



Expediente: 3HI-010/22-P03-A

SORALUZE

HAPOren Aldaketa, 14 Olaldea, 23 Atxuri-errabal eta 21.1. Txurruka eremuei dagokienez.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak apirilaren 6an izandako 2/2022 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. Soraluzeko 14 Olaldea, 23 Atxuri-erraba eremuei eta 21.1. Txurruka Azpierrezuari buruzko HAPOren Aldaketaren espedientearen onartzeari eragozpenik ez jartzea, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikotako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea.

II. Proposatutako babes publikoko etxebizitzaren erreserba lekualdatzeari buruzko espedientearen balorazioa Etxebizitza Sailburuordetzaren txostenera bidaltzea.

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

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

Expediente: 3HI-010/22-P03-A

PLACENCIA DE LAS ARMAS

Modificación del PGOU relativa a los Ámbitos 14 Olaldea, 23 Atxuri-errabal y 21.1. Txurruka

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 2/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 6 de abril se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. No poner objeción a la aprobación de la Modificación del PGOU de Soraluze/Placencia de las Armas, relativo a los Ámbitos 14 Olaldea y 23 Atxuri-errabal y al Subámbito 21.1. Txurruka, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, 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 informe de la Viceconsejería de Vivienda la valoración del expediente en relación con el traslado de la reserva de viviendas de protección pública propuesto.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I) y por URA-Agencia Vasca del Agua (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.



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



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZARENA, SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMASKO UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK OLALDEA ETA ATXURI-ERRABAL EREMUEI ERAGITEN DIE, BAITA TXURRUKA AZPIEREMUARI ERE.

HI-010/22-P03-A

SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMASKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Soraluze-Placencia de las Armasko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, OLALDEA eta ATXURI-ERRABAL eremuari buruzkoa, baita TXURRUKA azpierrezuari buruzkoa ere, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Soraluze/Placencia de las Armasko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirigintza arautegia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2016ko abenduaren 9an.

2.2. 14.OLALDEA eta 23.ATXURI-ERRABAL eremuei, baita 21. ERREKALDE BEHEKOA eremuko 21.1TXURRUKA azpierrezuari buruzkoa den Soraluze-Placencia de las Armasko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Lehenengo Xedapen-Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2021eko urriaren 6an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2021eko urriaren 14an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS, REFERIDA A LOS ÁMBITOS OLALDEA, ATXURI-ERRABAL Y AL SUB-ÁMBITO TXURRUKA.

HI-010/22-P03-A

AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Soraluze-Placencia de las Armas, relativa a los ámbitos de OLALDEA y ATXURI-ERRABAL, así como al subámbito de TXURRUKA, 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 Soraluze-Placencia de las Armas fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 9 de diciembre de 2016.

2.2. La 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Soraluze-Placencia de las Armas, relativa a los ámbitos 14.OLALDEA y 23.ATXURI-ERRABAL, así como al subámbito de 21.1TXURRUKA perteneciente al ámbito 21. ERREKALDE BEHEKOA, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 6 de octubre de 2021 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 14 de octubre de 2021.

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



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, lurzoru gordetze eginbehar hori Soraluze-Placencia de las Armasko Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. 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 eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko 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.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. 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.

3.1. 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.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Soraluze-Placencia de las Armas 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. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 3.838 biztanle izanda (EUSTAT 2021), lurzoru gordetze hori ez dagokio Soraluze-Placencia de las Armas ko 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 gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

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

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 3.838 habitantes (EUSTAT 2021), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Soraluze-Placencia de las Armas.

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



balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko apirilera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 94 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %94k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 88 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 6 pertsonak bakarrik eman dute izena.

Eskaera guztien artean 108 Soralue-Placencia de las Armas udalerrin errolatutako pertsonenak dira. Horietako 99 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

3.5. Ildo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoen 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. artikuluen 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 guztia inguruko hirigintza-plangintza.

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

Beraz, gogoeta espezifiko bat egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de marzo 2022, hay una demanda de 119 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 92% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 109 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde solo hay apuntadas 10 personas.

De todas las solicitudes, 108 son de personas empadronadas en Soralue-Placencia de las Armas, de las cuales 99 son para acceder a una vivienda en alquiler.

3.5. En este sentido, 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.

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.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak eremu hauetako hirigintza-araubidearen berregokitzea ezartzen du:

14.OLALDEAn Gizarte Babeseko Etxebizitzara bideratutako sabai-azaleraren kopurua soilik aldatu da, eta 2.692 m² (t) murriztu da etxebizitza librearen alde, 21. Eremuko 21.1TXURRUKA azpieremuan bizitegi-etxebizitza erabilerarako eraikigarritasuna baita. ERREKALDE BEHEKOA.

Aldi berean, Gizarte Babeseko Etxebizitzen erabilera 21. Errekalde BEHEKOA eremuko 21.1TXURRUKA azpieremuan etxebizitzara bideratutako eraikigarritasun osoari esleitzen zaio, hau da, 2.692 m² (t).

Ondorengo taulan, aipatutako 2/2006 Legearen arabera babes publikoko araubideren baten pean dauden etxebizitzaren estandarra eta memoria osagarrian jasotako datuen arabera egindako erreserbak jaso dira. Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarik ez dagoenez, koadroa bat dator 2016ko ekainean HAPOn hasierako onespenaren ondoren egindako txostenen jasotakoarekin, eta 21. TXURRUKA azpieremu berria gehitu da, 21. eremukoa. ERREKALDE BEHEKOA:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado establece el reajuste del régimen urbanístico de los siguientes ámbitos:

Se modifica exclusivamente la cantidad de superficie de techo destinada a Vivienda de Protección Social en 14.OLALDEA, reduciéndose ésta en favor de la vivienda libre en 2.692 m²(t), que es la edificabilidad para uso residencial-vivienda en el subámbito 21.1TXURRUKA perteneciente al ámbito 21. ERREKALDE BEHEKOA.

Al mismo tiempo, el uso de Vivienda de Protección Social se asigna a la totalidad de la edificabilidad destinada a vivienda en el subámbito 21.1TXURRUKA perteneciente al ámbito 21. ERREKALDE BEHEKOA, es decir a los 2.692 m²(t).

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas según datos recogidos de la memoria complementaria. Dado que no se produce incremento de edificabilidad residencial, el cuadro se ajusta al incluido en el informe realizado tras la aprobación inicial del PGOU, en junio de 2016, y añadiendo el nuevo subámbito 21.1TXURRUKA perteneciente al ámbito 21. ERREKALDE BEHEKOA:

| BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA | Azalera Superficie m ² | PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA | | | | | GUTXIENAKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR | | |
|--|---|--|--|---|--|--|---|--|-----------|
| | | E. Ilibreak V.Libres | | Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública | | GUZTIRA TOTAL | Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección | | |
| | | BOE | | E.Tasatua | | Guztira | BOE | | E.Tasatua |
| | | V.Libres | V.P.O. | V.Tasada | Total | TOTAL | V.P.O. | V.Tasada | |
| SUELO URBANO RESIDENCIAL | | 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 | |
| A.U. 14 OLALDEA | 8.796 | 1.300 | 1.608 | 4.300 | 5.908 | 7.208 | 1.442 | 1.442 | |
| A.U. 25 CAÑONES | 10.297 | 8.400 | 0 | 0 | 0 | 8.400 | 1.680 | 1.680 | |
| A.U. 21.1 TXURRUKA | 358 | 0 | 2.692 | 0 | 2.692 | 2.692 | 538 | 538 | |
| HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO | 19.451 | 9.700 | 4.300 | 4.300 | 8.600 | 18.300 | 3.660 | 3.660 | |
| GUZTIRA / TOTAL | 19.451 | 9.700 | 4.300 | 4.300 | 8.600 | 18.300 | 3.660 | 3.660 | |
| ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES | | | 8.600 | | | | 7.320 | | |

4.2. Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

Hala ere, espediente behin betiko onartu aurretik, memoria osagarrian proposatutako etxebizitza babestuen gehikuntza hori jaso beharko da, 2/2006 Legean eskatutako estandarra modu orokorrean betetzen dela

4.2. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.

No obstante, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente, deberá incorporarse al mismo la consideración del referido incremento de viviendas protegidas propuesto en la memoria complementaria, de forma que se garantice de



bermatzeko.

Zentzu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko du babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko onspena, etxebizitza-transferentziak eginez.

Etxebizitza babestuaren estandarrak oro har betetzeko baimena Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arako eskumena duen organoak emango du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak espedienteak ebazteko egintza eman ondoren.

Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduren dokumentuak berariaz adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adieraziko da eragindako eremuen hirigintza-fitxetan edota berariazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

5.- ONDORIOAK

5.1. Soraluze-Placencia de las Armasko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko martxoaren 30ean

forma global el cumplimiento del estándar exigido en la Ley 2/2006.

En este sentido, es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas.

La autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida será otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el expediente.

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas afectadas, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Soraluze-Placencia de las Armas, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de marzo de 2022.

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE SORALUZE REFERENTE A LOS ÁMBITOS “14 OLALDEA”, “23. ATXURI-ERRABAL” Y AL SUBÁMBITO “21.1. TXURRUKA”

N/ Ref.: IAU-2022-0093

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 18 de marzo 2022, ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del documento de aprobación provisional de la 1ª modificación puntual del Plan General de Soraluze referente a los ámbitos “14 Olaldea”, “23. Atxuri-Errabal” y al subámbito “21.1. Txurruka”.

Se incluyen enlaces de la documentación, que consta del Plan Especial y la documentación del expediente administrativo.

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito del Plan Especial se sitúa en las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La modificación afecta a los ámbitos 14. Olaldea y 23. Atxuri-Errabal y en el Subámbito 21.1. Txurruka perteneciente al Ámbito 21. Errekalde Behekoa.

Se propone variar el reparto de vivienda protegida asignada a los **ámbitos 14. Olaldea** y el **subámbito 21.1. Txurruka**, trasladando vivienda protegida del primero al segundo, de modo que se equilibran estos ámbitos, diversificando la oferta de vivienda protegida, y posibilitando el desarrollo 14. Olaldea comprometido por la superficie de vivienda asignada en el PGOU.

En concreto, se modifica exclusivamente la cantidad de superficie de techo destinada a vivienda de protección social en “Olaldea”, reduciéndose ésta en favor de la vivienda libre en 2.692 m²(t), que es la edificabilidad para uso residencial-vivienda en Txurruka. Al mismo tiempo, el uso de Vivienda de Protección Social se asigna a la totalidad de la edificabilidad destinada a vivienda en “Txurruka”, es decir a los 2.692 m²(t).

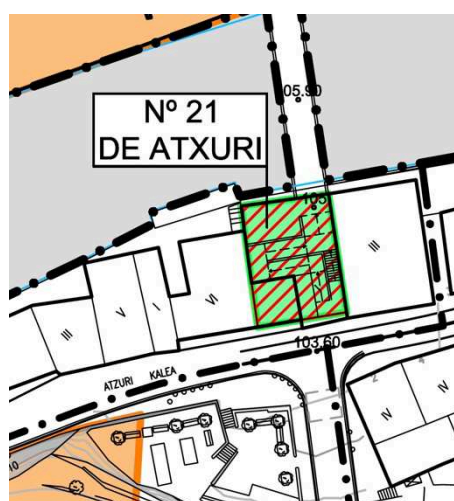
Se mantienen la superficie de vivienda protegida que ordena el Plan General, sin que ninguna de las determinaciones del citado Plan referente a estos ámbitos sea modificada. De igual





modo, se mantiene también íntegra la ordenación prevista en el Plan Especial de Olaldea vigente.

En el **ámbito 23. Atxuri-Errabal** se interviene para corregir exclusivamente la delimitación del Ámbito de Ejecución de Dotaciones Públicas previsto al objeto de llevar a cabo, de forma adecuada, la expropiación necesaria que permita acometer la construcción de los elementos de acceso a la nueva pasarela prevista en el PGOU en ese punto. Se mantienen íntegras las determinaciones y objetivos del ámbito.



Planeamiento vigente



Planeamiento modificado

3 CONSIDERACIONES

Las modificaciones planteadas no alteran los parámetros del planeamiento que fue objeto de informe por esta Agencia tanto en la aprobación del PGOU como en el Plan Especial del ámbito 14 Olaldea. De igual modo, también son previsibles afecciones al medio hídrico y a las materias de competencia de esta Agencia.

4 PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la 1ª modificación puntual del Plan General de Soraluze referente a los ámbitos “14 Olaldea”, “23. Atxuri-Errabal” y al subámbito “21.1. Txurruka”.

Se recuerda, como ya recoge el PGOU aprobado en el Artículo 94 “*Criterios-generales reguladores de la protección e integración ambiental*”, que las actuaciones previstas en el dominio público hidráulico y en la zona de policía del mismo deberán ser autorizadas por la Agencia vasca del Agua, previa solicitud de la correspondiente autorización.



4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak Soralezeko Plan Orokorraren 1. aldaketa puntualaren aldeko txostena egitea proposatu du, bere eskumenen esparruan. Aldaketa hori honako eremu hauei buruzkoa da: «14 Olaldea», «23. Atxuri-Errabal» eta «21.1. Txurruka» azpieremua.

Gogorarazten da, 94. artikuluan onartutako HAPOk jasotzen duen bezala, Uraren Euskal Agentziak baimendu beharko dituela jabari publiko hidraulikoan eta haren polizia-eremuan aurreikusitako jarduketak, horretarako dagokion baimena eskatu beharko delarik.

En Vitoria-Gasteiz, 28 de marzo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

José Ignacio Arrieta Pérez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico 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)