



Espedientea: 3HI-003/23-P05-A

AZKOITIA

Txalon Erreka Ekialdea 10. sektoreko eta Insausti 13. eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. aldaketa.

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 22an izandako 2/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kiden gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. "Azkoitiko hiri antolaketako arau subsidiarioen testu bateginaren (AASS 2007) 5. Aldaketa puntuala" espedienteari buruzko txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari dagokionez, bai eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketaz buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnetara nahiz Autonomia Erkidegoko erakunde komunak eta lurralde historikoetako foru-organoen arteko harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean adierazitako alderdietara egokitzeari ere. Honela baloratzen da:

a) Babes publikoko etxebizitzetarako eraikigarritasunaren transferentziari dagokionez, horri buruzko balorazioa Etxebizitza Sailburuordetzari helarazi zaio, arlo horretan eskumena duen organoa baita.

b) Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpide berriei dagokionez, proposatutako zehaztapenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean araututakora gokitu beharko dira; zehazki, 35. eta 77. Artikuluetan adierazitakora.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen iragankorrean, hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldiari eta egokitzapenari buruzkoan, ezarritakoa, eta hura aldatzen duen 2/2014 Legean ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamendua egokitu egin beharko dela aipatutako legeen zehaztapenetara.

Expediente: 3HI-003/23-P05-A

AZKOTIA

5ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti.

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 2/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 22 de marzo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Informar el expediente de "5.ª modificación puntual del texto refundido de las normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia (NNSS 2007)", 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, en los siguientes términos:

a) En lo que se refiere a la transferencia de edificabilidad vinculada a viviendas de protección pública se traslada la valoración en esta materia a la Viceconsejería de Vivienda como órgano competente en la materia.

b) En lo que se refiere a los nuevos criterios de cómputo de edificabilidad, las determinaciones propuestas se deberán ajustar a lo regulado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo; y en concreto a lo señalado en sus artículos 35 y 77.

II. Tener en consideración que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a la vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y de la Ley 2/2014 que la modifica, el planeamiento municipal debe ser adaptado a las determinaciones de las Leyes mencionadas.



III. Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritzako eta Lurralde Oreka Zuzendaritzak (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetzak (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentziak (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.

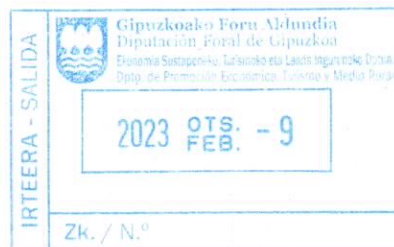
Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Agricultura y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), 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



Azkoitiko Txalon erreka ekialdea 10. Sektoreko eta Insausti 13. eremuko plangintzako arau subsidiarioen 5. aldaketari buruzko txostena eskatu zeniguten. Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko Zerbitzu honek dokumentua aztertu ostean, dagokion txostena helarazten du.

Donostia, 2023ko otsailaren 9an

**Sin.: Jon Andoni Urrutia
Landa Garapeneko eta Lurralde Oreka zerbitzuburua**



NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA

Aztertutako proiektua: Azkoitiko Plangintzarako Arau Subsidiarioen 5. aldaketa puntuala

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97 bis artikuluan — Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea—, eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeko 16.2. artikuluan —Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia— jasotakoaren arabera, EAEko Balio Agrologiko Handiko lurzoruetan aurreikusitako edozein proiektu edo jarduketak (horrela zehaztuak euskal landa ingurunea antolatzeke une bakoitzean indarrean dagoen erreferentzia esparruaren arabera) nekazaritza kontuetan eskumena duen foru-organoak txostena egitea exijituko du; txosten horrek proiektuaren edo jarduketaren ondorioak balioetsi beharko dituelarik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onartzen duen 177/2014 Dekretuko (2008/17 Legeak esparrutzat jotzen duena nekazaritzako lurzoruen gaietarako) 61.2 artikulua literalasunean jasotzen du aipatutako legearen 16.2 artikulua, txostena eskatuz.

Aipatutako 177/2014 Dekretuaren 10.e artikulua ezartzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeke Protokoloa erabiliko dela.

Hortaz, Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeke Protokoloa aplikatuz, txosten honek Azkoitiko Plangintzarako Arau Subsidiarioen 5. aldaketa puntualetik etorriko litzatekeen sektorearen gaineko eraginaren azterketa eransten du.

Udalak helarazitako dokumentua aztertu ostean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzu honek ondorioztatu du proposatzen den proiektuak ez duela eraginik lurzoru hiritarrezinean; hau da, proiektua edota gauzatu nahi den aldaketa zoru urbanizagarrian burutuko dela eta ez dakarrela nekazaritzarako lurren galerarik.

Ondorioz, ez dagokio Zerbitzu honi adierazitako proiektuaren inguruko txostenik egitea, baldin eta egindako ondorioztapena zuzena bada eta lurzoru urbanizaezinari eragiten ez badio. Alabaina, eragingo balio, txosten berria egitea eskatzea errekeritzen dugu.

Donostian, 2023ko otsailaren 9an

Jon Andoni Urdangarin Urrutia

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako zerbitzuburua



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, AZKOITIKO ARAU
SUBSIDIARIOEN 5. XEDAPEN ALDAKETARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HAUEI
ERAGITEN DIE: TXALON ERREKA EKIALDEA 10
SEKTOREA ETA INSAUSTI 13 EREMUA

3HI-003/23-P05-A

AZKOITIKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. xedapen-aldaketaren espedienteak, Txalon Erreka Ekialdea 10 Sektoreari eta Insausti 13 Eremuari dagokiena, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen testu bategina 2007ko ekainaren 19an onartu zen behin betiko, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2007ko urriaren 2an.

2.2. Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. xedapen-aldaketaren espedienteak, Txalon Erreka Ekialdea 10 Sektoreari eta Insausti 13 Eremuari dagokienak, hasierako onespina jaso zuen 2022ko irailaren 28an, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2022ko azaroaren 7an. 2023ko urtarrilaren 25ean behin-behineko onespina jaso zuen.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei, bai eta hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei ere.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA, REFERENTE AL SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE Y ÁREA 13 INSAUSTI

3HI-003/23-P05-A

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, referente al Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia se aprobó definitivamente el 19 de junio de 2007 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 2 de octubre de 2007.

2.2. La Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, referente al Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti se aprobó inicialmente el 28 de septiembre de 2022 y fue publicada en el Boletín oficial de Gipuzkoa el 7 de noviembre de 2022. Se aprobó provisionalmente el 25 de enero de 2023.

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, Azkoitiak 11.914 biztanle dituenaz, (EUSTAT 2022ko urtarila), lurzorua erreserbatzeko betebeharrak badagokio Azkoitiko Udalari eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako Udalak. 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 artikuluko horri emandion idazketa berria aintzat hartuta:

*«2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko 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, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du, etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko. 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. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzorua erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzorua erreserbatzeko beharra **ez dagokio** Azkoitiko Udalari.

Por tanto, visto que la población de Azkoitia es de 11.914 habitantes (EUSTAT enero 2022), esta obligación de reserva rige para el municipio de Azkoitia 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, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Azkoitia.

3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da; izan ere, artikulua horrek hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen du. Hona hemen aipatu artikulua ezarritakoa, 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-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-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 balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

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 viviendas correspondientes a su valor”.

3.4. Aztertutako 2023ko otsaileko Etxebideko azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 392 eskakizun daude udalerririk horretan. Horietako % 79,34 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopurua, 311 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua baino handiagoa da. Etxebizitza erosteko 81 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztietatik, 326 Azkoitiko udalerrian erroldatutako pertsonarenak dira. Horietako 268 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da bizitegi-erabilera kalifikazioa duten bi lurzatiren sustapen-erregimena trukitzea. Alde batetik, A.10.1.A.a. lurzatia da, 10. HE TXALON ERREKA EKIALDEA eremuan kokatua, eta, bestetik, 13. HE INTSAUSTI eremuan dagoen B.4.1 lurzatiaren zati bat. Azken partzela horren eraginpeko zatia B.4.1.b lurzatia da

4.2. Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen testu bateginaren bosgarren aldaketaren proposamenak ez du inolako eraikigarritasun-gehikuntzarik sortzen.

4.3. Ondorengo taulan laburbiltzen dira Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen testu bateginaren bosgarren aldaketak proposatzen dituen ezaugarriak, dokumentuan jasotako datuen arabera:

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de febrero de 2023, hay una demanda de 392 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 79,34% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 311 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 81 personas.

De todas las solicitudes, 326 son de personas empadronadas en Azkoitia, de las cuales 268 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto el intercambio del régimen de promoción de dos parcelas con calificación de uso residencial. Se trata por un lado de parcela A.10.1.A.a. sita en el ámbito 10 HE TXALON ERREKA EKIALDEA y por otro lado de parte de la parcela B.4.1 sita en el ámbito 13 HE INTSAUSTI. La parte afectada de esta última parcela se identifica como la parcela B.4.1.b.

4.2. La propuesta de la quinta modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia no genera ningún tipo de incremento de edificabilidad.

4.3. En el siguiente cuadro se resumen las características que la quinta modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia propone otorgar a las parcelas afectadas, según datos recogidos del documento:

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO	Azalera Superficie	E. libreak V.Libres m ² sabai-az. m ² techo	BSE V.P.S. m ² sabai-az. m ² techo
RESIDENCIAL	m ²		
ÁREA 13.- INSAUSTI (Parcela B.4.1 b)	328,00	1.391,90	0,00
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO	Azalera Superficie	E. libreak V.Libres m ² sabai-az. m ² techo	BSE V.P.S. m ² sabai-az. m ² techo
URBANIZABLE RESIDENCIAL	m ²		
SECTOR 10.- TXALON ERREKA ESTE (Parcela A.10.1.A.a)	506,40	0,00	1.391,90
GUZTIRA / TOTAL	834,40	1.391,90	1.391,90

4.4. Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen testu bateginaren bosgarren aldaketak eragindako lurzati bakoitzak, bizitegi-erabilerarako, 1.391,90 m²-ko eraikigarritasuna du sestra gainean. Beraz, biek duten bizitegi-erabilerarako eraikigarritasuna berdin-berdina da.

Ikus daitekeenez, koadroak islatzen du lurzati trukean babestutako etxebizitzaren erabilerara bideratutako eraikigarritasunak ez duela aldaketarik izan.

Hala ere, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta, beraz, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoa a) eta d) letretan, 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 lurralde-plan partzialak, 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.

Beraz, gogoeta espezifiko egin beharko da ea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintzarik ba ote dagoen jakiteko, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

4.5. Gogorarazten da etxebizitza babestuen estandarra betetzea egiturazko antolamenduen zehaztapen bat dela; beraz, hirigintza-fitxetan bizitegi-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu behar da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

4.4. Cada una de las parcelas afectadas por la quinta modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia tienen asignada una edificabilidad sobre rasante destinada al uso residencial de 1.391,90 m²(t). Por tanto, la edificabilidad destinada al uso residencial de ambas es exactamente igual.

Tal como se aprecia, el cuadro refleja que la edificabilidad destinada al uso de vivienda de protección en el intercambio de parcelas se mantiene inalterada.

Sin embargo, 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.

4.5. Se recuerda que el cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

4.6. Babes publikoko etxebizitzaren terminologia Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean adierazitako izen berrira egokitu beharko da; beraz, babes ofizialeko etxebizitzek ez dute izen hori izango, **babes sozialeko etxebizitzak** baizik.

4.6. Se deberá adaptar la terminología de vivienda de protección pública a la nueva denominación indicada en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, no denominándose ya las viviendas de protección oficial de esa forma, sino **viviendas de protección social**.

5.- ONDORIOAK

5.1. Azkoitiko Arau Subsidiarioen 5. aldagetari, Txalon Erreka Ekialdea 10 Sektoreari eta Insausti 13 Eremuari buruzkoari, dagokion dokumentuaren **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenak ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de modificación puntual nº 5, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, referente al Sector 10 Txalon Erreka Este y al Área 13 Insausti, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, 2023ko martxoaren 9an

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de marzo de 2023

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA 5ª MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE Y ÁREA 13 INSAUSTI DE AZKOITIA (GIPUZKOA)

N/ Ref.: IAU-2023-0041 S/ Ref.: 3HI-003/23-P05-A

1. ANTECEDENTES

El 2 de febrero de 2023, ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) la 5ª Modificación Puntual de las NNSS de Azkoitia, Gipuzkoa. Se facilitan enlaces a la documentación, que consta del expediente urbanístico completo y el expediente administrativo.

Durante la tramitación de esta modificación de las NNSS, en septiembre de 2022, se emitió un informe (ref. IAU-2022-0261) en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Posteriormente, en diciembre de 2022, esta Agencia informó al documento de aprobación inicial (ref. IAU-2022-0388).

En el año 2022 el Ayuntamiento notificó a esta Agencia la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 13.1, respondiendo esta Agencia en el informe CO-2022-0130 que los proyectos en zona de policía de cauces requerirán de la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El documento propone dos modificaciones.

La primera modificación consiste en la transferencia de edificabilidad vinculada a viviendas de protección pública entre el sector 10 Txalon Erreka Este y el área 13 Insausti. Ambos ámbitos tienen aprobados sus correspondientes instrumentos de desarrollo (Plan Parcial en Txalon Erreka y Plan Especial en Insausti).

En concreto, en la parcela Nº 1 (10.1.A.a) del Txalon Erreka actualmente se prevé la ejecución de 16 viviendas de mercado libre y la parcela 4.1 (UE 13.1) del área 13 Insausti contempla la construcción de viviendas de protección pública.

La modificación propone que la parcela 10.1.A.a (Txalon Erreka) pase a ser de VPO y la parcela 4.1, del área 13 Insausti, se separe en dos, la 4.1.a, que continúa siendo de VPO y la 4.1.b, que será vivienda libre. Ambos ámbitos se encuentran en la cuenca del río Urola, dentro del ámbito de gestión de las Cuencas Internas del País Vasco, en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La segunda modificación afecta al Documento Normativa General de los artículos: Artículo 49 “*Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio*” y Artículo 57 “*Cubiertas*”.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4FBF-E30J bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoko honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4FBF-E30J en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus



El objetivo de la misma es la sustitución del cómputo de la superficie de los espacios abiertos de las edificaciones, tales como balcones, terrazas, porches y vuelos en general, al 50%, estableciendo un nuevo criterio según el cual dichos elementos no computarán, a efectos urbanísticos, en edificabilidad física y, por otro lado, dotar a las comunidades de vecinos de un mayor nivel de usos e instalaciones en las cubiertas de los edificios, tales como piscinas y otros.

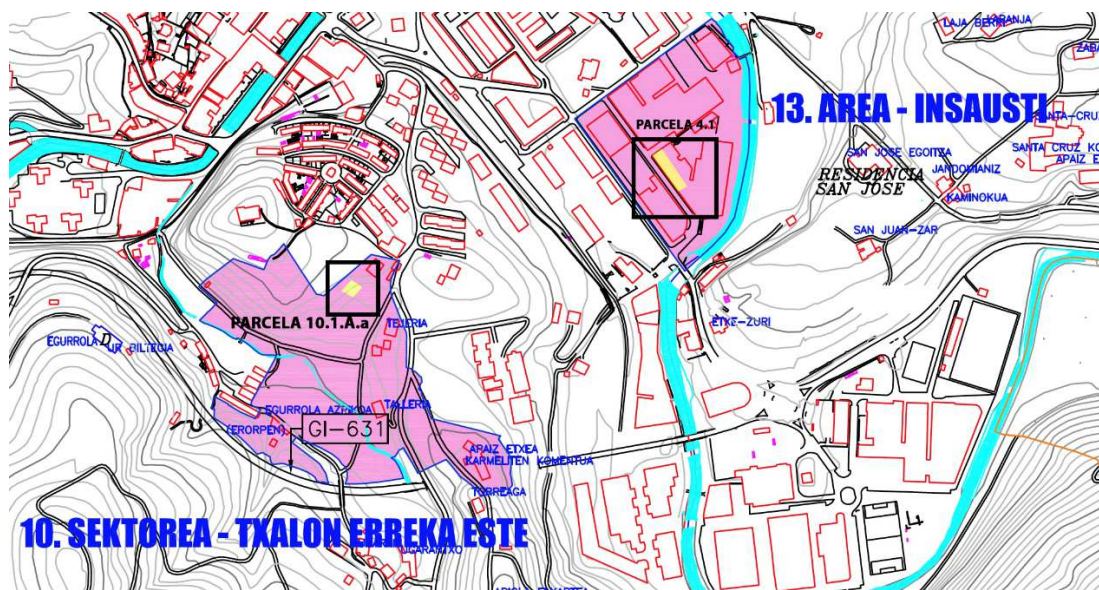


Imagen1 Situación de las parcelas

3. CONSIDERACIONES

4.1- En relación con el dominio público hidráulico y sus zonas de protección

La parcela 10.1.A, en Txalon Erreka, estaría situada fuera de la zona de policía de cauces. Por su parte, la parcela 4.1, del ámbito Insausti, se sitúa parcialmente dentro de la zona de policía de cauces (margen derecha del río Urola).

Teniendo en cuenta lo anterior, se recuerda que la ejecución de los proyectos de desarrollo de estas áreas, o se desarrollen en las mismas, deberán contar con la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua, tal y como recoge la Resolución de 2 de septiembre de 2022, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico de esta modificación.

4.2- En relación con el riesgo de inundabilidad

En relación con el citado riesgo de inundabilidad, hay que indicar que ambos ámbitos urbanísticos (Txalon Erreka e Insausti) se encuentran situados en las zonas inundables correspondientes al Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES017-GIP-URO-04. En particular, el Área 13 Insausti se localiza en zona inundable por las avenidas correspondientes a los periodos de retorno de 100 y 500 años (T100 y T500), aunque fuera de la zona de flujo preferente.

Respecto al riesgo de inundabilidad de las parcelas objeto de la presente modificación de NNSS, la parcela 4.1, en Insausti, sería inundable por las avenidas correspondientes a 100



años de periodo de retorno, y la parcela 10.1.A, en Txalon Erreka, se sitúa fuera de las áreas inundables.

En relación con lo anterior, si bien la presente modificación no conlleva cambios en relación con el riesgo de inundabilidad respecto de la ordenación establecida en las vigentes NNSS, cabe recordar que, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 37 y 45 del anexo I del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

De igual modo, también son de aplicación las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

4.3- En relación con el abastecimiento y el saneamiento

La modificación no conllevará ningún incremento respecto de las demandas de recursos hídricos, o de las cargas al sistema de saneamiento, que se derivan de la previsión contemplada en las vigentes NNSS.

4. PROPUESTA DE INFORME

Atendiendo a lo expuesto anteriormente, tanto la transferencia de la edificabilidad de vivienda libre a vivienda protegida entre el Sector 10 Txalon Erreka Este y el Área 13 Insausti, como los artículos referentes a los usos en las cubiertas de los edificios, o el cómputo de la superficie en terrazas y similares, no conllevarán nuevas afecciones a las materias de aguas de competencia de esta Agencia. En consecuencia, se propone informar **FAVORABLEMENTE** la 5ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti de Azkoitia.

Únicamente se recuerda que, tal y como se recoge en el informe ambiental de esta modificación, las actuaciones que se propongan en la zona de policía de cauces requerirán de la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, Txalon Erreka Ekialdea 10. Sektorearen eta Insausti 13. Eremuaren artean etxebizitza librearen eraikigarritasuna etxebizitza babestura eskualdatzeak, eraikinen estalkietako erabilerei buruzko artikuluek, edo terrazen eta antzekoen azaleraren zenbaketak ez dute eragin berririk izango Agentzia honen eskumeneko uren gaitan. Ondorioz, Azkoitiko Txalon Erreka Ekialdea 10 sektorean eta Insausti 13 eremuan Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa puntualaren ALDEKO txostena egitea proposatzen da.

Soilik gogorarazten da, aldaketa honen ingurumen-txostenean jasotzen den bezala, ur-ibilguak zaintzeko eremuan proposatzen diren jarduketetarako Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko dela.

En Vitoria-Gasteiz, 8 de marzo de 2023

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)