	86,11

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.710	14	122,14

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

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

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

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

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako gunetan daudenak:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

$$\frac{25 \times 45}{9.029} = 0,12 \text{ pz./25 m}^2.$$

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

45 Existentes en zonas residenciales

Estándar de aparcamiento resultante:

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 20 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

$$0,65 \text{ plaza/etxebizitzako.}$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 20 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

$$0,65 \text{ plazas/vivienda.}$$

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.242 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

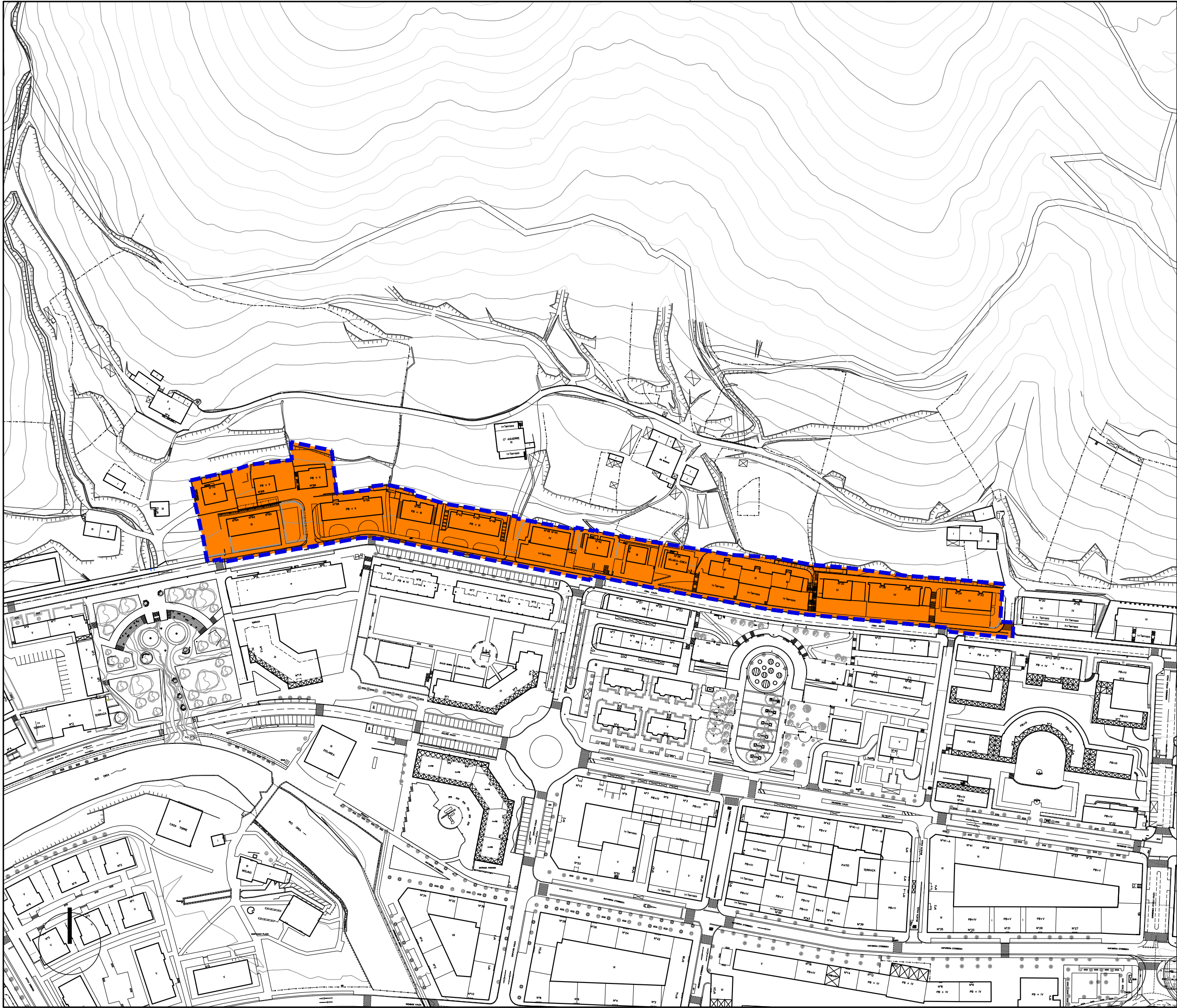
$$\frac{2.242}{14.785} = 15,16\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.242 m², resultando un estándar del:

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



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde 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 txikiko
etxebizitzarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

Lur zati isolatuko
jarduera ekonomiko
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)

Zona de actividades
económicas productivas
en parcela aislada
(A.E-1)

Banaketa hornen
arteko jarduera
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-2)

Zona de actividades
económicas productivas
entre medianera
(A.E-2)

Jarduera
ekonomikoentzako
lurzorua askotariko
zerbitzuak (J.E-3)

Zona de actividades
económicas servicios
diversos
(A.E-3)

Jarduera ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalgunea
(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 viaria
(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

DELIMITACION
del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

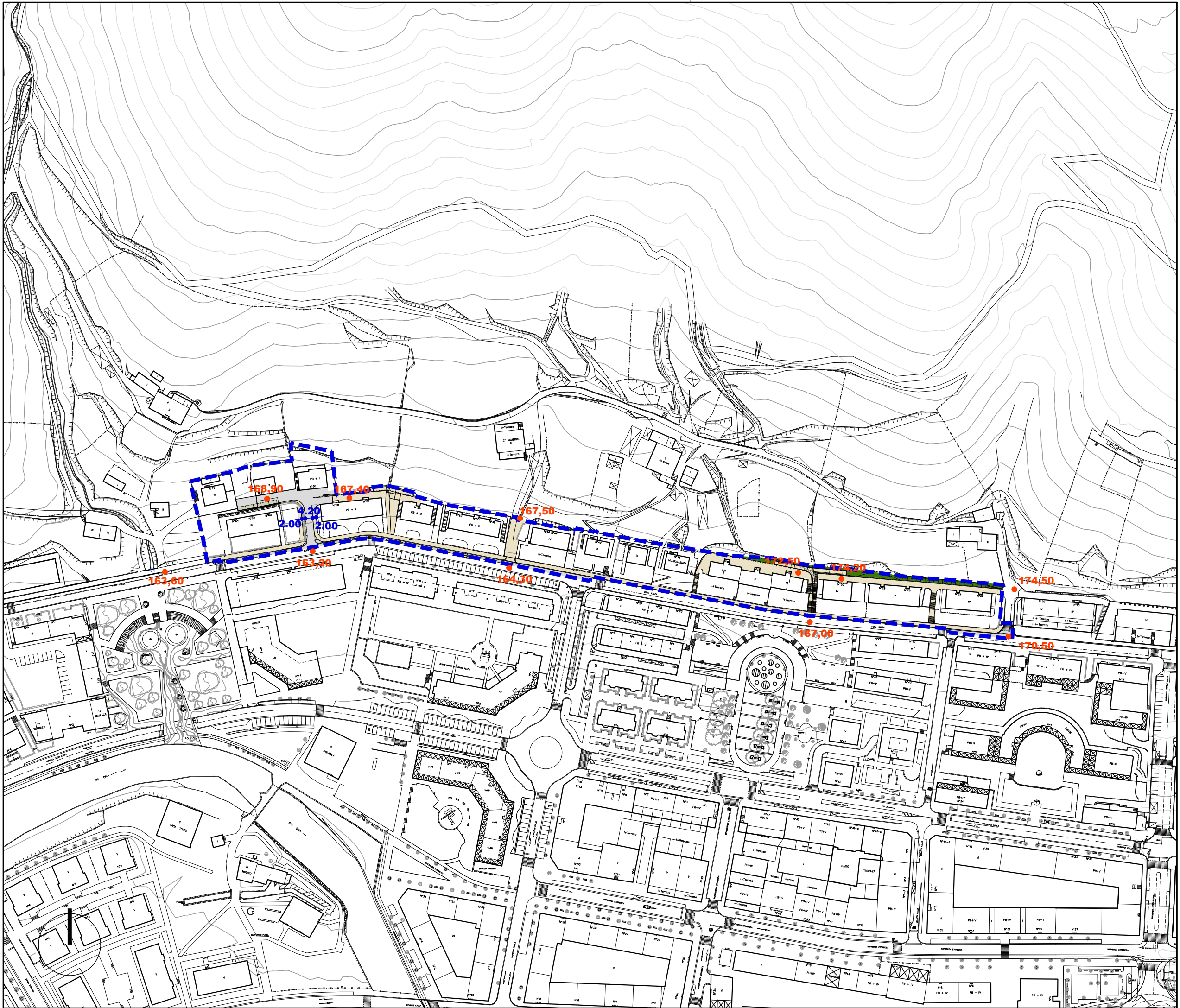
HIRIGINTZA AREA **A15** **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI



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



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A15 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 3 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**





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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHIENETZKO LERROKADURA ——— ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del AMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

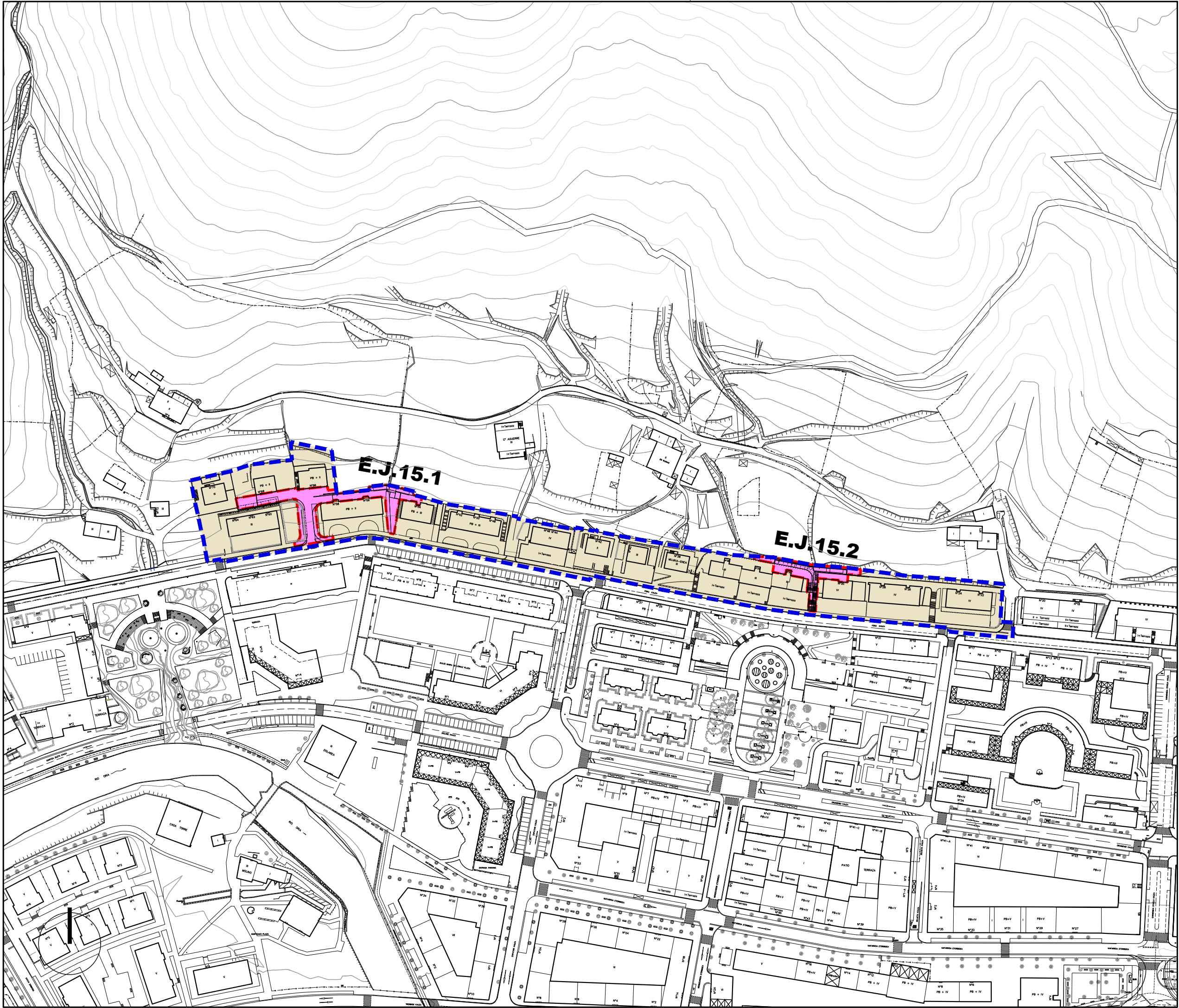
HIRIGINTZA AREA A15 *ÁREA URBANÍSTICA*

Orri Grafikoa 4 *Hoja Gráfica*

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/2000 *ESCALA*

SABAI



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

- | | | |
|--|--------------|---------------------------------------|
| Jarduketaren
Izendapena | Z.1.8 | Denominación de
la Actuación |
| Jarduketaren
Mugaketa | | Límite de la
Actuación |
| Finkatutako Hiri-
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 A15 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 5 **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/2000 **ESCALA**

SABAI