



EREMUAREN IZENA: A11. LARDI Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área Urbanística A11. LARDI
Azalera guztira: 5.993 m ²	Superficie total: 5.993 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: A11 H.A, oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Maldan garatzen den eremu txiki bat da, Erauskin Kalearen iparraldean eta mendebaldean kokatuta dagoela. Bertan Udal brigadaren aldagela eta biltegirako ekipamendua kokatzen dira.	Correspondencia y descripción: El A.U. A11 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un pequeño ámbito en ladera que se desarrolla al Norte y al Oeste de Erauskin Kalea donde se sitúa un equipamiento municipal para vestuario y almacén de la brigada municipal.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden bizitegi eraikinei eustea. - Esparruan beste etxebizitza bloke bat egiteko aukera aztertzea. - Udal jabetzako eraikinari eustea (E7), udal ekipamendu moduan erabiltzeko eta brigadaren aldagela eta biltegi moduan erabiltzeko. - Bidesarea hobetzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones residenciales existentes. - Admitir la posibilidad de realizar un nuevo bloque de viviendas en el ámbito. - Consolidar el edificio de propiedad municipal (E7) para el uso de equipamiento municipal, como vestuario y almacén de la brigada. - Mejora de la red viaria.
2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Bizitegi finkatuak hartzen dituen esparrua denez, eta hemen planteatu diren jarduketak oso nabargarriak ez direnez, A11 Arean ez dugu antzeman aintzat hartu beharreko ingurumen faktore aipagarriak, aplikatzeko baldintzatzaile gainjarriak izan ezik. Eremutik lurpean igarotzen da Untsain erreka (0,22 km²). Saihestu egin beharko da erreka horren gaineko edozein eragina, lur-azpiko zatiak aire zabaleko kanalizazioa izan ezik. Erreka honekin mugakideak diren jarduketan EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LAParen F3 epigrafean ezarritako atzerapenak errespetatuko dira. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A11) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke.	2. Criterios medioambientales a considerar: Al tratarse de un ámbito de asentamientos consolidados y a la vista de la escasa entidad de las actuaciones planteadas, no se observan en el Área A11 factores ambientales sensibles que deban de ser tenidos en cuenta salvo, los derivados de los condicionantes superpuestos de aplicación. Por el ámbito discurre soterrada la regata Untsain (0,22 Km²). Deberá evitarse cualquier afección a esta regata, salvo la canalización a cielo abierto de los tramos soterrados. En las actuaciones colindantes con esta regata se respetarán los retiros establecidos en el epígrafe F.3 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A11) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales.
3. Helburuak: - Jarduketa integratu bat zermugatzeari, Erauskin Kalearen mendebaldean espaloi bat irekitzeko eta bizitegirako garapen txiki bat sustatzeko.	3. Objetivos: - Delimitar una actuación integrada con el objeto de dotar de una acera Oeste a Erauskin Kalea y promover un pequeño desarrollo residencial.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoak)

(4B) Bizitegirako gunea
Ekipamendu kolektiboa (SG)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoan adierazitako jarduera-eremuak hartzen dira kontuan.

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

HAPOn ezarritako antolamendu xehatuaren arabera (3 eta 4 orri grafikoak, honako proposamen hauek ezartzen dira:

- J.I.11.1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoak), Xehetasun Azterlan bat onartu beharko da.

Egikaritzeko epea HAPOn indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 2.330 m²(s)

II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

5.112 m² Zona residencial (R4)
881 m² Equipamiento colectivo (SG)

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.

De acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU (Hojas gráficas 3 y 4), se propone:

- Deberá aprobarse Estudio de Detalle en el ámbito de la actuación J.I.11.1 (Hoja gráfica 5).

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

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 2.330 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	988	315	0	165	102	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	500			260		Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	1.488	315	0	425	102	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Sestra azpikoa*: 442 m²(s)

Bajo rasante*: 442 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)-

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	82	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	0	360			0	Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	0	360	0	82	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)-

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m ² (s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	3gr. Sect.	Osag. JJEE	
J.I.11.1 Erauskin	Gauzatutakoa ordezteko.	0		0		Materializada a sust.
	Proposatutako berria	500	360	260		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	500	360	260		Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
USOS –m²(t)-						

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

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

Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa isolatueta.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden zerbitzu-azpiegiturara konektatuko dira.

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

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

6. Etxebizitza babestuaren estandarrak betetzea.

2/2006 Legearen 80.5 artikulua eta 123/2012 Dekretuaren 13.1 artikuluen arabera, E.J.11.1 jarduketa babes publikoko araubideren bateko etxebizitzarako lurzorua gordetzeko betebeharrak salbuetsitako jarduketa bat da, 20 etxebizitza edo gutxiago aurreikusten direlako eta, kasu honetan, 2.000 m²-ko edo gutxiagoko sabai-azalera izaten da ere.

Aipatu legeko xedapenen arabera, E.J.11.1 jarduketan egingo diren etxebizitza guztiak udal-araubide tasatuko etxebizitzarako izango dira, beraz:

Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 100 araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da.
ET: 500 m²(s) (100%)

Edificabilidad urbanística en las actuaciones aisladas.

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

Bajo rasante, la edificabilidad urbanística podrá ampliarse en cada actuación, 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.

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

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

6. Cumplimiento de estándares de vivienda protegida.

De acuerdo a lo establecido en el art. 80.5 de la Ley 2/2006 y del art. 13.1 el Decreto 123/2012, la actuación E.J.11.1 se considera una actuación exenta de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, al preverse un número de viviendas menor o igual a 20 viviendas y, en este caso, también a 2.000 m² de techo.

De acuerdo a las disposiciones legales mencionadas, la totalidad de las viviendas resultantes de la actuación E.J.11.1 se destinará a viviendas de régimen tasado municipal, Por tanto:

El 100% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen tasado.
VT: 500 m²(t) (100%)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduerak hauen eremua:

J.I.11.1. (Erauskin)

Azalera: 947 m²

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

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 5.046 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
Ekipamendu kolektiboak (SO eta TS)	1.925	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Equipamientos colectivos (SG y SL)
Bide-Sarea (TS)	1.170	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	132	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	492	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	363	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Garapen txikiko bizitegirako (4B)	573	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bajo desarrollo (R4)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	1.335	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable
Guztira	5.993	Total		

Ekipamendu kolektiboen zonakatzeko xehatuaren baldintzak honako hauek dira:

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
E7 Udal biltegia (SO)	619	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Almacén municipal (SG)
E7 Biltegiari atxikitako lursaila	148	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E7 Parcela adscrita al almacén
E8 Zehaztu gabeko (ZG) Eraikina	774	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar edificio
E8 ZG atxikitako lursaila	384	Publikoa/Público	Publikoa/Público	E8 Sin determinar parcela adscrita
Guztira	1.925	Total		

Udal Biltegiaren ekipamendua (E7) ekipamendu kolektiboen sistema orokorrari (SO) atxikita dago eta zehaztu gabeko ekipamenduan (E8) dauden eguneko erabilpenak, tokiko sistemari (TS) atxikita daude.

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

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

El equipamiento del Almacén Municipal (E7) queda adscrito al sistema general de equipamientos colectivos mientras que los usos existentes en el equipamiento no determinado (E8) quedan adscritos al sistema local (SL).

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

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

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.11.1 Erauskin	360	400	760	360	1.120
Konsolidatutako guztira 4B					
Resto consolidado R4	574	996	1.570	82	1.652
Guztira/ Total	934	1.396	2.330	442	2.772

Xehetasun Azterlanak, behe solairua eta goiko solairuen arteko sestra gainerako eraikigarritasunaren banaketa ebatziko ditu.

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

El Estudio de Detalle determinará la distribución de la edificabilidad sobre rasante entre la planta baja y las plantas altas autorizadas.

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 límites siguientes:

Jarduketa edo azpizona/ Subzona o actuación	Behe solairua/ Planta Baja	Goiko solairuak/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisiko/ Edif. Física total
E7 Udal biltegia	619	619	1.238		1.238
E8 Zehaztu gabe	774	0	774		774

4. Eraikuntzaren eitea erregulatze parametroak.

Eremuaren eraikuntza, jabetza eta erabilerarako baldintza partikularrak, arauemaile honetako 2 eta 3 orri grafikoetan agertzen denari egokitu zaizkio.

J.I.11.1 jarduketa integratua:

Lerrokadurak: 3 eta 4 orri grafikoetan adierazitakoak.

Sestrak: Oraingoak, 4 orri grafikoan adierazitakoak.

Gehieneko profila: 3PS+PB+II+BC

Hegal horizontalerainoko altuera: 10,50 m.

Hegalkinak: 6 orri grafikoaren eta hirigintzako araudi orokorraren 47-49 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Eremuaren gainontzekoa:

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

5. Erabilerarako baldintza partikularrak

J.I.11.1 jarduketa integratua:

Sestra azpian:

Ibilgailuen eta bizikleten aparkalekuak, eta etxebizitzaren erabilera lagungarriak.

Behe solairua:

Etxebizitza 3B.

Ibilgailuen eta bizikleten aparkalekuak, eta etxebizitzaren erabilera lagungarriak.

Hirugarren sektoreko erabilerak.

Goiko solairuak:

Etxebizitza 3B.

Obra-lizentzia aurretik, Untsain erreka azterlan hidrauliko bat eduki beharko da uholde arriskua aztertzeke.

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

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

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 2 y 3 del presente cuadro normativo.

Actuación integrada J.I.11.1:

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 3 y 4.

Rasantes: Las actuales, señaladas en la hoja gráfica 4.

Perfil máximo: 3PS+PB+II+BC .

Altura al alero horizontal: 10,50 m.

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 47 a 49 de la normativa urbanística general.

Resto del Área:

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

5. Condiciones particulares de uso

Actuación integrada J.I.11.1:

Bajo rasante.

Aparcamiento de vehículos, bicicletas y usos auxiliares de vivienda.

Planta Baja:

Vivienda R3.

Aparcamiento de vehículos, bicicletas y usos auxiliares de vivienda.

Usos terciarios.

Plantas altas:

Vivienda R3.

Previo a la licencia de obras deberá disponerse de un estudio hidráulico de la regata Untsain que analice el riesgo de inundabilidad.

En las zonas inundables resultantes, los usos residenciales se dispondrán a una cota por encima de la correspondiente a la avenida de 500 años.

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

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Beasaingo Udala

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

Eremuaren gainontzekoa:

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

Erabileren haztapen koefizienteak:

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

<u>Erabilera</u>	<u>Haztapen koefizienteak</u>	<u>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	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R3	
Sustapen libreko etxebizitza (SLE) 4B	2,99	Vivienda de promoción libre (VPL) R4	
Aparkaleku eta eranskinak BSEetan	0,34	Anejos y aparcamiento en VPS	
Aparkaleku eta eranskinak ETetan	0,50	Anejos y aparcamiento en VT	
Aparkaleku eta eranskinak SLEetan	0,73	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 jarduketak hau:

J.I.11.1 (Erauskin)

Hiri-lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketatzat hartzen da.

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

Jardun Sistema: Hitzarmen sistema.

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatu beharreko azalera: 439 m²

- Espazio librean Tokiko Sistema: 135 m²
- Bidesare, oinezkoentzako gune eta aparkalekuen Tokiko Sistema: 304 m²
- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Pribatua

Partzelatzeko araubidea:

Egingo den eraikinean zatiketa horizontala egin ahal izango da. Hala ere 508 m²ko partzela

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

947

Tiene la consideración de actuación integrada en suelo urbano no consolidado.

Condiciones de gestión: Se delimita en la hoja gráfica 5 el ámbito que se configura como unidad de gestión urbanística.

Sistema de actuación: Concertación.

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

Superficie a urbanizar: 439 m²

- Sistema Local de espacios libres: 135 m²
- Sistema Local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 304 m²
- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Privada

Régimen de parcelación:

Sin perjuicio de que el edificio a construir pueda ser objeto de división horizontal, se constituye una

HIRIGINTZAKO ARAUDI PARTIKULARRA

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

zatiezina eratzen da eta hortik 148 m²ko azalera ez eraikigarria bezela kalifikatzen da.

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Ez dira ingurumenean eragin handia duten jardueratzat hartzen, eta, beraz, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa estrategikoan 6.9 atalean proposatutako neurri orokorrak, urbanizazio-proiektuei dagokienez, bai eta A11 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak ere.

Naturan oinarritutako irtenbideak sustatuko dira urbanizatzerakoan.

única parcela indivisible de 508 m² de superficie de la que 148 m² se califica como no edificable.

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

No se consideran actuaciones de gran afección ambiental por lo que se deberán tener en cuenta las medidas de carácter general propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico en su apartado 6.9 en relación a los proyectos de urbanización así como las determinadas en la evaluación ambiental del área A11.

Se incentivarán las soluciones basadas en la naturaleza en la ejecución de la urbanización.

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

11 Existentes en zonas residenciales
0 Existentes en zonas de equipamientos
0 Viviendas a sustituir en actuaciones
5 Viviendas nuevas propuestas
16 Total de viviendas en el Área

		Etxebizitza kopurua			Número de viviendas	
		Lehendik gauzatutakoak ordezteko Previas existentes a substituir		Proposatutako berriak Nuevas propuestas	Guztira Total	
J.I.101.1	Erauskin	0		5	5	
Guztira jarduketak		0		5	5	
Total actuaciones						

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{16}{0,51} = 31,30 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{1.488}{5.112} = 0,29 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzaren batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

Bloke linealeko tipología (3B)		Tipología Bloque lineal (R3)	
Eraikigarritasuna / Edificabilidad		Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Berriak / Nuevas		500	100,00

Garapen Txikiko tipología (4B)		Tipología Bajo Desarrollo (R4)	
Eraikigarritasuna / Edificabilidad		Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes		988	89,82

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

Eraikigarritasuna / Edificabilidad		Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Tasatuak / Tasadas		500 (100%)	100,00

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

Lehendik dagoen eraikin baten zatiketa horizontalari dagokionez, zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria, araudi orokorraren 56 artikulua agindutako baino gutxiago ez da izango. Garapen txikiko tipologiarako (4B), zatiketarik ondorioztatzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria 80 m²/etxeb. baino altuagoa izango da.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

Bizitegirako guneeetan daudenak:
Proposatutako aparkaleku berriak:
Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza guztira:
Ondoriozko aparkaleku-estandarra:

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

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

Para la tipología de bajo desarrollo (R4), el tamaño medio del conjunto de viviendas resultantes de la división deberá ser superior a 80 m²/viv.

5. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

0 Existentes en zonas residenciales
12 Nuevos aparcamientos propuestos
12 Total aparcamientos en parcelas privadas
Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 12}{1.488} = 0,20 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 12 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,5 plaza/etxebizitzako.

Proposatutako jarduketek gutxienez aparkaleku-plaza bat izango dute etxebizitza bakoitzeko.

7. Tokiko berdeguneko eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloien azalera izan ezik, 72 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{72}{5.112} = 1,41\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Antolatzen dira eremuan 384 m² lurzatia eta 774 m²(s)ko sabai-azalera tokiko zuzkidura publikorako.

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

$$\frac{25 \times (384 + 774)}{2.330} = 12,42 \text{ m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2.$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 12 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,5 plazas/vivienda.

Las actuaciones propuestas tendrán una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante.

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

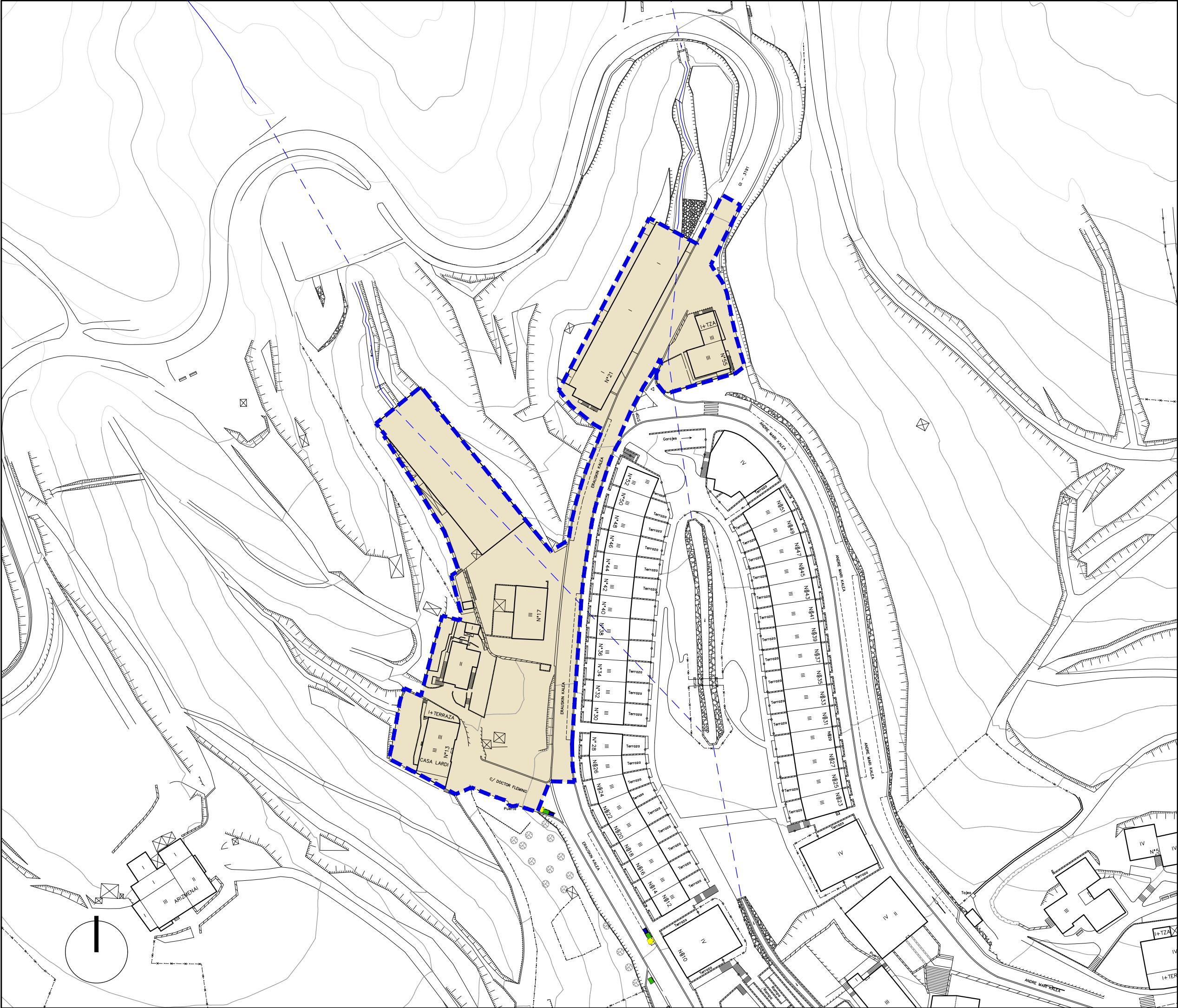
La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 72 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordenan en el Área 384 m² de parcela y 774 m²(t) de techo destinado a dotaciones públicas locales.

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

Plangintzaren
Kontrakook

Antolamendutik Kanpo

Superficie incluida
en el Área Urbanística
o Sector

Disconformes con el
Planeamiento

Fuera de Ordenación

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO



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

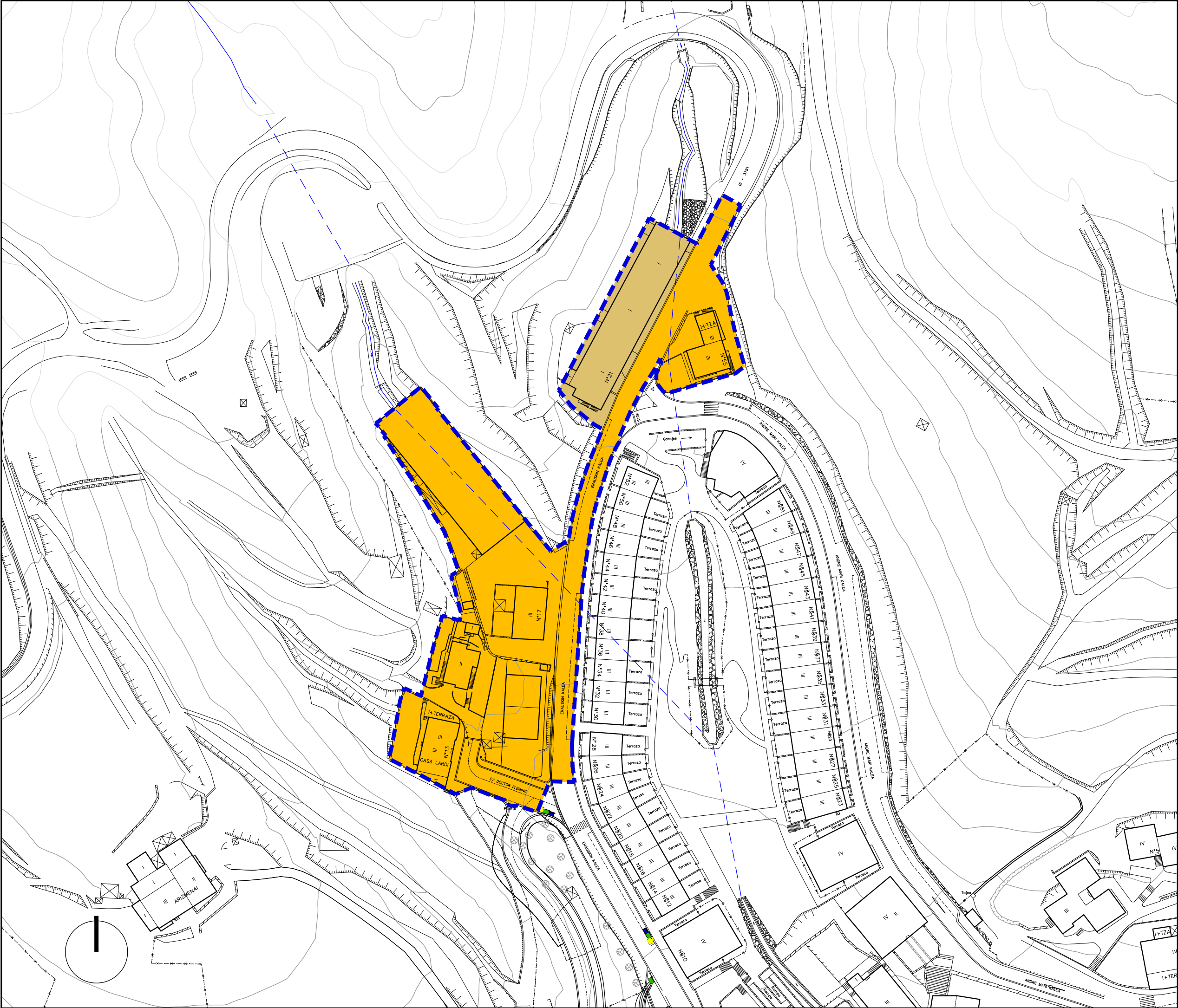
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A11** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 ESCALA



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-1)

Zona residencial
casco antiguo
(R-1)

Etxadi blokeko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-2)

Zona residencial en
bloque en manzana
(R-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzatarako
lurzorua (E-3)

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

Trinkotasun txikiko
etxebizitzatarako
lurzorua (E-4)

Zona residencial de
bajo desarrollo
(R-4)

JARDUERA EKONOMIKOAK
ACTIVIDADES ECONOMICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMA OROKORRAK
SISTEMAS GENERALES

Ekipamenduen
sistema orokorra
(E.S.O.)

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

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

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

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

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

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

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

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

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

EREMUAREN
MUGAKETA

DELIMITACION
del AMBITO

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

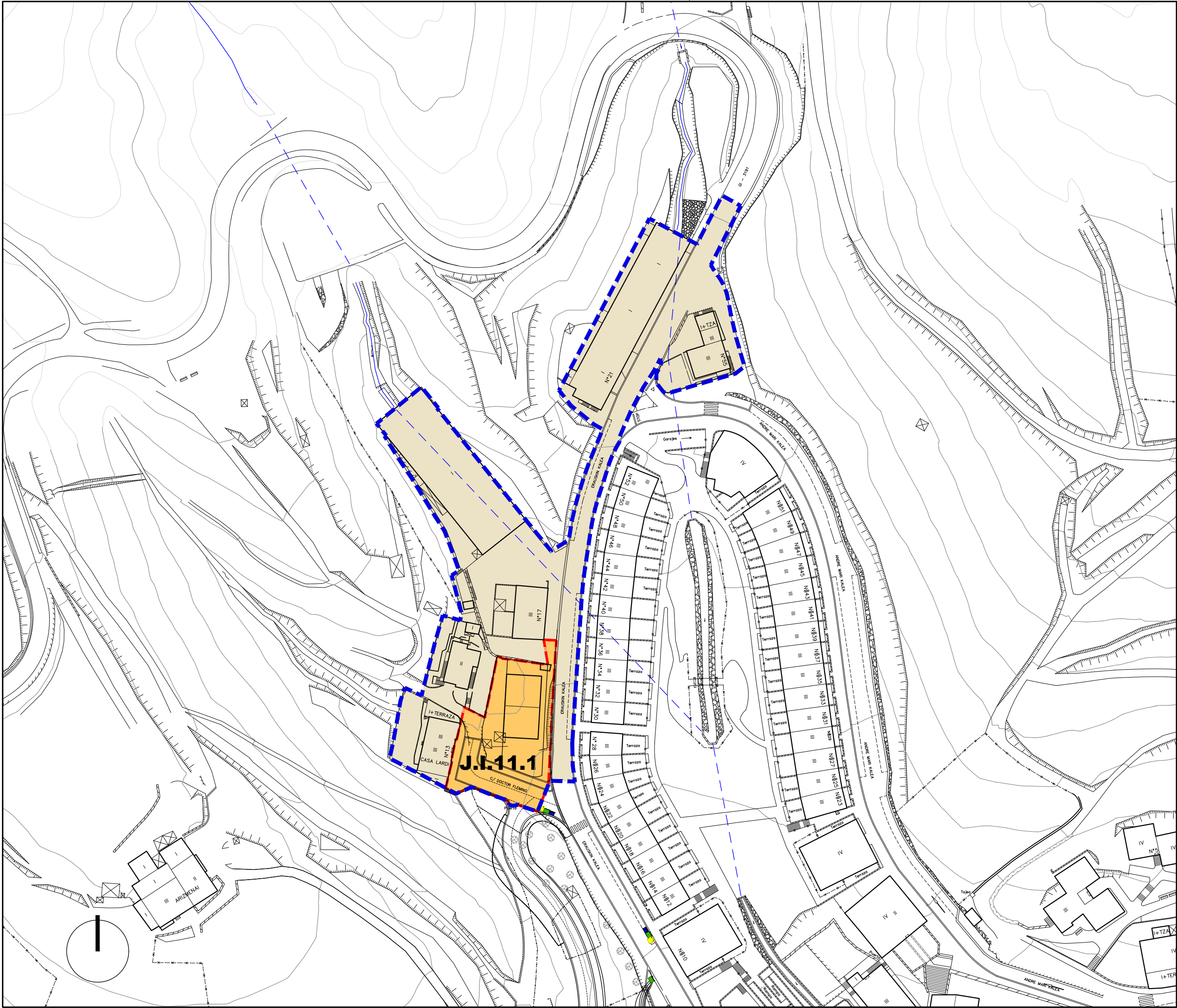
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A11** ÁREA URBANÍSTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA



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

Jarduketaren Izendapena	Z.1.8	Denominación de la Actuación
Jarduketaren Mugaketa		Límite de la Actuación
Finkatutako Hiri- Lurzoruaren Gainerakoa		Resto del suelo Urbano Consolidado

**EREMUAREN
MUGAKETA**

**DELIMITACION
del AMBITO**



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

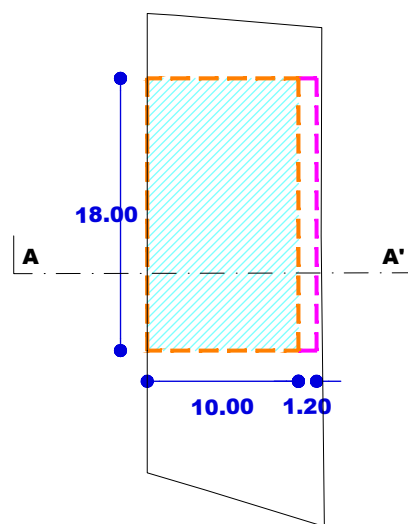
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A11** **ÁREA URBANÍSTICA**

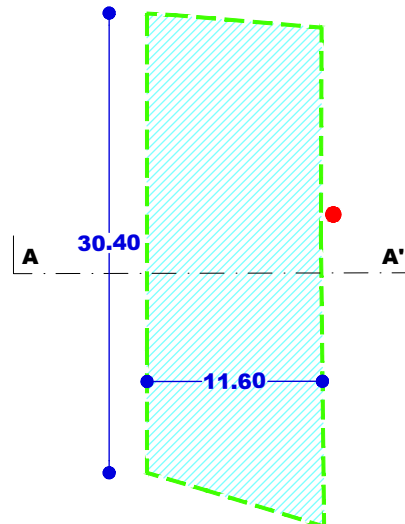
Orri Grafikoa **5** **Hoja Gráfica**

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

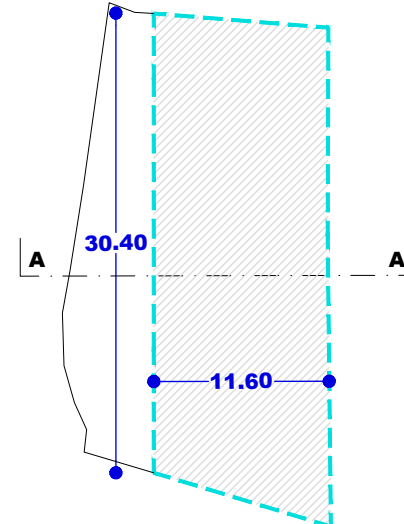
ESKALA 1/1000 **ESCALA**



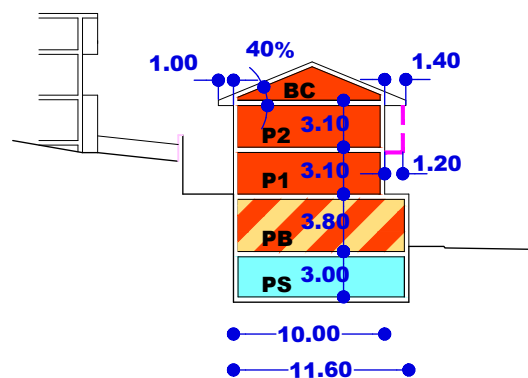
SOLAIRU OROKORRA (1 eta 2)
PLANTA TIPO (1 y 2)
(J.I.11.1)



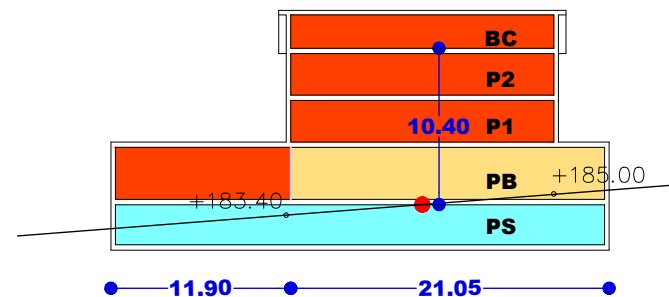
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA



SOTOA
SOTANO



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I. 11.1)



ALTXAERA
ALZADO

Etxebizitza-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de vivienda
Industria-erabilpena baimenduta		Uso autorizado de industria
Garaje eta erabilpen lagungarriak baimenduta		Uso autorizado de garaje y usos auxiliares
Hirugarren sektoreko erabilpena baimenduta		Uso autorizado terciario
Nahitaezko lerrokadura	-----	Alineación obligatoria
Gehienezko lerrokadura Sestra gainetik	-----	Alineación máxima Sobre rasante
Gehienezko lerrokadura Sestra azpitik	-----	Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga	-----	Límite de parcela
Gehienezko hegala	-----	Vuelo máximo
Mehelina	-----	Medianera
Sestragaineko eraikigarria		Edificable sobrerasante
Sestrazpiko eraikigarria		Edificable bajorasante
Erabiltzeko pasatzeko eta abarreko zortasunak		Servidumbres de uso, paso, etc.
Sestra gaineko garaiera neurtzeko puntua	●	Punto de medición de la altura sobrerasante
Sotoen sarbidearen puntua	↑	Punto de acceso a sótanos