



**INFORME DE LA DIRECCION DE SUELO Y URBANISMO RELATIVO A LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL
MUNICIPIO DE ERRETERIA, GIPUZKOA , EN EL SECTOR 57 PERUTXENE-
SAGASTI (3HI-103/08-P03-A)**

0.- OBJETO:

La presente memoria pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de planeamiento de referencia que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

1.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE:

El Plan General de Ordenación Urbana de Erretería se aprobó definitivamente el 3 de febrero de 2004 y en él se define el Sector 57 Perutxene-Sagasti como suelo urbanizable de carácter predominante residencial.

En dicho Plan, teniendo en cuenta la transferencia de viviendas protegidas otorgada en su día, hay una previsión de 52 viviendas de protección oficial o 5.220 m² (t) en el Sector 57 que nos ocupa.

El Plan Parcial del ámbito se aprobó inicialmente el 19 de mayo de 2006 pero su tramitación no se ha concluido.

La modificación del Plan General que ahora nos ocupa tiene como objetivo adaptarse a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cumpliendo sus indicaciones sobre la densidad edificatoria mínima de 0,3 m² (t) 7m²(s).

Por este motivo, incrementa la edificabilidad de 23.991 m² (t) a 35.210 m² (t). Sin embargo, estos datos no son comparables entre sí porque la primera cifra incluye la superficie comercial y de anejos de vivienda y la segunda cifra sólo incluye los anejos.

De esta forma, el incremento de edificabilidad que propone el Plan sería de 10.189 m²(t) y a partir del mismo calcula las edificabilidades para cada tipo de vivienda protegida.

2.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA:

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, tras analizar el mencionado documento, formula las siguientes observaciones:

Acorde con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y dentro del plazo de 30 meses desde la entrada la misma, el ayuntamiento ha promovido



la modificación puntual del ámbito de referencia para adaptarse a las determinaciones de la ley. En el caso que nos atañe, especialmente en materia de estándares de vivienda protegida.

Dicha Ley establece en su artículo 82 la obligación de reserva de suelo para destino 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 de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Errenteria y deberán cumplimentar la calificación de suelo derivada de la misma a fin de cubrir las necesidades de vivienda protegida:

1. El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

3. En cada sector 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 la 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 oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

El cómputo se realizará tal y como indica el artículo 15 del Decreto 105/2008, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la ley 2/2006:

1.- El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial habilitada por la ordenación y la superficie del área, sector o zona. En el cómputo de dicha superficie sólo podrán ser excluidos los sistemas generales de dotaciones públicas incluidos en el ámbito de ordenación.

Respetando en todo caso lo indicado en el artículo 36 del mencionado Decreto:

2.- No obstante lo anterior, en las modificaciones puntuales de planeamiento de ordenación estructural que tengan por objeto el incremento de la edificabilidad urbanística residencial respecto a la previamente atribuida en ámbitos de ordenación bien excedentarios o bien deficitarios de viviendas de protección pública, bien por cumplimiento global bien por haber sido previamente objeto de autorización de transferencia de viviendas, el cumplimiento del estándar se calculará medido en edificabilidad y calculado respecto a la edificabilidad urbanística residencial previamente atribuida por la ordenación.



Consecuentemente, la edificabilidad residencial que ha de reservarse para vivienda protegida en este ámbito se calculará sumando el número de viviendas ya programado en el plan general vigente, que son 52 viviendas de protección oficial, a los estándares de edificabilidad protegida que marca la ley 2/2006, sobre el incremento residencial planteado:

Incremento residencial: 11.851 m²(t)

55%= 6.518,1 m²(t) vivienda de protección oficial

20%= 2.370.2 m²(t) vivienda tasada autonómica

3.- CONCLUSIONES

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria en el Sector 57 ha de someterse a la cuantía de estándares de protección pública establecida en la Ley 2/2006 sobre el incremento de edificabilidad que plantea, lo que viene a resultar en unas edificabilidades totales dedicadas a la vivienda protegida autonómica de:

11.738 m²(t) de vivienda de protección oficial.

(= 6.518,1 m²(t) por el incremento + 5.220 m²(t) del plan vigente)

2.370 m²(t) de vivienda tasada autonómica.

Vitoria-Gasteiz, a 10 de diciembre de 2008,

EL DIRECTOR DE SUELO Y URBANISMO

Fdo.: Iñigo MAGUREGUI SALAS :lza.