



Espedientea 1HI-038/19-P03-A
VITORIA-GASTEIZ

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren egiturazko aldaketa puntuala, Eduardo Dato 11 eta Cadena y Eleta apezpikua 2 kaleen kalifikazio xehatua aldatzeko.

Expediente: 1HI-038/19-P03-A
VITORIA-GASTEIZ

Modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para el cambio de la calificación pormenorizada de las calles Eduardo Dato 11 y Monseñor Cadena y Eleta 2.

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

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

ZIURTATZEN DUT Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak abenduaren 18an izandako 7/2019 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 7/2019, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava celebrada el día 18 de diciembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

I. Eragozpenik ez jartzea Vitoria-Gasteizko “HAPOaren aldaketa puntuala Eduardo Dato 11 eta Monseñor Cadena y Eleta 2 kaleetan kalifikazio xehatua aldatzeko” espedienteari, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako maiatzaren 31ko 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Hori guztia bere edukiak udal mailako antolamendu xehatuari eragiten diola iristen delako.

I. No poner objeción al expediente de “Modificación puntual del PGOU para el cambio de calificación pormenorizada de las calles Eduardo Dato 11 y Monseñor Cadena y Eleta 2”, de Vitoria-Gasteiz en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados 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 sus Territorios Históricos, por considerar que su contenido conlleva una alteración en la ordenación pormenorizada del núcleo urbano de rango municipal.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrek ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamenduko plan orokor eta plangintzako arau subsidiario guztiak 2021eko irailaren 20a baino lehen egokitu egin beharko direla aipatutako legearen zehaztapenetara.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de la Ley mencionada con anterioridad al 20 de septiembre de 2021.

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.”

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

Firmado electrónicamente por:

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



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ EN LO RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS CALLES EDUARDO DATO Nº 11 Y MONSEÑOR CADENA Y ELETA Nº 2

S/Ref.: 1HI-038/19-P03-A

N/ Ref.: IAU-2019-0325

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de noviembre de 2019 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 de Ordenación Urbana.

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

El ámbito objeto de modificación se sitúa en el ámbito de las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Ebro, en la Unidad Hidrológica Zadorra.

La modificación puntual contempla el cambio de calificación pormenorizada del inmueble número 11 de la calle Dato (de Equipamiento Administrativo a uso Residencial Colectivo con uso comercial en planta baja y sótano) y de la antigua gasolinera Goya (de Grandes Servicios Urbanos al uso de Equipamiento Genérico).



Asimismo, la modificación pretende la puesta en servicio de un patrimonio edificado, la reutilización y reciclaje de unos recursos existentes sin utilización alguna en la actualidad.

Nahi izanez gero, J0D0Z-T1W8X-3MEW bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <http://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T1W8X-3MEW en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>





3. CONSIDERACIONES

Por las inmediaciones de los ámbitos objeto de modificación no discurre ningún cauce fluvial.

3.1 Respecto al Abastecimiento y Saneamiento

El municipio de Vitoria-Gasteiz se integra en AMVISA, que se encarga tanto del abastecimiento de agua potable, como de gestionar el saneamiento de las aguas residuales.

Los edificios objeto de modificación están conectados a la red general de abastecimiento y saneamiento. La Memoria indica que la urbanización consistirá en los enganches de redes y reposición de lo existente.

Teniendo en cuenta que se trata de un cambio en la calificación pormenorizada de dos edificios existentes, no serían esperables incrementos significativos y, por tanto, a priori no se prevé que puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con el suministro de dichas demandas.

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

3.2 Respecto a los suelos contaminados

La parcela de la c/ Monseñor Cadena y Eleta, antigua gasolinera Goya, está identificada en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (código 01059-01306).

En este sentido, la Memoria indica que actualmente se está tramitando la declaración de calidad del suelo y que dicho aspecto deberá reflejarse como requisito antes de la aprobación definitiva de la modificación, dejando constancia de la pertinente declaración de calidad del suelo.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** a la *“Modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz en lo relativo al cambio de calificación pormenorizada de las c/s Eduardo Dato nº 11 y Monseñor Cadena y Eleta nº 2”*.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du *“Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren egiturazko aldatzea puntuala, Eduardo Dato 11 eta Cadena y Eleta apezpikua 2 kaleen kalifikazio xehatua aldatzea”*ri dagokionez.

Vitoria-Gasteiz, 4 de diciembre de 2019

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, VITORIA-GASTEIZKO
UDALEKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK ERAIKIN HAUEI
ERAGITEN DIE: EDUARDO DATO 11 ETA
MONSEÑOR CADENA ETA ELETA 2.**

1HI-038/19-P03-A

VITORIA-GASTEIZKO UDALA (ARABA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, Eduardo Dato 11 eta Monseñor Cadena eta Eleta 2 kaleetan, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra 2000ko abenduaren 27an onartu zen behin betikoz eta Arabako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2001eko urtarrilaren 19an.

2.2. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren xedapenaldaketak, Eduardo Dato 11 eta Monseñor Cadena eta Eleta 2 kaleei buruzkoa, hasierako onespena jaso zuen 2018ko abenduaren 21ean egindako Udaleko Osoko Bilkuran eta 2019ko urtarrilaren 21ean argitaratu zen Arabako Aldizkari Ofizialean.

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, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE VITORIA-GASTEIZ, REFERIDA A LAS CALLES EDUARDO DATO 11 Y MONSEÑOR CADENA Y ELETA 2.

1HI-038/19-P03-A

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (ÁLAVA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz en las calles Eduardo Dato 11 y Monseñor Cadena y Eleta 2, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz se aprobó definitivamente el 27 de diciembre de 2000 y fue publicado en el Boletín Oficial de Álava el 19 de enero de 2001.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz, relativa a las calles Eduardo Dato 11 y Monseñor Cadena y Eleta 2 se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 21 de diciembre de 2018 y fue publicada en el Boletín Oficial de Álava el 21 de enero de 2019.

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, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzorua gordetze eginbehar hori Vitoria-Gasteizko 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 jarduketan 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.- Lehenasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-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.

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

Beraz, udalerriak 246.149 biztanle izanda (EUSTAT 2019), lurzoru gordetze hori Vitoria-Gasteizko Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen

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 rige para el municipio de Vitoria-Gasteiz 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, visto que la población del municipio es de 246.149 habitantes (EUSTAT 2019), esta obligación de reserva rige para el municipio de Vitoria-Gasteiz y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que



27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueren sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitza 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 lurzoru, 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 esleitakoaren) gainera gehitzearen %15ari dagokion lurzoru 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, gauzatuak 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 bete eskuratzen ez duenean, artikulu 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 (2019ko urriakoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 8.728 eskakizun daude udalari honetan. Horietako %93k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 8.120 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gaintitu dituzte. Etxebizitza erosteko 608 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 7.741 Vitoria-Gasteizko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 7.231 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

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 octubre de 2019, hay una demanda de 8.728 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 93% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 8.120 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 608 personas.

De todas las solicitudes, 7.741 son de personas empadronadas en Vitoria-Gasteiz, de las cuales 7.231 son para acceder a una vivienda en alquiler.



4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da Eduardo Dato kaleko 11. zenbakian administrazio-ekipamenduetarako eraikin bat birkalifikatzea bizitegi-erabilerarako, eta Monsinore Kadena eta Eleta kaleko 2. zenbakiko higiezin (Goya gasolindegia zaharra) birkalifikatzea, hiri-zerbitzu handietarako (azpiegitura) ekipamendu generiko gisa.

Bi kasu horietan, hiriarren erdigunean dauden eraikin hutsen egungo egoera gainditu nahi dute.

Eduardo Dato kaleko 11. zenbakiko higiezinaren kasuan, bizitegi-erabilerarako birkalifikatzeak bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasuna 2.594,99 m²t handitzea dakar finkatu gabeko hiri-lurzoruan. Zuzkidura-jarduketa bat denez, ez da beharrezkoa babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea.

4.2. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearen, gutxienez 38,92 m² dituen lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikulua araberak.

Kontuan izanik hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 18.3. artikulua,

18.3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduaren berrikuspenek edota aldatzeko memorian justifikatzen diren berrikusten edota aldatzen duten planeamenduan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokiaren erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alarreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak derrigorrezko txostena egin ostean.

Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra beste eremu batzuetan xede berarekin egindako lurzoru erreserbetan betetzea baimentzen da. Kasu honetan, 38,92 m² gorde dira Salburuako lehengo 10. sektorearen ekipamendu publikorako orubean. Beraz, 188,86 m²-ko gehiegizko lurzati-azalera izanik etorkizuneko konpentsazioetarako.

Edozein kasutan, estandar hori lekualdatu duen lursail zehatza hirigintza-fitxan zehaztu behar da.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene como objeto la recalificación de un edificio de uso equipamental administrativo a uso residencial en la calle Eduardo Dato 11 y la recalificación del inmueble número 2 de la calle Monseñor Cadena y Eleta (antigua gasolinera Goya) de uso grandes servicios urbanos (infraestructura) a calificación de equipamiento genérico.

En ambos casos, se pretende superar la situación actual de edificios vacíos en el centro de la ciudad.

En el caso del inmueble de la calle Eduardo Dato 11, su recalificación a residencial supone un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado de 2.594,99 m². Al tratarse de una actuación de dotación, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4.2. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima de suelo de 38,92 m², según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

Considerando el artículo 18.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

18.3. No obstante, las revisiones y/o modificaciones de la ordenación estructural, con incremento de la edificabilidad residencial, podrán justificar, en la memoria, la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes en el planeamiento que revisan y/o modifican, lo que podrá autorizarse por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco posteriormente al acto de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Se autoriza el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo que se hayan realizado con tal fin en otros ámbitos; en este caso, se reservan 38,92 m² en el solar equipamental público del antiguo Sector 10 de Salburua, con lo que queda un exceso de superficie de parcela de 188,86 m² para futuras compensaciones.

En cualquier caso, se deberá concretar el solar exacto al que se traslada dicho estándar en la ficha urbanística.

5.- ONDORIOAK

5.1. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko abenduaren 13an

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de diciembre de 2019

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Vivienda