



- EXPEDIENTE:** 3HI-103/08-P03-A
- PONENCIA:** Dirección de Ordenación del Territorio.
- ASUNTO:** Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana referida a la adaptación del sector 57 Perutxene-Sagasti a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006.
- LOCALIDAD:** Municipio de Errenteria
- CARÁCTER:** Preceptivo según lo establecido en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y en el artículo 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 29 de octubre de 2008, el Ayuntamiento de Errenteria remite al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, referida a la adaptación del sector 57 Perutxene-Sagasti a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006, a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La ordenación actualmente vigente en el área es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, aprobado definitivamente el 3 de febrero de 2004 (Texto Refundido aprobado el 27 de julio de 2004). De acuerdo con lo establecido en dicho planeamiento general, el Sector 57 Perutxene-Sagasti dispone de una superficie de 190.426 m² y se incluye en el suelo clasificado como Urbanizable; definiéndose en el mismo dos zonas residenciales (destinadas a "edificación abierta" y "edificación aislada") y una zona calificada como S.G. de comunicaciones (carretera interurbana). El ámbito ha sido objeto de un Plan Parcial que obtuvo su aprobación inicial el 19 de mayo de 2006; no habiendo continuado su tramitación.

El expediente de modificación plantea como objeto fundamental la adaptación del actual planeamiento a las disposiciones establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en concreto, al cumplimiento de su Disposición Transitoria Segunda. Esta última se refiere a las edificabilidades urbanísticas mínimas sobre rasante exigidas en el Artículo 77 en aplicación de los criterios de sostenibilidad establecidos en la propia Ley.

Asimismo, el expediente se ha redactado con el fin de asegurar la correcta coordinación de la ordenación del Sector 57 con la del territorio donde el mismo se inserta. Dicha coordinación exige la articulación de las propuestas contenidas en el ámbito con las correspondientes a las previsiones contempladas en planeamientos o proyectos supramunicipales que afectan al mismo. Entre estos destacan los que se refieren a infraestructuras viarias tales como el trazado del segundo cinturón de Donostia, la variante de la carretera GI-3672 a través del ámbito de Zentolen-Aldea, el vial de acceso al polígono de Aranguren como tramo necesario para la conexión Sur de los polígonos industriales; o los que afectan a infraestructuras ferroviarias como el trazado de la nueva red ferroviaria de la CAPV.

Con el fin de posibilitar los objetivos anteriormente señalados, el expediente plantea la modificación del vigente planeamiento en los siguientes aspectos:

- Reajuste de las tipologías inicialmente planteadas; reduciendo las viviendas de baja densidad y aumentando las alojadas en bloques residenciales.
- Adaptación de la edificabilidad a los criterios de la nueva Ley; incrementando hasta 38.511m²(t) (33.802m²(t) destinados a vivienda, 3.301 m²(t) a anejos y 1.408 m²(t) a uso



comercial) la edificabilidad física sobre rasante del ámbito; la cual actualmente es de 23.991 m²(t) (21.951m²(t) vivienda,1.662 m²(t) anejos y 378 m²(t) comercial)

- Adecuación de la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública a la nueva edificabilidad residencial establecida.
- Ajuste de la delimitación y de la zonificación global del Sector mediante la nueva delimitación de las dos zonas residenciales previstas y la calificada como S.G. de comunicaciones; y a través de la creación de una zona calificada como SGEL y otra como S.G. de infraestructuras (depósito de agua).
- Como consecuencia de lo anterior, incremento de la superficie correspondiente a los Sistemas Generales y en especial al Sistema General de Espacios Libres a través de la creación del nuevo SGEL antes referido, con 29.248 m² de superficie.
- Reordenación de la trama viaria del ámbito, de las circulaciones peatonales, de la ordenación de los espacios no ocupados por la edificación; y adecuación de la ordenación al límite de ocupación definido en el proyecto de trazado del segundo cinturón y su enlace con la autopista A-8 en Errenteria; así como al proyecto de variante de la carretera GI-3672 en el ámbito de Zentolen.
- Incorporación a la documentación gráfica tanto del trazado de la nueva red ferroviaria contemplada en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV, como el correspondiente a la propuesta planteada por el Ayuntamiento de Errenteria.

II. TRAMITACIÓN.

El expediente objeto del presente informe ha sido objeto de los siguientes trámites:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Aprobación inicial del expediente: | 25.04.2008 |
| 2. Aprobación provisional: | 26.09.2008 |
| 5. Solicitud de informe a la COTPV: | 29.10.2009 |

Por otro lado, constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco emitido el 5 de junio de 2008.
- Informe de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitido el 20 de mayo de 2008.

Igualmente forma parte del expediente una alegación formulada por el Ayuntamiento de Oiartzun durante el trámite de exposición pública al que sometió el expediente tras su aprobación inicial.

III. COMPETENCIAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Ordenación del Territorio es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

El expediente plantea por un lado la adecuación a la Ley 2/2006 de la edificabilidad que en el Sector 57 establece el vigente Plan General y el consiguiente ajuste que dicha adecuación exige en las reservas dotacionales actualmente contempladas; y por otro la adaptación de su ordenación a las afecciones generadas principalmente por los proyectos infraestructurales que se desarrollan en su entorno.

Las afecciones que se producen en relación con los trazados viarios que afectan al ámbito ya han sido valoradas por la administración competente durante la fase de tramitación del expediente, según consta en los informes incluidos en el mismo. Por lo que respecta a los aspectos que procede valorar en este informe, los mismos se refieren a la modificación de la capacidad



residencial prevista en el planeamiento vigente y a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; a la dotación de espacios libres; y a la afección que se produce en relación con el trazado ferroviario definido en el vigente Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV.

a) Adaptación a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006.

El Artículo 77 de la Ley 2/2006 establece en $0,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ la edificabilidad urbanística mínima sobre rasante en los sectores de suelo urbanizable en los que la pendiente media es igual o superior al 15,00 %.

Por otro lado, el apartado 3 del artículo 15 del Decreto 105/2008, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la ley 2/2006 señala lo siguiente:

"...A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, respecto al carácter automático de la aplicabilidad de los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística, el documento de adaptación de la ordenación urbanística estructural, además de ordenar el incremento o la reducción de la edificabilidad urbanística, podrá así mismo reducir o ampliar la superficie del ámbito ordenado o bien incluir o excluir superficie de suelo destinado a sistemas generales, todo ello con arreglo a lo dispuesto legalmente, en los instrumentos de ordenación territorial y en el presente Decreto..."

Teniendo en cuenta que el planeamiento vigente establece en el sector una edificabilidad física sobre rasante de $0,16 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ destinada a usos distintos de los dotacionales, con el fin de cumplir lo establecido en la Ley 2/2006, el expediente plantea además del ajuste de la superficie y zonificación global del ámbito, el incremento hasta $38.511 \text{ m}^2(\text{t})$ de la edificabilidad física sobre rasante actual del ámbito ($23.991 \text{ m}^2(\text{t})$).

Como consecuencia, teniendo en cuenta que la nueva superficie del sector, una vez descontados los Sistemas Generales, es de 117.368 m^2 , la edificabilidad resultante es de $0,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$; dándose cumplimiento de esta forma a lo establecido en la Ley.

b) Cuantificación residencial.

Como consecuencia de la propuesta contenida en el expediente se produce un incremento de 121 viviendas con respecto a la capacidad prevista en el vigente planeamiento. Dicho incremento se produce como resultado de que el actual Plan General prevé la edificación de un total de 189 viviendas (52 de ellas de protección y oficial y 137 libres -41 de ellas de tipología unifamiliar-); mientras que el expediente de modificación establece una nueva edificabilidad que posibilita la construcción de 310 viviendas (106 vpo de régimen general, 20 vpo tasadas y 184 libres – 24 de ellas unifamiliares-).

La capacidad residencial prevista en el planeamiento general de Errenteria fue valorada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en informe emitido el 25 de septiembre de 2003 con motivo de la tramitación del referido planeamiento. En dicho informe se señalaba que la cifra de 2.717 nuevas viviendas que preveía el planeamiento era acorde con la capacidad que surgía de la aplicación de los criterios propuestos por las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (3.280 viviendas).

Teniendo en cuenta dicho extremo, así como el hecho de que el incremento de 121 viviendas se considera de escasa entidad en relación con la escala del municipio; y considerando por otro lado tanto el grado de ejecución de las áreas residenciales previstas en el planeamiento, como el hecho de que la propuesta plantea entre sus objetivos el de optimizar el uso del territorio ya destinado a uso residencial en el planeamiento vigente, no produciéndose la ocupación de nuevos suelos, se informa favorablemente la propuesta en relación con dicho aspecto.

c) Reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial deberá calificarse un mínimo del 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial; desglosándose dicho porcentaje en un mínimo del 55% destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y el restante porcentaje (20%) deberá destinarse a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

El expediente por su parte plantea una reserva destinada a vpo de régimen general de 10.824 m²(t) y de 2.038 m²(t) destinada a vpo de régimen tasado. Dicha reserva es planteada con el objeto de dar cumplimiento a los estándares establecidos en la Ley que corresponden al incremento que se genera en la edificabilidad de uso residencial; mientras que con respecto a la edificabilidad ya contemplada en el actual planeamiento, se mantienen las reservas que correspondían en aplicación de la anterior legislación (Ley 17/1994).

Debe señalarse que el vigente Plan General establece en el Sector 57 una reserva de 52 vpo (con 5.220 m²(t)) en cumplimiento del estándar establecido en la Ley 17/1994. Dicha reserva es inferior al 65% que le correspondía a las 189 viviendas programadas; si bien durante la tramitación del PGOU fue autorizado el traslado a otros ámbitos del estándar al que no se daba cumplimiento en el propio ámbito.

Como consecuencia de lo señalado, se considera que el expediente debe dar cumplimiento a las siguientes reservas:

1. Reserva que resulta de la edificabilidad que corresponde a las 52 vpo (5.220 m²(t)) que el vigente PGOU ubica en el Sector 57.
2. Reserva que resulta del incremento de edificabilidad residencial propuesto (11.851 m²(t)). Dicho incremento da lugar a un estándar mínimo de 6.518 m²(t) destinados a vpo de régimen general (55%) y 2.370 m²(t) para viviendas tasadas (20%).

Como resultado, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/2006, la reserva mínima destinada a vpo de régimen general deberá ser de 11.738 m²(t) (5.220 + 6.518); en lugar de los 10.824 m²(t) que establece el expediente.

Igualmente, la reserva mínima destinada a viviendas tasadas deberá ser de 2.370 m²(t); en lugar de los 2.038 m²(t) que establece el expediente; garantizándose en cualquier caso una reserva mínima total de 14.108 m²(t) (11.738 + 2.370) destinados a alguno de los regimenes de protección establecidos.

d) Espacios libres.

El expediente establece una edificabilidad residencial de 33.802 m²(t), lo que implica un incremento de 11.851 m²(t) con respecto a la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente (21.951 m²(t)).

De acuerdo con lo establecidos en la Ley 2/2006 debe preverse una reserva mínima de 5,00 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres por habitante (considerando un habitante por cada 25 m²(t)). Como consecuencia del incremento de 11.851 m²(t) propuesto, el mismo exige una dotación mínima de 2.370 m² que se deben destinar a Sistema General de Espacios Libres.

Considerando que el expediente de modificación propone un incremento de 29.248 m² de la superficie calificada como Sistema General de Espacios Libres y que dicha dotación da cumplimiento al estándar establecido en la legislación vigente, se informa favorablemente en relación con dicho aspecto.

e) Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV.



Tal como se ha señalado anteriormente, el ámbito objeto de la modificación es colindante con el trazado de la nueva red ferroviaria de la CAPV. En relación con dicho tema, el 5 de junio de 2008 la Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Transportes y Obras Públicas ha emitido un informe en el que se señala la necesidad de que el documento recoja la definición estricta que el PTS establece en relación con el trazado de la línea de alta velocidad y su banda de reserva; añadiéndose que dicha banda deberá calificarse como Sistema General Ferroviario, debiendo quedar excluida de la misma otra calificación urbanística.

Como consecuencia, se ha dado traslado del documento al Departamento de Transporte y Obras Públicas del Gobierno Vasco, con el fin de proceder a su valoración y en concreto, al cumplimiento otorgado por el expediente al informe arriba indicado.

f) Afección a la red viaria.

Entre la documentación que forma parte del expediente se encuentra la correspondiente a una alegación presentada por el Ayuntamiento de Oiartzun, la cual entre otros aspectos hace referencia a la necesidad de compatibilizar la ordenación viaria propuesta en el presente expediente de modificación con las previsiones contempladas en el término municipal de Oiartzun en el territorio colindante con el ámbito de la modificación.

En relación con dicho extremo se observa que el propio expediente de modificación incorpora también un informe emitido por el Departamento de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa en la que se valoran las afecciones que la ordenación viaria propuesta en el documento pudiera generar en la red de carreteras. Teniendo en cuenta que, según lo que se desprende del informe emitido por la administración competente, no ha sido apreciada por la misma que el expediente genere alguna afección incompatible con el modelo o las previsiones que afecten a la red viaria supramunicipal, no cabe poner objeción alguna a la propuesta.

A la vista de todo lo que ha sido expresado anteriormente, esta Dirección de Ordenación del Territorio, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente

PROPUESTA DE INFORME.

I. Informar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, referida a la adaptación del sector 57 Perutxene-Sagasti a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006, desde los aspectos 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 Ordenación 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, en los siguientes términos:

1. Informar favorablemente el expediente en relación con su afección a la cuantificación residencial establecida en el planeamiento general vigente y su adecuación a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. El expediente deberá establecer en el Sector 57 una reserva mínima destinada a viviendas de protección oficial de régimen general y especial de 11.738 m²(t) y el resto hasta alcanzar 14.108 m²(t) a viviendas de protección oficial de régimen tasado.
3. Trasladar al Departamento de Transporte y Obras Públicas la valoración de la propuesta en relación con su afección al trazado de la nueva línea ferroviaria de la CAPV; y en concreto, al cumplimiento otorgado por el expediente al informe redactado por dicho Departamento durante la tramitación del mismo.

II.- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas



en el presente informe, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión previamente a su aprobación definitiva.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de diciembre de 2008

**LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN
ARDURADUNA
EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
PLANEAMIENTO**

Fdo.: Jesús Mª ERQUICIA OLACIREGUI:. Izta.

VºBº

**LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Fdo.: JOSEBA ANDONI APRAIZ ORMAZA: Izpta.



**EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO**

**INGURUMEN ETA LURRALDE
ANTOLAMENDU SAILA**

Lurraldearen Antolamendurako Zuzendaritza

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACION DEL TERRITORIO**

Dirección de Ordenación del Territorio