



Expediente: 3HI-004/23-P05-A

BEASAIN
Fleming 34 areako eta Arizmendi I
Sektoreari buruzko plangintzako rau
Subsidiarioen berrikustea eta egoki-
tzearen Testu Bateratuaren aldaketa.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AU-
TONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTO-
LAMENDURAKO BATZORDEAREN
GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA
ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza
Plangintzaren Atalak martxoaren 22an izan-
dako 2/2023 bilkuran, besteak beste, honako
erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, ki-
deen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratuta-
koek:

I. Beasaingo hirigintza arauetako Fleming
Dr. 34 eremuari eta Arizmendi I Sektoreari
buruzko Arau Subsidiarioen Aldaketaren
onartzeari eragozpenik ez jartzea, ondoren
aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak di-
ren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hiri-
gintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006
Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antola-
mendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Le-
gea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde
Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru
Erakundeen arteko Harremanen gaineko
Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko,
5/1993 Legea.

II. 34. Eremuaren fitxan txosten honetan ai-
patutakoa zuzendu beharko da, Espazio
Libreen Sistema Orokorra eremuaren zona-
katze orokorrean sartu beharrari dagokio-
nez.

III. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta
Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen biga-
rren xedapen Iragankorrean, hirigintza anto-
lamenduko planen eta bestelako tresnen in-
darraldiari eta egokitzapenari buruzkoan,
ezarritakoa, eta lege hori aldatzen duen
2/2014 Legean ezarritakoa betetzeko, hiri
antolamendua egokitu egin beharko dela ai-
patutako legeen zehaztapenetara.

IV. Expediente hau behin betiko onar-
tzeko eskumena duen organoari bidal-
tzea honako hauek egindako txostenak
bidaltzea: Gipuzkoako Foru Aldundiko
Nekazaritzako eta Lurralde Oreka Zu-
zendaritzak (I. eranskina), Etxebizitza
Sailburuordetzak (II. eranskina) eta
URA-Uraren Euskal Agentziak (III.
eranskina), ziurtagiri honi erantsita
doaz.

Expediente: 3HI-004/23-P05-A

BEASAIN
Modificación del Texto Refundido de
la revisión y adaptación de las NNSS
de planeamiento referidas al área 34,
Fleming y Sector I. Arizmendi.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO
DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBA-
NÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL
PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 2/2023 de la Sec-
ción de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa
celebrada el día 22 de marzo, se adoptó, entre
otros, por unanimidad de los asistentes que
conformaban la mayoría absoluta de sus miem-
bros, los siguientes acuerdos:

I. Informar favorablemente el expediente de
Modificación de las Normas Subsidiarias de
Beasain referida al Área 34 Dr. Fleming y al
Sector I Arizmendi, en relación con los aspec-
tos cuyo carácter de informe es vinculante de
acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de
Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Or-
denación del Territorio del País Vasco; y en
la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de
Relaciones entre las Instituciones Comunes
de la Comunidad Autónoma y los Órganos
Forales de los Territorios Históricos.

II. Deberá corregirse en la ficha del Área 34
lo precisado en el cuerpo de este informe en
relación con la necesaria inclusión del Sis-
tema General de Espacios Libres en la zoni-
ficación global del área.

III. Tener en consideración que, en cumpli-
miento de lo establecido en la Disposición
Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de
Suelo y Urbanismo relativa a la Vigencia y
adaptación de planes y demás instrumentos
de ordenación urbanística, y de la Ley 2/2014
que la modifica, el planeamiento municipal
debe ser adaptado a las determinaciones de
las Leyes mencionadas.

IV. Remitir al órgano competente para la
aprobación definitiva del expediente los
informes emitidos por la Dirección de
Agricultura y Equilibrio Territorial de la
Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo I),
por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo
II) y por URA-Agencia Vasca del Agua
(Anexo III), que se acompañan a la pre-
sente certificación.”

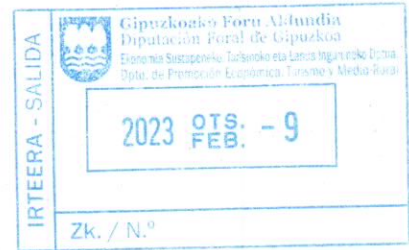


Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Sinadura elektronikoa:
Firmado electrónicamente por:
Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



Beasaingo Fleming 34 areako eta Arizmendi I.Sektoreari buruzko plangintza Arau Subsidiarioen berrikuste eta egokitze proiektuaren txostena eskatu zeniguten. Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko Zerbitzu honek dokumentua aztertu ostean, dagokion txostena helarazten du.

Donostia, 2023ko otsailaren 9an

Sin.: Jon Andoni Urrutia
Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako zerbitzuburua

NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA

Aztertutako proiektua: Fleming 34 areako eta Arizmendi I Sektoreari buruzko plangintzako Arau Subsidiarioen berrikustea eta egokitzea (Beasain)

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97 bis artikuluan — Balio Agrológico Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea—, eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeko 16.2. artikuluan —Balio Agrológico Handiko lurzoruen babes berezia— jasotakoaren arabera, EAEko Balio Agrológico Handiko lurzoruetan aurreikusitako edozein proiektu edo jarduketak (horrela zehaztuak euskal landa ingurunea antolatzeko une bakoitzean indarrean dagoen erreferentzia esparruaren arabera) nekazaritza kontuetan eskumena duen foru-organoak txostena egitea exijituko du; txosten horrek proiektuaren edo jarduketaren ondorioak balioetsi beharko dituelarik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onartzen duen 177/2014 Dekretuko (2008/17 Legeak esparrutzat jotzen duena nekazaritzako lurzoruen gaietarako) 61.2 artikulua literaltasunean jasotzen du aipatutako legearen 16.2 artikulua, txostena eskatuz.

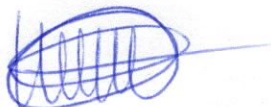
Aipatutako 177/2014 Dekretuaren 10.e artikulua ezartzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa erabiliko dela.

Hortaz, Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa aplikatuz, txosten honek Beasaingo Fleming 34 areako eta Arizmendi I Sektoreari buruzko plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuste eta egokitze proiektutik etorriko litzatekeen sektorearen gaineko eraginaren azterketa eransten du.

Udalak helarazitako dokumentua aztertu ostean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako eta Lurralde Orekako Zerbitzu honek ondorioztatu du proposatzen den proiektuak ez duela eraginik lurzoru hiritarrezinean; hau da, proiektua edota gauzatu nahi den aldaketa zoru urbanizagarrian burutuko dela eta ez dakarrela nekazaritzarako lurren galerarik.

Ondorioz, ez dagokio Zerbitzu honi adierazitako proiektuaren inguruko txostenik egitea, baldin eta egindako ondorioztapena zuzena bada eta lurzoru urbanizaezinari eragiten ez badio. Alabaina, eragingo balio, txosten berria egitea eskatzea errekeritzen dugu.

Donostian, 2023ko otsailaren 9an



Jon Andoni Urdangarin Urrutia

Landa Garapenerako eta Lurralde Orekako zerbitzuburua



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, BEASAINGO ARAU
SUBSIDIARIOEN XEDAPEN ALDAKETARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HAUEI
ERAGITEN DIE: "DOCTOR FLEMING" 34.
EREMUA ETA "ARIZMENDI" 1. SEKTOREA**

3HI-004/23-P05-A

BEASAINGO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea Beasaingo Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketaren espedientea, "DOCTOR FLEMING" 34. EREMUARI ETA "ARIZMENDI 1. SEKTOREARI" dagokiena, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Beasaingo Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspenaren eta egokitzapenaren testu bategina 2007ko urriaren 16an onartu zen behin betiko, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2007ko azaroaren 6an.

2.2. Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspenaren eta egokitzapenaren testu bateginaren aldaketa puntualak, Beasaingo "Doctor Fleming" 34. eremuari eta "Arizmendi" 1. sektoreari dagokienak, hasierako onespina jaso zuen 2022ko martxoaren 3an, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2022ko martxoaren 14an. 2023ko urtarrilaren 26an behin-behineko onespina jaso zuen.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitza egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei, bai eta hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei ere.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BEASAIN REFERENTE AL ÁREA 34 "DOCTOR FLEMING" Y AL SECTOR 1 "ARIZMENDI".

3HI-004/23-P05-A

AYUNTAMIENTO DE BEASAIN (GIPUZKOA)

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Beasain, referente al ÁREA 34 "DOCTOR FLEMING" Y AL SECTOR 1 "ARIZMENDI", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El texto refundido de la revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Beasain se aprobó definitivamente el 16 de octubre de 2007 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 6 de noviembre de 2007.

2.2. La Modificación del texto refundido de la revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de planeamiento referidas al área 34 "Doctor Fleming" y al Sector 1 "Arizmendi" de Beasain se aprobó inicialmente el 3 de marzo de 2022 y fue publicada en el Boletín oficial de Gipuzkoa el 14 de marzo de 2022. Se aprobó provisionalmente el 26 de enero de 2023.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, Beasainek 13.763 biztanle dituenaz, (EUSTAT 2022ko urtarrila), lurzoria erreserbatzeko betebeharrak hori Beasaingo Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako Udalak. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak artikulua horri eman dion idazketa berria aintzat hartuta:

*«2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.*

3.- Lehenagoko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizazio-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko».

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoria erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzoria erreserbatzeko beharra **ez dagokio** Beasaingo Udalari.

Por tanto, visto que la población de Beasain es de 13.763 habitantes (EUSTAT enero 2022), esta obligación de reserva rige para el municipio de Beasain y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.*

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Beasain.

3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da; izan ere, artikulua horrek hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen du. Hona hemen aipatu artikulua ezarritakoa, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

«27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren %15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkie beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako 2023ko otsaileko Etxebideko azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 420 eskakizun daude udalerririk horretan. Horietako %71,66 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopurua, 301

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

“27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor”.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de febrero de 2023, hay una demanda de 420 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 71,66% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 301 en



guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua baino handiagoa da. Etxebizitza erosteko 119 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztietatik, 254 Beasaingo udalerrian erroldatutako pertsonarenak dira. Horietako 175 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren helburua da Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspenari eta egokitzapenari buruzko testu bateginaren zehaztapen batzuk aldatzea, hain zuzen ere, "Doctor Fleming" 34. eremuari eta "Arizmendi" 1. sektoreari dagozkienak.

Eremua bat dator hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruarekin, "Doctor Fleming" 34. eremuan, eta urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruarekin, "Arizmendi" 1. sektorean.

Aldaketaren helburu nagusia da espazio-baliabide erabilgarrien zentzuzko aprobetxamendua optimizatzea. Horretarako, lehendik zeuden eraikinak finkatu dira eta 3 eraikin berri antolatu dira "Doctor Fleming" 34. eremuan, eta ezabatu dira "Arizmendi" 1. sektorean aurreikusitako garapenak.

4.2. 798 m²-ko (s) % 40ri dagokion babes publikoko etxebizitzaren aurreikuspena egiten da, hau da, oraingo bizitegi-eraikigarritasunak izan duen gehikuntza, **hirigintza-antolamenduak aurrekoan ezarritakoarekin alderatuta**. Izan ere, uztailaren 3ko 123/2012 DEKRETUAK, hirigintzako estandarrei buruzkoak, 11.4 artikuluan ezartzen du:

«4.-...ekainaren 30eko 17/1994 Legeak, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazten dituenak, xedatutakoaren arabera egokitutako planen egitura-antolamenduaren aldaketetan hirigintza-eraikigarritasuna handitzea proposatzen bada, 2/2206 Legean ezarritako babestutako etxebizitzaren eraikigarritasun-estandarrek aplikatuko dira, aipatutako gehikuntzari dagokionez soilik, eta gehikuntza hori kalkulatu da hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutakoarekiko. Gainera, eraikigarritasuna erreferentziatzen hartuta zenbatuko da gehikuntza hori, etxebizitzaren kopuruari erreparatu gabe».

2006ko martxoaren 30eko hasierako onarpena duten Beasaingo Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspena eta egokitzapena 17/1994 Legea egokituta daude, eta, beraz, egokitzen da hirigintza-antolamenduak aurrekoan ezarritakoaren gaineko gehikuntzaren kalkulua.

total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 119 personas.

De todas las solicitudes, 254 son de personas empadronadas en Beasain, de las cuales 175 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto la modificación de algunas de las determinaciones del Texto Refundido de la revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de planeamiento referidas al Área 34 "Doctor Fleming" y del Sector 1 "Arizmendi".

El ámbito se corresponde con suelo clasificado como suelo urbano en el Área 34 "Doctor Fleming" y urbanizable en el Sector 1 "Arizmendi".

Los objetivos fundamentales de la modificación son los de optimizar el aprovechamiento racional de los recursos espaciales disponibles, para ello se consolidan las edificaciones existentes y se ordenan 3 nuevos edificios en el Área 34 "Doctor Fleming" y se eliminan los desarrollos previstos en el Sector 1 "Arizmendi".

4.2. Se hace la previsión de viviendas de protección pública correspondiente al 40% de 798 m² (t), que es el incremento de edificabilidad residencial respecto al **previamente atribuido por la ordenación urbanística**, ya que según el artículo 11.4 del DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

"4.-... en las modificaciones de la ordenación estructural de planes adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, en las que se proponga incrementar la edificabilidad residencial, se aplicarán los estándares de edificabilidad residencial protegida previstos en la Ley 2/2006 exclusivamente en cuanto al mencionado incremento que se calculará respecto del previamente atribuido por la ordenación urbanística. Este incremento se computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo."

La revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Beasain, con aprobación inicial el 30 de marzo de 2006, están adaptadas a la Ley 17/1994, por lo que se considera correcto el cálculo realizado respecto al



incremento previamente atribuido por la ordenación urbanística.

4.3. Hurrengo taulan jasotzen da eremuan bete behar den babes publikoko araubideei atxikitako etxebizitzaren estandarra, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserbak, dokumentuan bildutako datuen arabera:

4.3. En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas según datos recogidos del documento:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS							GUTXIENEN ESTANDARRAK ESTÁNDARES A APLICAR	
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública			GUZTIRA TOTAL	Eraikigarritasun gehikuntza		Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección	
		E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E. Tasatua V. Tasada	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	Incremento de edificabilidad		BSE V.P.S.	E. Tasatua V. Tasada
		m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera Superficie m ²	5.086,80	212,80	106,40	319,20	5.406,00	798,00	159,60	159,60	159,60
Area 34 Doctor Fleming	13.447,00	5.086,80	212,80	106,40	319,20	5.406,00	798,00	159,60	159,60	159,60
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	13.447,00	5.086,80	212,80	106,40	319,20	5.406,00	798,00	159,60	159,60	159,60
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superficie m ²	E. libreak V.Libres m ² sabai-az. m ² techo	BSE V.P.S. m ² sabai-az. m ² techo	E. Tasatua V. Tasada m ² sabai-az. m ² techo	Guztira Total m ² sabai-az. m ² techo	GUZTIRA TOTAL m ² sabai-az. m ² techo	Incremento de edificabilidad m ² sabai-az. m ² techo			
Sector L-2 Arizmendi	17.005,00	672,00	0	0	0	672,00	0		0	0
LURZORU URBANIZAGARRIA/ SUELO	17.005,00	672,00	0	0	0	672,00	0		0	0
GUZTIRA / TOTAL	30.452,00	5.758,80	212,80	106,40	319,20	6.078,00	798,00	159,60	159,60	159,60
ESTANDARRAREN BETETZEA/CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES			53,20		0,00				319,20	

4.4. Taulak erakusten du babes publikoko araubideei atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak **betetzen direla**.

4.4. Tal como se aprecia, el cuadro refleja que **se cumplen** los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Hala ere, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta, beraz, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Sin embargo, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoa a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurralde-plan partzialak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.



Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Beraz, gogoeta espezifiko egin beharko da ea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintzarik ba ote dagoen jakiteko, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

4.5. Gogorarazten da etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat dela; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu behar da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

4.6. Babes publikoko etxebizitzen terminologia Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean adierazitako izen berrira egokitu beharko da; beraz, babes ofizialeko etxebizitzek ez dute izen hori izango, **babes sozialeko etxebizitzak** baizik.

5.- ONDORIOAK

5.1. Beasaingo Arau Subsidiarioen aldaketari, "Doctor Fleming" 34. eremuari eta "Arizmendi" 1. sektoreari buruzkoari, dagokion dokumentuaren **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenak ezarritako zehaztapenei dagokienez.

Vitoria-Gasteizen, 2023ko martxoaren 8an

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

4.5. Se recuerda que el cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

4.6. Se deberá adaptar la terminología de vivienda de protección pública a la nueva denominación indicada en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, no denominándose ya las viviendas de protección oficial de esa forma, sino **viviendas de protección social**.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de modificación de las Normas Subsidiarias de Beasain referente al área 34 "Doctor Fleming" y al Sector 1 "Arizmendi", en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de marzo de 2023

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE BEASAIN REFERIDAS AL ÁREA 34, FLEMING Y SECTOR I. ARIZMENDI

N/ Ref.: IAU-2023-0045

S/ Ref.: 3HI-004/23-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 3 de febrero de 2023 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

Como antecedente cabe destacar que, en relación con esta modificación puntual, la Agencia ha emitido informe en el trámite urbanístico de la aprobación inicial el 9 de mayo de 2022 (nº ref.: IAU-2022-0086).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico ha informado en el citado tramite el 30 de mayo de 2022 (nº ref: ICA/20/2022/0009).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intercomunitaria de la Unidad Hidrológica Oria; y se sitúa en la margen derecha de la regata Urtsain, que en esta zona discurre en cobertura y tiene una superficie de 0,22 km².

El objetivo fundamental de la modificación es consolidar las edificaciones existentes y ordenar 3 nuevos edificios en el Área 34 *Doctor Fleming*, así como desclasificar el Sector 1 *Arizmendi*, de 17.005 m², que pasa a ser clasificado suelo no urbanizable eliminando los desarrollos previstos y consolidando el caserío existente.



Ordenación pormenorizada del área 34 Dr. Fleming y clasificación como suelo no urbanizable la zona de Arizmendi.

Nahi izanez gero, J0D0Z-T4F23-W7V2 bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4F23-W7V2 en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





La modificación proyectada supone el cambio de tipología en parte de los aprovechamientos del Área 34 *Doctor Fleming* con nuevas determinaciones de ordenación:

- Se procede a completar el desarrollo residencial existente con un modelo de ocupación urbana concentrada. Se prevé la construcción de 51 nuevas viviendas.
- Se incrementa el aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente en 798 m².
- Se resuelve una mejora del acceso viario existente optimizando su funcionamiento.
- Se resuelve una mejora del acceso peatonal con un nuevo ascensor que elimina barreras y mejora la accesibilidad.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas, y el riesgo de inundabilidad

La parte oriental del área 34 “Dr. Fleming” se sitúa en la zona de policía del DPH de la regata Urtsain, que en esta zona tiene una superficie de cuenca de aproximadamente 0,22 km² y discurre en cobertura.

En este sentido, cabe puntualizar que, las actuaciones de mejora del vial de acceso se ubican a unos 50 m de la citada regata y los nuevos desarrollos residenciales fuera de la zona de policía.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que el desarrollo propuesto no estaría afectado por el riesgo de inundabilidad.

Asimismo, se recuerda que, toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa del Organismo de cuenca que deberá ser tramitada a través de esta Agencia.

Dada la ubicación de las actuaciones de mejora del vial de acceso, exterior a la zona de servidumbre del DPH y “a priori” sin afecciones al citado dominio, las citadas actuaciones podrán no requerir la citada autorización en aplicación de lo establecido en el art. 78.1 del RDPH, sin perjuicio de que el proyecto derivado de su desarrollo deba ser comunicado para su análisis en los términos recogidos en dicho artículo.

3.2 En relación con el saneamiento, el abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

Con respecto al abastecimiento y saneamiento hay que indicar que Beasain está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. En este sentido, la modificación propuesta prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos a la red general de abastecimiento y saneamiento.

En este sentido, se han incorporado en la documentación del expediente la estimación de la demanda de recursos hídricos (Anexo XII) y el informe de conformidad del ente gestor, que justifica la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos y para asumir las nuevas cargas, o, si aquellos no fueran suficientes, las previsiones para dar solución a posibles problemas en este sentido.



En todo caso, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes, se estará al pronunciamiento que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Finalmente, en el plano II.9 *Ordenación. Infraestructuras proyectadas* se ha recogido la delimitación de la red de abastecimiento y saneamiento (pluviales y fecales) actual y la red proyectada.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la *“Aprobación provisional de la Modificación del Texto Refundido de la revisión y adaptación de las NNSS de planeamiento de Beasain referidas al área 34, Fleming y Sector I. Arizmendi”*.

Únicamente, se recuerda que, dada la ubicación de las actuaciones de mejora del vial de acceso, exterior a la zona de servidumbre del DPH y “a priori” sin afecciones al citado dominio, las citadas actuaciones podrán no requerir la autorización en aplicación de lo establecido en el art. 78.1 del RDPH, sin perjuicio de que el proyecto derivado de su desarrollo deba ser comunicado para su análisis en los términos recogidos en dicho artículo.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du *“34. Areari, Flemingari eta I. Sektoreari (Arizmendi) buruzko Beasaingo plangintzako arau subsidiarioen berrikuspenari eta egokitzapenari buruzko testu bategina aldatzea behin-behinean onartzea”*ri dagokionez.

Bakarrik gogorarazten da ezen, sarbideko bidea hobetzeko jarduketek kokapena kontuan hartuta, jabari publiko hidraulikoaren zortasun-eremutik kanpo eta “a priori” jabari horri eragin gabe, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 78.1 artikuluan ezarritakoa aplikatuz baliteke jarduketa horiek baimena behar ez izatea; hala ere, proiektua garatzeko, horren berri eman beharko da, artikulua horretan ezarritakoaren arabera azter dadin.

Vitoria-Gasteizen, 2023ko martxoaren 14ean

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintzako Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)