

«33. BEDAIOKO HIRIGUNEA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Bedaioko hirigunean dagoen esparrua da, zati bat Aralarko Parke Naturalaren barruan eta beste zati bat parke naturaletik kanpo.

Guztira 24.212 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dokumentu honetako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

Aurretik dagoen eraikigarritasun osoak, gutxi gorabehera, 5.000 m<sup>2</sup>(s) hartzen dituela kalkulatuta da.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Planteatutako helburu orokorretako bat da kokatzen deneko ingurunearen berezko ezaugarrietara eta izaerara egokitutako hirigunea antolatzea eta osatzea. Horrela, hirigunearen kalitatea bermatuko duten zerbitzuak eta baldintzak izango ditu, eta auzokoan premiei erantzun zuzena zaie. Helburu orokor hori hainbat helburu zehatzagoetan bereiz daiteke:

— Hautemandako premiei erantzuteko beste etxebizitza batzuk garatzea, gutxi gorabehera 20 etxebizitza.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren esparruko eraikinen hirigintza-erregimena zehaztea.

— Esparruaren osotasunera –hiri-garapen berrien mende dagoen zatira zein jada finkatutako zatira– zabalduko diren eta/edo esparruaren osotasunari zerbitzu egingo dioten beharrezko zuzkidurak aurreikustea, batez ere komunikazioaren, espazio libreen, ekipamenduen eta zerbitzu-azpiegituren alorrean.

Ekipamenduak eta espazio libreak kokatzeko ingurunerik egokiena gaur egun bertan dagoen pilotalekuarena dela uste da, betiere pilotalekuarekin lotzen diren inpaktuak murrizteko pilotalekua bera birmoldatzearen kalterik gabe.

— Aurreko helburuei erantzuteko irtenbideak (eraikuntzen altuera eta solairu kopurua; irtenbide arkitektonikoak; urbanizazioaren tratamendua; etab.) ingurunearen ezaugarri bereziak egokitzea. Nolanahi ere, paisaiaren gainean edo eraginpean dagoen inguruneko beste elementu interesdunen gainean inpaktu negatiboak ez sortzeko beharrezko baldintzetan zehaztu beharko dira irtenbide horiek.

— Eliz-etxea nekazaritza-ustiapenari lotzen zaion behi-aziendarako abeletxea lekuz aldatzea. Gaur egungo kokalekuan mantentzea ez da bateragarria hirigunearen izaerarekin eta ezaugarriekin, ezta bertan planteatutako helburuekin ere. Hori dela eta, ezartzeko eta garatzeko egokia den ingurune naturalen kokatzea proposatu da.

— Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

— Esparrua Aralarko Parke Naturalaren ingurunean kokatzearen ondoriozko helburuak eta esparruaren zati bat Parke horren barruan eta Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuan barnean egotearen ondoriozko helburuak erantsi beharko dira.

Zehazki, eta salbuespenak salbuespen, zati hori Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeko planak mugatzen duen hiri- eta azpiegitura-zonarekin lotzen da hein handi batean (Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«33. CASCO DE BEDAIO»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el enclave de Bedaio, ubicado en parte dentro y en parte fuera del parque natural de Aralar.

Su superficie es de 24.212 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

Se estima que la edificabilidad total preexistente asciende a, aproximadamente, 5.000 m<sup>2</sup>(t).

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación y conformación de un casco urbano adaptado a las características y la naturaleza propias del entorno en el que se ubica, dotado en su conjunto de los servicios y condiciones que garanticen su calidad, y que dé respuesta a las necesidades del vecindario, constituye uno de los objetivos generales de intervención planteados, que puede, a su vez, desglosarse en otros más específicos como los siguientes:

— El desarrollo de nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades detectadas, con un total aproximado de 20 viv.

— La determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consolidan e integran en el Ámbito.

— La previsión de las dotaciones necesarias, en particular en materia de comunicación, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios, extendidos y/o al servicio de la totalidad del Ámbito, incluida tanto la parte objeto de nuevos desarrollos urbanos como la consolidada.

Se considera que el entorno más adecuado para el emplazamiento de los correspondientes equipamientos y espacios libres es el ocupado actualmente por el frontón existente, sin perjuicio de proceder a la remodelación de éste a los efectos de minimizar los impactos asociados al mismo.

— La adaptación de las soluciones de respuesta a los objetivos anteriores (altura y número de plantas de las edificaciones; soluciones arquitectónicas; tratamiento de la urbanización; etc.) a las singulares características del entorno, determinándose las mismas en las condiciones necesarias para no generar impactos negativos ni en el paisaje ni en cualesquiera otros elementos de interés existentes en el entorno afectado.

— El traslado de la granja de ganado vacuno existente en el Casco, vinculada a la explotación agraria Eliz-Etxe. Su mantenimiento en su actual emplazamiento se estima incompatible con la naturaleza y las características de dicho Casco, así como con los objetivos planteados en el mismo, por lo que se propone su reubicación en el lugar del medio natural que se estime adecuado para su implantación y desarrollo.

— Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del Ámbito.

— A los objetivos anteriores se han de sumar los asociados a la ubicación de este ámbito en el entorno del Parque Natural de Aralar, y a la integración de una parte del mismo tanto dentro de ese Parque, como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por el mismo.

En concreto, sin perjuicio de determinadas salvedades, esa parte se corresponde en gran medida con la zona urbana y de infraestructuras delimitada por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque, aprobado mediante

antolatzeo plana 1994ko apirilaren 26ko Dekretu bidez onartu zen eta 2004ko uztailaren 13ko Dekretu bidez aldatu zen). Gainerakoa, aldiz, baliabide naturalak antolatzeo plan horretan bertan mugatzen den landazabaleko zonan kokatzen da.

Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horietan adierazitako helburuak eta hirigintza-esparru honek aditzera ematen dituen helburuak bateragarriak dira —orain bertan proposatzen diren garapen mugatuak barne—.

Horrenbestez, esparru hori eta bertan proposatzen den garapena behar bezala integratzen dira Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horietan, honako arrazoi osagarriak, besteak beste, kontuan izanik:

\* Bedaioko hiriguneak eta bertan aurreikusten den garapen oso mugatuak ez dute zuzenean edo zeharka eraginik sortzen Parke Naturala eta Garrantzi Komunitarioko Leku mugatzea justifikatu zuten babestu beharreko balio bereziko espazioetan, espezieengan edo errealtate eta elementuetan.

\* Izan ere, aurretik hirigunea zegoen errealtate baten aurrean gaude, eta orain hirigune hori osatu, berriro eta osotasunean birgaitu besterik ez da egin nahi.

Errealtate horrek berak, hain zuzen ere, justifikatzen du adierazitako integrazioa Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeo planean mugatutako hiri- eta azpiegitura-zona batean —jardun horrek landazabaleko oso zati txiki batean izango du eragina—.

\* Gaur egungo hiriguneak eta bertan proiektatzen den garapenak Aralarko Parke Naturalarekin eta Garrantzi Komunitarioko Lekuarekin lotzen diren zenbait behar osatzen eta betetzen dituzte. Izan ere, ingurune naturalarekiko erabateko errespetuzko baldintzetan ingurune horretan bizi izan diren, bizi diren eta bizitzen jarraitu nahi duten pertsonen eta familien giza kokalekurik garrantzitsuena osatzen dute. Elkarbizitza hori, edonola ere, bat dator Garrantzi Komunitarioko Leku horretan eragina duen 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideekin

\* Orain planteatzen den garapena Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeo planean ezarritako esku hartzeo irizpideetara egokitzen da, eta, zehazki, plan horren araudiaren 30. artikuluan ezarritakora (hiri- eta azpiegitura-zona batean barne hartzen diren lursailen tratamendua udalerriko plangintza orokorrean ezarritakoa izango da) eta 16. artikuluan ezarritakora («landazabaleko zonan lurzorua hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarri birkalifikatzeko ez da beharrezkoa izango baliabide naturalak antolatzeo plan hau aldatzea»).

\* Orain planteatzen den garapena bat dator 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeo irizpideekin. Zehazki, Arteztarau horren 6. artikuluan, besteak beste, ezarritako aurreikuspenen testuinguruan, nabarmendu behar da garapen horrek:

\* Ez duela kaltetzen eta ez duela hipotekatzen Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren dauden espazio eta elementu interesdunak kontserbatzeko neurriak hartzea.

\* Ez duela Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren deklarazioa justifikatu zuten espezieen habitatak eta habitata naturalak narriatzea edo aldatzea eragingo.

\* Espazio naturalarekin lotura zuzena ez duen arren, proposatutako garapena gauzatzeak ez duela eragin eta/edo kalte nabarmenik sortuko ez Garrantzi Komunitarioko Leku horretan, ez horren barruan balioa duten espazioetan eta elementuetan.

Decreto de 26 de abril de 1994, y modificado mediante Decreto de 13 de julio de 2004. El resto está ubicado en una zona de campiña delimitada en ese mismo Plan de Ordenación.

Los objetivos planteados en, por un lado, los indicados Parque Natural y LIC, y, por otro, este ámbito urbanístico, incluidos los limitados desarrollos ahora propuestos en éste, son compatibles entre sí.

Así, dicho ámbito y el desarrollo ahora propuesto en él se integran correctamente en aquellos Parque Natural y LIC en atención a, entre otras, las razones complementarias siguientes:

\* El casco urbano de Bedaio y el muy limitado desarrollo ahora previsto en él no inciden ni directa ni indirectamente en espacios, especies o realidades y elementos de valor singular que deban en sí mismos ser preservados, y que justificaron la delimitación de los reiterados Parque Natural y LIC.

\* Estamos ante una realidad en la que existe ya un casco urbano, que ahora se quiere complementar, así como reformar y rehabilitar en su integridad.

Y la propia existencia de esa realidad es la que justifica la indicada integración de la misma, básicamente, en una zona urbana y de infraestructuras delimitada en el referido Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Aralar, complementada con una muy limitada afección en una zona de campiña.

\* El conjunto formado por el actual casco urbano y el desarrollo ahora proyectado en el mismo vienen a complementar y dar respuesta a determinadas necesidades asociadas a los citados Parque Natural y LIC dando forma al asentamiento humano más relevante de las personas y familias que han vivido, viven y desean seguir viviendo en ese entorno, en condiciones de total respeto al medio natural en el que se integran. Y esa convivencia se adecua a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, con incidencia en el indicado LIC.

\* El desarrollo ahora planteado se adecua a los criterios de intervención establecidos en el citado Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Aralar, y en concreto y entre otros en los artículos 30 (conforme al cual, el régimen de tratamiento de los terrenos incluidos en una zona urbana y de infraestructuras es el establecido en el correspondiente planeamiento general del municipio) y 16 (de acuerdo con el cual, la «recalificación del suelo hacia urbano o urbanizable en la zona de campiña no precisará de la modificación del presente Plan de Ordenación») de la normativa de dicho Plan.

\* El desarrollo ahora planteado se adecua a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE. En concreto, en el contexto de las previsiones establecidas, entre otros, en el artículo 6 de esa Directiva cabe destacar que dicho desarrollo:

\* No perjudica ni hipoteca la adopción de las correspondientes medidas de conservación de los espacios y elementos de interés existentes en el citado LIC Aralar.

\* No conlleva ni el deterioro ni la alteración de los hábitats naturales y de los hábitats de especies existentes en el LIC Aralar, cuya existencia justificó su declaración como tal.

\* Si bien no tiene una relación directa con la gestión de ese espacio natural, su ejecución no supone afección y/o perjuicio apreciable alguno ni en dicho Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ni en los espacios y elementos de valor del mismo.

Testuinguru horretan, eta Plan Orokor honetan dagokion eskalarekin arlo horretan egindako azterketari jarraipena emanez, hirigintza-esparru honetan antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Berezia honako justifikazioarekin osatu beharko da: Plan Berezi horren proposamen zehatzek lurralde esparru natural horrekin harmoniaz eta egoki bat egiten duen justifikazioarekin —Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horiek erregulatzeko eta tratatzeko erregimenarekin lotzen diren proposamenak barne—.

Horrez gain, ildo horretan bertan, Plan Berezi hori lantzeko lanak azterlan paisajistiko batekin osatu beharko dira. Izan ere, proposamenek lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 24.212 m<sup>2</sup>)

#### A. Eraikuntza-baldintzak:

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak (Eliz-Etxe ustiapenarekin lotzen den behi-aziendako abeletxeak gaur egun okupatzen duen Esparruko lursailean, besteak beste, aurreikusitakoa hartzen da hirigintza-garapen berrizat. Abeletxe eta jarduera horiek antolamenduz kanpo geratu dira, eta beste kokaleku egoki batera eramatea planteatzen da. Horren truke, lursail horretan beste bizitegi-eraikuntza bat eraikitzea planteatu da):

\* Sestra gainean: 2.600 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestraperan: 1.740 m<sup>2</sup>(s).

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra gainean:

Gaur egun bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzakoa da hirigintza-eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun hori zehazteko ondorioetarako ez dira finkatuztat joko esparruan dauden eta antolamenduz kanpo jotzen diren txabolak eta teilapeak, ezta bertan dagoen abeletxea ere.

Esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan behar besteko doitasunarekin kuantifikatuko da eraikigarritasun hori.

\* Sestraperan:

Sestraperako bi solairuri (2) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Solairu kopurua eta altuera:

Esparruko eraikuntzen altueraren eta solairu kopuruaren parametro erregulatzailak, bestalde, Arau Partikular honetan bertan (IV. epigrafean) antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin adierazitakoak dira, betiere esparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren bitartez berregokitzearen kalterik gabe.

#### B. Erabilera-baldintzak:

a) Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako erabilera-baldintzak dira.

En ese contexto, dando continuidad al análisis efectuado a ese respecto por este Plan General en la escala propia del mismo, el Plan Especial a promover en este ámbito urbanístico con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo ha de complementarse con la consiguiente justificación de la adecuación y/o armonía de sus propuestas específicas en ese marco territorial y natural, incluidas las asociadas al régimen de regulación y tratamiento de los referidos Parque Natural y LIC.

Además, ahondando en esa misma línea, procede complementar los trabajos de elaboración de ese Plan Especial con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en ese entorno territorial y natural.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 24.212 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos (Se considera como nuevo desarrollo urbanístico el previsto en, entre otros, la parcela del Ámbito actualmente ocupada por la granja de ganado vacuno existente, vinculada a la explotación Eliz-Etxe. Dichas granja y actividad se declaran fuera de ordenación y se plantea su traslado a otro emplazamiento adecuado para su ubicación. Como contrapartida, se plantea la construcción de una nueva edificación residencial en esa parcela):

\* Sobre rasante: 2.600 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.740 m<sup>2</sup>(t).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas.

A los efectos de la determinación de esa edificabilidad no se entenderán consolidadas las chabolas y tejavanos existentes en el Ámbito, que se declaran fuera de ordenación, ni tampoco la granja existente.

Dicha edificabilidad será cuantificada con la debida precisión en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito.

\* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos (2) plantas bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:

Los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones del Ámbito son los expuestos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), sin perjuicio de su reajuste mediante el Plan Especial a promover en el Ámbito.

#### B. Condiciones de uso:

a) Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».

b) Bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:  
 — Babestutako bizitegi-eraikigarritasun berria:  
 \* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m<sup>2</sup>(s).  
 \* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m<sup>2</sup>(s).  
 — Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%60): 1.560 m<sup>2</sup>(s).  
 — Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 2.600 m<sup>2</sup>(s).  
 — Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen bizitegi-eraikigarritasuna sustapen libreko erregimenarekin lotzen da. Eraikuntza horiei lotzen zaizkien erabilera nagusietara zuzendutako eraikigarritasun osoa jo ahal izango da mota horretako eraikigarritasuntzat.

«Etxe Nagusia» eraikuntza eta hari lotzen zaion eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretara edo ekipamendu-erabileretara zuzenduko da, eta ez bizitegi-erabileretara.

c) Esparru honetako etxebizitzaren batez besteko tamaina 120 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

Tamaina hori proiektatutako eraikin berrietan ez ezik aurretik dauden eta finkatzen diren eraikinetan ere aplikatuko da, dagokien etxebizitza kopurua zehazteko ondorioetarako.

Aurretik dauden eraikinetako bakoitzean bereizita eta independenteki aplikatuko da tamaina hori.

Era berean, proiektatutako eraikuntza berrietan eraikin bakoitzerako bereizita edo guztietarako modu globalean aplikatu ahal izango da.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparruaren osotasunaren urbanizazioa egin beharko da, eta beharrezko zuzkidurak eta azpiegiturak antolatu beharko dira (bideak, saneamendua, ura, elektrizitatea, etab.), gaur egun dauden zuzkidura eta azpiegiturak hobetzea eta birsortzea barne.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren osotasuneko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

Plan Berezi horrek esparruaren mugaketa berregokitu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiei jarraituz (orografia, antolamendu-helburuak, partzelazioa, eta abar). Proiektu horrek sar ditzakeen arlo horretako berregokitzapenak, berriz, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «53.1.h» artikuluan aipatzen diren esparru espazialen mugaketa berriro aintzat hartzeko irizpideetara moldatu beharko dira.

### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ondoren aditzera ematen den salbuespenekin, hirigintza-garapen berrien eraginpean egonik urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen diren lursailek jardun integratuko esparru bat osatuko dute, eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren

b) Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:  
 — Nueva edificabilidad residencial protegida:  
 \* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 520 m<sup>2</sup>(t).  
 \* Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 520 m<sup>2</sup>(t).  
 — Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (60%): 1.560 m<sup>2</sup>(t).  
 — Nueva edificabilidad residencial total: 2.600 m<sup>2</sup>(t).  
 — La edificabilidad residencial asociada a las edificaciones existentes y consolidadas se vincula al régimen de promoción libre. Podrá considerarse como tal edificabilidad la totalidad de la destinada a usos principales, asociada a dichas edificaciones.

La edificación «Etxe Nagusia» y la edificabilidad asociada a la misma se destinará a usos bien terciarios bien de equipamiento, y no a usos residenciales.

c) El tamaño medio de las viviendas de este Ámbito será de 120 m<sup>2</sup>(t).

Dicho tamaño será de aplicación tanto en las nuevas edificaciones proyectadas, como en las preexistentes y consolidadas, a los efectos de la determinación del correspondiente número de viviendas.

Ese tamaño será de aplicación diferenciada e independiente en cada una de las edificaciones preexistentes.

A su vez, en las nuevas edificaciones proyectadas podrá ser aplicado bien de forma diferenciada en cada una de ellas, bien de forma global en el conjunto de las mismas.

## 2. Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

Se procederá a la urbanización del conjunto del Ámbito, con la consiguiente ordenación de las necesarias dotaciones e infraestructuras (viario, saneamiento, agua, electricidad, etc.), incluida la mejora y regeneración de las existentes.

### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito.

Dicho Plan Especial podrá reajustar la delimitación de este ámbito en atención a razones debidamente justificadas (orografía; objetivos de ordenación, parcelario, etc.). Los reajustes que a ese respecto pudiera introducir este proyecto se entenderán ajustados a los criterios de reconsideración de la delimitación de ámbitos espaciales a los que se hace referencia en el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Se estará a ese respecto a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación y ejecución general.

Con las salvedades que se apuntan a continuación, los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización conformarán un ámbito de actuación integrada, que será objeto del correspondiente Programa

mende izango dira. Sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du esparru horren mugaketa.

Hirigintza-esparruaren osotasunaren urbanizazio-obrak —haren zati finkatuen egin beharrekoak barne— hirigintza-garapen berri horien urbanizazio-kargatzat hartu beharko dira. Horiek zuzen zehazteko, eta xede horretarako egokiak izan daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, obra horiek guztiak urbanizazio-proiektu bakar baten mende izango dira, hasiera batean bederen. Horrenbestez, eta beharrezkoa den guztietan, urbanizazio-obra horien eraginpean dauden lursail guztiak jardun integratuko esparru horri atxikiko zaizkio.

Zehazki, honakoak dira, besteak beste, aditzera emandako salbuespenak:

— Hirigunean dagoen eta lekualdatu nahi den behi-azien-darako abeletxeari eman beharreko tratamenduarekin lotzen da, betiere jardun integratuko esparruaren mugaketaren testuinguruan zein dagokion gauzatzeko-unitateen testuinguruan. Planteatutako helburuak lortzeko irtenbiderik egokienaren bila, abeletxea eta haren lurak kudeaketa-esparru horietan barne hartzea edo horiei atxikitzea erabaki ahal izango da, baita horiekin inolako loturarik ezarri gabe horiez kanpo uztea ere.

— Gaur egungo pilotalekua birmoldatzeko lanak egitea. Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan erabakitzen denari jarraitu beharko zaio.

#### B. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landuko da eta onartuko da azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

Esparruan xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko dira kalifikazio eta antolamendu xehatuko baldintzak.

Testuinguru horretan, eta komenigarria eta justifikatua den heinean Plan Berezi horretan berregokitzearen kalterik gabe, honakoak izango dira proiektatzen diren eraikuntzen forma erregulatzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua):

- Hirigintza-garapen berriak.
- \* Gehieneko solairu kopurua:
- \* Sestra gainean: II + estalkipea.
- \* Sestrapean: II.
- \* Sestra gaineko eraikuntza-altuera: Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

Parametro horiek bat datoz gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzetako parametroekin.

Sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimentzen da.

Plan Berezi hori bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko da. Izan ere, Plan horren proposamenek hirigintza-esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da

de Actuación Urbanizadora. La delimitación de dicho ámbito será determinada por el Plan Especial a promover.

Las obras de urbanización del conjunto del Ámbito Urbanístico, incluidas las que deban acometerse en la parte consolidada del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización de dichos nuevos desarrollos urbanísticos. A los efectos de la correcta determinación de las mismas, y sin descartar otras posibles soluciones que a ese respecto puedan considerarse adecuadas, todas esas obras serán objeto de, en principio, un único proyecto de urbanización. Con ese fin, siempre que se estime necesario, la totalidad de los terrenos afectados por esas obras de urbanización se adscribirán al citado ámbito de actuación integrada.

A su vez, las indicadas salvedades son, en concreto y entre otras, las siguientes:

— El tratamiento a dar, en el contexto de la delimitación tanto del citado ámbito de actuación integrada como de la o las correspondientes unidades de ejecución, a la granja de ganado vacuno existente en el Casco y que se propone trasladar. En atención a la solución que se estime más adecuada para la consecución de los objetivos planteados, podrá acordarse bien la inclusión o adscripción de la granja y sus terrenos a los citados ámbitos de gestión, bien su exclusión de los mismos sin establecer vinculación alguna con ellos.

— La ejecución de las obras de remodelación del actual frontón. A estos efectos se estará a lo que se acuerde en el contexto de la formulación del citado Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito será elaborado y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación y ordenación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

En ese contexto y sin perjuicio de su reajuste en ese Plan Especial en la medida en que se considere conveniente y justificado, los parámetros formales reguladores de la forma de las edificaciones proyectadas (altura y número de plantas) serán los siguientes:

- Nuevos desarrollos urbanísticos.
- \* Número de plantas máximo:
- \* Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
- \* Bajo rasante: II.
- \* Altura de edificación sobre rasante: Será definida por el Plan Especial a promover en el Ámbito.

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

Dichos parámetros se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante.

La elaboración de ese Plan Especial se complementará con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este Ámbito Urbanístico.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Plan Berezi horretan hiri-lurzoru finkatuko kategoriako eta/edo hiri-lurzoru finkatu gabeko kategoriako lurak sartuko dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Bedaio Aralar mendikateko mazelan dago, eta Bedaio Goikoa herrigunea Aralarko Parke Naturalaren barruan dago, baita izen bereko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren barruan ere.

Esparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzeko hurrengo faseetan zein bertan planteatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko fasean, arreta handiz baloratu eta kontrolatu beharko dira hirigintza-garapen berriak parke horretan sortzen dituen eraginak. Are gehiago, parkean behar bezala integratzeko aukera emango duten baldintzetan planteatu eta definitu beharko da antolamendu hori.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak, besteak beste, hartu beharko dira aintzat bidezko ondorioetarako:

— Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, Santa Maria eliza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuan barne hartzea.

— Eliza hori ustezko arkeologia-zona izatea.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Adierazitako Plan Berezia eta haren garapenean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezarriko dira bertako hirigintza-antolamendua gauzatzeko baldintzak. Nolanahi ere, aurreko «III». epigrafeko «5» idatz zatian azaldutako irizpideak hartu beharko dira aintzat.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Geologia eta geomorfologia.

— Azterlan geoteknikoa lantzeko garaian, planteatutako garapenarekin lotzen diren inpaktu geologikoak baloratuko dira, zehazki eraginpean dagoen mazelan sor daitezkeenak, eta orotariko arriskuak saihesteko neurri egokiak finkatuko dira.

— Emaizazko hondakinak, berriz, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eraginpean dagoen zona urrakortasun handikoa denez gero, edozein motatako isurketak saihesteko eta gaur egun dauden baliabideetan eragina izan dezaketen lur-erazketak kontrolatzeko beharrezko neurriak hartuko dira.

Esparruan proposatutako garapena gauzatzeko prozesuaren barruan ebaluatuko da alderdi hori. Hortaz, garapen horren ondorioz akuiferoetan sor daitezkeen eraginak etengabe aztertuko dira, eta, osagarri gisa, akuifero horietan eragin kaltegarriak eta arriskuak saihesteko beharrezko neurriak zehaztuko dira.

## 2. Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Bedaio se sitúa en la falda de Aralar y la zona del casco urbano de Bedaio Goikoa forma parte del Parque Natural de Aralar, así como del Lugar de Interés Comunitario (LIC) de esa misma denominación.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser debidamente valoradas y controladas las afecciones del nuevo desarrollo urbanístico en ese parque. Es más, dicha ordenación ha de ser planteada y definida en condiciones que permitan su adecuada integración en el parque.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes:

— La inclusión de la iglesia de Santa María en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor cultural y patrimonial.

— La condición de la citada iglesia de zona de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en el referido Plan Especial, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora que, en su caso, deba promoverse en su desarrollo. Eso sí, deberán ser objeto de la necesaria consideración los criterios expuestos en el apartado 5 del anterior epígrafe «III».

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. Geología y geomorfología.

— En el contexto de la elaboración del correspondiente estudio geotécnico se valorarán los posibles impactos geológicos asociados al desarrollo planteado, concretamente en la ladera afectada, y se determinarán las adecuadas medidas de intervención en la materia con el fin de evitar todo tipo de riesgos.

— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

Dado que la zona afectada es de alta vulnerabilidad, se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias tanto para evitar cualquier tipo de vertido, como para controlar posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

Se procederá a la progresiva evaluación de dicha cuestión a lo largo del proceso de ejecución del desarrollo propuesto en el ámbito, con el consiguiente y continuado análisis de las afecciones que pudieran derivarse del mismo en los acuíferos existentes, complementado con la determinación de las medidas de intervención necesarias para evitar riesgos y afecciones perjudiciales en dichos acuíferos.

Arlo horretan arazo berezirik hauteman ez den arren, obrak behar besteko zuhurtziaz egingo dira, eta bertan dauden akuiferoen gainean arriskuak sortzea saihestuko da.

3. Aralar Parke Naturala eta Parke horrek berak osatzen duen Garrantzi Komunitarioko Lekua babestea.

Esparruan planteatutako hirigintza-garapena antolatzeaz eta gauzatzeaz gain, Aralarko Parke Naturala eta dagokion Garrantzi Komunitarioko Lekua erregulatzeko eta tratatzeko erregimenarekin (Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeko planean, besteak beste, ezarritakoarekin) bateragarri egiteko eta espazio natural horretako berezko balioak babesteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

#### 4. Paisaia.

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko esparruan sustatu beharreko Plan Berezia bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko da. Izan ere, azterlan paisajistiko horrek esparruari dagokion ingurune paisajistikoaren eta naturalaren alorrean planteatutako proposamenen egokitzapena eta egokitasuna aztertuko du, eta arlo horretako inpaktuak eragozteko beharrezkoak diren neurriak finkatuko ditu.

Planteatzen diren hirigintzaren eta urbanizazioaren alorreko irtenbideak eta irtenbide arkitektonikoak (eraikuntzen forma, altuera eta solairu kopuruarekin, erabili beharreko materialekin, koloreekin eta abar lotzen direnak barne) behar bezala aztertu eta ebaluatu beharko dira, bai testuinguru horretan, bai aurreko 3. idatz zatian aipatutako testuinguruan, horien ondoriozko eragin edo inpaktu negatiboak ezabatzearen eta/edo murriztearren.

#### 5. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitartzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

### IX. GRAFIKOAK

— «1. Aralarko Parke Naturalaren eta Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa «33. Bedaioko hirigunea» esparruaren ingurunean» grafikoa.

Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

3. Preservación del Parque Natural de Aralar y de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque.

La ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito se complementará la determinación y ejecución de las medidas necesarias tanto para su compatibilización con el régimen de regulación y tratamiento del Parque Natural de Aralar (establecido, entre otros, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del mismo) y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque, como para la preservación de los valores propios de ese espacio natural.

#### 4. Paisaje.

El Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo se complementará con la elaboración de un estudio paisajístico que analice la adecuación y encaje de las propuestas planteadas en aquél Plan en el marco paisajístico-natural-territorial en el que se ubica el ámbito, con la consiguiente determinación en dicho estudio de las medidas que se estimen necesarias para evitar impactos de esa naturaleza.

Las soluciones urbanísticas, arquitectónicas y de urbanización (incluidas las asociadas a la forma de las edificaciones, la altura y el número de plantas de las mismas, los materiales y colores a utilizar, etc.) que se planteen serán objeto de la debida atención y evaluación tanto en ese contexto como en el mencionado en el anterior apartado 3 con el fin de eliminar y/o minimizar afecciones o impactos negativos derivados de las mismas.

#### 5. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

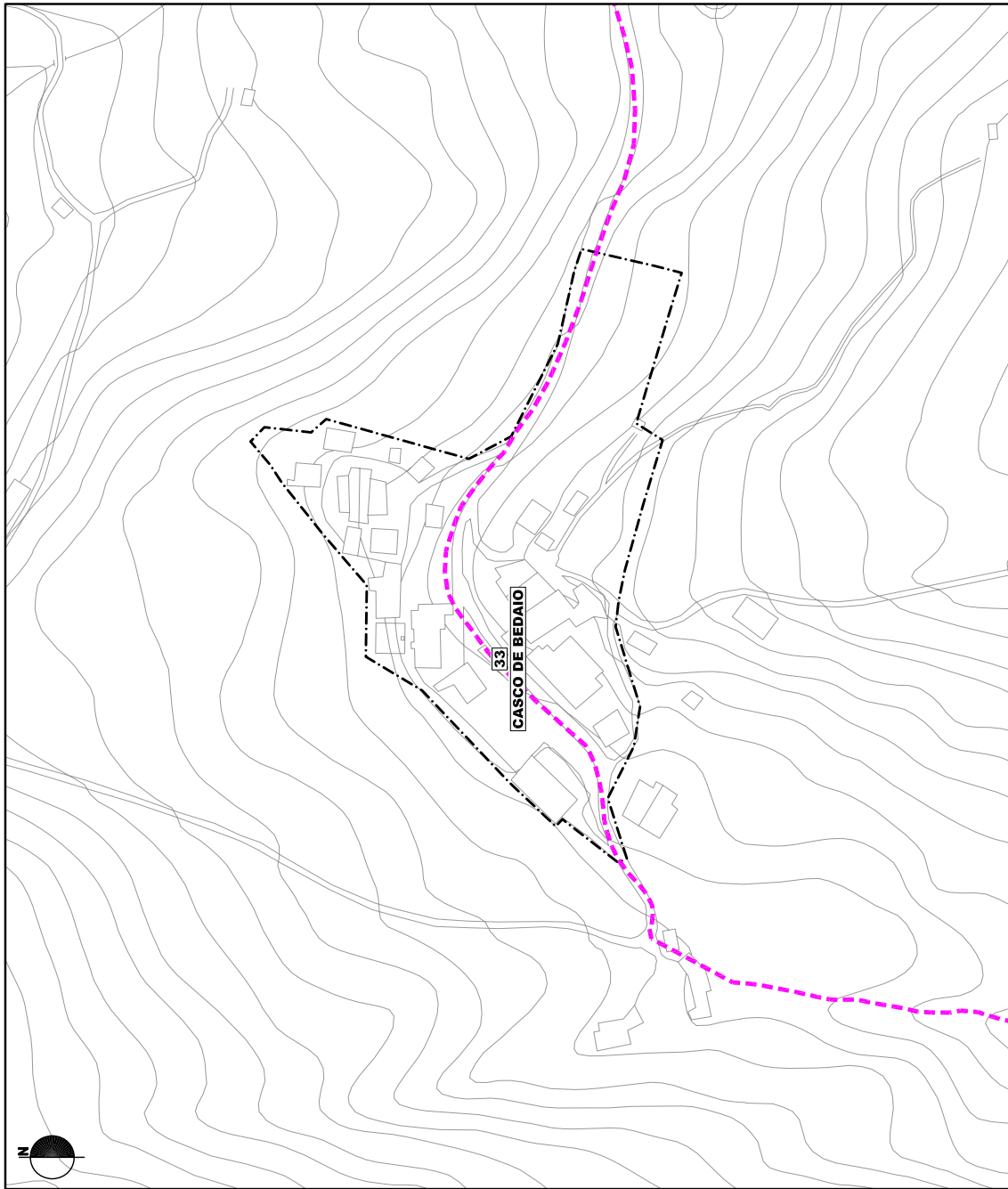
### IX. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Parque Natural de Aralar y del Lugar de Importancia Comunitaria Aralar (LIC) en el entorno del ámbito «33. Casco de Bedaio».

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

33. CASCO DE BEDAIO

--- LIC DE ARALAR Y PARQUE NATURAL DE ARALAR



ESCALA 1/2000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRÁFICOA  
DELIMITACIÓN DEL PARQUE NATURAL DE ARALAR  
Y DEL LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA ARALAR EN EL ENTORNO DEL  
ÁMBITO "33. CASCO DE BEDAIO"



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009