



**Espedientea: 3HI-024/20-P03-A
ORMAIZTEGI
Plan Orokorraren 1. Aldaketa,
Hirigintza araudiko zenbait xedapenei dagokionez.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak abenduaren 16an izandako 5/2020 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

Aldeko txostena ematea Ormaiztegiko lehenengo Plan Orokorraren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina) eta Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

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

Elektronikoki sinatuta:
Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

**Expediente: 3HI-024/20-P03-A
ORMAIZTEGI
1ª Modificación del PGOU referida a
diversos preceptos de la normativa
urbanística.**

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 5/2020 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 16 de diciembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

Informar favorablemente la 1ª Modificación del PGOU de Ormaiztegi, referida a diversos preceptos de la normativa urbanística, en relación con 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.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I) y por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación.”

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



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI REFERIDA A DIVERSOS PRECEPTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

N/ Ref.: IAU-2020-0248

S/Ref.: 3HI-024/20-P03-A

1. INTRODUCCIÓN

El 19 de octubre de 2020 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 puntual del Plan General del municipio.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

2. ÁMBITO Y OBJETO

La red hidrográfica del término municipal de Ormaiztegi pertenece a la Unidad Hidrográfica del Oria, dentro de las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Los cauces principales son los ríos Argisao y Eztanda, que confluyen a la altura del núcleo urbano de Ormaiztegi. Existen varios arroyos tributarios de los citados ríos dentro del citado término municipal, como son los arroyos Lapetza, Aranaga, Arana y Urkurutza.

La Modificación Puntual en análisis tiene por objeto la adecuación de algunas limitaciones existentes en la Normativa Urbanística del PGOU vigente a las nuevas necesidades de la ciudadanía. Concretamente, se definen los siguientes objetivos concretos:

1. Posibilitar el uso de vivienda independiente en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales (que cumplan las condiciones de habitabilidad). Actualmente solo se permite en edificios de altura hasta PB+3 (Art. 65).
2. Eliminar la excepción establecida a las viviendas adosadas aisladas en cuanto a la posibilidad de incrementar el número de viviendas previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable prevista (Art. 68.1).
3. Admitir (excepcionalmente y de forma justificada, y en las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad) el uso de garaje individual en las Plantas Bajas situadas en edificios existentes y consolidados en suelo urbano y urbanizable. Actualmente solo se admite garaje colectivo (Art. 63 y 70).
4. Reducir a 1 Ha el tamaño mínimo de las fincas en suelo no urbanizable a los efectos de posibilitar la segregación de las mismas (actualmente se establece en 2,5 Ha). Se



Nahi izanez gero, J0D0Z-T2F2Z-7X5X bilagaia erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoko honetan: <http://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T2F2Z-7X5X en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>



proponte, a su vez, una redacción más clara de las condiciones de segregación y de continuidad de las fincas en suelo no urbanizable (Art. 22 y 104).

5. Posibilitar y regular la implantación de instalaciones para guarda de perros en suelo no urbanizable.
6. Modificar las condiciones de consolidación de las chabolas, bordas y refugios de montaña; consolidando aquéllas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi y construidas mediante técnicas constructivas tradicionales, e instando a la legalización de las restantes, en los términos que se establecen en el artículo 105.
7. Sector 7 Antonene: Eliminar la condición de vivienda tasada establecida para una parte del desarrollo residencial previsto. A su vez, posibilita la implantación de viviendas también en planta baja, en los bloques tipo 1 reflejados en la ordenación orientativa (en las condiciones establecidas por la normativa sectorial en materia de aguas e inundabilidad). Actualmente solo se permite en los bloques tipo 2 y 3.
8. Área 12 Zelaeta: Eliminar la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle previo al desarrollo de las futuras edificaciones, siempre y cuando éstas respeten la Ordenación Pormenorizada determinada por la ficha.
9. Sustituir las denominaciones “agroganadera general” y “agroganadera intensiva” (Art 104 y 109), por “Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición” y “Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico”, de acuerdo con la sistematización de la calificación global del PGOU y del PTS Agroforestal.
10. Eliminar, en el Artículo 108, la limitación de ubicación en zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición en los casos de implantación de usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio en edificaciones existentes, extendiéndola a la totalidad del Suelo No Urbanizable.

La zona objeto de la modificación comprende la totalidad del suelo urbano (puntos 1, 2 y 3), la totalidad del suelo urbanizable (puntos 2 y 3), la totalidad del suelo no urbanizable (puntos 4, 5, 6, 9 y 10), el sector de suelo urbanizable 7 “Antonene” (punto 7) y, finalmente, el área 12 “Zelaieta” (punto 8).

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del DPH y de sus zonas de protección.

Una parte del ámbito territorial sobre el que proyecta sus efectos la modificación se encuentra en la zona de influencia de los ríos Estanda y su afluente Santa Luzia. Asociados a dichos cauces existen datos sobre inundabilidad que afecta a parte del ámbito de actuación. Asimismo, algunas de las áreas o sectores a los que se refiere la modificación se encuentran en zona de policía del Dominio Público Hidráulico y resultan inundables.

Los retiros contemplados en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV se encuentran recogidos en el artículo 115 del PGOU y se reiteran, en lo referente a la legalización de las chabolas de construcción posterior a 1954, en el artículo 105.



3.2 En relación con el riesgo de inundación.

Esta Agencia valora positivamente que la modificación puntual haya incorporado las determinaciones emitidas en informes anteriores para dar respuesta a los requerimientos realizados:

- En el Anejo 3 "Modificaciones Introducidas en el documento E. Fichas Urbanísticas", en la Ficha Urbanística del Sector 7 Antonene se ha incluido en el apartado referido a los "Condicionantes y medidas correctoras medioambientales" del Dominio Público Hidráulico una referencia expresa a la necesidad del cumplimiento de las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable y resto de la zona inundable establecidas por el Plan Hidrológico vigente en sus artículos 40 y 41; con mención expresa a lo establecido en el artículo 40.5. Según este apartado, no podrán disponerse edificaciones en zona inundable de 100 años de periodo de retorno y además, en el resto de la zona inundable todos los nuevos usos vulnerables (incluyendo nuevos usos residenciales) deberán de ubicarse por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- En el artículo 104 se ha añadido un nuevo apartado 4.f) referido a las "Condiciones Generales de Edificación y Urbanización" en la que se indica que en ningún caso se autorizará edificaciones en parcelas resultantes de una segregación que resulten íntegramente afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno.
- En el apartado 5 del Artículo 63 "Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta" se ha añadido una referencia expresa al artículo 40.2 del Plan Hidrológico vigente que prohíbe los nuevos usos de garaje en superficie, así como sobre rasante en los bajos de los edificios dentro de la zona de flujo preferente.

No obstante, si bien no son ámbitos objeto de esta Modificación Puntual, en ésta no se ha incorporado el requerimiento realizado en relación con incorporar en las fichas urbanísticas del Sector 5 Apazelai, el Área 2 Gabirialde y el Área 3 Muxika las limitaciones derivadas de la aplicación del artículo 40.2 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, por la que no serían autorizables, en la zona de flujo preferente, nuevos usos de garaje en superficie y sobre rasante en los bajos de los edificios.

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

El municipio está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, abasteciéndose desde el Sistema Arriaran. El municipio tiene el servicio de saneamiento en alta gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. Las aguas se depuran en la EDAR de Gaikao.

Los únicos aspectos de esta modificación urbanística que pueden necesitar nuevas demandas son los referentes a la posibilidad de ampliar el nº de viviendas en edificios existentes y a la normativa (menos restrictiva) para la implantación de explotaciones agroganaderas (que pueden incluir, tanto en la normativa vigente como en la propuesta, el uso residencial vinculado a la explotación).

En relación con la disponibilidad de recursos hídricos, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en el informe emitido en julio de 2020 concluye que las determinaciones de la modificación puntual no implican nuevas necesidades significativas de recursos hídricos.



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 “1º *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi referida a diversos preceptos de la normativa urbanística*”.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Ormaiztegiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren lehen aldaketa puntuala, hirigintza araudiko zenbait xedapene*”ri dagokionez.

En Vitoria-Gasteiz a 1 de diciembre de 2020

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza 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*)



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, ORMAIZTEGIKO
UDALEKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRAREN 1. ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA.
3HI-024/20-P03-A**

ORMAIZTEGIKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Ormaiztegiko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. Aldaketa Zehatzaren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Ormaiztegiko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirigintza arautegia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2011ko apirilaren 19an.

2.2. Ormaiztegiko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2019ko abenduaren 18an eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2020ko urtarrilaren 10ean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze egin behar hori ez dagokio Ormaiztegiko Udalari.

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA 1ª MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL MUNICIPIO DE ORMAIZTEGI.**

3HI-024/20-P03-A

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegi, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. La normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Ormaiztegi fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 19 de abril de 2011.

2.2. La Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegi se aprobó inicialmente el 18 de diciembre de 2019 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 10 de enero de 2020.

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 continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva no rige para el municipio de Ormaiztegi.



Hala ere, Goierriko Lurralde Plan Partzialak Ormaiztegi lehentasunezko intereseko udalerritzat sailkatzen du, sustapen publikoko etxebizitzetarako lurzorua antolatzeko, sustatzeko eta hirigintza-kudeaketa egiteko. Horrela, biztanleria-pisua edozein dela, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak zehaztutakoa aplikatuko da.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak behartuta daude.

Beraz, udalerrak 1.276 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Ormaiztegi Udalari.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta 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-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gaintitu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gaintitu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruen Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

Sin embargo, el Plan Territorial Parcial del Goierri considera el municipio de Ormaiztegi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegidas y/o de promoción pública, proponiéndose que, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

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, visto que la población del municipio es de 1.276 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Ormaiztegi.

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. 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 Etxebideko azken zerrenden arabera, 2020ko urrikoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 23 eskakizun daude udalerrin honetan, eta guztiak alokatzeko eskaerak dira. Horietako %78k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 18 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 5 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 14 Ormaiztegiko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 12 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da, besteak beste, 7 Antonene sektorean ezarritako etxebizitza tasatuaren izaera ezabatzea, eta sustapen libreko etxebizitzak egikaritzeko aukera eremu osora zabaltzea.

Ormaiztegiko etxebizitza librearen eta etxebizitza tasatuaren salmenta-prezioak parekatzean oinarritzen da.

Hala ere, aipatu den bezala, Goierriko Lurralde Plan Partzialak Ormaiztegi lehentasunezko intereseko udalerritzat sailkatzen du, sustapen publikoko etxebizitzetarako lurzorua antolatzeke, sustatzeko eta hirigintza-kudeaketa egiteko. Horrela, biztanleria-pisua edozein dela, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak zehaztutakoa aplikatuko da.

Ildo horretatik, berariazko gogoeta bat egin beharko litzateke eskaintza baten ezarpena aurreikusitako premietara egokitzen den ala ez zehazteko, eta horren arabera justifikatu etxebizitza babestuaren izaera ezabatzeke

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 octubre de 2020, hay una demanda de 23 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 78% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 18 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 5 personas.

De todas las solicitudes, 14 son de personas empadronadas en Ormaiztegi, de las cuales 12 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto, entre otras cuestiones, eliminar la condición de vivienda tasada establecida en el Sector 7 Antonene, extendiéndose a todo el ámbito la posibilidad de ejecutar vivienda de promoción libre.

Su justificación se fundamenta en la equiparación de los precios en venta de la vivienda libre y de la vivienda tasada en Ormaiztegi.

Sin embargo, como ya se ha comentado, el Plan Territorial Parcial del Goierri considera el municipio de Ormaiztegi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegidas y/o de promoción pública, proponiéndose que, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la posibilidad de eliminar la condición de vivienda protegida.



aukera.

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

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

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

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

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

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

5.- ONDORIOAK

5.1. Ormaiztegi Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egin da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, txostenean jasotako gogoetekin.

Vitoria-Gasteizen, 2020ko abenduaren 14an

4.2. Además, 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.

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

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) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

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.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegi, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las consideraciones del informe.

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de diciembre de 2020.

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA/ EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta