



EREMUAREN IZENA: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: A34. DR. FLEMING Hirigintza Area
Azalera guztira: 13.447 m ²	Superficie total: 13.447 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: A34 H.A. oro har, aurreko plangintza orokorreko izen berdina duen eremuari dagokio. Maldan garatutako eremu bat da, egun iristeko oso bide eskasa duela.	Correspondencia y descripción: El A.U. A34 se corresponde, en términos generales, con el ámbito homónimo del anterior planeamiento general. Se trata de un ámbito desarrollado en ladera que dispone de un precario acceso rodado.

I. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.	I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
1. Aintzat hartu beharreko hirigintza-irizpideak: - Lehendik dauden eraikinei eustea. - 2023ko maiatzaren 18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan aurreikusitako antolamendua baliozkotzea. - Lehendik dauden lursailetarako bide-sarbidea hobetzea, egungo sarbidearen guztizko berreurbanizazioa Eremuko bizitegi-garapen batekin lotuz. 2. Aintzat hartu beharreko ingurumen-irizpideak: Eremuko maldak hartuko dira kontuan bide berria garatzerakoan. Lehentasuna izango du azterketa geotekniko bat egiteak, sortzen den ezpondaren segurtasuna eta egonkortasuna bermatzeko. HAPBk eta eremuaren urbanizazioak arreta berezia jarriko dute eraikin berrien paisaia-integrazioan, bai eta diseinu berrietan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena izateari dagokionez ere. Eremu honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan (A-34) aztertutako inpaktu potentzialak kontuan hartu beharko dira eremuko jarduketei ekiteko eta ingurumenean izan daitezkeen eraginak minimizatzeke. 3. Helburuak: - Jarduketa integratu bat zermugatzea honako helburu hauekin: • Dr.Fleming Kalea aldatzea, Erauskin Kalearekin bide-lotunetik. • Bizitegirako garapen bat sustatzeko bloke txikiko eraikinekin. • A10 Arean aurreikusitako igogailu inklinatuarekin bat egitea urbanizazioa. • Espazio libre berriak sortzea.	1. Criterios urbanísticos a considerar: - Consolidación de las edificaciones existentes. - Convalidar la ordenación prevista en la modificación del planeamiento anterior, aprobada el 18 de mayo de 2023. - Mejora del acceso viario a las parcelas existentes, asociando la reurbanización total del actual acceso con un desarrollo residencial en el Área. 2. Criterios medioambientales a considerar: Se tendrán en cuenta las pendientes del ámbito a la hora del desarrollo del nuevo vial. Será prioritario la realización de un estudio geotécnico que garantice la seguridad y la estabilidad del talud que se origine. El PEOU y la urbanización del ámbito prestarán especial atención a la integración paisajística de las nuevas edificaciones, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se deberán tener en cuenta los potenciales impactos analizados en el Estudio Ambiental Estratégico de esta área (A-34) a la hora de abordar las actuaciones del ámbito y minimizar las posibles afecciones ambientales. 3. Objetivos: - Delimitar una actuación integrada con el objeto de: • Modificar el trazado de Dr. Fleming Kalea desde su intersección con Erauskin Kalea. • Promover un desarrollo residencial de viviendas de pequeño bloque. • Unir la urbanización con el elevador inclinado previsto en el Área A10. • Creación de nuevos espacios libres.

II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDEA	II. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
---	---

1. Lurzoruaren sailkapena:

Hiri-lurzorua

1. Clasificación del suelo:

Suelo urbano

2. Kalifikazio orokorra: (2 orri grafikoa)

2. Calificación global: (Hoja gráfica 2)

(3B) Bizitegirako gunea

13.287 m² Zona residencial (R3)

Espazio libre (Sistema Orokorra –SO–)

160 m² Espacios libres (Sistema General –SG–)

3. Lurzorua garatzea eta programatzea.

5 orri grafikoa adieraziz jarduerak eremuak hartzen dira kontuan.

Konsolidatutako eraikin bakoitzak erantsita dituen lur sailarekin, jarduketak isolatu bat osatzen du.

Jarduketak guztiak zuzenean egikaritzea proposatzen da, 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketaren ondoriozko antolamendu xehatuaren arabera (GAO 2023/06/01), bere bertsioa 3 eta 4 orri grafikoa azaltzen dela.

J.I.34.1 jarduketaren eremuan (5 orri grafikoa), Urbanizatzeko Jarduketako Programa bat onartu behar da.

Garatzeko eta onartzeko programa hau lau urteko epea ezartzen da HAPOren behin betiko onespenez aurrera.

Gainontzeko jarduketetan, egikaritzeko epea HAPOren indarraldia bera izango da.

4. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 7.570 m²(s)

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 la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023 (BOG 01/06/2023), cuya versión se representa en las hojas gráficas 3 y 4.

Deberá aprobarse un Programa de actuación urbanizadora en el ámbito de la actuación J.I.34.1 (Hoja gráfica 5).

Para el desarrollo y aprobación de este programa se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

En el resto de las actuaciones, el plazo de ejecución será el de la vigencia del PGOU.

4. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 7.570 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)–

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	1.774	390	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak	5.406					Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area	7.180	390	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)–

Sestra azpikoa*: 3.828 m²(s)

Bajo rasante*: 3.828 m²(t)

ERABILPENAK –m²(s)–

	Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	3gr. Sek.	Osag. JJEE	
Lehendik gauzatutakoa	0	0	0	0	0	Previamente materializada
Proposatutako jarduerak		3.828				Actuaciones propuestas
Guztira Hirigintza Area		3.828	0	0	0	Total Área urbanística
	Vivienda	Garaje y usos auxiliares	Comercial	Terciario	Aux. AAEE	

USOS –m²(t)–

Hirigintza-eraikigarritasuna proposatutako jardueretan.

Edificabilidad urbanística en las actuaciones propuestas.

* Atal honetan adierazizkoaren arabera, sestra azpian hirigintza-eraikigarritasuna handitu ahal izango da jarduketak 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.



Jarduerak/ Actuaciones		ERABILPENAK –m2(s)-				
		Etxebizitza	Garajea eta osagarriak	Merkataritza	Osag JJEE	
J.I.34.1	Finkatua.	0		0		Consolidada.
	Proposatutako berria	5.406	3.828	0		Nueva propuesta
	Jardueran antolatutakoa	5.406	3.828	0		Ordenado en actuación
		Vivienda	Garaje y usos aux.	Comercial	Aux. AAEE	
		USOS –m²(t)-				

Hirigintza-erakigarritasuna Jarduketa isolatuetan.

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

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

5. Urbanizatzeko baldintzak.

Jarduketa guztiak lehendik dauden eta aldatzen ez diren zerbitzu-azpiegiturretara konektatuko dira.

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

6. Etxebizitza babestuen estandarrek betetzea.

Aurreko plangintza orokorrak (2007ko AA.OOak) A34 eremuari 4.608 m²(s)-ko sestra gaineko bizitegi-erakigarritasuna esleitzen zion, eta horietatik:

- Etxebizitza librea(EL): 3.078 m²(s)
- Babes Sozialeko Etx. (BSE): 1.530 m²(s).

BSE-tara bideratutako sabaia, eremuari egindako transferentziatik zetorren, 17/1994 Legea, ekainaren 30eko, AA.OOen (2007) S1 – Arizmendi- sektoreari dagokion erakigarritasunari buruzkoa, zeinaren sestra gaineko bizitegi-erakigarritasuna 4.160 m² (t) baitzen, R4 etxebizitza librerako eta HAPO honetan jasotzen ez dena.

Beasaingo Udalak egindako kontsultari, 2017/04/03an Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Zuzendariak emandako erantzunaren arabera, S1 sektorearen klasifikazioa desagertzen bada, eremu horrek dakarren betebeharra ere desagertzen da A34 eremuan.

Aurreko plangintza orokorrak esleitzen zuen - 4.608 m²(s)- eta HAPOk antolatzen duen -5.406 m²(s)-ko bizitegi-erakigarritasunaren aldea, 798 m²(s) hain zuzen ere, aurreko paragrafoan

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 que no se modifican.

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.

El anterior planeamiento general (NN.SS.(2007)) atribuía al Área A34 una edificabilidad residencial sobre rasante de: 4.608 m²(t) de los que:

- Vivienda libre (VL): 3.078 m²(t)
- Vivienda de Prot. Social (VPS): 1.530 m²(t).

El techo destinado a VPS, procedía de la transferencia al Área, al amparo del art. 5.2 de la Ley 17/1994, de 30 de Junio, de la edificabilidad correspondiente al Sector S1 –Arizmendi- de las NN.SS.(2007) cuya edificabilidad residencial sobre rasante era de: 4.160 m²(t) destinada a vivienda libre R4, y que no se contempla en este PGOU.

De acuerdo a la respuesta emitida en fecha 03/04/2017 por el Director de Vivienda del Dp. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a consulta del Ayuntamiento de Beasain, la desclasificación del sector S1, exime al área A34 del cumplimiento de dicha obligación.

Una excepción a esto último es la edificabilidad residencial correspondiente a la diferencia entre la atribuida por el planeamiento anterior -4.608 m²(t)- y la ordenada en el PGOU -5.406 m²(t)- de 798

esandakoari salbuespen bat da.

Beraz:

Gutxienez, aipatu 798 m²(s)-ko bizitegitarako hirigintza-erakigarritasun horretatik, % 20 gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitze izango da, eta % 40 arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze.

Eta hau da etxebizitz-modalitate desberdinen banaketa osoa:

Librea: 5.086,80 m²(s)
 BSE: 212,80 m²(s) (27% 798/g)
 ET: 106,40 m²(s) (13% 798/g)
 Guztira: 5.406,00 m²(s)

m²(t)

Por tanto:

Como mínimo, el 20% de los citados 798 m²(t) de edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Siendo la distribución total de las distintas modalidades de vivienda:

Libre: 5.086,80 m²(t)
 VPS: 212,80 m²(t) (27% s/798)
 VT: 106,40 m²(t) (13% s/798)
 Total: 5.406,00 m²(t)

III. ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARAUBIDEA.

1. Hiri-lurzorua kategoriatu.

Hiri-lurzorua ez finkatua:

Honako jarduera honen eremua: J.I.34.1.

Azalera: 11.008 m²

Hiri-lurzorua finkatua:

Gainontzekoa. Azalera: 2.439 m²

2. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonakatzeko xehatuaren baldintzak, 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketaren ondoriozko antolamendu xehatua (GAO 2023/06/01) eta bere bertsioa 3 –hiri-egitura – eta 4 –lurzati pribatuak- orri grafikoetan azaltzen dela, 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 la actuación siguiente: J.I.34.1.

Superficie: 11.008 m²

Suelo urbano consolidado:

Resto. Superficie: 2.439 m²

2. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023 (BOG 01/06/2023), cuya versión se representa 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 partzela	1.376	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Parcela de equipamiento colectivo
Espazio libreak (SO)	161	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres (SG)
Tokiko espazio libreak	1.971	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Espacios libres locales
Bide-Sarea (TS)	1.647	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Red viaria (SL)
Aparkalekuak	211	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aparcamientos
Oinezko eremuak eta espaloak (TS)	452	Publikoa/Público	Publikoa/Público	Aceras y espacios peatonales (SL)
Bloke linealean bizitegirako (3B)	3.364	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Residencial bloque lineal (R3)
Atxikitako partzela ez eraikigarria	4.265	Pribatua/Privado	Pribatua/Privado	Parcela adscrita no edificable

Guztira 13.447 Total

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

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

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 solairua/ Plantas altas	Guztira SG/ Total SR	Sotoak/ Sótanos	Guztira Eraik. Fisikoa/ Edif. Física total
J.I.34.1 Dr. Fleming	1.378	4.028	5.406	3.828	9.234
Konsolidatutako guztira 3B Resto consolidado R3	670	1.492	2.164		1.774
Guztira/ Total(*)	2.048	5.522	7.570	3.828	11.398

4. Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak.

J.I.34.1 jarduketa integratua:

Eraikuntzaren eitea erregulatzeako parametroak 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan ezarritakoak izango dira, 6 orri grafikoan laburbiltzen direla.

Perfil: 3PS+PB+II+A+BC

1 eraikineko altuera: 14,20 m.

2 eta 3 eraikinen altuera: 13,00 m.

Lerrokadurak: 3, 4 eta 6 orri grafikoetan adierazitakoak.

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, lerrotzekak).

5. Erabilerarako baldintza partikularrak.

Proposatutako jarduketa integratua:

6 Orri grafikoko profilean ezarritako baldintzen arabera ezartzea, dagokion erabileren araudian ezarritako erabilera-baldintzekin.

Baliozkotu egin da 2022/06/09 URARI jakinerazitako CHCren txostenean ateratako ondorioak.

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

6. Hirigintza antolamendua kudeatzea eta egikaritzea.

Jarduketak:

Honako jarduketa hau:

J.I.34.1 (Dr. Fleming)

Hiri-lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketatzat hartzen da.

4. Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Actuación integrada J.I.34.1:

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación serán los regulados en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023, que se resumen en la hoja gráfica 6.

Perfil: 3PS+PB+II+A+BC

Altura edificio 1: 14,20 m.

Altura edificios 2 y 3: 13,00 m.

Alineaciones: Las resultantes de las hojas gráficas 3, 4 y 6

Vuelos: De acuerdo a lo dispuesto en la hoja gráfica 6 y a los art. 47-49 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 propuesta:

Implantación de acuerdo a las condiciones establecidas en el perfil de la hoja gráfica nº 6, con las condiciones de uso establecidas en la regulación de usos correspondiente.

Se convalidan las conclusiones emitidas en el informe de la CHC comunicado a URA el 09/06/2022.

Resto del Área:

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

Coeficientes de ponderación de usos:

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

6. Gestión y ejecución de la ordenación urbanística.

Actuaciones:

La actuación:

Azalera / Superficie -m²(s)-

11.008

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

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

Urbanizazio proiektua formulatzeko baldintzak:

Urbanizatzeko proiektua:

- Dr.Fleming Kalearen trazadua aldatuko du, Erauskin Kalearekin bide-lotunetik.
- A10 Areak aurreikusitako igogailu inklinatuarekin bat egitea kontuan hartuko du.
- Espazio libre guztien tratamendua kontuan hartuko du.

Urbanizatu beharreko azalera: 6.029 m²

- Egikaritze epea: 4 urte HAPOren onarpenetik.
- Ekimena: Pribatua.

Partzelatzeko araubidea: 2023/05/18an onartutako aurreko plangintzaren aldaketan ezarritakoaren arabera, gero onurak eta zamak banatzeko tresnetan zuzentzeko aukera baldintzatu gabe.

Eremuaren gainontzekoa:

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

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

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

7. Neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak.

Urbanizazio-proiektuak paisaia lehengoratzeko programa bat izango du, eta sortzen diren lur-erazketetan mendi-mazelak egonkortzeko neurriak sartuko ditu.

Bide berriak eragindako lur-erazketako ezpondaren paisaia-integrazioari ekiteko orduan, eta geoteknikoki egonkortu ondoren, hormigoizko emultsioaren proiektzioaren bidez gainazala egonkortzea saihestuko da, eta ingurunean integratutako bioingeniaritza-tekniken bidez lehengoratu da.

Urbanizazio-proiektuak ezarriko ditu aplikatzekoak diren eta ingurumen-azterketa estrategikoaren 6. atalean adierazten diren neurri zuzentzaile orokorrak, bereziki higadura-arriskuak eta arrisku geoteknikoak minimizatzeko babes-neurrien eraginkortasunari buruzkoak, bai eta jasangarritasunerako neurriak ere, urbanizazioari eta eraikuntzaren antolamenduari eta baldintzei dagokienez.

Gainerako ingurumen-eragin potentzialetarako, kontuan hartu beharko dira ingurumen-azterketa

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

Condiciones para la formulación del proyecto de Urbanización:

El proyecto de urbanización:

- Modificará el trazado de Dr. Fleming Kaleadesde su intersección con Erauskin Kalea.
- Contemplará la unión con el elevador inclinado previsto en el Área A10.
- Tratará la totalidad de los espacios libres.

Superficie a urbanizar: 6.029 m²

- Plazo de ejecución: 4 años a partir de la aprobación del PGOU
- Iniciativa: Privada.

Régimen de parcelación: Según lo determinado en la modificación del planeamiento anterior, aprobado el 18/05/2023, sin perjuicio de su corrección por los instrumentos de distribución de beneficios y cargas que se redacten.

Resto del Área:

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

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

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

7. Medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

El proyecto de urbanización contará con un programa de restauración paisajística e introducirá medidas destinadas a estabilizar las laderas en los desmontes que se produzcan

A la hora de abordar integración paisajística del talud de desmonte originado por el nuevo vial, y una vez estabilizado geotécnicamente, se evitará la estabilización superficial de mismo mediante proyección de lechada de hormigón, procediéndose a la restauración mediante técnicas de bioingeniería integradas en el entorno.

El proyecto de urbanización establecerá las medidas correctoras de carácter general que sean de aplicación y que se expresan en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico, en especial las que hace referencia a la eficiencia a las medidas protectoras para la minimización de riesgos de erosión y geotécnicos así como las medidas para la sostenibilidad en relación a la urbanización y la ordenación y condiciones de la edificación.

Para el resto de potenciales afecciones ambientales se deberán tener en cuenta las medidas generales

estrategikoan proposatutako neurri orokorrak, eta, zehazkiago, A-34 eremuko ingurumen-ebaluazioan zehaztutakoak.

propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y más concretamente aquellas determinadas en la evaluación ambiental del área A-34

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

1. Etxebizitza kopurua.

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

1. Número de viviendas.

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

2. Eremuko dentsitatea

Bizitegirako guneeetan:

2. Densidad del ámbito.

En zonas residenciales:

$$\frac{64}{1,33} = 48,17 \text{ etxeb./Ha}$$

3. Bizitegitarako eraikigarritasun-estandarra.

$$\frac{7.180}{13.287} = 0,54 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(s)$$

3. Estándar de edificabilidad residencial.

4. Etxebizitzen batez besteko neurria

4. Tamaño medio de las viviendas.

	Etxadi blokeko tipología (3B)	Tipología Bloque en manzana (R3)	
	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Daudenak / Existentes	1.774	13	136,46
Berriak / Nuevas	5406	51	106,00
Guztira / Total	7.180	64	

Aurreikusitako etxebizitza berrien kalifikazioa:

Calificación de las nuevas viviendas previstas:

	Eraikigarritasuna / Edificabilidad	Etxebizitzak / Viviendas	Neurria (m ² /etxeb.) / Tamaño (m ² /viv.)
Libreak / Libres	4.608,00	43	107,16
Libreak / Libres	478,80 (60%)	5	95,67
Tasatuak / Tasadas	106,40 (13%)	1	106,40
Babes Soziala / Protección Social	212,80 (27%)	2	106,40
Guztira / Total	5.406,00	51	

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.

5. Jabetza pribatuko lursailetan aparkaleku-plaza kopurua.

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

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. Número de aparcamientos en parcelas de titularidad privada.

8 Existentes en zonas residenciales
 0 Aparcamientos a sustituir en actuaciones
 92 Nuevos aparcamientos propuestos
 100 Total aparcamientos en parcelas privadas
 Estándar de aparcamiento resultante:

$$\frac{25 \times 100}{7.180} = 0,35 \text{ pz./25 m}^2.$$

6. Etxebizitzako aparkaleku-plaza kopurua.

Area honetan bide publikoari atxikitako 19 aparkaleku daudela kalkulatzen da; beraz, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku ratioa honako hau da:

1,86 plaza/etxebizitzako.

7. Tokiko berdegune eta espazio libreko zuzkidura-estandarra.

Eremuaren espazio libreen eta oinezkoentzako guneen azalera, espaloiaren azalera izan ezik, 1.971 m²koa da eta ondoriozko estandarra honako hau da:

$$\frac{1.971}{13.287} = 14,83\%$$

Eremuaren azalera osoarekiko, sistema orokorreko azalera izan ezik.

8. Tokiko beste zuzkidura publikoetarako estandarra.

Arean 1.376 m²-ko azalera bat antolatzen da beste zuzkidura publikotarako.

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

$$\frac{25 \times 1.376}{7.570} = 4,54 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2.$$

6. Número de aparcamientos por vivienda.

Se estima que existe en el Área un total de 19 plazas de aparcamiento anejas al viario público, por lo que el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda se sitúa en:

1,86 plazas/vivienda.

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

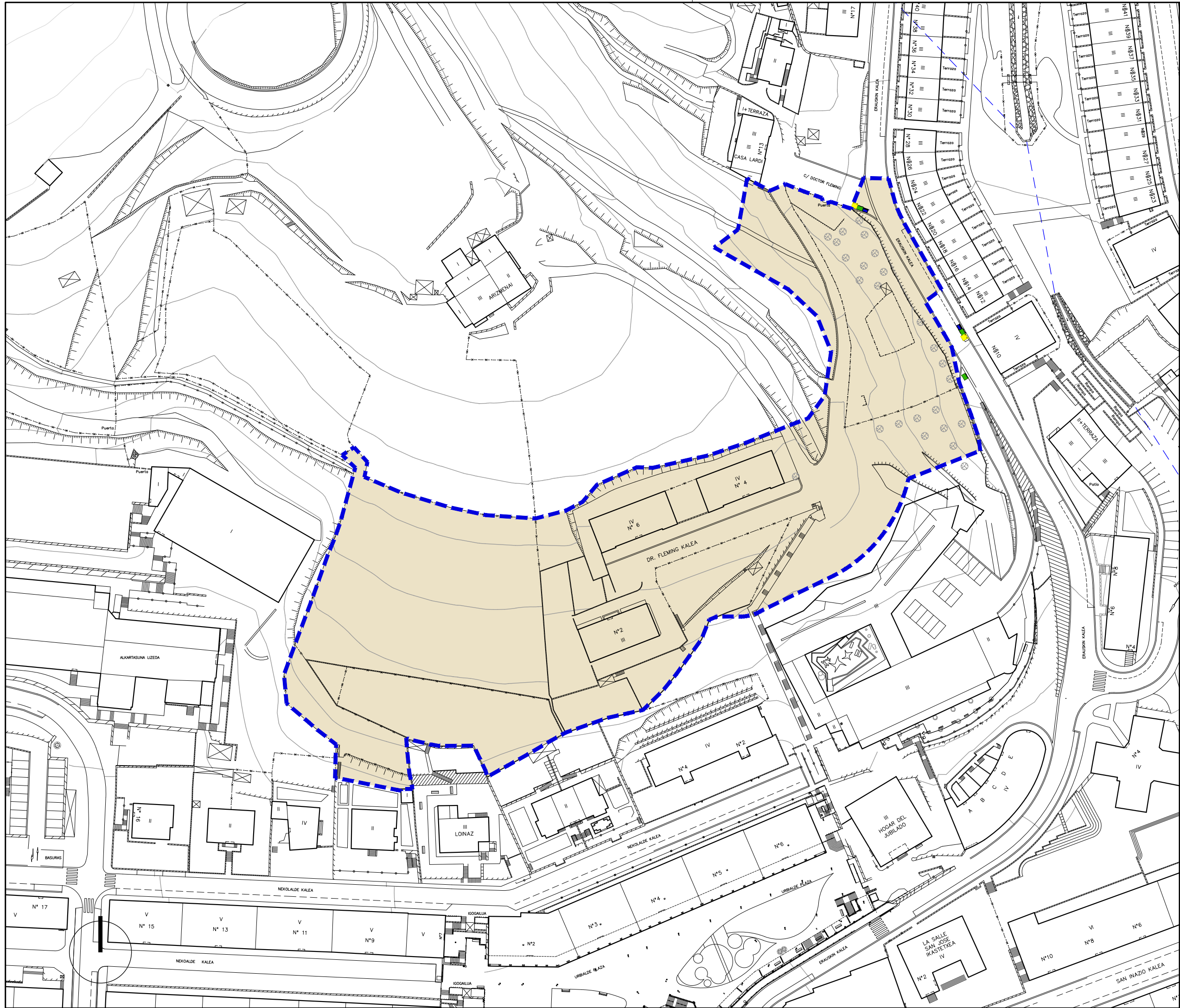
La superficie total de espacios libres y zonas peatonales del Área, excluyendo la superficie de aceras, es de 1.971 m², resultando un estándar del:

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

8. Estándar de otras dotaciones públicas locales.

Se ordena en el área una superficie de 1.376 m² destinada a otras dotaciones públicas.

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
Kontrakook | | Disconformes con el
Planeamiento |
| Antolamendutik Kanpo | | Fuera de Ordenación |

**EREMUAREN
MUGAKETA** **DELIMITACION
del ÁMBITO**



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

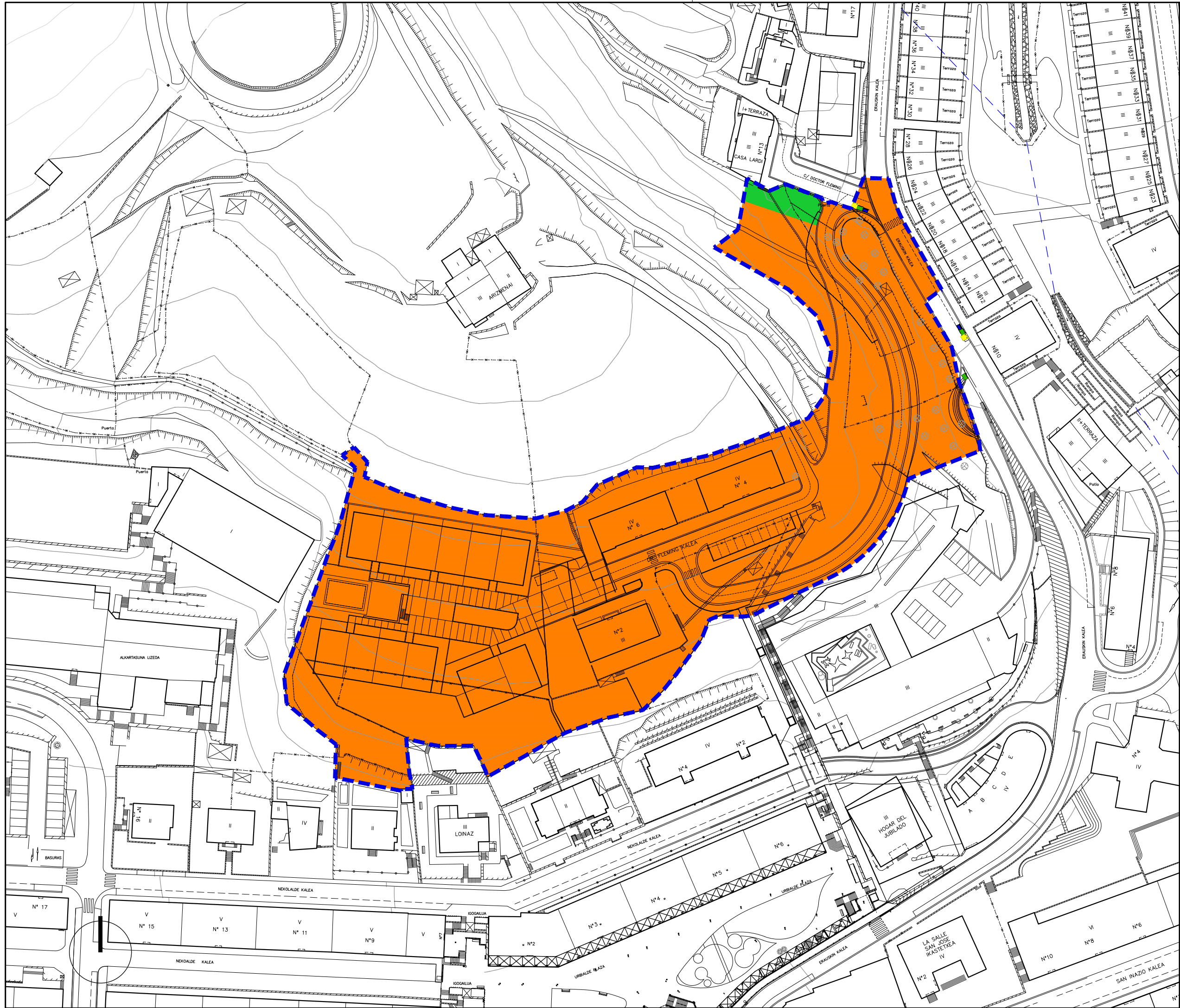
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **1** Hoja Gráfica

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/1000 **ESCALA**



ETXEBIZITZA
RESIDENCIAL

Alde zaharreko
etxebizitzarako
lurzorua (E-1)

Etzadi blokeko
etxebizitzarako
lurzorua (E-2)

Bloke lineal/isolatu
etxebizitzarako
lurzorua (E-3)

Trinkotasun txiki
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
jardura ekonomiko
etekintsuentzako
lurzorua (J.E-1)

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

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

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

Bidesarearen sistema
orokorra
(B.S.O.)

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

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

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

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

Sistema general de
red 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

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

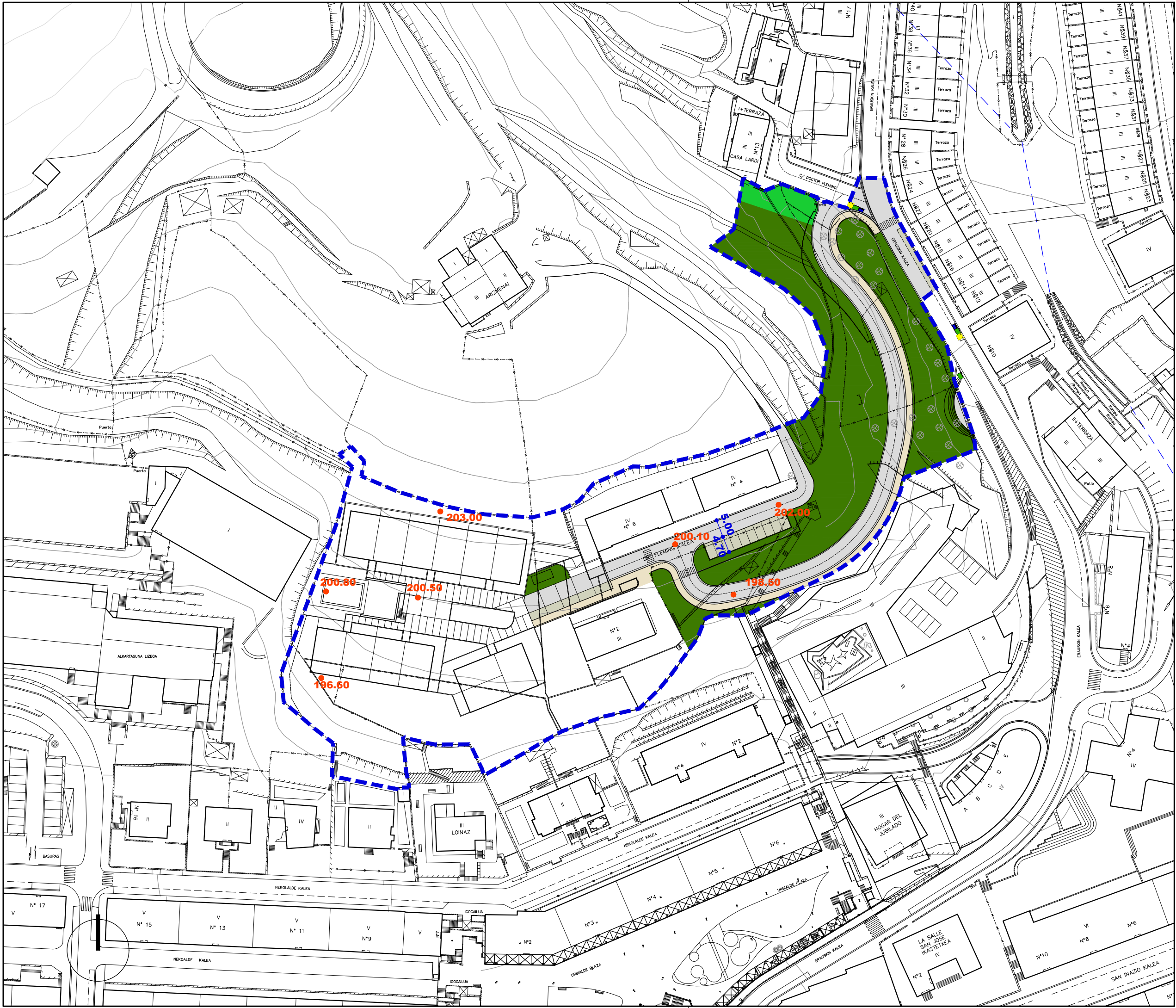
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A34** AREA URBANISTICA

Orri Grafikoa **2** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO GLOBALA. BEHIN BETIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL. DEFINITIVA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Sist. Orokorrari Atxikitua (EKSO)

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema General (SGEQ)

Ekipamendu Kolektiboen Atxikitako partzela

Parcela adscrita de Equipamiento Colectivo

Espazio Libreak Sistema Orokorrari Atxikitua (ELSO)

Espacios Libres adscritos al Sistema General (SGEL)

Sistema Orokorra (ISO)

Sistema General de Cauces Fluviales (SGCF)

Bide-Sarea Sistema Orokorrari Atxikitua (BSSO)

Red Vial adscrita al Sistema General (SGRV)

Trenbide-Sarearen Sistema Orokorra (TBSO)

Sistema General de la Red Ferroviaria (SGRF)

Ekipamendu Kolektiboen Eraikina Tokiko Sistemari Atxikitua

Edificio de Equipamiento Colectivo adscrito al Sistema Local

Tokiko Espazio Libreak

Espacios Libres Locales

Tokiko Bide-Sarea

Red Vial Local

Tokiko Oinezko Eremuak eta espaloak

Aceras y Espacios Peatonales Locales

Aparkalekuak

Aparcamientos

Eraikigarria B. Solairuan, Zortasun publikoa portxeetan

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

Eraikigarria Behe Solairuan

Edificable en P. Baja

Eraikigarria Behe Solairuan, Zortasun publikoa 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

GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACION MÁXIMA

KOTAK

16.60

COTAS

SESTRA NAGUSIAK

250.00

PRINCIPALES RASANTES

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

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

DEPORTIVO
CIVICO-ADMINISTRATIVO
RELIGIOSO
EDUCATIVO
CULTURAL
SANITARIO Y ASISTENCIAL
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
POR DETERMINAR
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
CEMENTERIO

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACION del AMBITO

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

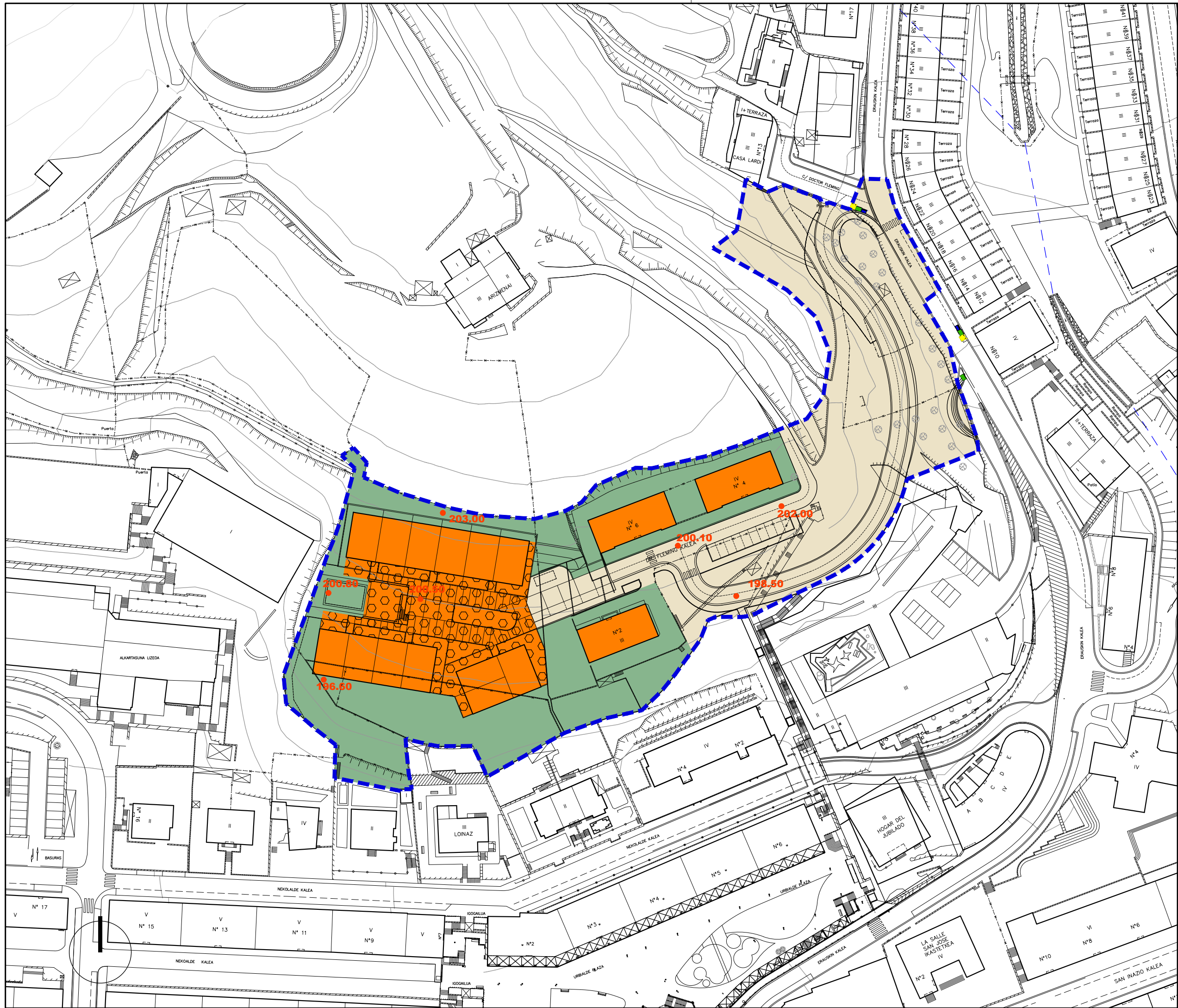
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa **3** Hoja Gráfica

KALIFIKAZIO XEHATUA. HIRI-EGITURA
CALIFICACION PORMENORIZADA.
ESTRUCTURA URBANA

ESKALA 1/1000 ESCALA



Ald 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 (1JE)	Actividades Económicas en Parcela Aislada (AE1)
Jarduera Ekonomikoak Mehelinean artean (2JE)	Actividades Económicas entre Medianeras (AE2)
Jarduera Ekonomikoak Askotariko Zerbitzuak (3JE)	Actividades Económicas Servicios Diversos (AE3)
Jarduera Ekonomikoak Azalera Handiko Merkatalgunea (4JE)	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 — 16.60 — COTAS

SESTRA NAGUSIAK — 250.00 — PRINCIPALES RASANTES

Garapen-planetan zehaztu beharreko kalifikazio orientagarria

Calificación orientativa a definir en planes de desarrollo

EREMUAREN MUGAKETA ——— **DELIMITACION del AMBITO**



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

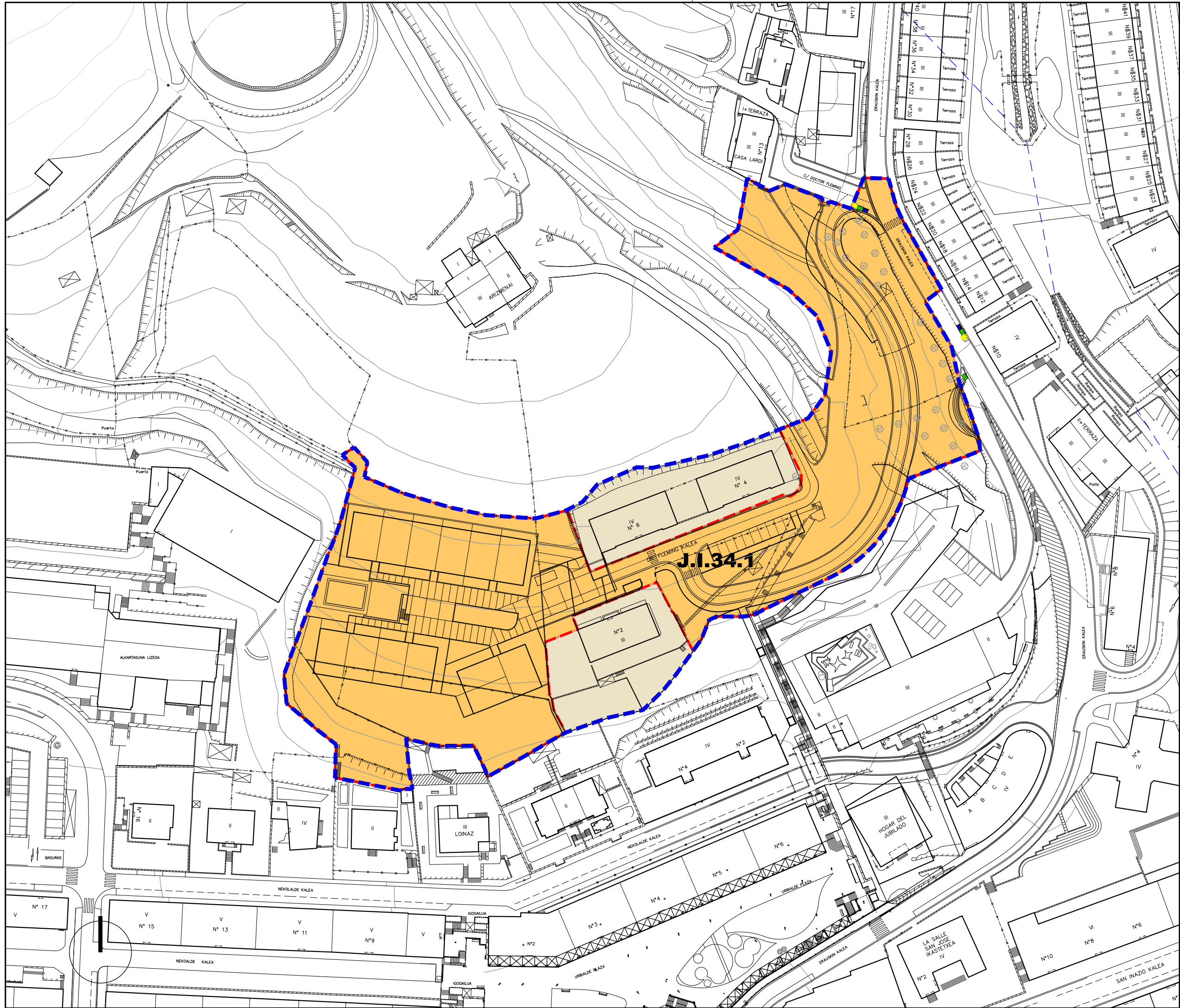
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA A34 **ÁREA URBANÍSTICA**

Orri Grafikoa 4 **Hoja Gráfica**

KALIFIKAZIO ZEHATUA. PARTZELA PRIBATUAK
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. PARCELAS PRIVADAS

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 Hirir-
Lurzoruaeren Gainerakoa | | Resto del suelo
Urbano Consolidado |

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

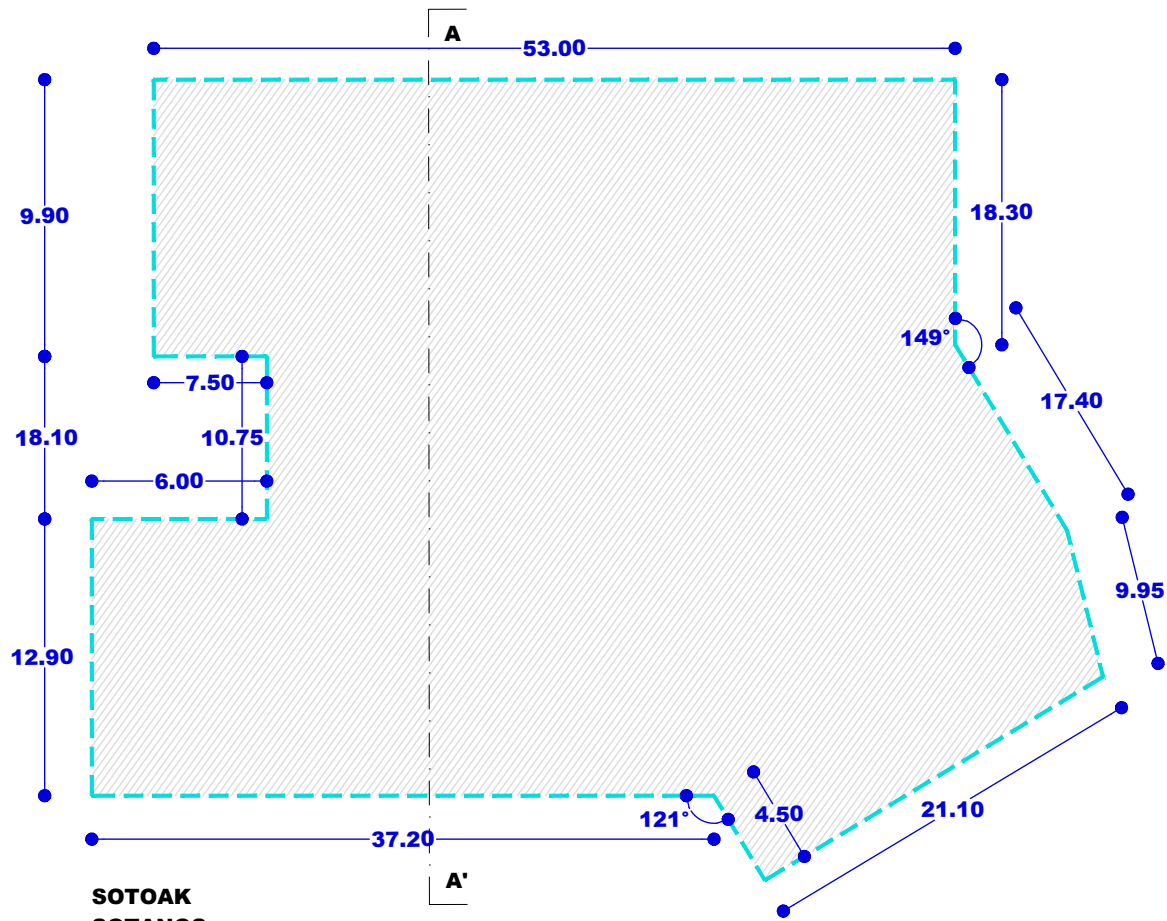
HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

HIRIGINTZA AREA **A34** ÁREA URBANÍSTICA

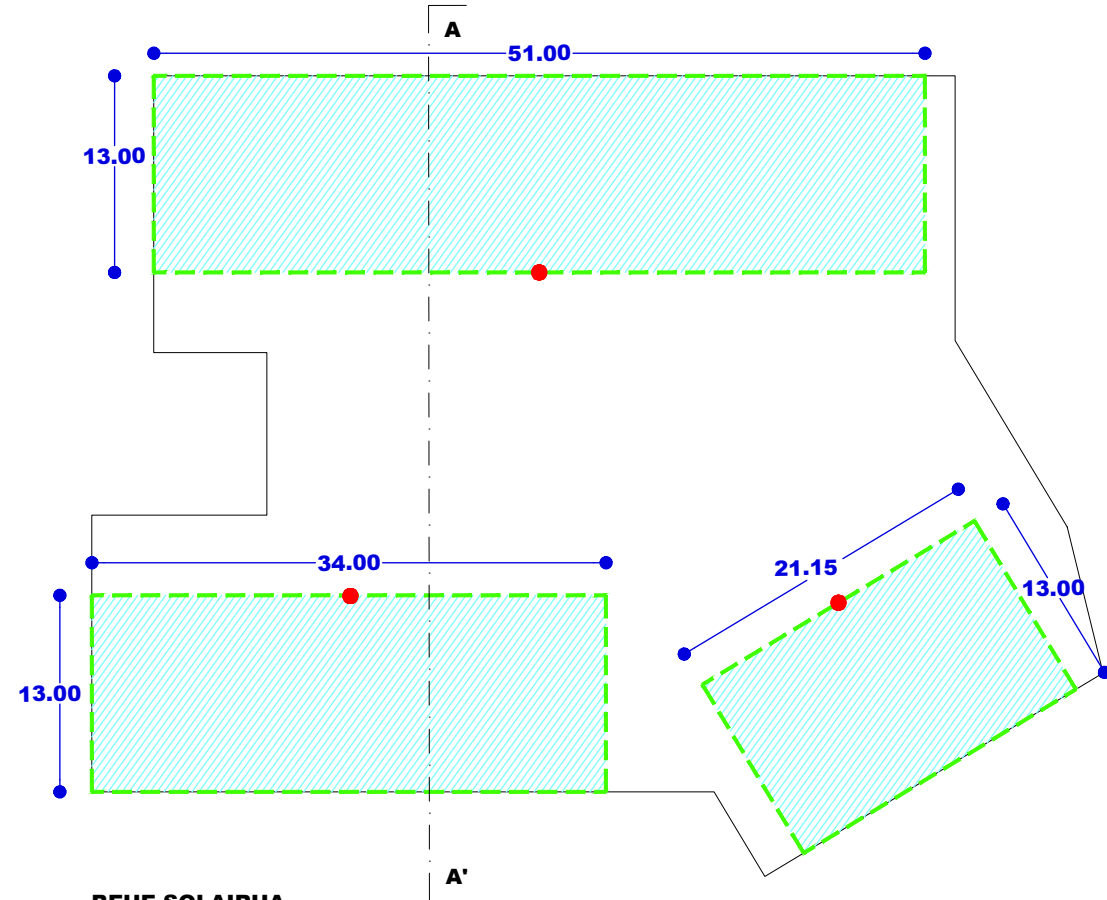
Orri Grafikoa **5** Hoja Gráfica

HIRIGINTZA-KUDEAKETAREN BALDINTZAK
CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

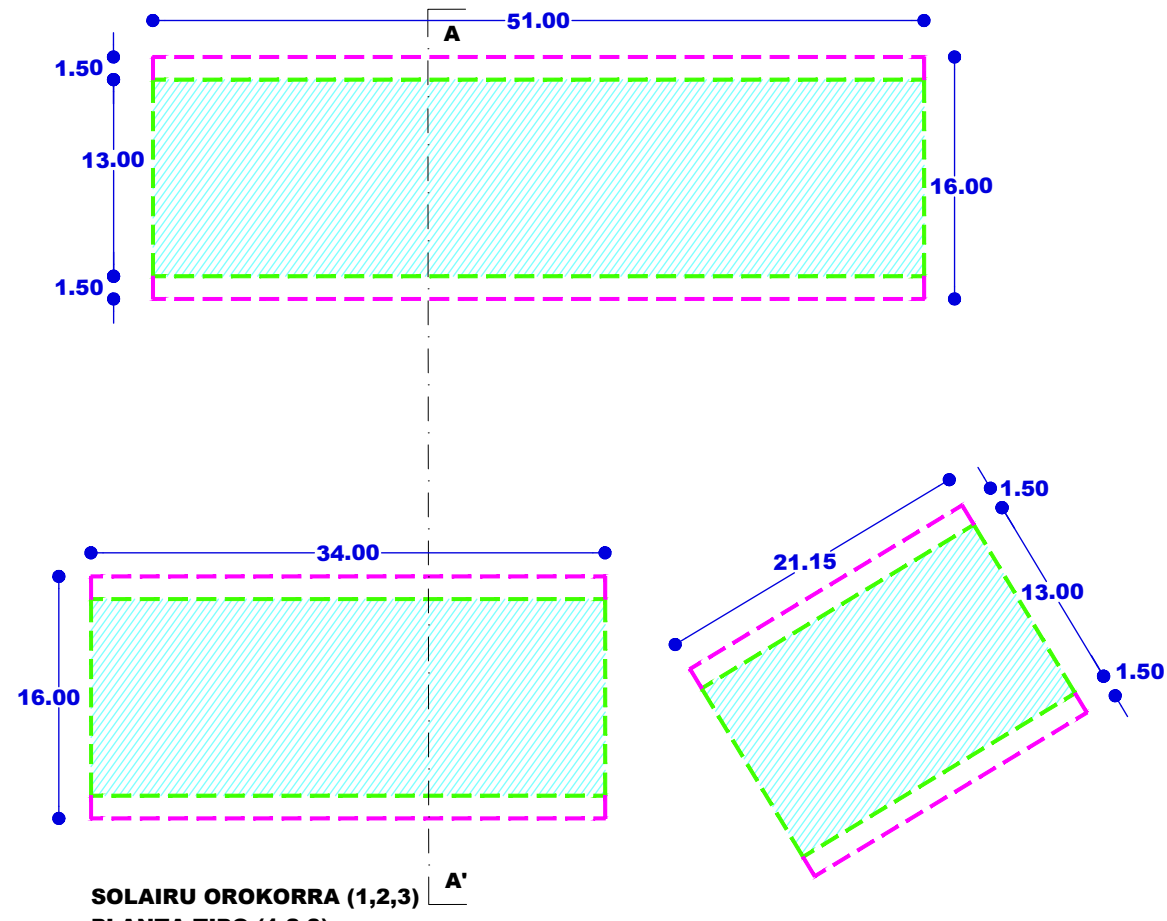
ESKALA 1/1000 ESCALA



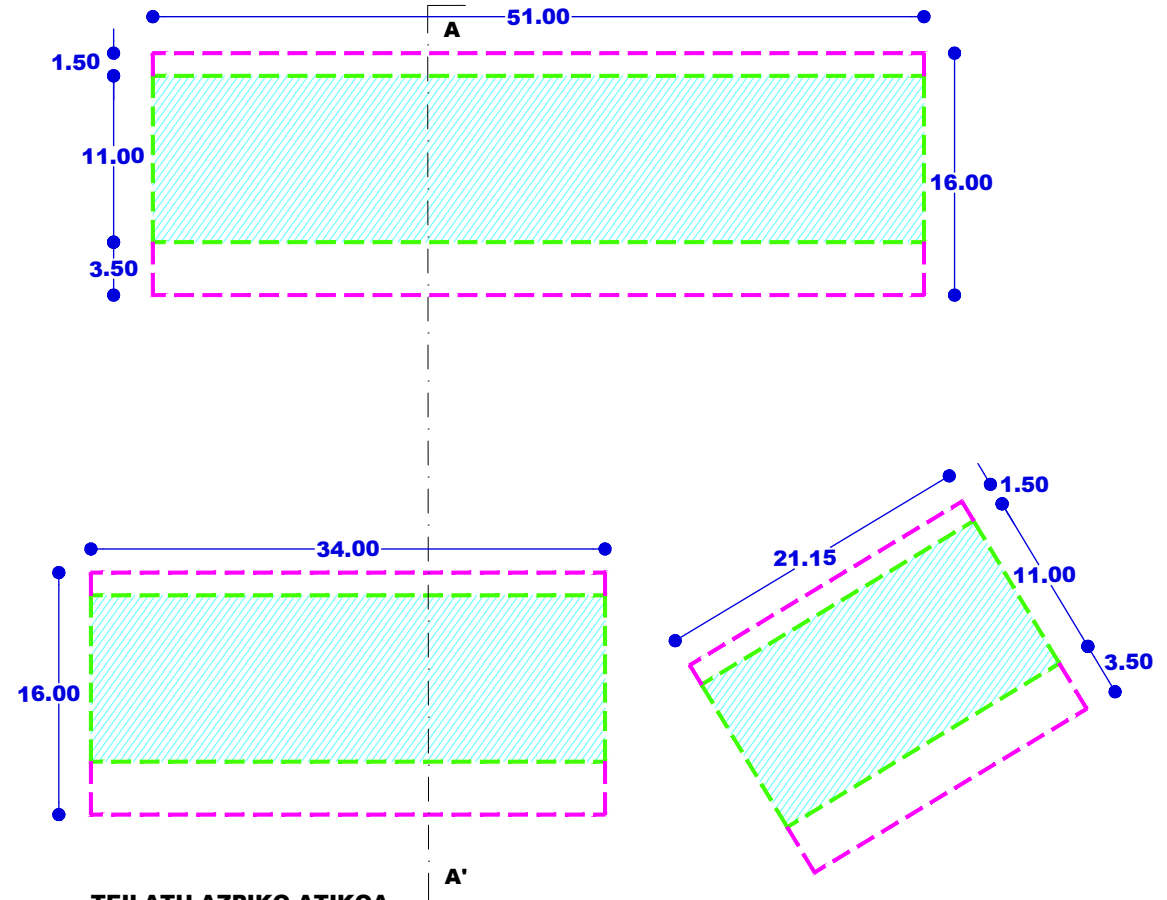
SOTOAK
SOTANOS
(J.I.34.1)



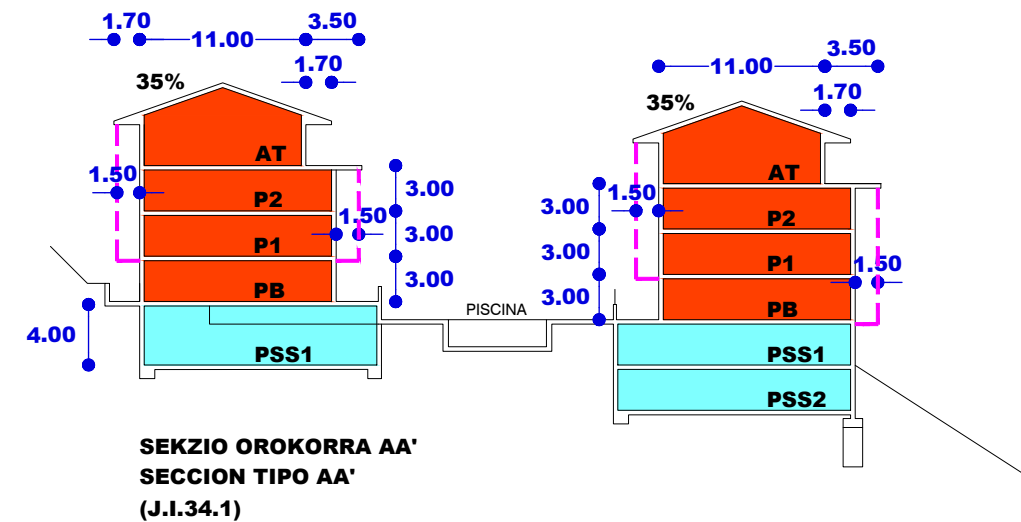
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
(J.I.34.1)



SOLAIRU OROKORRA (1,2,3)
PLANTA TIPO (1,2,3)
(J.I.34.1)



TEILATU AZPIKO ATIKOA
ATICO BAJO CUBIERTA
(J.I.34.1)



SEKZIO OROKORRA AA'
SECCION TIPO AA'
(J.I.34.1)

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
Gehieneko lerrokadura Sestra gainetik		Alineación máxima Sobre rasante
Gehieneko lerrokadura Sestra azpitik		Alineación máxima Bajo rasante
Partzelaren muga		Límite de parcela
Gehieneko 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