



EREMUAREN IZENA: A8. URBIETA Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A8. URBIETA
Azalera guztira: 34.909 m ²	Superficie total: 34.909 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: A8 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Oria Ibaiaren eskuin aldeko ertzean garatzen den eremua da, Burdinbidea, N-I errepidea eta Agauntza Ibaiaren artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A8 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito que se desarrolla en la margen derecha del río Oria, situado entre éste y el ferrocarril, la carretera N-I y el río Agauntza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartzen ez den bitartean antolamendu iragankor bat ezartzea, eta behin betiko antolamendu bat ezartzea egungo trenbide-sarea dagokion informazio-azterlanaren ondoriozko berriak ordeztzen duenean. - Iristagarritasuna hobetzea, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat, mugakideak diren A2 eta A7 hirigintza-areekin. - Oinezkoentzako iristagarritasuna hobetzea, A1 hirigintza-arearekin. - Gaur egungo urbanizazioa hobetzea. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Ingurumen-arriskuei erreparatuta, lehentasuna ematen zaio Agauntza ibaiari ahalik eta kalte gutxien eragiteari, trenbidearen trazadura berria eta Oria zeharkatuko duen pasabidea direla eta. Egikaritze-proiektuetan, ukitutako ertzetako ingurumena lehengoratuko da, eta ibai-ibilguen eta hari lotutako landaretza autoktonoaren lotura-funtzioa berreskuratzeko eta sustatzeko neurriak hartuko dira, espezieen fluxuarekiko lurralde-iragazkortasuna bultzatuz. Ibaiarekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze LAPIren F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira. Gainerako ingurumen-eragin potentzialerako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-8 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - 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. - Mejora de la accesibilidad, peatonal y rodada, con las áreas urbanísticas colindantes A2 y A7. - Mejora de la accesibilidad, peatonal con el área urbanística A1. - Mejora de la urbanización actual. 2. Criterios medioambientales a considerar: Atendiendo a los riesgos ambientales resulta prioritaria la minimización de afecciones al río Agauntza por el nuevo trazado del ferrocarril, así como por la pasarela que atravesará el Oria. En los proyectos de ejecución se incorporará la restauración ambiental de los márgenes afectados, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora de los cauces fluviales y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies. En las actuaciones colindantes con el cauce del río se respetarán los retiros establecidos en el epígrafe F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-8.

3. Helburuak:

- Etorkizuneko egoera batean, trenbidearen eta N-I errepidearen trazadura aldatzea eremutik igarotzean.
- Mugakidea den A2 –Zaldizurreta- arearekin bide-lotura.
- Bide lotura bat egitea A7 arearekin N-leko autobia azpian.
- Oria ibaiaren gainean oinezkoentzako pasabidea egitea Gipuzkoa Plaza eta Hirigune Historikoa lotzeko.
- Gipuzkoa Plaza azpian lurpeko aparkaleku bat eraikitzea.

3. Objetivos:

- Modificación, en un eventual escenario futuro, de los trazados de la N-I y del ferrocarril a su paso por el área.
- Unión viaria con el área A2 –Zaldizurreta- colindante.
- Efectuar una conexión viaria con el área A7 bajo la autovía N-I.
- Construcción de una pasarela peatonal sobre el río Oria para conectar la Plaza de Gipuzkoa con el Casco Histórico.
- Construcción de un parking subterráneo bajo la Plaza de Gipuzkoa.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzoria

2. Kalifikazio orokorra:

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

Ibai ibilguak (SO)	5.329
Komunikaziorako bidesarea (SO)	8.003
Ekipamendu kolektiboa (SO)	2.893
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)	4.330
Komunikaziorako burdinsarea (SO)	5.318
(3B) Bizitegirako gunea	9.036

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

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

Ibai ibilguak (SO)	5.386
Komunikaziorako bidesarea (SO)	8.290
Ekipamendu kolektiboa (SO)	2.893
Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)	4.667
Komunikaziorako burdinsarea (SO)	3.394
(3B) Bizitegirako gunea	10.279

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera, -3a; 3b; 3c eta 4a orri grafikoak bakoitzak- honako hau adieraziz:

- 3a Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktuetan.

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global:

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

m ² Cauces fluviales (SG)
m ² Comunicación viaria (SG)
m ² Equipamiento colectivo (SG)
m ² Espacios libres (Sistema General –SG-)
m ² Comunicación ferroviaria (SG)
m ² Zona residencial (R3)

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

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

m ² Cauces fluviales (SG)
m ² Comunicación viaria (SG)
m ² Equipamiento colectivo (SG)
m ² Espacios libres (Sistema General –SG-)
m ² Comunicación ferroviaria (SG)
m ² 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.

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 y 4a- representando cada una de ellas:

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

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

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.442 m²(s)

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.

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.442 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa	7.018		2.424			Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.018		2.424			Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AEE	

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 2.123 m²(s)

Bajo rasante*: 2.123 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JEE	
Lehendik gauzatutakoa		2.123				Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		2.123				Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Arean, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak baino ez dira proposatzen.

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 bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduerak ekonomikoetarako erabilera osagarrietarako, eraikinak okupatzen duen lurzatiaren azalera mugatuta.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Únicamente se proponen en el área actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

* Sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketa bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte.

La edificabilidad urbanística bajo rasante podrá ampliarse en cada actuación, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano.

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.8.1; E.J.8.2 eta E.J.8.3, aurreikusitako aparkalekuak trenbidearen trazadura eraikitze mugalerroa gainditzeko badu, kalifikazio orokorraren egoera iragankorrari dagokionez, jarduketaren 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-azterlanaren garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatuetarako erabiltzeko aurreikusiko dute.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko dituzte.
- Oria ibaiaren gainetik pasabideak (E.J.8.1) Plan Hidrologikoaren 47 artikuluan jasotako zubiak diseinatzeko arau espezifikoak bete beharko ditu.

E.J.8.3 jarduketa Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektuaren parte izango da, eta N-I autobidearen azpian A7 eta A8 eremuak lotuko ditu.

E.J.8.3 eta E.J.8.4 jarduketaren urbanizazioa URA agentziaren aldeko txostena beharko dute; edo bestela, dagokion ur administrazioarena.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

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

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de las actuaciones E.J.8.1; E.J.8.2 y E.J.8.3, en el caso de que el parking previsto supere la línea límite de edificación del trazado ferroviario correspondiente al estado transitorio de la calificación global, están condicionadas al resultado de la tramitación del 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- y al proyecto que desarrolle dicho estudio informativo.

Los proyectos de urbanización:

- Contemplarán la utilización del espacio inferior de los viaductos para usos públicos y privados en concesión.
- Adoptarán medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.
- La ejecución de la pasarela sobre el río Oria (E.J.8.1) deberá cumplir las normas específicas establecidas para el diseño de puentes en artículo 47 del Plan Hidrológico.

La actuación E.J.8.3 formará parte del proyecto de reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa y contemplará la conexión viaria de las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.

La urbanización de las actuaciones E.J.8.3 y E.J.8.4 deberá contar con el informe favorable de Ur Agentzia o de la administración hidráulica correspondiente.

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

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

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

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.8.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa.

E.J.8.2. N-Iren trazaduren aldaketa.

E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.

E.J.8.4. Oria gaineko pasabidea.

Azalera: 14.520 m²

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

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 20.389 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 no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

E.J.8.1. Modificación trazado ferroviario.

E.J.8.2. Modificación trazado de la N-I.

E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.

E.J.8.4. Pasarela sobre el Oria.

Superficie: 14.520 m²

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

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 20.389 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
Ekipamendu kolektiboak (SO)	2.893	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamiento colectivo (SG)
Espazio libreak (SO)	2.705	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	485	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	5.359	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Trenbide-Sarea (SO)	3.386	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red ferroviaria (SG)
Bide-Sarea (SO)	7.239	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	2.143	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	1.519	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	5.275	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.905	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Guztira	34.909	Total		

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

E.J.8.1 jarduketak CAF enpresarako desbideratze-adar bat izango du, E.J.8.3 jarduketan aurreikusten dituen zubien eta biaduktuen goiko sestraren eremua erabiliz.

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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.

La actuación E.J.8.1 incluirá un ramal de desviación para la empresa CAF, utilizando la rasante superior de los puentes y viaductos previstos en la actuación E.J.8.3.

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

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
E2 Mataderia	980	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Mataderia
E2 Mataderiari atxikitako lursaila	1.914	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Parcela adscrita
Guztira	2.894	Total		

Ekipamendu guztiak ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita daude.

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

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

Todos los equipamientos quedan adscritos al sistema general (SG) de equipamientos colectivos.

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Konsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	2.142	7.301	9.443	2.123	11.566
Guztira/ Total	2.142	7.301	9.443	2.123	11.566

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
E2 Mataderia	964	841	1.805	0	1.805
E7 Gipuzkoa Plazako aparkalekua			0	11.125	11.125

E.J.8.3. -Gipuzkoa Plaza- jarduketak lurrazpiko hiru solairu arteko disuasio-aparkaleku baten zuzkidura (E7) sartu ahal izango du, guztira 480 aparkaleku-plaza bat kopuruarekin.

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 erabilerari eutsiko zaie, dagokien erabilera araudian zehaztutako baldintzen arabera.

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

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

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

La actuación E.J.8.3. -Gipuzkoa Plaza- podrá incluir bajasante la dotación de un aparcamiento disuasorio (E7) de hasta tres plantas con una dotación total de 480 plazas aproximadamente.

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.

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

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

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizientea</u>	<u>Coeficiente de ponderación</u>	<u>Uso</u>
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
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34		Anejos y aparcamiento en VPS
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50		Anejos y aparcamiento en VT
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,94		Anejos y aparcamiento en VPL
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	1,60		Terciario, Comercial
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,71		Equipamiento colectivo privado

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

- E.J.8.1. Trenbidearen trazaduren aldaketa
- E.J.8.2. N-Iren trazaduraren aldaketa.
- E.J.8.3. Gipuzkoa Plaza.
- E.J.8.4. Oria gaineko pasabidea.

Sistema orokoren eta tokiko 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.

Partzelatzeko araubidea: Grafikoki mugatu diren esparru guztiak hirigintza kudeatzearen ondorioetarako, gutxienezko partzela zatietan dira.

E.J.8.1 eta E.J.8.2 jarduketak gauzatze aurretik, Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlana onartu beharko da, A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela.

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

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

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

- 4.044
- 2.252
- 8.134
- 90

Tienen la consideración de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales, 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.

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

Previo a la ejecución de la actuaciones E.J.8.1 y E.J.8.2, deberá aprobarse 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.

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

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

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.8.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 4.044 m²

- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

E.J.8.2.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.252 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 156 m²
- Bide-Sarea (SO): 2.095 m²
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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

E.J.8.3.

Urbanizatu beharreko azalera: 8.134 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 2.717 m²
- Aparkalekuak (SO): 886 m²
- Espazio libreak (SG): 2.706 m²
- Bide-Sarea (SO): 449 m²
- Bide-Sarea (TS): 1.376 m²
- Lurpeko aparkalekuaren eta azalerako urbanizazioaren proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: HAPOren indarraldia.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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

E.J.8.4.

Urbanizatu beharreko azalera: 90 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 90 m²
- Ibai Ibilguak (SO):
- Ur Agentziaren baimena.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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.

E.J.8.1.

Superficie a urbanizar: 4.044 m²

- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.8.2.

Superficie a urbanizar: 2.252 m²

- Aceras y espacios peatonales: 156 m²
- Red viaria (SO): 2.095 m²
- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la normativa urbanística general se requerirá la autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

E.J.8.3.

Superficie a urbanizar: 8.134 m²

- Aceras y espacios peatonales: 2.717 m²
- Aparcamientos: 886 m²
- Espacios libres (SG): 2.706 m²
- Red viaria (SG): 449 m²
- Red viaria (SL): 1.376 m²
- Proyecto de parking subterráneo y de urbanización en superficie.
- Proyecto de expropiación, en su caso.
- Plazos de tramitación: Vigencia del PGOU.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 17 de la normativa urbanística general se requerirá la autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

E.J.8.4.

Superficie a urbanizar: 90 m²

- Aceras y espacios peatonales: 90 m²
- Cauces fluviales (SO):
- Autorización UR Agentzia.
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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

Trenbidearen trazadura berriaren zubibidea diseinatzean, ez estribuek ez pilek ez dute eraginik izango Agauntzako ibilguan, eta ertzetan inolako egiturarik gabeko eremu bat utziko da ibaiertzeko landaredia lehengoratzeko eta ibaiertzeko ekosistemari lotutako fauna-espezieen lekualdaketa errazteko. Biaduktua gauzatzeko proiektuak zaharberitze ekologikoko programa bat izango du. Programa horretan, lehengoratzeko eta landareztatzea obrek eragiten dieten lursail guztietara zabalduko da (zangak, lur mugituak, obrako materialak pilatzeko guneak, makineria-parkea, etab.). Kontrol-neurriak hartu beharko dira erauzitako eta landaretzarrik gabeko lursailak fenomeno inbaditzaileak eragin ditzaketen landare-espezieentzako sarrera-bide izan ez daitezen, kolonizazio-ahalmen handia baitute, desagerrarazten zailak baitira eta obrek hondatutako eremuetan zehar hedatzen baitira.

Oria gaineko pasabidea egiteko proiektuan paisaia integratzeko azterlan bat egin beharko da, eta EAEko 6.2 puntuan ibai-ibilguak babesteari buruz adierazitako neurriak aplikatuko dira.

Garatuko den Gipuzkoa Plaza urbanizatzeko proiektuak ezarriko ditu aplikatu beharreko neurri zuzentzaile orokorrak. Neurri zuzentzaile horiek Ingurumen Azterlan Estrategikoaren 6. atalean adierazten dira, bereziki, argiztapenaren efizientziari, kalitate-bermea eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten material eta produktuen erabilerari, soinu-ingurumena babesteari eta hiri-paisaia babesteari buruzkoak.

E.J.8.3 eta E.J.8.4 jarduketek neurri konpentsagarria gisa Oria eta Agauntza ibaiak naturalizatzea kontuan hartuko dute A8 area osoan. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniari-tza naturalistikoko teknikak aplikatuko dira (bioingeniari-tza).

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*

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

De acuerdo al art.37.6 del Plan Hidrológico, en toda la zona inundable no se permitirán los acopios de todo tipo de residuos, ni los rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

El diseño del viaducto del nuevo trazado del ferrocarril se realizará de tal forma que ni sus estribos ni sus pilas afecten a al cauce del Agauntza, dejando una zona libre de cualquier estructura en sus márgenes para permitir la restauración de la vegetación riparia y facilitar el desplazamiento de las especies faunísticas ligadas al ecosistema ribereño. El proyecto de ejecución del viaducto contará con un programa de restauración ecológica en el que la restauración y revegetación se extenderán a todos los terrenos que se vean afectados por las obras (zanjas, terrenos removidos, zonas de acopio de materiales de obra, parque de maquinaria, etc.). Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especie vegetales susceptibles de provocar fenómenos invasivos, que poseen una gran capacidad colonizadora, son de difícil erradicación y se difunde a través de las zonas alteradas por las obras

En el proyecto de ejecución de la pasarela sobre el Oria se deberá realizar un estudio de integración paisajística, así como serán de aplicación las medidas enunciadas en el punto 6.2 del EAE, en relación a la protección de los cauces fluviales.

El proyecto de urbanización de la Plaza Gipuzkoa que se desarrolle establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6. del Estudio Ambiental Estratégico en especial las que hace referencia a la eficiencia de la iluminación y a la utilización de materiales y productos que tengan garantía de calidad y certificaciones medioambientales, así como las destinadas a la protección del medio ambiente sonoro, y la protección del paisaje urbano.

Las actuaciones E.J.8.3 y E.J.8.4 incluirán como medida compensatoria la naturalización del Oria y Agauntza en todo el área A8. Se procederá a su limpieza y se aplicarán técnicas de ingeniería naturalística (bioingeniería).

En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*,

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

Gainerako ingurumen-eragin potentzialerako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-8 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-8.

IV BESTELAKOAK.

1. Etxebizitza kopurua.

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

IV OTRAS CUESTIONES.

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{56}{1,03} = 54,48 \text{ etxeb. / Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{7.018}{10.279} = 0,68 \text{ m}^2 (t) / \text{m}^2 (s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

Bizitegirako guneeetan kokatzen diren etxebizitzen batez besteko neurria honako hau da:

4. Tamaño medio de las viviendas.

El tamaño medio de las viviendas situadas en zonas residenciales es:

Bloque linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	7.018	56	125,32

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 será 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.

107 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 107}{7.018} = 0,38 \text{ pz. / 25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 138 aparkaleku daudela kalkulatu da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

4,38 plaza/etxebizitzako.

Gipuzkoa Plazan proposatzen diren 480 disuasio aparkaleku-plaza kontuan hartu gabe.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien eta espazio libreei atxikitako oinezko guneen azalera izan ezik, 1.625 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.625}{10.279} = 15,81\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 484 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

$$\frac{25 \times 484}{9.442} = 1,28 m^2 (s) / 25 m^2.$$

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Lazkaoko Zubia Udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak da beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean dago.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 138 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

4,38 plazas/vivienda.

Sin tener en cuenta los 480 aparcamientos disuasorios propuestos en Gipuzkoa Plaza.

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 y espacios peatonales vinculados al sistema general de espacios libres, es de 1.625 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 484 m²(t) de superficie destinada a porches de uso público.

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

9. Protección de los edificios catalogados.

El puente de Lazkao está considerado como bien inmueble propuesto para ser protegido a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.

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

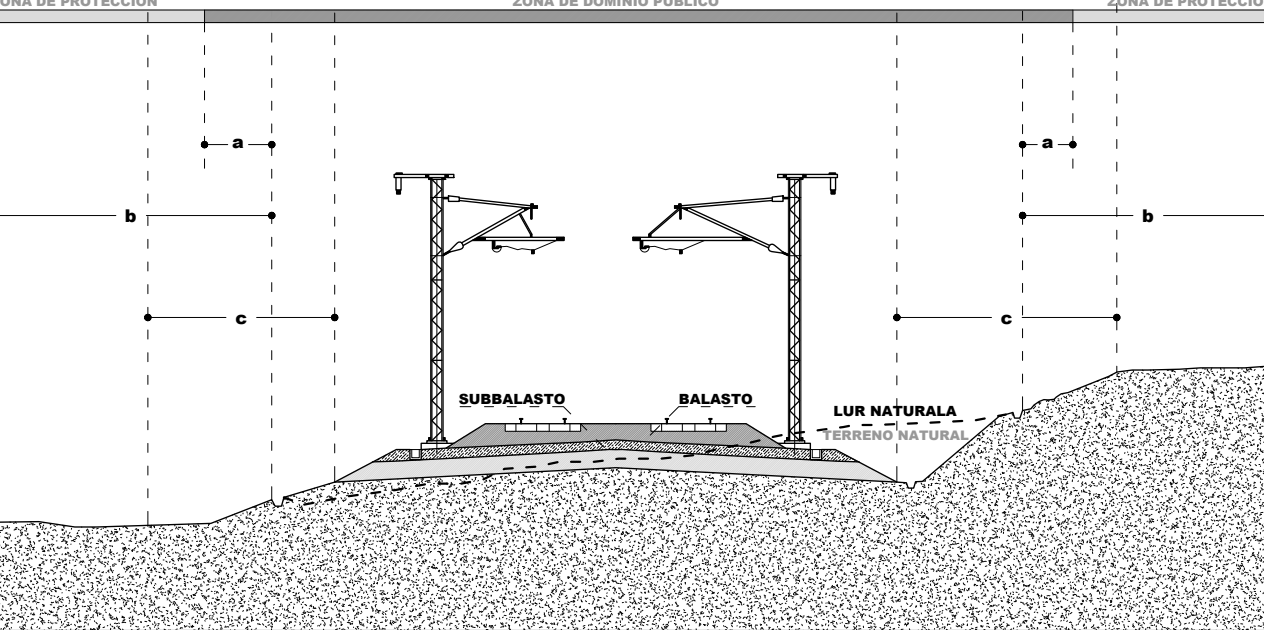
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

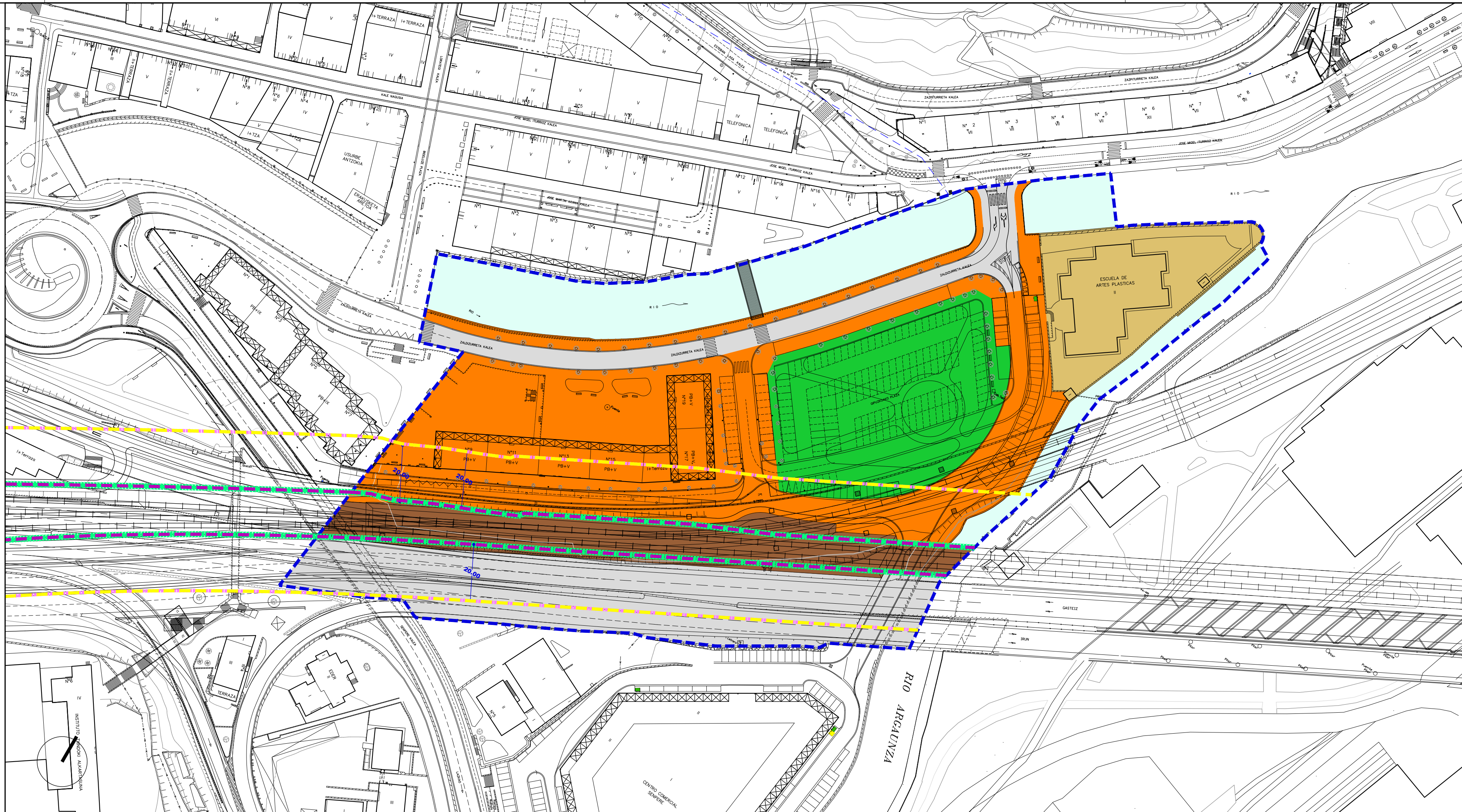
BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN

JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

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



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

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

JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Lur zati isolatuko jardura ekonomiko etekitsuentzako lurzoru (JE-1) Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Banaketa hornien arteko jardura etekitsuentzako lurzoru (JE-2) Zona de actividades económicas productivas entre medianera (A.E-2)
- Jardura ekonomikoentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (JE-3) Zona de actividades económicas servicios diversos (A.E-3)
- Jardura ekonomiko lurzoru azalera handiko merkatalgunea (JE-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 libreren 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 URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A8** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2a** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA

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

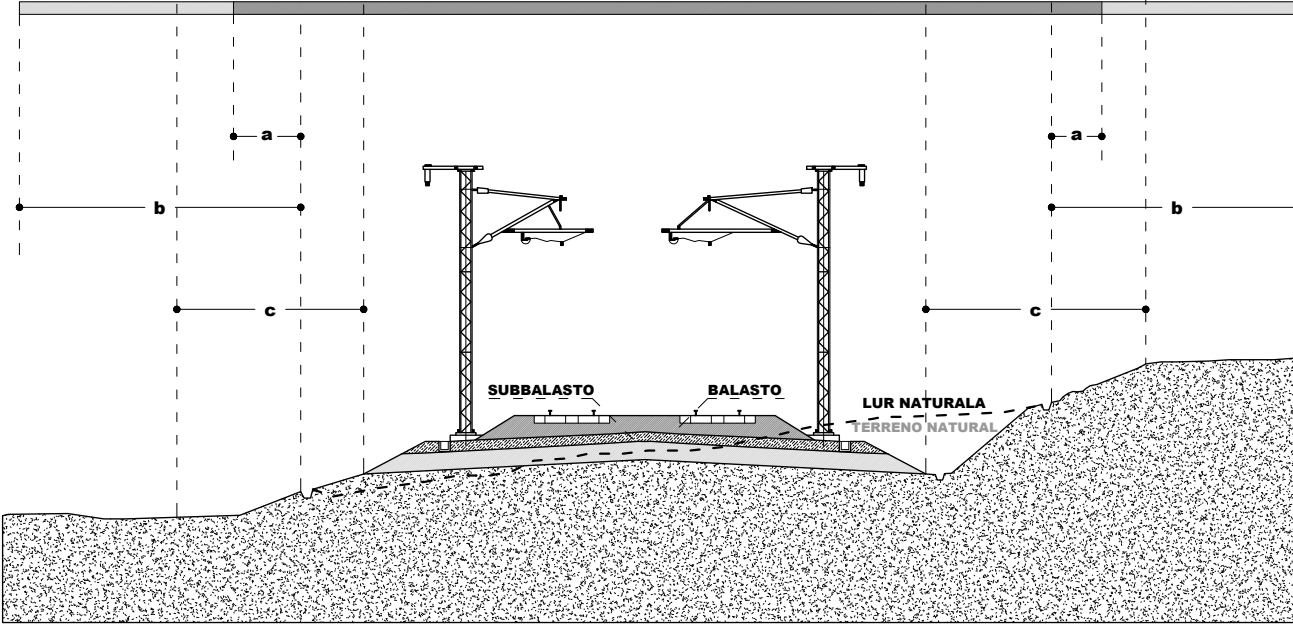
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN
- JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
- LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA
ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ERAIKITZEKO MUGA-LEROA
LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

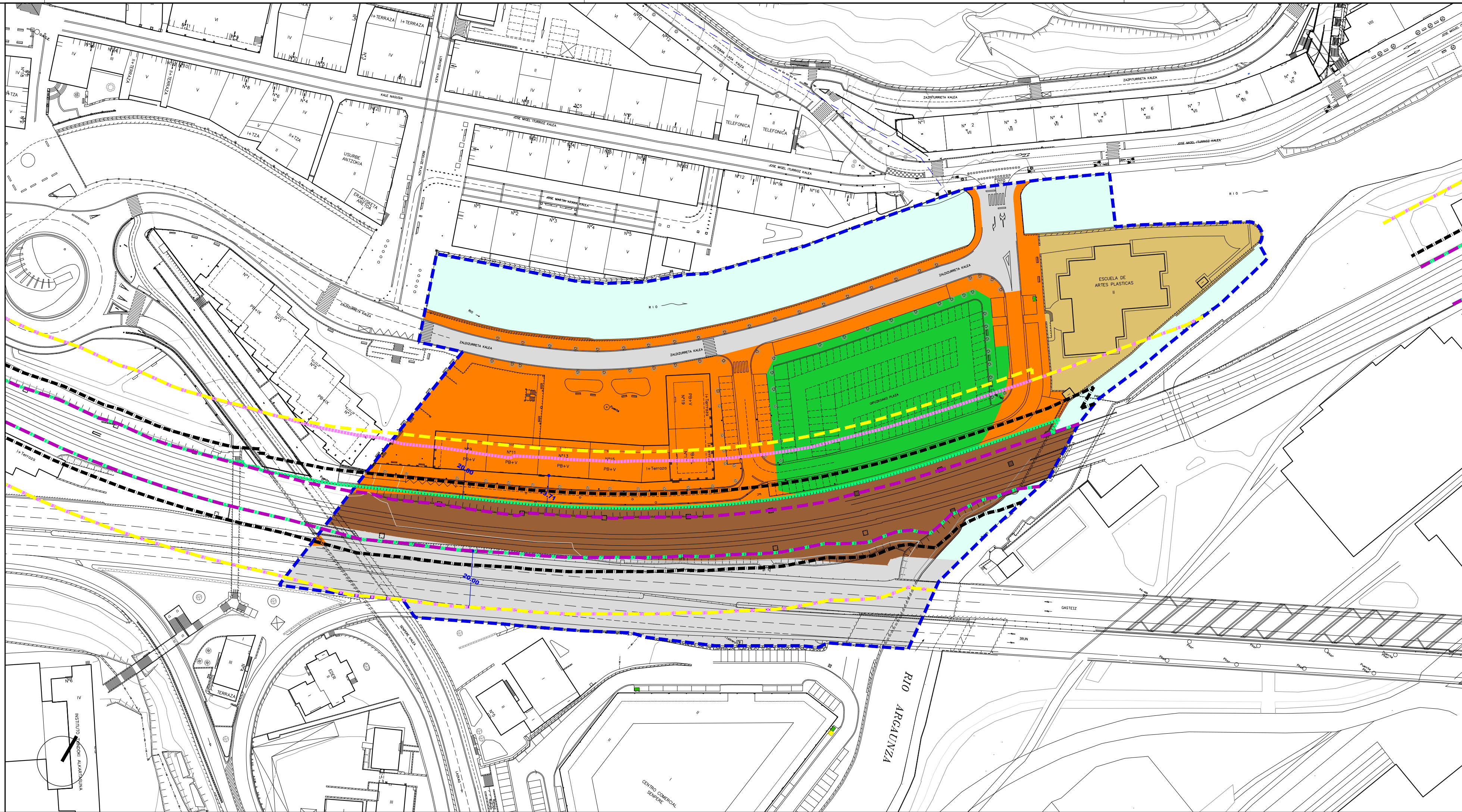
BABES GUNEA
ZONA DE PROTECCIÓN

JABARI PUBLIKOKO GUNEA
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

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



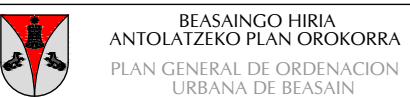
- ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL
- Alde zaharreko etxebizitzarako lurzoru (E-1)
- Etxadi blokeko etxebizitzarako lurzoru (E-2)
- Bloke linea/isolatu etxebizitzarako lurzoru (E-3)
- Trinkotasun txiki etxebizitzarako lurzoru (E-4)
- Zona residencial casco antiguo (R-1)
- Zona residencial en bloque en manzana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

- JARDUERA EKONOMIKAK
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Lur zati isolatuak jarduerak ekonomiko etekitsuentzako lurzoru (J.E-1)
- Banketela hornien arteko jarduerak etekitsuentzako lurzoru (J.E-2)
- Jarduerak ekonomikoentzako lurzoru askotariko zerbitzuak (J.E-3)
- Jarduerak ekonomiko lurzoru azalera handiko merkatalak (J.E-4)
- Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada (A.E-1)
- Zona de actividades económicas productivas entre medianeras (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 libreen sistema orokorra (E.L.S.O.)
- Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)
- Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)
- Ibai ibilguen sist. orokorra (I.S.O.)
- Sistema general de equipamientos (S.G.E.)
- Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)
- Sistema general de red vial (S.G.R.V.)
- Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)
- Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO



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

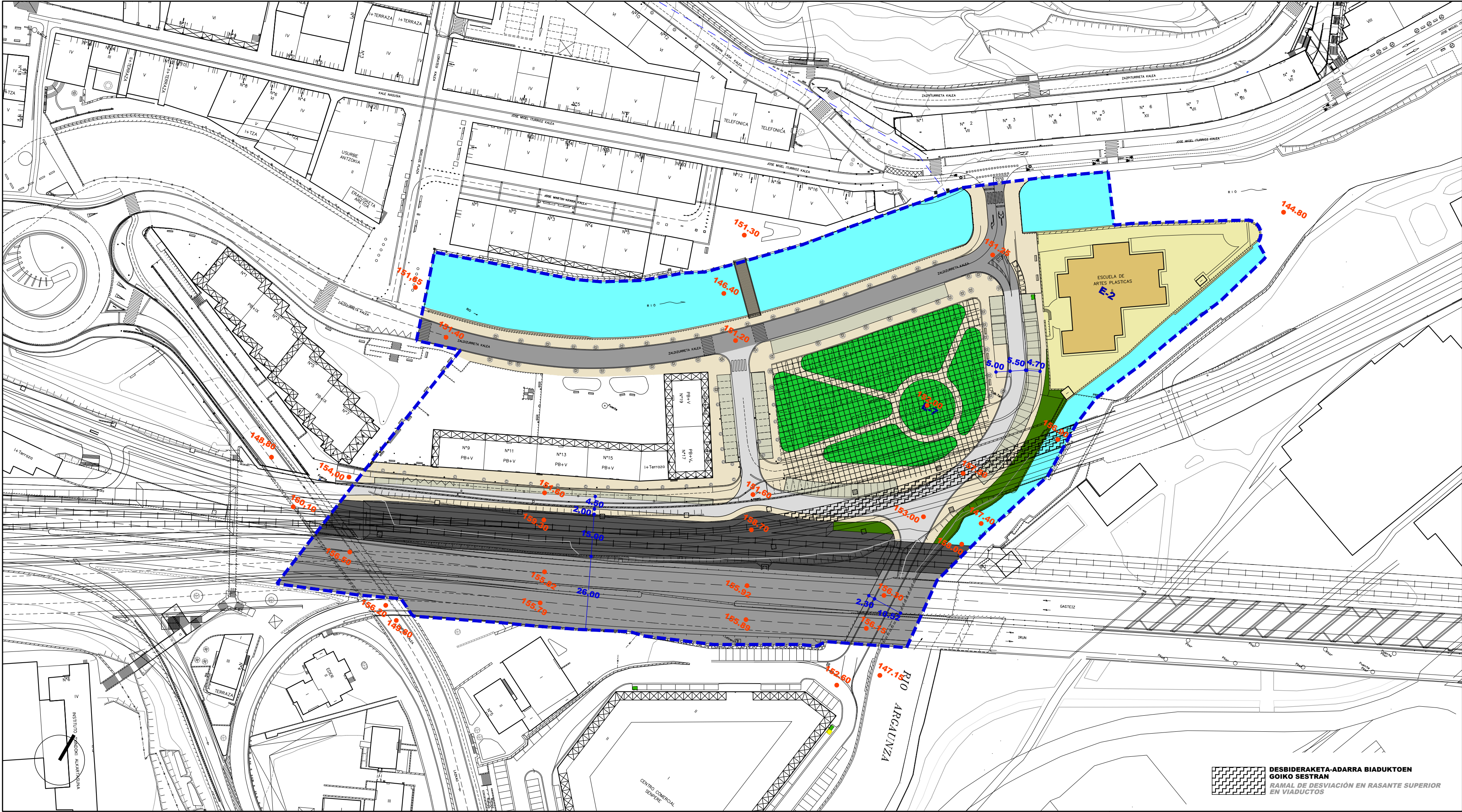
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A8** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2b** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. IRAGANKORRA
CALIFICACIÓN GLOBAL. TRANSITORIA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikituia (EKS)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzeia

Espazio Libreak Sistema Orokorari Atxikituia (ELSO)

Ibai-ibiliquen Sistema Orokorra (ISO)

Bide-Sareia Sistema Orokorari Atxikituia (BSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikituia

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sareia

Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak

Aparakalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA

ERELIGIOSOA

HEZKUNTZARAKO KULTURAKO

OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIEGITURA 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 ALQUILAMIENTOS DOTACIONALES

E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A8

AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa

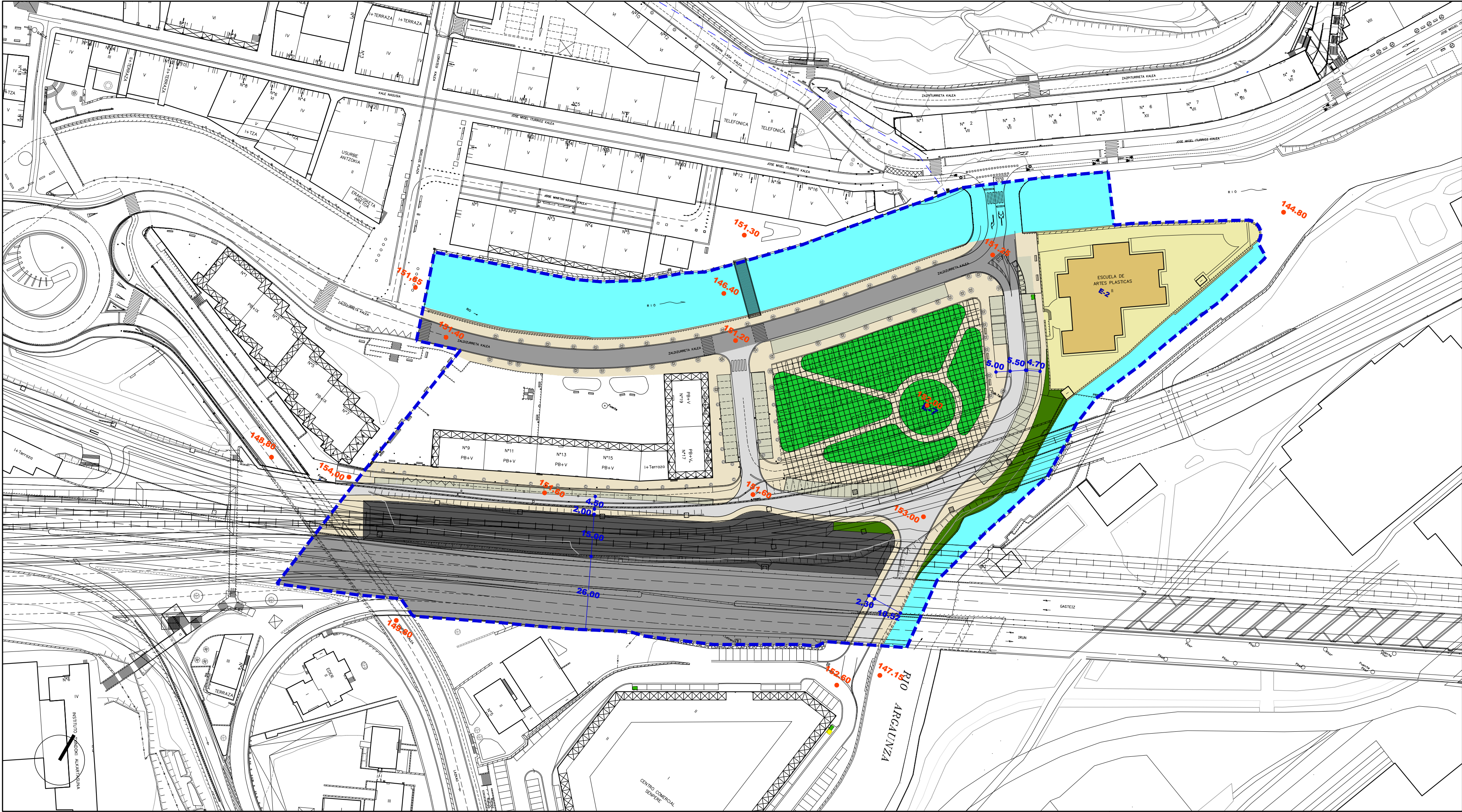
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA. BEHIN BETIKOA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA. DEFINITIVA

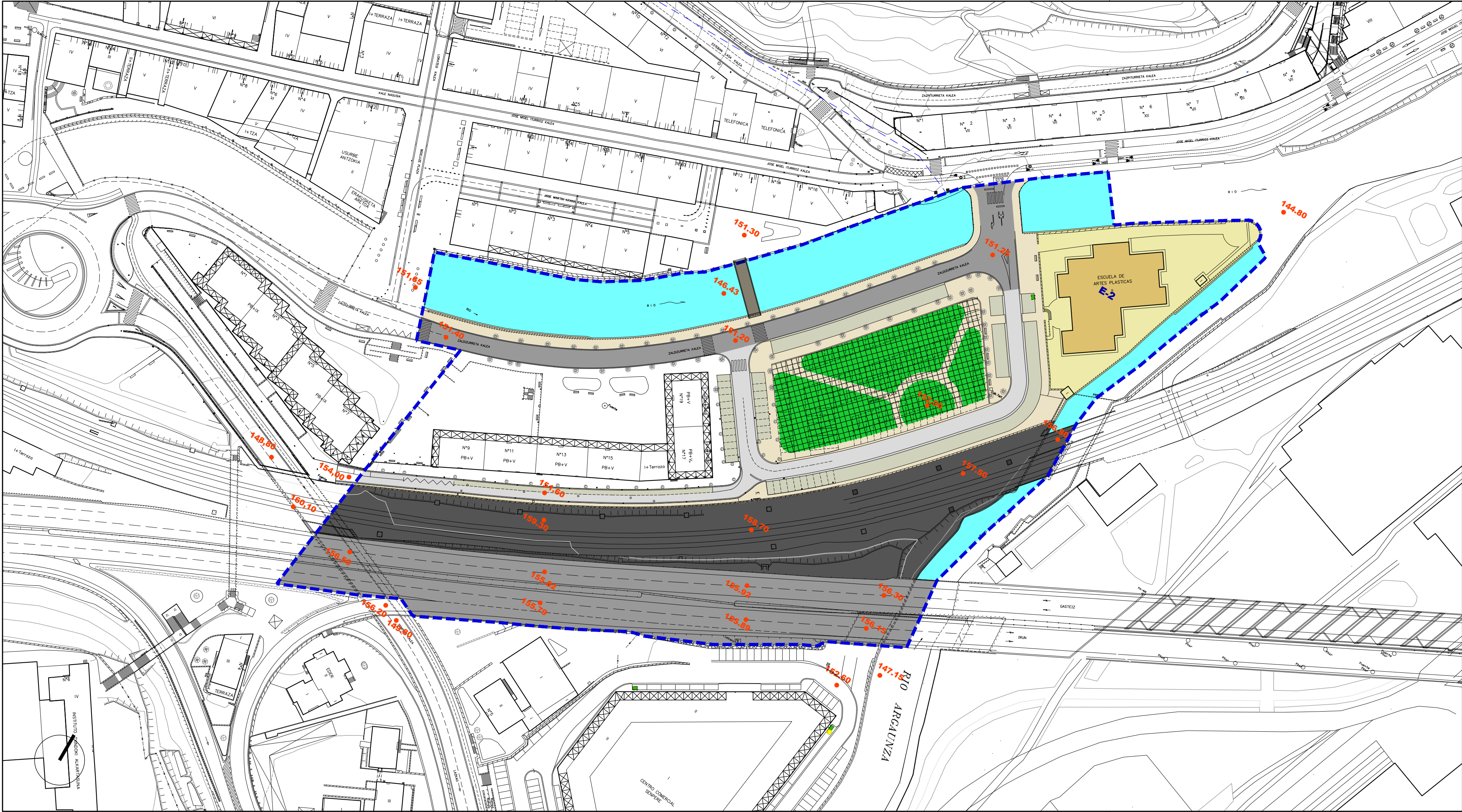
ESKALA 1/1000

ESCALA

DESIDERAKETA-ADARRA BIADUKTOEN
GOIKO SESTRAN
RAMAL DE DESVIACIÓN EN RASANTE SUPERIOR
EN VIADUCTOS



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKS)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzeak	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGL)
Ibai-ibiliquen Sistema Orokorra (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sareak Sistema Orokorri Atxikitua (BSO)	Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)	Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sareak	Red Viaria Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espazioak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparkalekuak	Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian	Edificable en P.Baja, Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA	ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIEZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERELIGIOSA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA ETA ZERBITZUAK 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 ALQUILAMIENTOS DOTACIONALES E-10 CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria	Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACION del AMBITO
 BEASAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN	
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	
HIRIGINTZA AREA A8 ÁREA URBANÍSTICA	
Orri Grafikoa 3b Hoja Gráfica KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA. BEHIN BETIKOA CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA. DEFINITIVA ESKALA 1/1000 ESCALA	



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitu (EKS)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikituak partze

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitu (ELSO)

Ibai-Ibiliquen Sistema Orokorri (ISO)

Bide-Sare Sistema Orokorri Atxikitu (BSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sare

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aparkalekuak

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Eraikigarria Behe Solairuan

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estalkian

Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean

Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean

DERRIGORREZKO LERROKADURA

GEHIEZKO LERROKADURA

KOTAK

SESTRA NAGUSIAK

EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK

KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERJIGOSIA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU GABEKOIA 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 ALQUAMIENTOS DOTACIONALES E-10 CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A8 **AREA URBANISTICA**

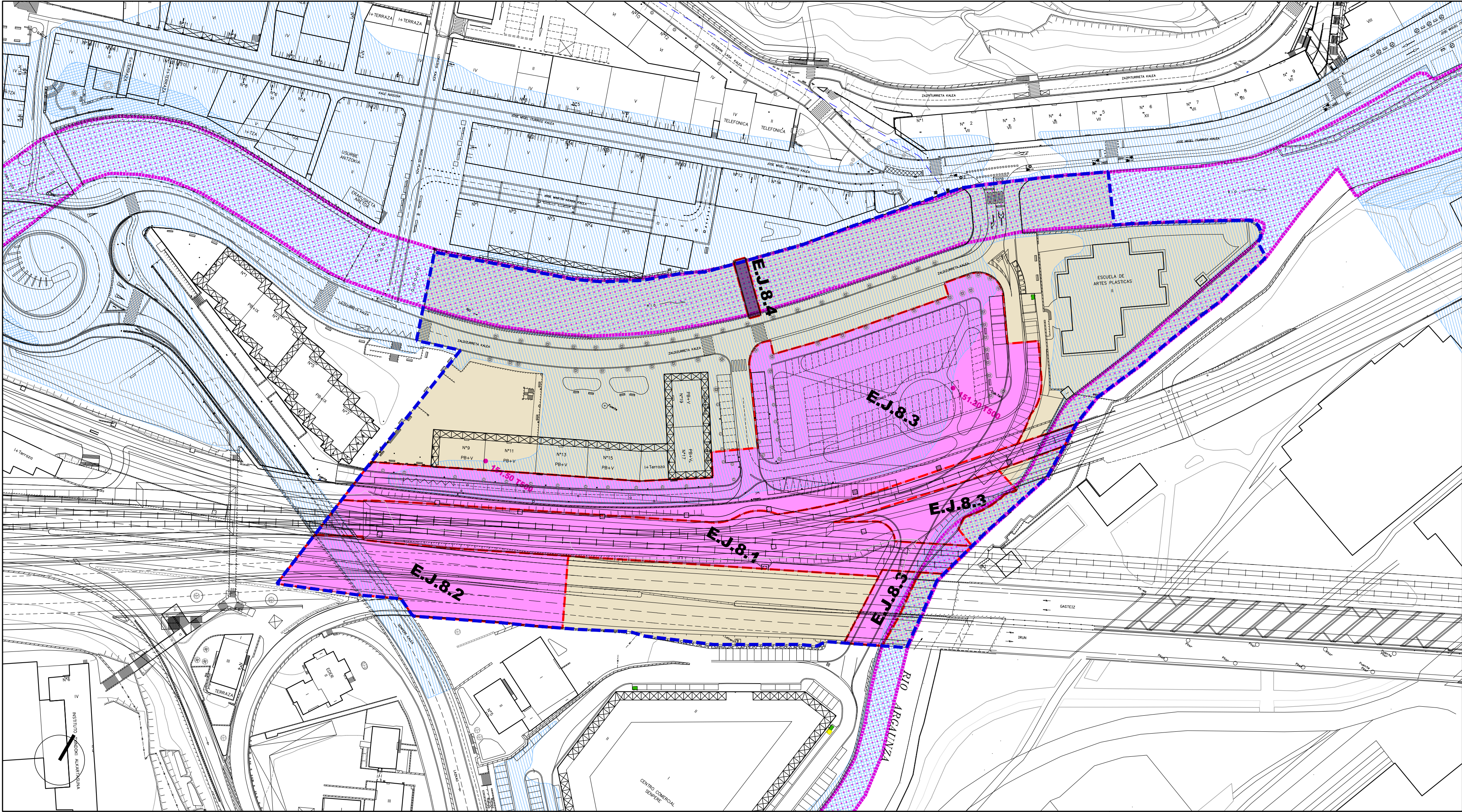
Orri Grafikoa

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA. IRAGANKORRA

CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA. TRANSITORIA

ESKALA 1/1000

ESCALA



URPEAN GERA DAITEZKEEN AREAK
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

500 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

100 URTEKO ITZULKETA-EPEALDIA
100 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

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

T100
T500

Uholde-arrikuaren kota
Cota de inundabilidad

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

Jarduketa Integratutak (J.1.1.1.) Actuaciones Integradas (J.1.1.1.)

Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1) Actuaciones de Dotación (Z.1.1)

Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1) Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1)

Jarduketaren Izendapena **Z.1.8** Denominación de la Actuación

Jarduketaren Mugaketa Límite de la Actuación

Finkatutako Hirir-Lurzoraren Gainerakoa Resto del suelo Urbano Consolidado

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A8** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA