



EREMUAREN IZENA: A7. SENPERE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A7. SENPERE
Azalera guztira: 42.413 m ²	Superficie total: 42.413 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: A7 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio, Hegoaldeko mugan egokipen txiki batekin. Eremu anitza da, N-I eta GI-2120 errepideen bide-loturan dagoela. Bertan Txindoki Alkartasuna DBHko institutua eta Ertzaintza-Etxea daude.	Correspondencia y descripción: El A.U. A7 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general, con alguna pequeña adaptación de su límite Sur. Se trata de un ámbito heterogéneo situado en el encuentro de las carreteras N-I y GI-2120 donde se encuentra el instituto Txindoki Alkartasuna y la comisaría de la Ertzaintza.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - Iristagarritasuna hobetzea, oinezkoentzat batez ere, mugakideak diren A2 eta A8 hirigintza-areekin. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: - Gauzatze proiektuek ibai ertzak lehengonatzeari jaso behar dute, neurriak hartuz Agauntza ibaiaren eta hari lotutako bertako landareriaren arteko lotura funtzioa berreskuratu eta sustatzeko, horrela inguru hori espezieen fluxuari irekita egon dadin. - Eremu honetako (A-7) Ingurumen Azterlan Estrategikoan aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketek ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeko orduan. 3. Helburuak: - Bide lotura bat egitea A8 arearekin N-Ieko autobia azpian. - A2 areatik oinentzako sarbidea hobetzea eta Txindoki Alkartasuna institutu aldera dijoana. - Txindoki Alkartasuna institutu zabaltzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Mejora de la accesibilidad, principalmente peatonal, con las áreas urbanísticas colindantes A2 y A8. 2. Criterios medioambientales a considerar: - En los proyectos de ejecución se incorporará la restauración ambiental de los márgenes afectados, adoptándose medidas recuperación y fomento de la función conectora del río Agauntza y de la vegetación autóctona ligada a él, favoreciendo la permeabilidad territorial al flujo de las especies. - Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-7) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Efectuar una conexión viaria con el área A8 bajo la autovía N-I. - Reordenación del acceso peatonal desde el área A2 y hacia el instituto Txindoki Alkartasuna. - Ampliación del Instituto Txindoki Alkartasuna.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoak)

(2B) Bizitegirako gunea
Jarduera ekonomikoetarako gunea (4EJ)
Ibai ibilguak (SO)
Komunikaziorako bidesarea (SO)
Ekipamendu kolektiboa (SO)
E2 Ekipamendu zibiko-administratiboa
E4 Hezkuntza ekipamendua.

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.918 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

3.390 m² Zona residencial (R2)
18.361 m² Zona de actividades económicas (AE4)
1.940 m² Cauces fluviales (SG)
6.621 m² Comunicación viaria (SG)
12.201 m² Equipamiento colectivo (SG)
2.658 m² E2 Equipamiento Cívico-administrativo.
9.543 m² E4 Equipamiento Escolar.

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 3 y 4).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 9.918 m²(t)

ERABILPENAK -m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	2.259	50	5.178	2.239	192	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.259	50	5.178	2.239	192	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS -m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.7.1 jarduketan urbanizazioa Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaitzaren -A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkaoko lurri eragiten zaiela- eta aipatu informazio-

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de la actuación E.J.7.1 está condicionada 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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Txindoki Alkartasuna institutorea sartzeko eskalinata aldatzea aurreikusiko du, N-I errepidearen desbideratzaren eraginpeko zerbitsu gisa.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko ditu.

E.J.7.2. jarduketaren mugaketa, GI-2120 errepidetik N-I errepiderako sarbidea hobetzeko idaziko den proiektutik aterako den alternatiba egokiaren baldintzapean dago.

E.J.7.3 jarduketa mugakidea den A8 eremuak Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektuaren parte izango da, eta N-I autobiarene azpian A7 eta A8 eremuak lotuko ditu.

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Beasain, Ordizia y Lazkao- y al proyecto que desarrolle dicho estudio informativo.

El proyecto de urbanización:

- Contemplará la modificación de la escalinata de acceso al instituto Txindoki Alkartasuna como servicio afectado por la obra de desviación de la N-I.
- Adoptará medidas para la disminución del ruido de las infraestructuras.

La delimitación de la actuación E.J.7.2. está condicionada a la alternativa resultante del proyecto que se redacte para mejorar el acceso a la N-I desde la carretera GI-2120.

La actuación E.J.7.3 formará parte del proyecto de reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa, situada en el área A8 colindante, contemplando la conexión viaria las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.

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-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

E.J.7.1. N-Iren trazaduraren aldaketa.

E.J.7.2. N-Ien azpiko pasabidea.

Azalera: 2.830 m²

Hiri-lurzoru finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 39.583 m²

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano no consolidado:

Ámbito de las actuaciones siguientes:

E.J.7.1. Modificación trazado de la N-I.

E.J.7.2. Paso bajo la N-I.

Superficie: 2.830 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 39.583 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:

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 kolektiboen eraikina (SO)	2.672	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Edificio de equipamiento colectivo (SG)
Ekipamendu kolektiboen partzela	9.529	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Tokiko espazio libreak	2.660	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Ibai ibilguak (SO)	1.922	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Cauces fluviales (SG)
Bide-Sarea (SO)	4.864	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SG)
Bide-Sarea (TS)	3.939	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	2.004	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	3.496	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	796	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
JJEE askotariko zerbitzuak (3JE)	737	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE servicios diversos (AE3)
JJEE azalera handiko merkat. (4JE)	5.846	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	AAEE gran superficie comercial (AE4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	3.948	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	42.413	Total		

Bide eta trenbide-komunikazioko sareek 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.

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.

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 Ertzaintza	694	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Ertzaintza
E2 Atxikitutako lursaila	1.964	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E2 Parcela adscrita
E4 Txindoki Alkartasuna	1.978	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Txindoki Alkartasuna
E4 Institutoari atxikitutako lursaila	7.565	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E4 Parcela adscrita al instituto
Guztira	12.201	Total		

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

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
Konsolidatutako guztira 3B, 4B Resto consolidado R3, R4	671	1.830	2.501		2.501
Konsolidatutako guztira 3JE, 4JE Resto consolidado AE3, AE4	4.818	2.599	7.417	0	7.417
Guztira/ Total	5.489	4.429	9.918	0	9.918

Baimendutako handitzeak izan ezik, segidan adieraziko diren ekipamendu kolektiboen erabilerarako partzelen edo azpizonen 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 Ertzaintza (Dagoena / Existente)	276	439	714	212	926
E2 Ertzaintza (Berria / Nuevo)			185		185
E2 Ertzaintza (Guztira / Total)			1.111		1.111
E4 Txindoki (Dagoena / Existente)	2.122	3.589	5.711	253	5.964
E4 Txindoki (Berria / Nuevo)			1.193		1.193
E4 Txindoki (Guztira / Total)			7.157		7.157

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

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

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

Erabilera	Haztapen koefizientea	Coefficiente de ponderación	Uso
Babes sozialeko etxebizitza (BSE)	1,00	Vivienda de protección social (VPS)	
Araubide autonomikoko etxebizitza tasatua (ET)	1,67	Vivienda tasada autonómica (VT)	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 3B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEtan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEtan	0,73	Anejos y aparcamiento en VPL	
Hirugarren sektoreko eta Merkataritza	0,68	Terciario, Comercial	
Industrial	0,87	Industrial	
Industriaren lursail librea	0,09	Parcela libre industrial	
Ekipamendu kolektibo pribatua	0,60	Equipamiento colectivo privado	
Lurzoru libre pribatua	0,30	Suelo libre privado	

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hauek:

E.J.7.1. (Autobia / Autovía).

E.J.7.2. (Azpiko pasabidea / Paso inferior).

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.7.1 eta E.J.7.2 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.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.7.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 2.491 m²

- Espazio libreen Tokiko Sistema: 796 m²
- Bidesarearen Sistema Orokorra : 1.041 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 654 m²
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.

- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia

E.J.7.2.

Urbanizatu beharreko azalera: 339 m²

- Aparkalekuak: 21 m²
- Bidesarearen Tokiko Sistema: 135 m²
- Tokiko oinezko eremuak eta espaloiak: 183 m²
- Mugakidea den A8 eremuko Gipuzkoa Plaza berrurbanizatzeko proiektu bakarra idatziko da, A7 eta A8 eremuak N-I autobia-aren azpitik lotzeko kontuan hartu beharko duela.

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

Las actuaciones:

Azalera / Superficie -m²(s)-

2.491

339

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.

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

Previo a la ejecución de las actuaciones E.J.7.1 y E.J.7.2, 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.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.7.1.

Superficie a urbanizar: 2.491 m²

- Sistema Local de espacios libres: 796 m²
- Sistema General red viaria: 1.041 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 654 m²
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

E.J.7.2.

Superficie a urbanizar: 339 m²

- Aparcamientos: 21 m²
- Sistema Local red viaria: 135 m²
- Aceras y espacios peatonales locales: 183 m²
- Se redactará un único proyecto para la reurbanización de la Plaza de Gipuzkoa, situada en el área A8 colindante, contemplando la conexión viaria de las áreas A7 y A8 bajo la autovía N-I.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.
- Iniciativa: Pública

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.

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ingurumen-azterketa estrategikoaren 6.5 atalean aipatutako neurri zuzentzaileak eta babesleak aplikatuko dira, Ugartemendiko mendi-hegaleko baso mistoaren gainean N-1 errepidearekin lotzen den bidearen ingurumen-ondorioak minimizatzeke eta zuzentzeko.

Agauntzako ibilguari eragin diezaioketen jarduketetan babes-neurriak aplikatuko dira, ibaiertzetako ingurumena hobetzeko eta leheneratzeko jarduketak indartuz, espezie autoktonoekin basoberrituz eta faunaren iragazkortasuna erraztuz.

E.J.7.2 jarduketak neurri konpentsagarria gisa Agauntza ibaia naturalizatzea kontuan hartuko du A7 area osoan. Ibaiaren garbiketa egingo da eta ingeniariatza naturalistikoko teknikak aplikatuko dira (bioingeniaritza).

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzetan, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, besteak beste. Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-7 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Serán de aplicación las medidas correctoras y protectoras enunciadas en el apartado 6.5 del Estudio Ambiental Estratégico para la minimización y corrección de los efectos ambientales del vial de conexión con la N-1 sobre el bosque mixto de la ladera de Ugartemendi.

Se aplicarán medidas protectoras en las actuaciones que puedan afectar al cauce del Agauntza, potenciando las actuaciones de mejora y recuperación ambiental de los márgenes fluviales, mediante repoblación con especies autóctonas y favorecer la permeabilidad faunística.

La actuación E.J.7.2 incluirá como medida compensatoria la naturalización del Agauntza en todo el área A7. Se procederá a su limpieza y se aplicarán técnicas de ingeniería naturalística (bioingeniería).

En la revegetación y restauración vegetal se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio) como de funcionalidad. Se propone las siguientes especies autóctonas, adecuadas para esta área biogeográfica: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. En las márgenes de los cursos fluviales: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, entre otras posibles.

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-7.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{23}{0,33} = 69,91 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{2.259}{3.290} = 0,69 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Bloke linealeko tipología (3B)	Tipología Bloque lineal (R3)
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas
Daudenak / Existentes	2.259	23
		Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
		98,22

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 considerara 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. JJ.EE-rako eraikinekin bete dutena.

5. Ocupación de la edificación para AA.EE.

$$\frac{(5.846 + 737) \times 100}{18.361} = 35,85\%$$

6. Jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasun-estandarra.

6. Estándar de edificabilidad destinada a actividades económicas.

$$\frac{7.659}{18.361} = 0,42 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

7. Arian dauden aparkaleku-plaza kopurua.

7. Número de aparcamientos en el Área.

Bizitegirako gunetan daudenak:
Beste gunetan daudenak:
Jarduketan ordezteko aparkalekuak:
Bideei atxikitakoak JJ.EE.-ko gunetan
Arian aparkaleku-plaza guztira:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra bizitegirako gunetan:

0 Existentes en zonas residenciales
8 Existentes en otras zonas
0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
182 Anejos al viario en zona de AA.EE.
190 Total aparcamientos en el Área.
Estándar de aparcamiento resultante en zonas residenciales:

$$\frac{25 \times 0}{2.259} = 0 \text{ pz./}25 \text{ m}^2.$$

Ondoriozko aparkaleku-estandarra JJ.EE. eta ekipamendurako gunetan:

Estándar de aparcamiento resultante en zonas de AA.EE. y de equipamientos:

$$\frac{190 \times 100}{7.609} = 2,50 \text{ pz./100 m}^2.$$

8. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Eremuan ez da bide publikoari atxikitako aparkalekurik hauteman bizitegi-eremuetan. Egungo bizitegirako eraikinak eraitsiez gero, proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

9. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 2.660 m²koa da
Azalera hau horrela banatzen da: 301 m² bizitegirako guneei atxikitakoa eta gainontzekoa, 2.359 m², JJ.EE. eta ekipamendurako guneei atxikitakoak.
Ondorizko estandarra honako hau da:

$$\frac{2.359}{42.413 - 3.290} = 6,03\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, bizitegirako guneak kenduta..
Eta ondorizko estandarra hau da:

$$\frac{301}{3.290} = 9,15\%$$

Eremuaren bizitegirako guneen azalera osoarekiko soilik.

10. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 857 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.
Tokiko beste zuzkidura publikoko ondoriozko estandarra hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

$$\frac{25 \times 857}{9.918} = 2,16 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

11. Katalogatutako eraikinen babesa.

"Txintxurreta etxea". (Senpere kalea, 10), Udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak da beraz, katalogatutako eraikinei dagokien erregimenpean daude.

8. Número de aparcamientos por vivienda.

No se detectan en el Área aparcamientos anejos al viario público en las zonas residenciales
En los casos de derribo de la edificación residencial existente, las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 2.660 m².
Esta superficie se desglosa en 301 m² afectos a las zonas residenciales y el resto, 2.359 m², afectos a las zonas de AA.EE. y de equipamientos.
Resultando un estándar del:

Con respecto a la superficie total del Área, excluyendo las zonas residenciales.
Y resultando un estándar del:

Con respecto a la superficie total de las zonas residenciales del Área exclusivamente.

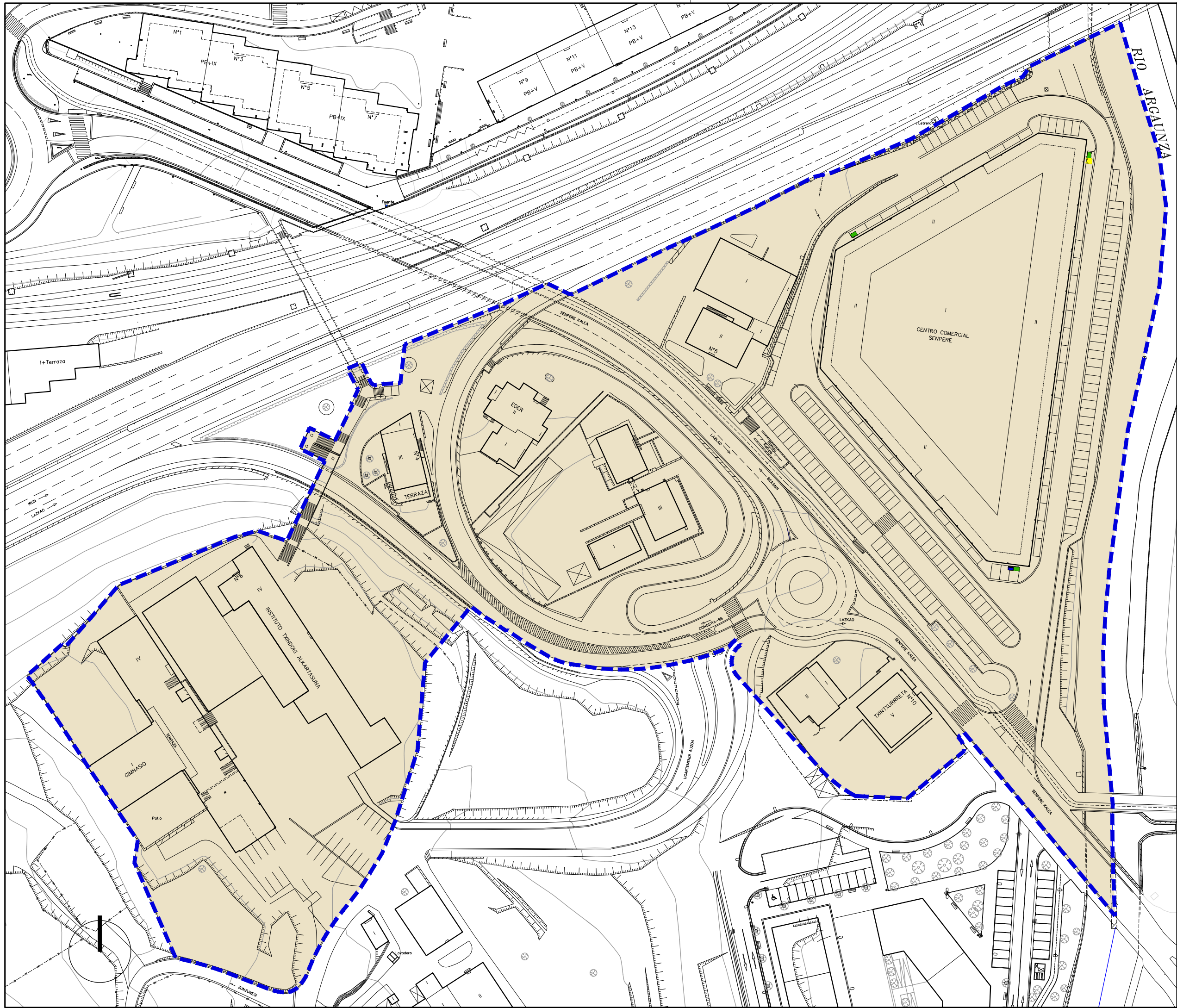
10. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el Área un total de 857 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:

11. Protección de los edificios catalogados.

El edificio "Casa Txintxurreta". (c/ Senpere 10), está considerado como bien inmueble propuesto para ser protegidos a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.





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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO



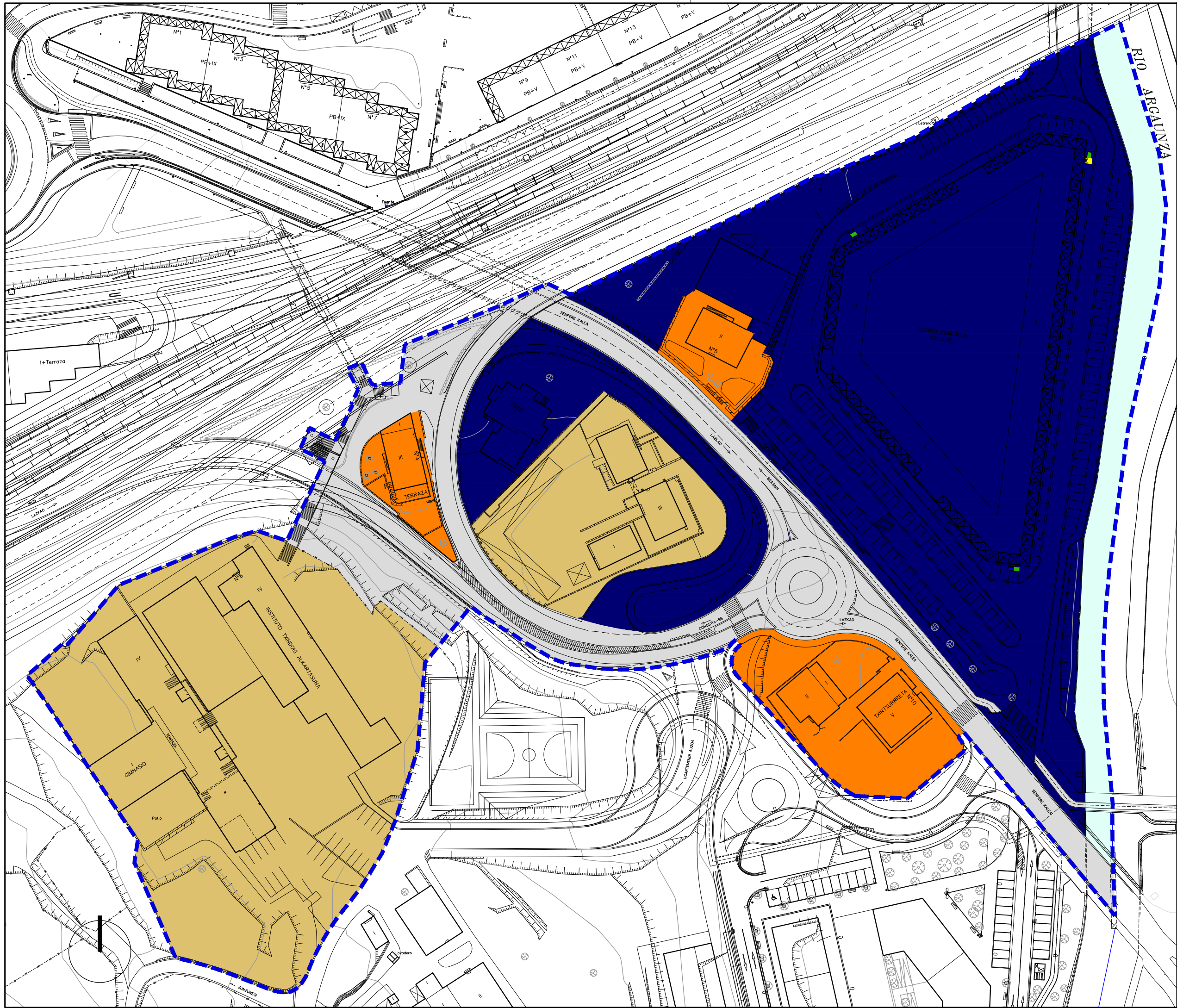
BEASAINGO HIRIA
ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE BEASAIN

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A7** **ÁREA URBANÍSTICA**
Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Aide zaharreko etxebizitzarako lurzorua (E-1)

Aldurazko etxebizitzarako lurzorua (E-2)

Bloke lineal/isolatu etxebizitzarako lurzorua (E-3)

Trinkotasun txikiko etxebizitzarako lurzorua (E-4)

Zona residencial casco antiguo (R-1)

Zona residencial en bloque en manzana (R-2)

Zona residencial en bloque lineal-aislado (R-3)

Zona residencial de bajo desarrollo (R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

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

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

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

Jarduera ekonomiko lurzorua azalera handiko merkatalgunea (J.E-4)

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

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

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

Zona de actividades económicas gran superficie comercial (A.E-4)

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen sistema orokorra (E.S.O.)

Espazio librearen sistema orokorra (E.L.S.O.)

Bidesarearen sistema orokorra (B.S.O.)

Trenbide sarearen sistema orokorra (T.S.O.)

Ibai ibilguen sistema orokorra (I.S.O.)

Sistema general de equipamientos (S.G.E.)

Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)

Sistema general de red viaria (S.G.R.V.)

Sistema general de red ferroviaria (S.G.R.F.)

Sistema general cauce fluvial (S.G.F.L.)

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

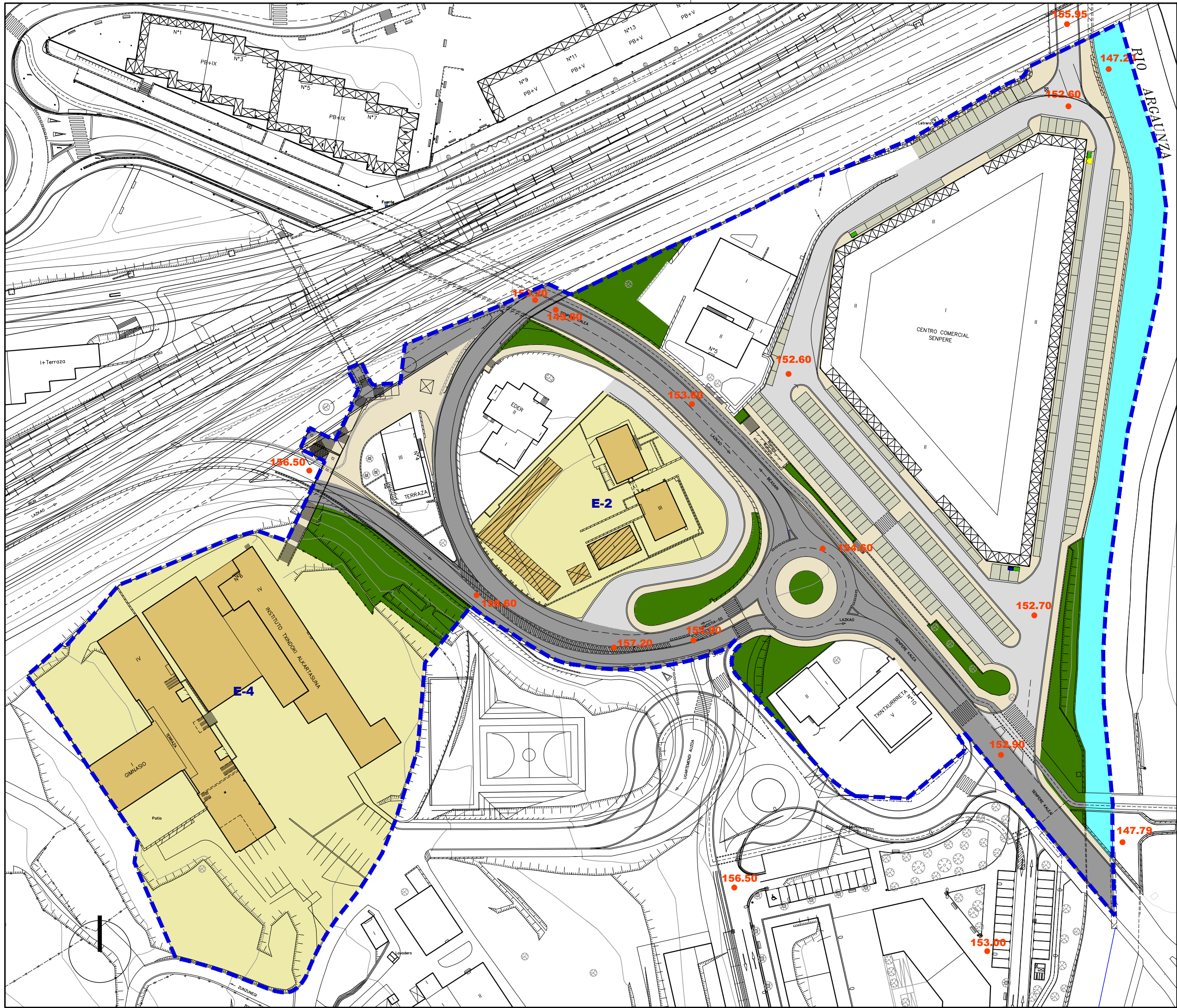
HIRIGINTZA AREA **A7** **2** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

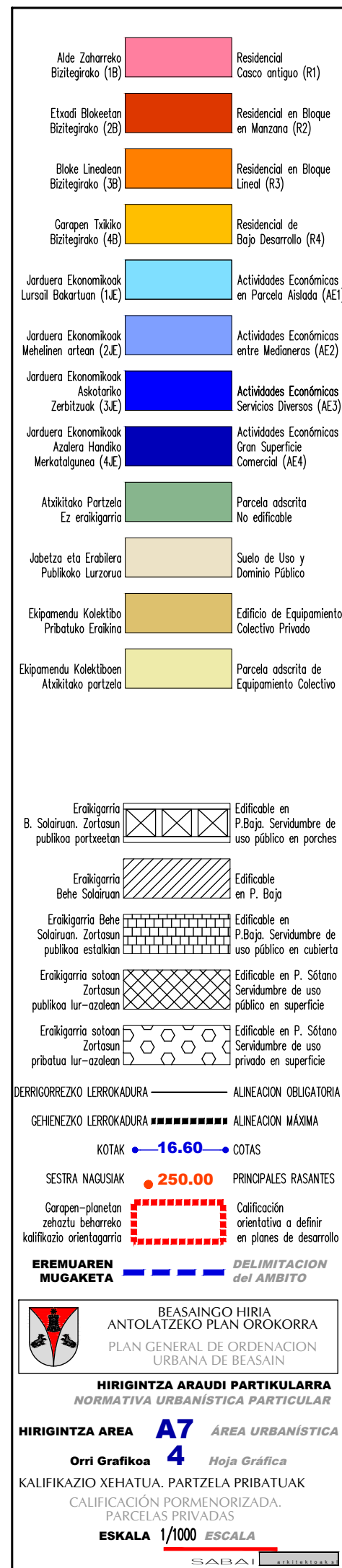
KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

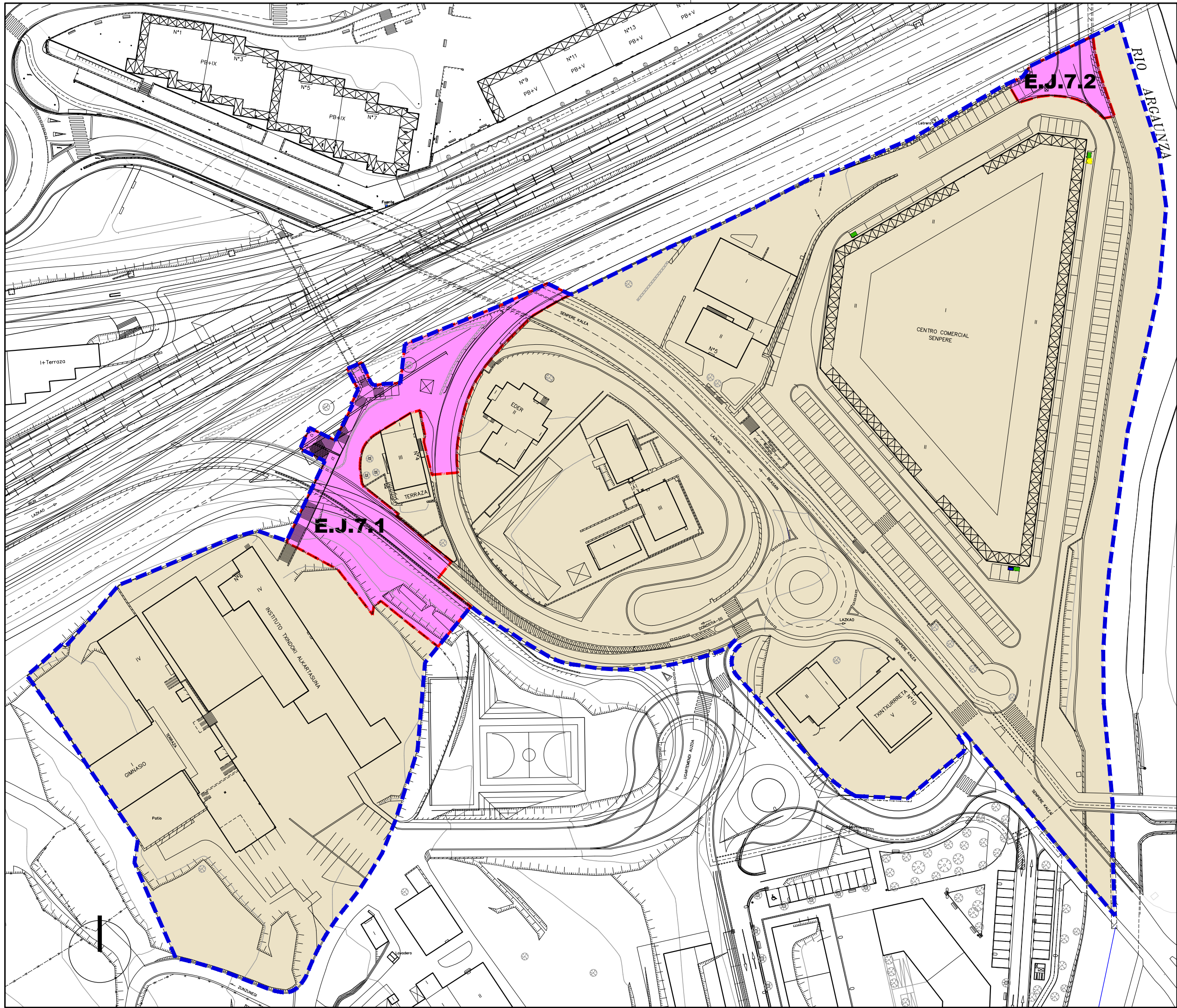
ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitua (EKSQ)		Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela		Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitua (ELSQ)		Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-lbilguen Sistema Orokorra (ISO)		Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sareo Sistema Orokorri Atxikitua (BSSQ)		Red Viaria adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSQ)		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-Sareo		Red Viaria Local
Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak		Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparkalekuak		Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan. Zortasun publikoa portxeetan		Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan		Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan. Zortasun publikoa 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
GEHIENEZKO LERROKADURA		ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	16.60	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	250.00	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	
KIROLARAKO	E-1	DEPORTIVO
ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA	E-2	CIVICO-ADMINISTRATIVO
ERLIGIOSOA	E-3	RELIGIOSO
HEZKUNTZARAKO	E-4	EDUCATIVO
KULTURAKO	E-5	CULTURAL
OSASUN ETA ASISTENTZAZKO	E-6	SANITARIO Y ASISTENCIAL
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK	E-7	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ZEHAZTU GABEKO	E-8	POR DETERMINAR
ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK	E-9	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
HILERRIA	E-10	CEMENTERIO
Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria		Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo
EREMUAREN MUGAKETA		DELIMITACION del AMBITO
BEASAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN		
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR		
HIRIGINTZA AREA A7 ÁREA URBANÍSTICA		
Orri Grafikoa 3 Hoja Gráfica		
KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA		
ESKALA 1/1000 ESCALA		
SABAI		





- | | | |
|---|--|---|
| Jarduketa Isolatua (A.1.1.) | | Actuaciones Aisladas (A.1.1.) |
| Jarduketa Integratua (J.1.1.) | | Actuaciones Integradas (J.1.1.) |
| Zuzkidura-Jarduketak (Z.1.1) | | Actuaciones de Dotación (Z.1.1) |
| Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak (E.J.1.1) | | Actuaciones de ejecución de Dotaciones Públicas (E.J.1.1) |
-
- | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Jarduketaren Izendapena | Z.1.8 | Denominación de la Actuación |
| Jarduketaren Mugaketa | | Límite de la Actuación |
| Finkatutako Hiri-Lurzorua 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 **A7** **ÁREA URBANÍSTICA**
Orri Grafikoa **5** **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ESKALA 1/1000 **ESCALA**

SABAI

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 ordeztu 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-arriksuei 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 lehengoratu da, eta ibai-ibilguten eta hari lotutako landaretza autoktonoaren lotura-funtzioa berreskuratzeko eta sustatzeko neurriak hartuko dira, espezieen fluxuarekiko lurralde-iragazkortasuna bultzatuz. Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, 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. 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-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra:

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

Ibai ibilguak (SO)
 Komunikaziorako bidesarea (SO)
 Ekipamendu kolektiboa (SO)
 Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)
 Komunikaziorako burdinsarea (SO)
 (3B) Bizitegirako gunea

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

Ibai ibilguak (SO)
 Komunikaziorako bidesarea (SO)
 Ekipamendu kolektiboa (SO)
 Espazio libre (Sistema Orokorra –SO-)
 Komunikaziorako burdinsarea (SO)
 (3B) Bizitegirako gunea

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa 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 grafikoa bakoitzak- honako hau adieraziz:

- 3a Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.
- 3b Behin betiko egoeraren Hiri-Egitura, azpiko sestra zubietan eta biaduktoetan.

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.

5.329 m² Cauces fluviales (SG)
 8.003 m² Comunicación viaria (SG)
 2.893 m² Equipamiento colectivo (SG)
 4.330 m² Espacios libres (Sistema General –SG-)
 5.318 m² Comunicación ferroviaria (SG)
 9.036 m² Zona residencial (R3)

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

5.386 m² Cauces fluviales (SG)
 8.290 m² Comunicación viaria (SG)
 2.893 m² Equipamiento colectivo (SG)
 4.667 m² Espacios libres (Sistema General –SG-)
 3.394 m² Comunicación ferroviaria (SG)
 10.279 m² Zona residencial (R3)

3. Desarrollo y programación del suelo.

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

Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada.

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

- 3c Egoera iragankorraren Hiri-Egitura, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.
- 4a Behin betiko egoeraren partzela pribatu enantolamendua, goiko sestra zubietan eta biaduktoetan.

Egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 9.442 m²(s)

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. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	7.018	0	2.424	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.018	0	2.424	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

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. JJEE	
Lehendik gauzaturakoa	0	2.123	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak						Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	2.123	0	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

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 isolatu bakoitzean, sotoko hiru solairuri dagokienera arte, garaje-erabilerrako (ibilgailuen aparkalekua) eta etxebizitzarako eta baimendutako jarduera 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 aislada, hasta la correspondiente a tres plantas de sótano, para uso de garaje (aparcamiento de vehículos) y usos auxiliares de vivienda y de las actividades económicas autorizadas y limitada a la superficie de parcela ocupada por la edificación.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

E.J.8.1 eta E.J.8.2 jarduketen urbanizazioa Ordizia-Beasain trenbide-sahiesbidearen informazio-azterlanaren izapidetza-emaizaren - A2, A6, A7, A8, A13 areei eta Beasain, Ordizia eta Lazkao lurrei eragiten zaiela- eta aipatu informazio-azterlana garatzen duen proiektuaren baldintzapean dago.

Urbanizazio-proiektuak:

- Bidezubien beheko espazioa, emakidako erabilera publiko eta pribatuetarako erabiltzeko aurreikusiko dute.
- Azpiegituren zarata murrizteko neurriak hartuko dituzte.

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

5. Condiciones de la urbanización.

La urbanización de las actuaciones E.J.8.1 y E.J.8.2. 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 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 deberán contar con el informe favorable de Ur Agentzia o de la administración hidráulica correspondiente.

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-lurzoru kategoria.

Hiri-lurzoru ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

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.

Azalera: 14.520 m²

Hiri-lurzoru 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

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

E.J.8.1 jarduketak CAF enpresarako desbideratzen da bat izango du, E.J.8.3 jarduketan aurreikusten dituen zubien eta biaduktoen 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.

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

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

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

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
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 eta 480 aparkaleku-plaza gutxi gora behera.

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

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

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

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.

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

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

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

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.

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

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

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.

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.

Urbanizazio proiektuak formulatzeko baldintzak:

E.J.8.1.

Urbanizatu beharreko azalera: 4.044 m²

- Trenbide-Sarea (SO): 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.

E.J.8.3.

Urbanizatu beharreko azalera: 8.134 m²

- Oinezko eremuak eta espaloiak: 2.717 m²
- Aparkalekuak (SO): 886 m²
- Espazio libreak (SO): 2.706 m²
- Bide-Sarea (SO): 449 m²
- Bide-Sarea (TS): 1.376 m²

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.

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.

Regimen de parcelación: Todos los ámbitos delimitados gráficamente se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística. Previo a la ejecución de las 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.

Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

E.J.8.1.

Superficie a urbanizar: 4.044 m²

- Red ferroviaria (SG): 4.044 m²
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

Beasaingo Udala

- Lurpeko aparkalekuaren eta azalerako urbanizazioaren proiektua.
- Desjabetze proiektua, behar izanez gero.
- Izapidetzeko epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Egikaritze epea: HAPOren indarraldia.

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 eratzten da eta horietarako, dagoen eraikina mantentzea edo birgaitzea planteatzen da.

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

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 landareztatze obrek eragiten dieten lursail guztietara zabalduko da (zangak, lur mugituak, obrako materialak pilatzeko guneak, makineria-parkea, etab.). Kontrol-neurriak hartu beharko dira erauzitako eta landaretzarik 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 integartzeko 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

- Proyecto de parking subterráneo y de urbanización en superficie.
- Proyecto de expropiación, en caso de ser necesario.
- Plazos de tramitación: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Plazo de ejecución: Vigencia del PGOU.

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.

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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 referen-

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 (bioingeniaritza).

Landareztatzean eta landaredia lehengoratzean, kontuan hartuko dira bai ekologia- eta paisaia-koherentziaren irizpideak (ahal dela, lurraldean arrakasta izateko probabilitatea duten zuhaitz-, zuhaixka-, sastraka- eta belar-espezie autoktonoak), bai funtzionaltasunaren irizpideak,. Eremu biogeografiko horretarako egokiak diren espezie autoktono hauek proposatzen dira: *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Betula celtiberica*, *Castanea sativa*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*. Ibai-ibilguen ertzetan: *Alnus glutinosa*, *Salix spp*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Fraxinus excelsior*, besteak beste Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan proposatutako neurriak, eta, zehazkiago, A-8 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

cia 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*, *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

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

2. Densidad del ámbito.

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

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

3. Estándar de edificabilidad residencial.

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:

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

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

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:

Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

107 Existentes en zonas residenciales

Estándar de aparcamiento resultante:

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

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 138 aparkaleku daudela kalkulatzen 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 berdegune 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-eraikigarritasunaren sestra gainetik 25 metro karratuko sabai-azalerako honako hau da:

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

9. Katalogatutako eraikinen babesa.

Lazkao 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.

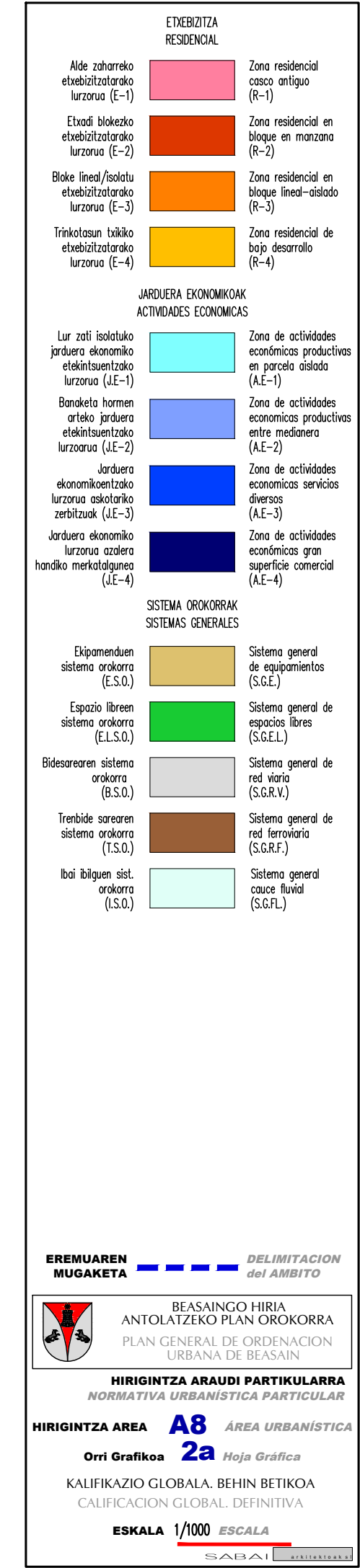
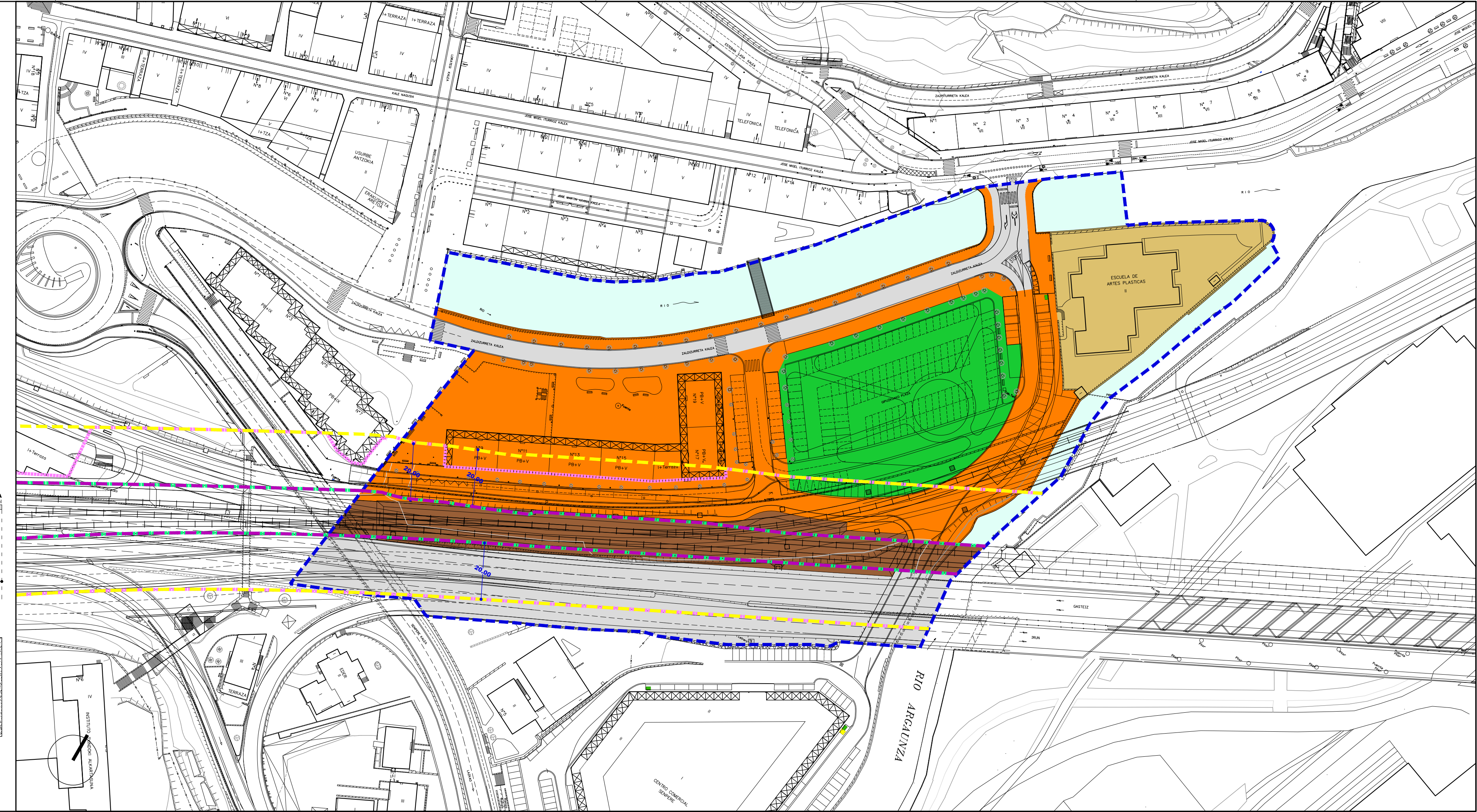
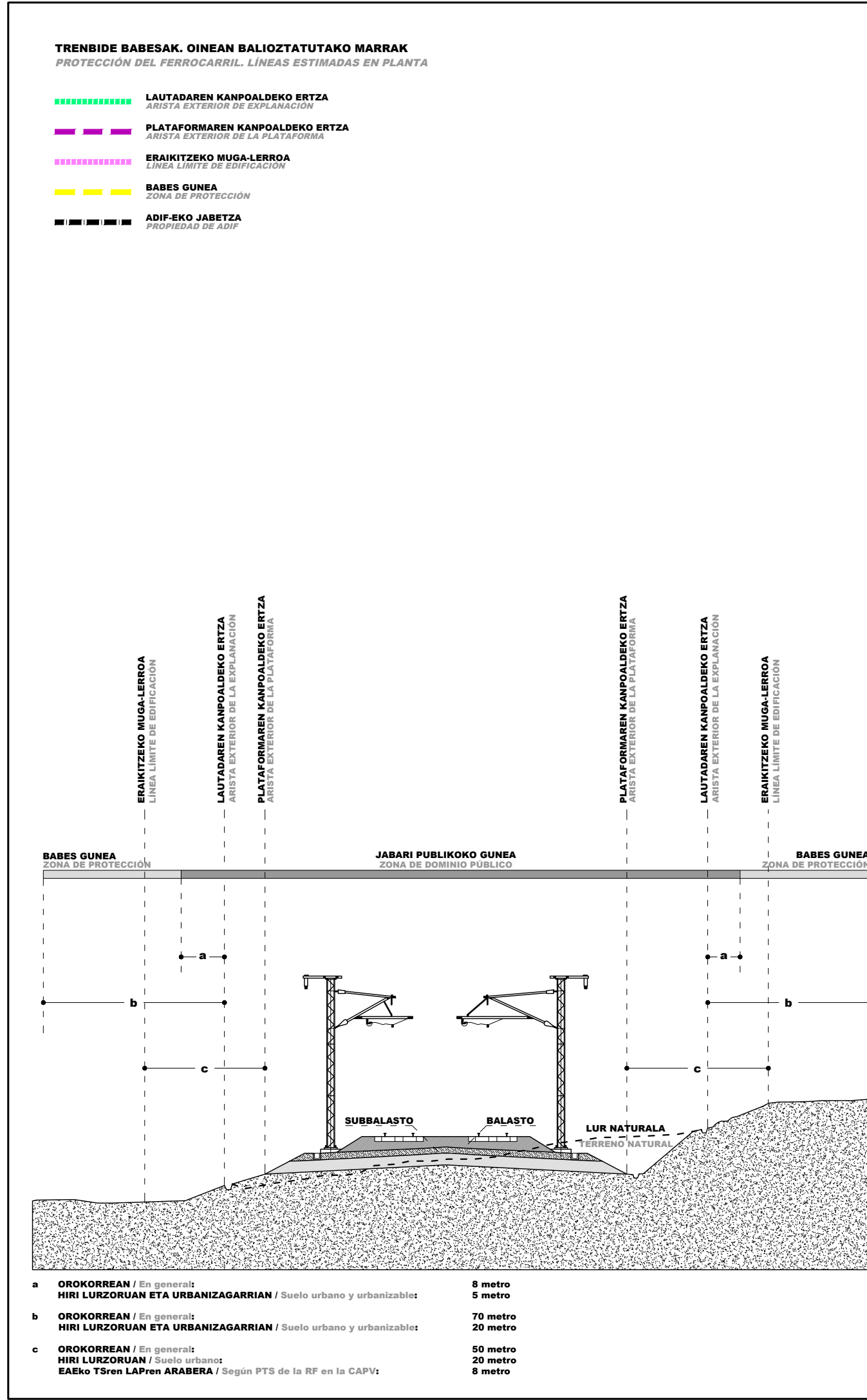
8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

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

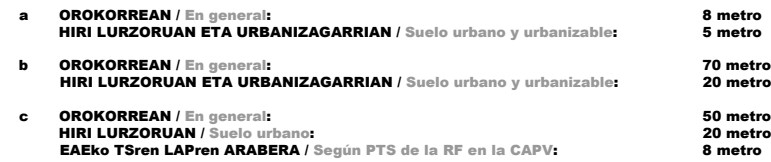
El estándar resultante de otras dotaciones públicas locales por cada 25 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante es de:

9. Protección de los edificios catalogados.

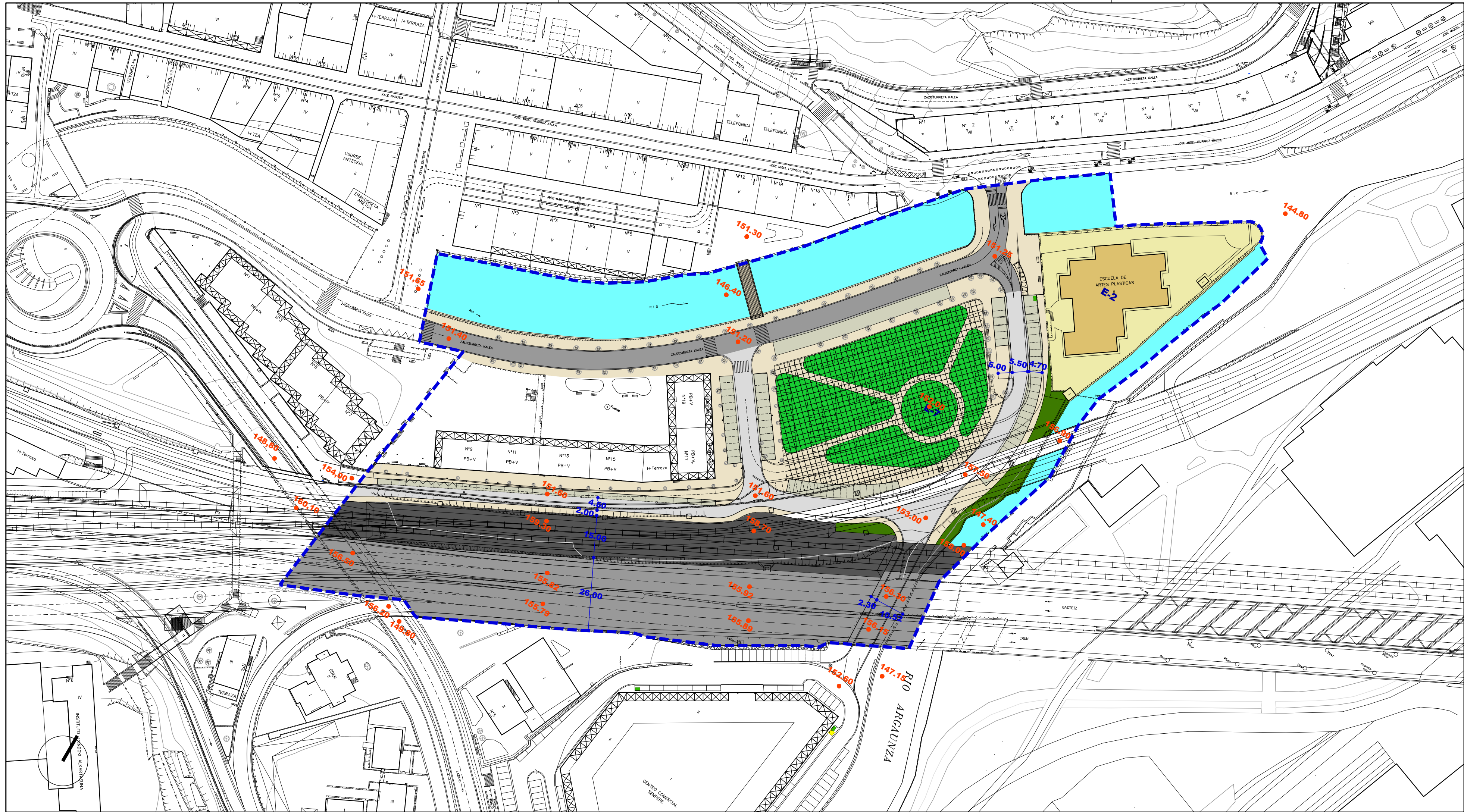
El puente de Lazkao está considerado como bien inmueble propuesto para ser protegido a nivel municipal, quedando sujeto al régimen previsto para los edificios catalogados.



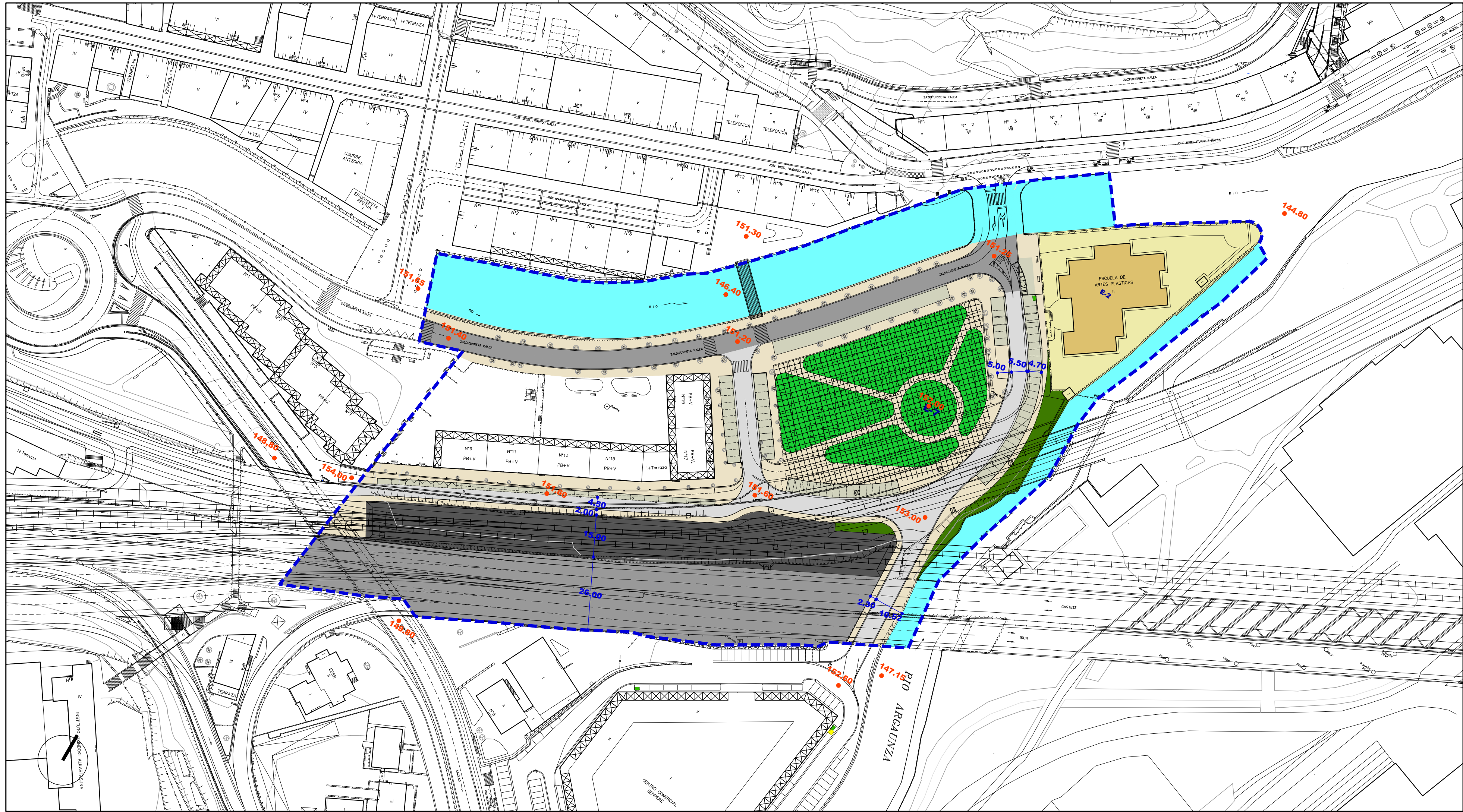
	LAUTADAREN KANPOALDEKO ERTZA ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
	PLATAFORMAREN KANPOALDEKO ERTZA ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA
	ERAKITZEKO MUGA-LERROA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	BABES GUNEA ZONA DE PROTECCIÓN
	ADIF-EKO JABETZA PROPIEDAD DE ADIF



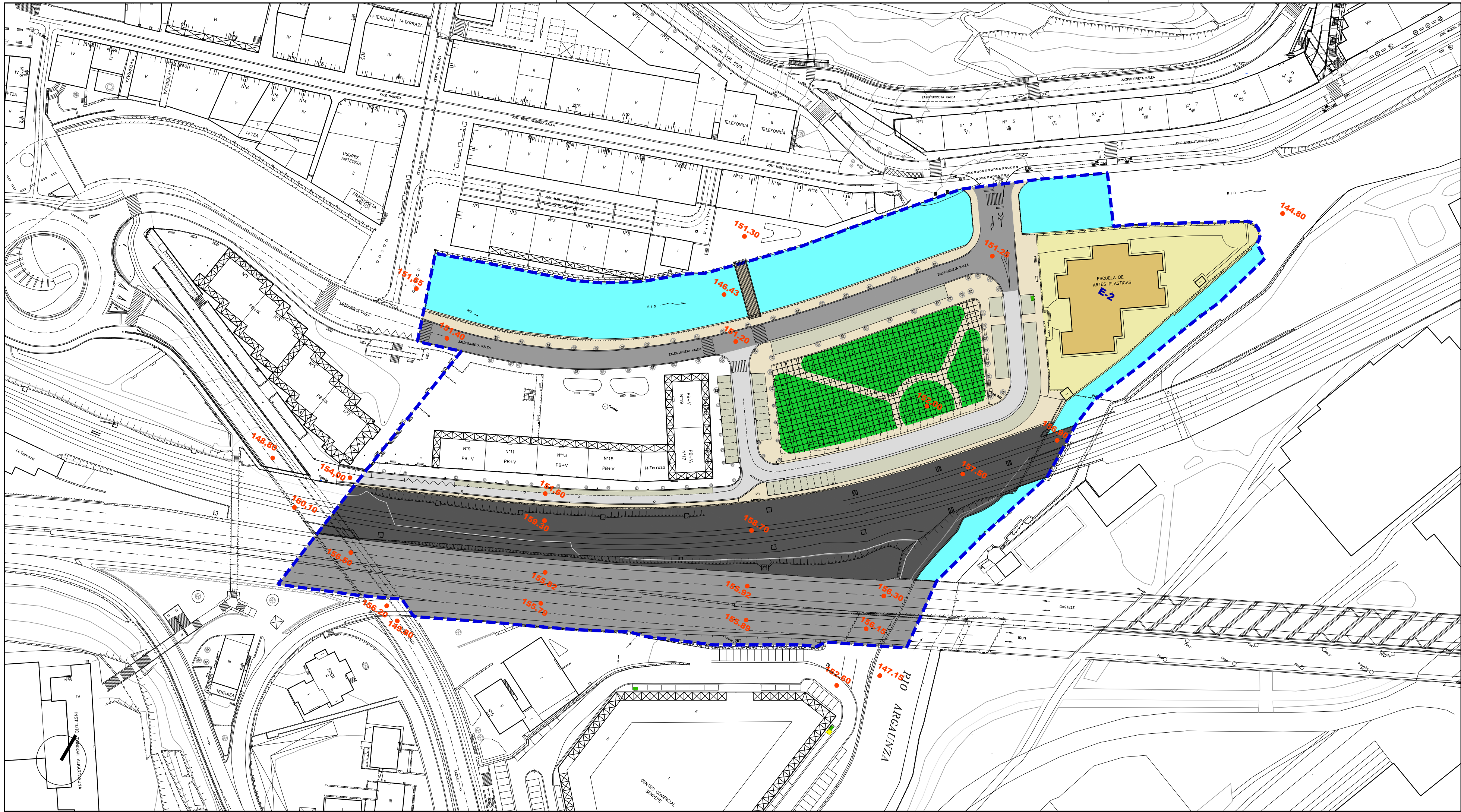
EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACION DEL AMBITO
	BEASAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OKORORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BEASAIN
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA <i>NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR</i>	
HIRIGINTZA AREA Orri Grafikoa KALIFIKAZIO GLOBALA. IRAGANKORRA CALIFICACION GLOBAL. TRANSITORIA ESKALA 1/1000	AREA URBANISTICA Hoja Gráfica A8 2b ESCALA
SABAI	



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorari Atxikitu (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEG)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libre Sistema Orokorari Atxikitu (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilguen Sistema Orokorari Atxikitu (IBSO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorari Atxikitu (BSO)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorari (TBSO)	Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea	Red Vial Local
Tokiko Oinezko Erremuku eta espaloak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparakalekuak	Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estakian	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA	ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENETZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERELIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGIGITURA ETA ZERBITZUAK ZEHATZU GABEKO ZUZKIDURAZKO BIZITOKIAK HILERRIA	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS E-1 DEPORTIVO E-2 CIVICO-ADMINISTRATIVO E-3 RELIGIOSO E-4 EDUCATIVO E-5 CULTURAL E-6 SANITARIO Y ASISTENCIAL E-7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS E-8 POR DETERMINAR E-9 ALQUAJEMENTOS 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 3a Hoja Gráfica KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA. BEHIN BETIKOA CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA. DEFINITIVA	
ESKALA 1/1000 ESCALA SABAI	



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitu (EKSO)	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEG)
Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela	Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo
Espazio Libre Sistema Orokorri Atxikitu (ELSO)	Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)
Ibai-ibilguen Sistema Orokorri (ISO)	Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)
Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitu (BSO)	Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)
Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)	Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)
Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu	Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local
Tokiko Espazio Libreak	Espacios Libres Locales
Tokiko Bide-Sarea	Red Vial Local
Tokiko Oinezko Erremuak eta espazioak	Aceras y Espacios Peatonales Locales
Aparakalekuak	Aparcamientos
Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en porches
Eraikigarria Behe Solairuan	Edificable en P. Baja
Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa estakian	Edificable en P.Baja. Servidumbre de uso público en cubierta
Eraikigarria sotoan Zortasun publikoa lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso público en superficie
Eraikigarria sotoan Zortasun pribatua lur-azalean	Edificable en P. Sótano Servidumbre de uso privado en superficie
DERRIGORREZKO LERROKADURA	ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENETZKO LERROKADURA	ALINEACION MÁXIMA
KOTAK	COTAS
SESTRA NAGUSIAK	PRINCIPALES RASANTES
EKIPAMENDU KOLEKTIBOAK KIROLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA ERLIGIOSOA HEZKUNTZARAKO KULTURAKO OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA 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 ALQUAJEMENTOS 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	
SAB ARQUITECTURA	



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorri Atxikitu (EKSO)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Espazio Libreak Sistema Orokorri Atxikitu (ELSO)

Ibai-ibilguen Sistema Orokorri Atxikitu (ISO)

Bide-Sarea Sistema Orokorri Atxikitu (BSO)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorri (TBSO)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitu

Tokiko Espazio Libreak

Tokiko Bide-Sarea

Tokiko Oinezko Erremuak 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
KIRIOLARAKO ZIBIKO-ADMINISTRATIBOA
ERLIGIOSOA
HEZKUNTZARAKO KULTURAKO
OSASUN ETA ASISTENTZIAZKO AZPIGERTURA 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 ALQUAJEMENTOS 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

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA. IRAGANKORRA

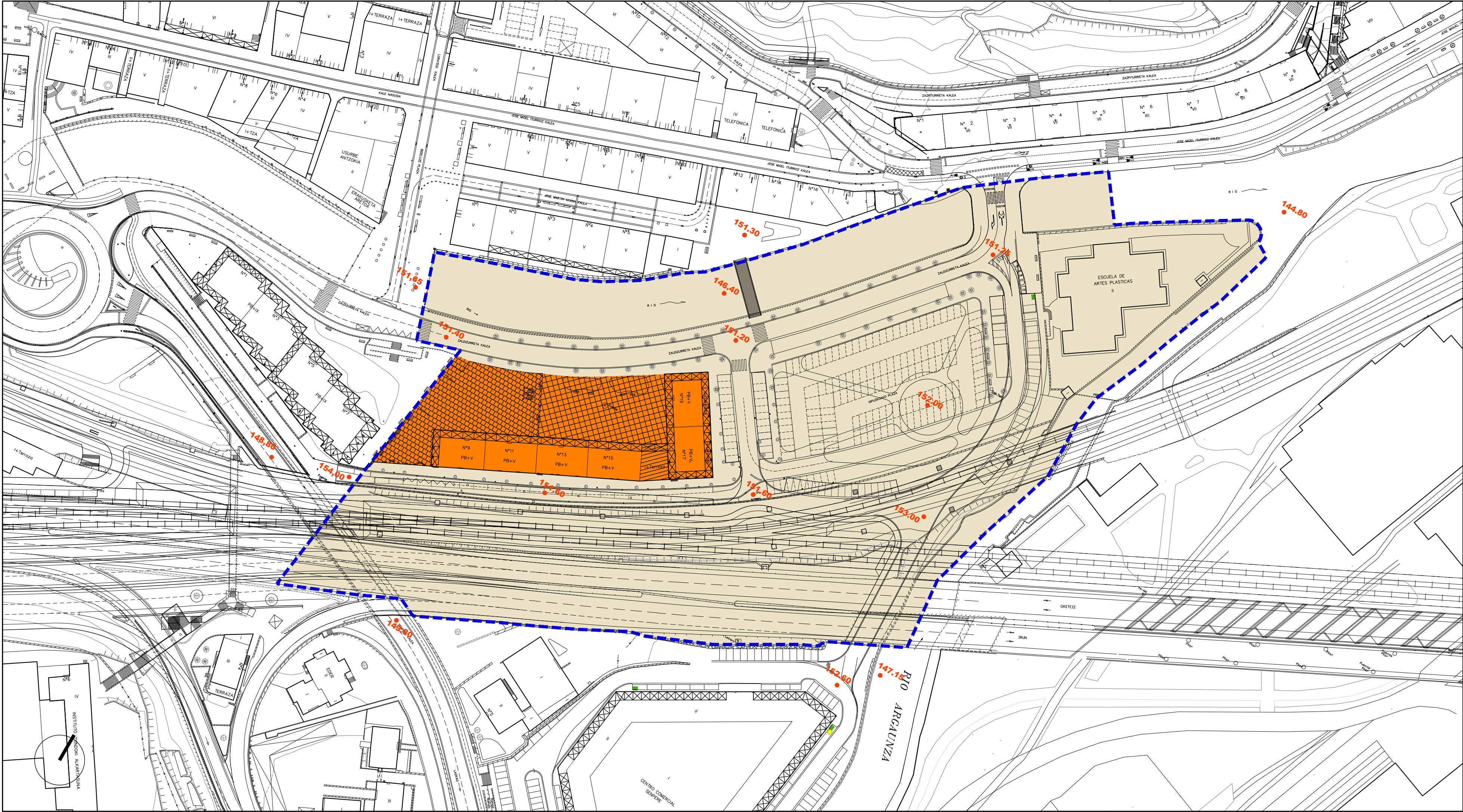
CALIFICACION PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA. TRANSITORIA

ESKALA 1/1000

ESCALA

SABAI

ARQUITECTURA



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

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

DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA

GEHENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MÁXIMA

KOTAK — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK 250.00 PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— DELIMITACION del ÁMBITO



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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

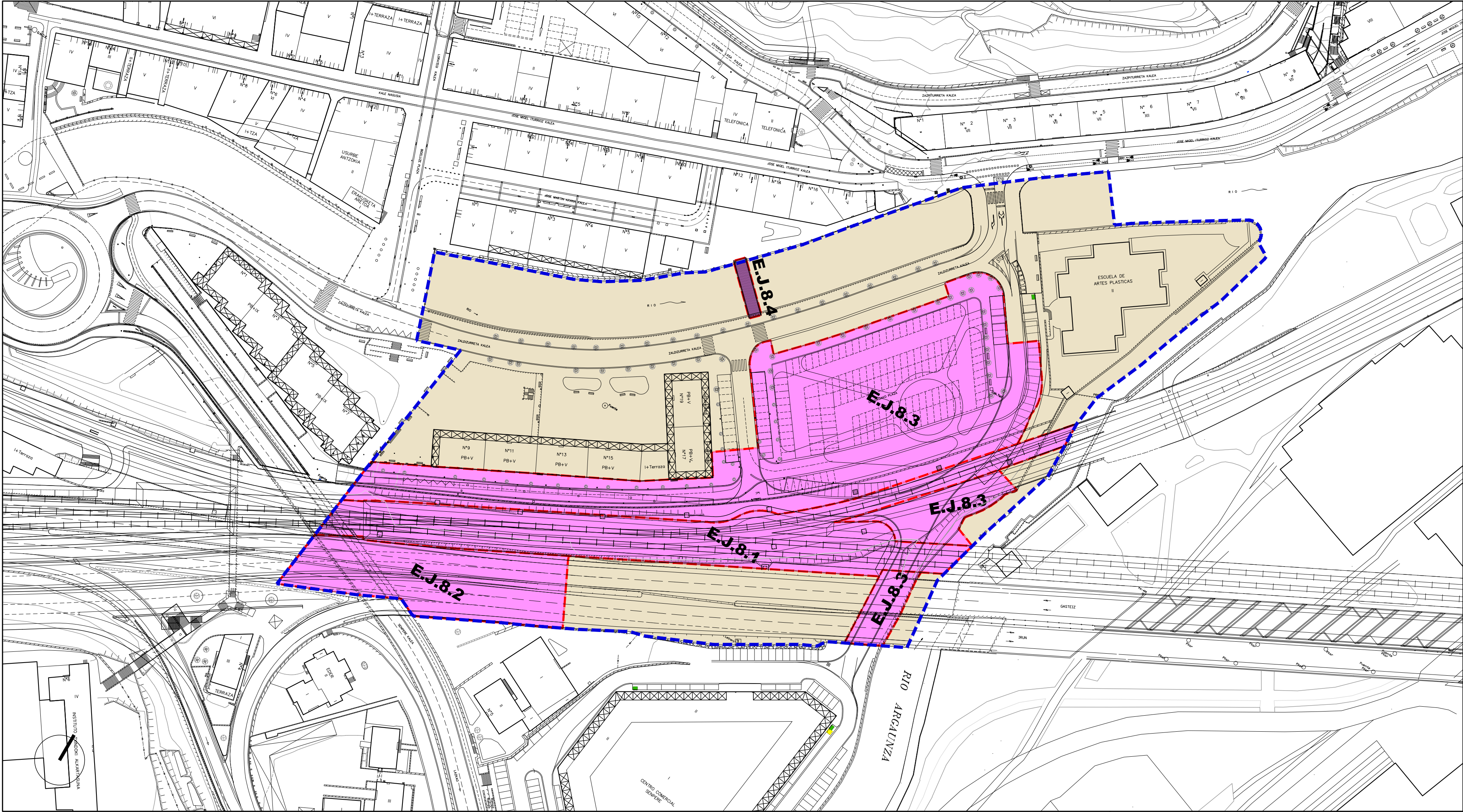
HIRIGINTZA AREA A8 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **4a** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA.
PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI



Jarduketa Isolatua (A.1.1.)	Actuaciones Aisladas (A.1.1.)
Jarduketa Integratua (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 GESTION URBANISTICA

ESKALA 1/1000 ESCALA

SABAI

EREMUAREN IZENA: A9. URBIALDE Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A9 URBIALDE
Azalera guztira: 6.836 m ²	Superficie total: 6.836 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: A9 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Beasaingo herriguneko eremu txiki bat da, guztiz finkatua, Erauskin eta Nekolalde kaleen artean kokatzen dela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A9 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un pequeño ámbito central del núcleo urbano de Beasain completamente consolidado situado entre Erauskin y Nekolalde Kaleak.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, A9 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarririk, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados, no se observan en el Área A9 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación.
3. Helburuak: - Guztiz finkatutako eremua da.	3. Objetivos: - Ámbito completamente consolidado

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
1. Lurzorua sailkapena: Hiri-lurzorua	1. Clasificación del suelo: Suelo urbano
2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa) (3B) Bizitegirako gunea	2. Calificación global: (Hoja gráfica 2) 6.836 m ² Zona residencial (R3)
3. Lurzorua garatzea eta programatzea. Kontsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita ditu en lursailekin, jarduketa isolatu bat osatzen du. Jarduketa guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera. (3 eta 4 orri grafikoak).	3. Desarrollo y programación del suelo. Cada uno de los edificios y terrenos anejos consolidados constituye una actuación aislada. Se propone la ejecución directa de todas las actuaciones previstas de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. (Hojas gráficas 3 y 4).
4. Hirigintza eraikigarritasuna. <u>Sestra gainekoa:</u> 8.270 m ² (s)	4. Edificabilidad urbanística. <u>Sobre rasante:</u> 8.270 m ² (t)

ERABILPENAK -m2(s)-					
	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE
Lehendik gauzatutakoa	6.726	71	1.473	0	0
Proposatutako jarduerak				0	0
Guztira Hirigintza Area	6.726	71	1.473	0	0
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE

USOS -m²(t)-

Sestra azpikoa*: 8.827 m²(s)

Bajo rasante*: 8.827 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sekt.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	5.357	3.470	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak				0	0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	5.357	3.470	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehenetik dauden zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

6. Etxebizitza babestuen estandarrak betetzea.

Etxebizitzaren estandarrak betetzetik salbuetsita dauden jarduketa isolatuak dira.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

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

5. Condiciones de la urbanización.

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

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

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

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

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua finkatua:

Azalera: 6.836 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:

Partzela edo azpizona	Azalera Superficie (m ²)	Erabilera Uso	Jabaria Dominio	Parcela o subzona
Bide-Sarea (TS)	464	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	183	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	1.292	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	4.688	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	209	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	6.836	Total		

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

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

1. Categoría de suelo urbano.

Suelo urbano consolidado:

Superficie: 6.836 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:

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	1.208	7.062	8.270	8.827	17.097
Guztira/ Total*	1.208	7.062	8.270	8.827	17.097

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilera 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. Erabilera baldintza partikularrak

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

Erabilaren haztapen koefizienteak:

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

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

5. Condiciones particulares de uso

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

Coefficientes de ponderación de usos:

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

<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.

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta kontentsagarriak.

Ez da, aldez aurretik, eremu honetarako inolako neurri zehatzik planteatzen, ez baita inolako jarduerarik planteatzen.

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

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

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

2. Densidad del ámbito.

$$\frac{61}{0,68} = 89,23 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

3. Estándar de edificabilidad residencial.

$$\frac{6.726}{6.836} = 0,98 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)

Tipología Bloque lineal (R3)

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	6.726	61	110,26

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

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

El número de viviendas señalado se considerará como orientativo y será precisado en los proyectos de rehabilitación que se redacten. A los efectos de división horizontal de un edificio existente, el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá no ser inferior a lo establecido en el artículo 56 de la normativa general.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

220 Existentes en zonas residenciales
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 220}{6.726} = 0,82 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 17 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

3,88 plaza/etxebizitzako.

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 17 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

3,88 plazas/vivienda.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio librean eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 850 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

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

La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 850 m², resultando un estándar del:

$$\frac{850}{6.836} = 12,43\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Aterperako erabilpen publikoko 720 m²(s) azalera antolatzen dira Eremuan.

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

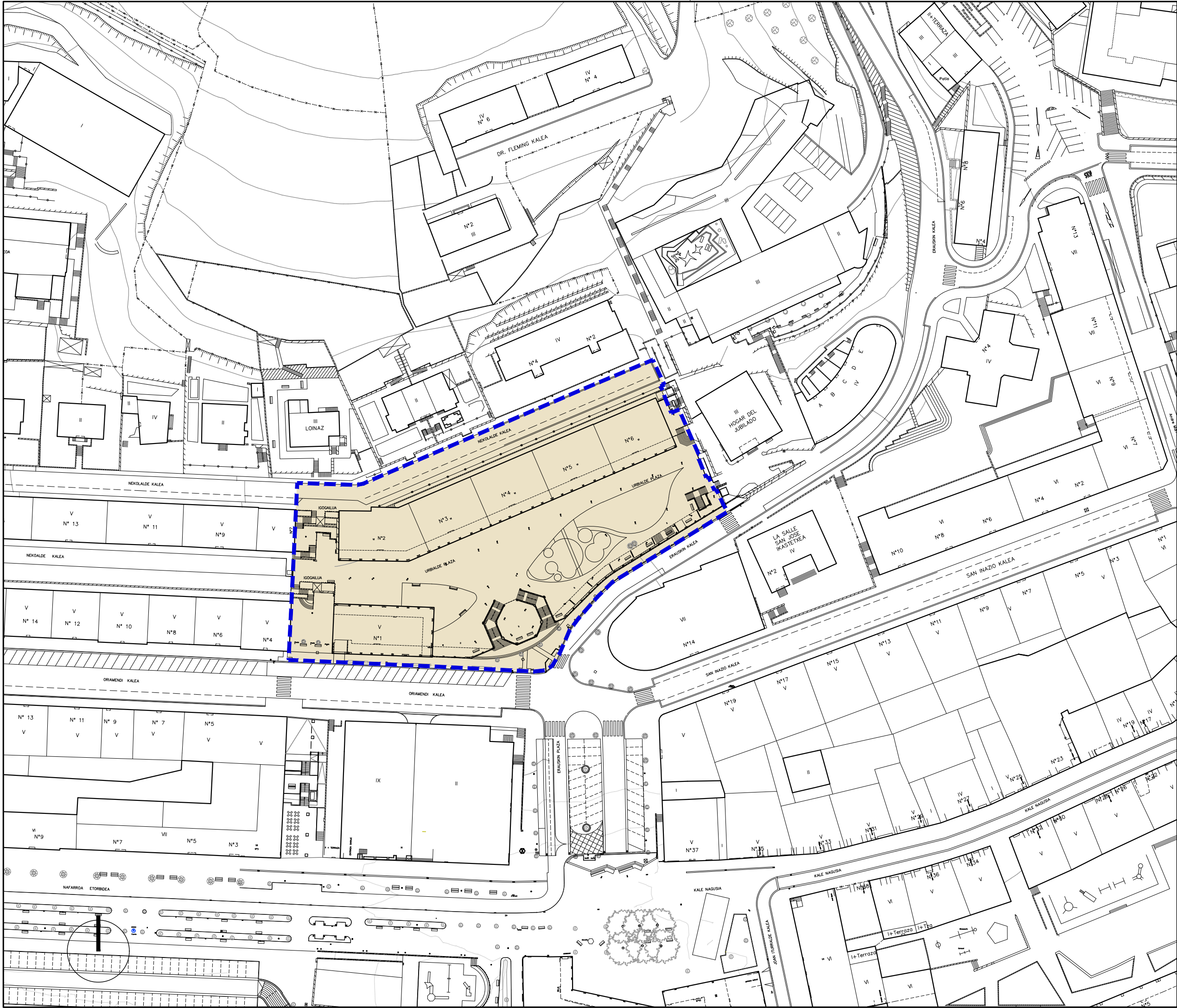
$$\frac{25 \times 720}{8.270} = 2,18 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

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 720 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:



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

EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACION del AMBITO

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

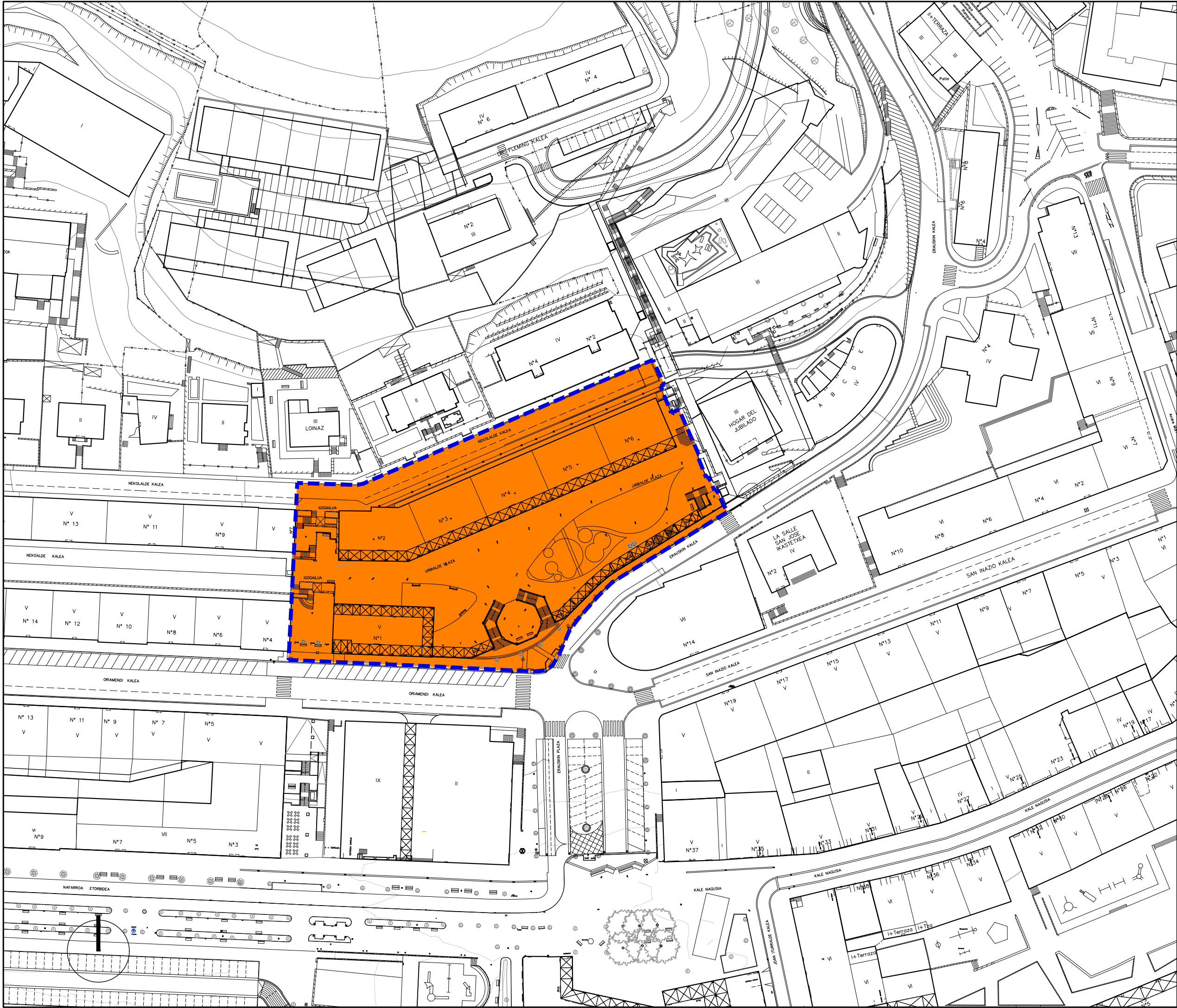
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A9** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA
SABAI



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzarako
lurzorua (E-1)

Zona residencial
casco antiguo
(R-1)

Etxadi blokeko
etxebizitzarako
lurzorua (E-2)

Zona residencial en
bloque en manzana
(R-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzarako
lurzorua (E-3)

Zona residencial en
bloque lineal-aislado
(R-3)

Trinkotasun txikiko
etxebizitzarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

Lur zati isolatuko
jardura ekonomiko
etikintuentzako
lurzorua (J.E-1)

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

Banaketa hormen
arteko jardura
etikintuentzako
lurzorua (J.E-2)

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

Jardura
ekonomikentzako
lurzorua askotariko
zerbitzuak (J.E-3)

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

Jardura ekonomiko
lurzorua azalera
handiko merkatalgunea
(J.E-4)

Zona de actividades
económicas gran
superficie comercial
(A.E-4)

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamendueen
sistema orokorra
(E.S.O.)

Sistema general
de equipamientos
(S.G.E.)

Espazio libreen
sistema orokorra
(E.L.S.O.)

Sistema general de
espacios libres
(S.G.E.L.)

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

Sistema general de
red viaria
(S.G.R.V.)

Trenbide sarearen
sistema orokorra
(T.S.O.)

Sistema general de
red ferroviaria
(S.G.R.F.)

Ibai ibilguen sist.
orokorra
(I.S.O.)

Sistema general
cauce fluvial
(S.G.F.L.)

**EREMUAREN
MUGAKETA**

**DELIMITACION
del AMBITO**

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A9

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

2

Hoja Gráfica

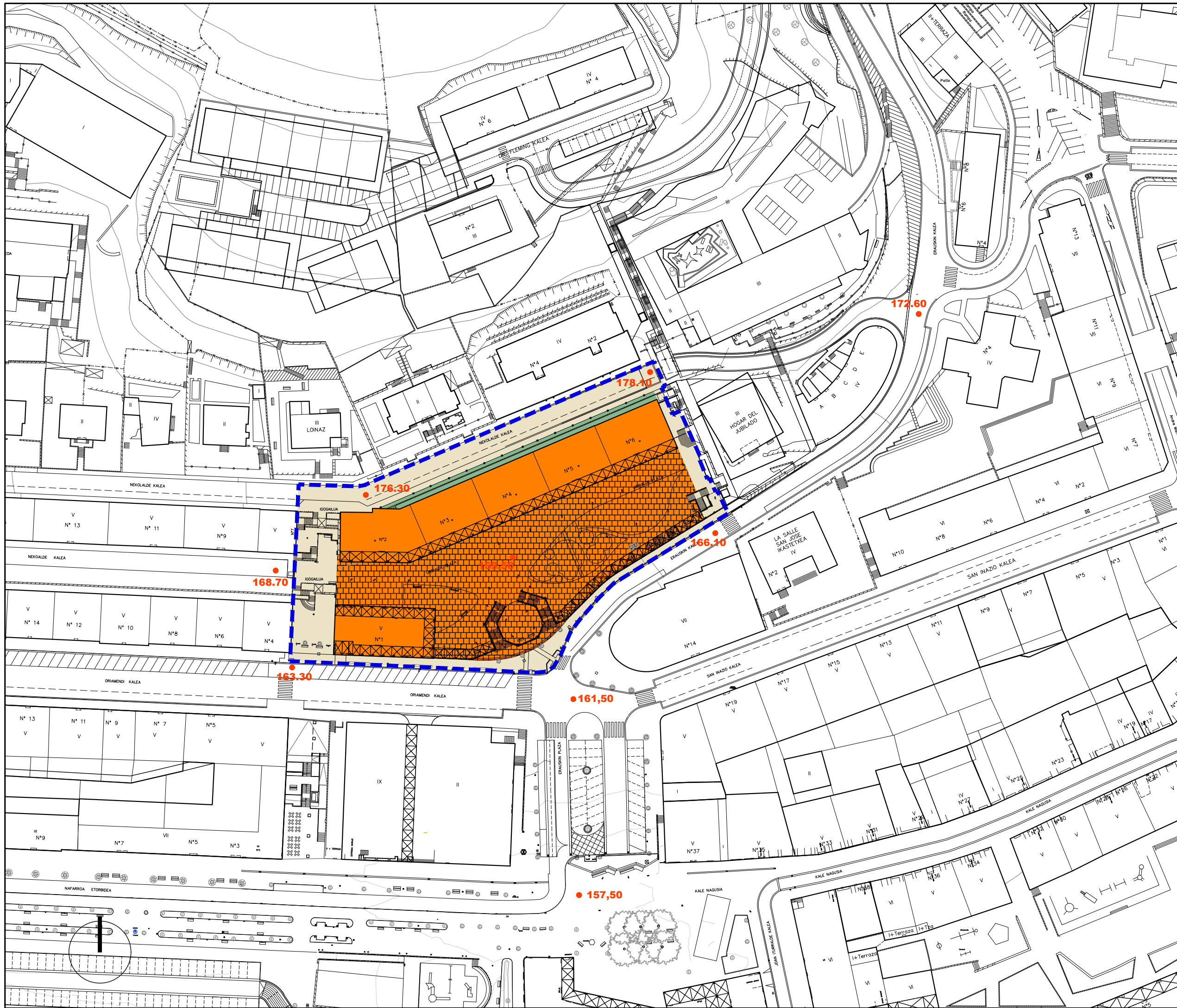
KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA

CALIFICACION GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000

ESCALA

SABAI



Alde Zaharreko Bizitegirako (1B)

Residencial Casco antiguo (R1)

Etxadi Blokeetan Bizitegirako (2B)

Residencial en Bloque en Manzana (R2)

Bloke Linealean Bizitegirako (3B)

Residencial en Bloque Lineal (R3)

Garapen Txikiko Bizitegirako (4B)

Residencial de Bajo Desarrollo (R4)

Jarduera Ekonomikoak Lursail Bakartuan (1.E)

Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)

Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2.E)

Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)

Jarduera Ekonomikoak Askatariko Zerbitzuak (3.E)

Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)

Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4.E)

Actividades Económicas Gran Superficie Comercial (AE4)

Atxikitako Partzela Ez eraikigarria

Parcela adscrita No edificable

Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzorua

Suelo de Uso y Dominio Público

Ekipamendu Kolektibo Pribatuko Eraikina

Edificio de Equipamiento Colectivo Privado

Ekipamendu Kolektiboan Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

Edificable en P.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

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del ÁMBITO

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

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA

A9

ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa

4

Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACION PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

ESKALA 1/1000

ESCALA

SABAI