



POSICIONAMIENTO DE ORAIN AMURRIO SOBRE EL CONTENIDO DEL PGOU DE AMURRIO EN SU FASE DE APROBACION INICIAL.

1º BREVE RESUMEN DE ANTECEDENTES, DESDE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PLAN GENERAL.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Amurrio fueron aprobadas definitivamente en 1998, su periodo de vigencia previsto era de 8 años. Posteriormente Se aprobó la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** que en su disposición transitoria, establecía que todos los planes de los municipios de la CAE, tendrían que estar adaptados a las determinaciones de la misma para el día 20 de septiembre de 2014. El Gobierno Vasco tuvo que sacar la LEY 2/2014 ampliando el plazo hasta el mismo día del año 2021, porque había municipios como el nuestro que no tendrían el Plan aprobado dentro del primer plazo.

El inicio del proceso del presente Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, en Amurrio empezó en la Sesión Plenaria de fecha 2 de diciembre de 2010, desde entonces estamos todavía sin la aprobación definitiva, y como han pasado 7 años y hemos incumplido la disposición transitoria de la **Ley 2/2006**, para tener vigente el nuevo Plan nos hemos tenido que acoger al segundo plazo; mientras tanto también se han aplazado proyectos urbanísticos de interés comunitario y otros que afectan a los derechos sociales de los sectores más necesitados.

El ultimo retraso se dio porque al equipo redactor del Plan, no contemplo que el **Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas**, estaba derogado por la **Ley 21/2013 de evaluación ambiental** y además faltaba el **Informe de evaluación de impacto de género del plan general**.

2º CUAL ES LA HERENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS NSS EN SUELO URBANO DE USO VIVIENDA

El equipo redactor en su Memoria dice:

5. Estrategia de ocupación de suelo y propuesta de ordenación 5.1. Ordenación del suelo urbano 1. Núcleo urbano “... existe un gran número de parcelas interiores de gran tamaño en la trama urbana residencial de Amurrio que no se encuentran desarrolladas. rodeadas de suelos ya transformados...” y además en **A OC OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES A OC.1 MODELO URBANÍSTICO CRITERIO C3.3** dicen: “...Se planteará un modelo compacto de ocupación del suelo mediante la colmatación de los huecos existentes en la trama del núcleo principal...” **Compartimos con el equipo redactor, el diagnostico y la propuesta de rellenar los huecos de la trama urbana que quedaron vacantes de las NSS.**

Sin entrar en muchas profundidades teóricas, lo que está claro es que esto ha sucedido porque entre la tendencia de los propietarios del suelo a sustraer sus suelos del mercado, en espera del comprador último que les ofrezca la mejor oferta, y los promotores que priorizan los suelos ubicados en los mejores sitios para poder maximizar sus beneficios. La combinación de ambas estrategias ha dado como resultado que se hayan quedado suelos, sin edificar, situados de forma aleatoria dentro de la trama urbana, ahora bien, qué garantía tenemos de que con el PGOU



nuevamente no se repita esta situación, es decir, que sólo se desarrollen las unidades edificatorias más rentables para propietarios del suelo y promotores.

Por ejemplo: las áreas que tengan mayor número de viviendas de venta libre, y el resto, las que tengan más viviendas de Protección Pública, se queden sin edificar y urbanizar, o ambas se construyan en el momento que ellos consideren más oportuno y favorable de los ciclos económicos, y todo ello única y exclusivamente con objeto de maximizar sus beneficios.

Para nosotros el PGOU, entre otras cuestiones, debe tener una función social, tiene la obligación prioritaria de dar satisfacción a los intereses comunitarios y sociales.

¿Porque ha pasado esto? porque los diferentes gobiernos municipales han hecho dejación de sus obligaciones urbanísticas durante muchos años, lo que ha sucedido es que los responsables municipales **han dejado a la propiedad privada la iniciativa de hacer ciudad** en función de sus intereses, ritmos y estrategias, eligiendo ellos cuales son los lugares y la ocasión propicia para urbanizar y edificar.

Las obligaciones del equipo de gobierno municipal en cuanto a el desarrollo urbanístico del plan están recogidas en la **ley 2/2006** del suelo vasca, en su EXPOSICION MOTIVOS dice: *“Los objetivos que esta ley se propone alcanzar, ...**Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas, especialmente a través de la iniciativa municipal. El urbanismo se configura como una función pública municipal al servicio del interés general....**»*, mas adelante *“Confirma el título V la desaparición de la noción decimonónica de la gestión urbanística. **La responsabilidad de la ejecución del planeamiento pasa a ser exclusivamente pública, si bien se garantiza la participación privada, en régimen de concertación directa con la Administración o bien de libre concurrencia, mediante la figura del agente urbanizador y, en su caso, del agente edificador**”*. La única opción para poder controlar el proceso de desarrollo del planeamiento en función de los intereses comunitarios y sociales es fijar como sistema de actuación el de **Cooperación**, que garantiza la iniciativa pública municipal en todas las Áreas Integradas o Unidades de Ejecución. Y como dice la ley: *“...si bien se garantiza la participación privada, ...”* sí y sólo, cuando la propiedad privada de cualquier Área, manifestara su decisión firme, de llevar hasta el final el proceso de desarrollo urbanístico y administrativo, haciendo una propuesta argumentada, justificando los medios y apoyos con los que cuenta, para que pueda ser creíble y se comprometa a unos plazos y ritmos para urbanizar y edificar establecidos por el ayuntamiento, en cuyo caso se cambiaría el sistema de actuación, a *“concertación”*.

Somos conscientes que nuestra propuesta implicaría que el Ayuntamiento estableciera internamente **un órgano de ejecución pública del planeamiento**, para impulsar, realizar y contratar simultáneamente todos los expedientes urbanísticos, y procesos administrativos que sean necesarios, y urbanizar las Áreas elegidas en función de las prioridades comunitarias y sociales, cuestión esta que se debería debatir en su momento.

El equipo redactor reserva el Sistema de Actuación de Cooperación sólo para cuatro Áreas designadas por ellos como estratégicas, el resto quedan supeditadas a la voluntad de la iniciativa privada, esto es inaceptable, como



hemos explicado anteriormente, nosotros lo proponemos para todas, y pensamos que se debería establecer un plan para urbanizar y edificar priorizando las Áreas a desarrollar urbanísticamente, en función de las necesidades comunitarias y sociales, no de los intereses privados.

3º SOBRE LA CREACION DE UN “PARQUE PÚBLICO DE SUELO”

En la Memoria del PGOU el equipo redactor dice: “*Se plantean con carácter general medidas para evitar la especulación inmobiliaria como la creación de un parque público de suelo*”.

Evitar la especulación es una intención muy loable pero no creemos que sólo con un PGOU podamos evitar la especulación, la cuestión es muy compleja para abordarla sólo desde el PGOU; es un debate pendiente, pero hoy lo que toca es si aprobamos o no el Plan.

Lo que sí estamos de acuerdo con los redactores del Plan en cuanto a la necesidad de: “...*creación de un parque público de suelo*”, para asentar sobre ellos edificaciones de todo tipo de usos que compensen en parte las necesidades sociales.

Ahora bien, entendemos que la delimitación de algunas Áreas Integradas, no es coherente con la intención tan encomiable por ellos proclamada, porque el número de viviendas totales de algunas de ellas es tan bajo que a la hora de la cesión que establece 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**, fijándola en el 15% de la Edificabilidad Ponderada, no se podrá realizar en especie, que es la intención primera de la ley, es decir, cesión de suelos con derechos edificatorios vinculados en parcelas urbanizadas independientes, ya que el número de viviendas cedidas por esas Als, será tan pequeño que no conforman una unidad edificatoria funcional razonable, veamos cuales son las 21 Als que estamos señalando:

AI 2-AIARA	53 viv
AI 3-ARMURU	56 viv
AI 5-MUSIKA ETXEA	20 viv
AI 6-ETXEBARRIAUR	18 viv
AI 7-MENDIGORRI	7 viv
AI 8-ALDAI	9 viv
AI 11-GASOLINDEGIA	16 viv
AI 12-PARKEA	4 viv
AI 13-FRONTOIA	8 viv
AI 15-LANDAKO 22	36 viv
AI 16-UGARTEBETXI SR1	29 viv
AI 17-ERROTA	48 viv
AI 18-ANTZINAKO IKASTOLA	53 viv
AI 19-LUKAS REY	12 viv
AI 20-LANDABURU 1	12 viv
AI 21-TESTERO	7 viv
AI 22-LANDABURU 2	6 viv
AI 23-LANDABURU 3	6 viv
AI 24-ZABALEKO	30 viv
AI 31-AXPE	30 viv



AI 32-TORRE
TOTAL

12 viv
472 viv

Previamente haremos una consideración importante, a saber, que todas las viviendas de promoción pública ya sean promovidas por el Gobierno Vasco o de promoción municipal que se edifiquen en el municipio lo deben ser en **régimen de alquiler**, es nuestra intención irrenunciable, somos conscientes de que la mayoría de los ciudadanos que aspiren a ocupar esas viviendas, es muy posible que vayan a necesitar ayudas económicas públicas para pagarlas.

Por ejemplo: una comunidad que tiene 2 viviendas por planta en un edificio con cuatro alturas en total serían 8 viviendas las que formarían la comunidad a efectos de sufragar los gastos de mantenimiento del edificio: administrador, ascensor, telecomunicaciones RITI inferior y superior, antenas, acumuladores de agua precalentada, sistema de maquinaria, paneles solares u otros sistemas para la eficiencia energética, limpieza de portal escalera y sótanos, los motores de ventilación de garaje, motores de las bombas de achique de aguas subterráneas en sótanos, iluminación de los elementos comunes etc... y si a estos se le suman las futuras derramas

que puedan ser necesarias, a medida que pasen los años, para evitar el deterioro funcional de algunos elementos constructivos. La suma total resulta una cantidad muy elevada para asumirla por los 8 hogares, en cambio, si el edificio tendría 4 ó 5 viviendas por rellano, en un portal con cuatro alturas habría 16 ó 20 viviendas y los gastos se reducirían como mínimo a la mitad o menos, sea quien sea él que al final soporte esos costes, el inquilino o el arrendador público o privado, son costes que se deben reducir al mínimo.

A este argumento habría que añadirle el de la eficiencia energética, ya que las tipologías de edificios con 2 viviendas por planta no cumplen el principio de: *"...compacidad y factor de forma..."* que está exigiendo en la actualidad el Gobierno Vasco a sus promociones de viviendas, ya que con igual volumen tienen más paramentos de fachada en contacto con el exterior que las de 4 viviendas por planta, por lo tanto son inicialmente menos eficientes, este razonamiento se justifica un poco más ampliamente en el apartado:

5.5-Sobre algunas cuestiones de la normativa urbanística donde se justifica porque los edificios tienen que tener 4 ó 5 viviendas por planta.

Volviendo a la cesión obligatoria del 15% de todas estas AIs citadas, incluso cogiendo de las citadas la AI que más viviendas totales tiene, por ejemplo la **AI 3-ARMURU** con 56 viv, la cesión del 15% es de aproximadamente de 7,20 uds de viviendas (es una transposición lineal, lógicamente podría ser ligeramente superior en función de los coeficientes de ponderación) a ubicarlas en una parcela para albergar uno de los edificios previstos por el Plan, de cuatro o cinco alturas, no da ni para un portal de cierta entidad, con 4 viviendas por planta, ya que, como hemos explicado anteriormente, necesitaríamos mínimo 16 viviendas, en un solar independiente a todos los niveles, incluso del acceso de garajes, por lo tanto para estos casos como dice la **Ley 11/2008**: *"...cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del 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"*



Por lo tanto de estas Als en vez de recibir las 70,80 uds de viviendas que corresponderían por el 15% de las 472 uds de viviendas totales, vamos a recibir dinero como compensación sustitutoria para comprar luego suelo para el “...*parque público de suelo*”, un absurdo, la solución de este problema pasa por concentrar y agrupar las Als, reduciendo la cantidad total de ellas y aumentando el número de viviendas totales de cada Área Integrada, aunque dé como resultado Áreas Integradas con porciones discontinuas, cuestión que no es ningún obstáculo para ninguna fase del desarrollo administrativo y urbanístico, la cuestión se podría hacer perfectamente ya que como ha demostrado el equipo redactor en el **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**, todas las Als son equivalentes porque el valor residual del suelo de cada una de ellas es parecido.

4º SOBRE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA

En este apartado no entramos en la cuestión de las viviendas vacías, ya que es el tema, pensamos que hay que integrarlo dentro de un plan mucho más amplio que el del propio PGOU, ni tampoco en el de las viviendas de Protección Pública de promoción privada, sólo tratamos aquí de las viviendas que se construirán en suelos municipales o producto de la cesión del 15% de la Edificabilidad Ponderada.

El equipo redactor en la memoria del plan establece que uno de los objetivos del mismo es: *"Incorporar criterios que permitan el desarrollo de políticas de vivienda protegida distintas al régimen de propiedad, fomentando la vivienda en alquiler"*, es más, en el propio informe de **Evaluación de impacto de género** dice: *"Se ha detectado la ausencia de vivienda protegida en alquiler en el municipio. Este tipo de acceso a la vivienda favorece en gran medida a las mujeres en él, ya que son las que en gran medida cuentan con menos recursos económicos.*

Facilitar la existencia de este tipo de vivienda en el municipio con la reserva de suelo con este destino es una medida que tiene un impacto positivo en las mujeres y gran retorno social".

Por otra parte está el **Plan Director de Vivienda 2018-2020** del Gobierno Vasco que tiene una estrategia explícitamente proclamada, basada en:

1. IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER. Fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler

1.2. Fomentar el desarrollo de alojamientos dotacionales

Promoción directa exclusivamente en alquiler

Reorientar la actividad de Visesa hacia el alquiler

Colaboración con Ayuntamientos

Atraer a la iniciativa privada:

•**Estrategia de rentas**

•**Programa de ayudas promoción en alquiler**

•**Fondos de inversión, pensiones, seguros,...**

Pues bien parece que inicialmente estaríamos todos de acuerdo que hay que impulsar las viviendas de protección pública en alquiler, la cuestión es cómo vamos a pasar de las bondades de las propuestas en los textos, a las realidades concretas, única forma de garantizar el **derecho subjetivo** a la vivienda, establecido en la **Ley vasca 3/2015**



de Vivienda, para todos los ciudadanos de la CAE, partiendo de ese punto de consenso, podríamos adoptar unos compromisos:

3.1 Sobre las viviendas en suelo de propiedad municipal

Que todas las viviendas que se edifiquen sobre los terrenos actualmente de propiedad municipal dentro de las Áreas Integradas o fuera, después del desarrollo de los instrumentos urbanísticos necesarios, serán para viviendas en régimen de alquiler y en su momento decidiremos, cuántas y cuáles de ellas se destinarán a alquiler social y para que este compromiso quede afianzado, proponemos que se recoja en el articulado de la Memoria del PGOU.

3.2 Sobre los alojamientos dotacionales

Hay cuestiones que no pueden esperar más, una de ellas es la edificación de **los alojamientos dotacionales** previstos en el PGOU. Proponemos que el equipo de gobierno municipal, inmediatamente después de la Aprobación Inicial, inicie y avance en todo lo que sea posible asignando recursos económicos, realizando contactos, buscando acuerdos con los propietarios actuales del suelo, vía convenio u otras formas, encargando los expedientes urbanísticos y proyectos que sean necesarios para una vez obtenida la Aprobación Definitiva del Plan, se pueda finalizar la tramitación administrativa pendiente y contratar la construcción.

3.3 Sobre las viviendas en suelos obtenidos del 15% de cesión

También las viviendas que se construyan sobre ese tipo de suelos deberían ser en alquiler, compromiso que hoy deberíamos asumir todos los grupos políticos, porque ya es hora de que esta sociedad empiece a reconocer que las viviendas de protección pública y de promoción pública, de VPO o de Precio Tasado (una vivienda de venta libre encubierta, porque ambas con la crisis tienen un precio parecido) en régimen de propiedad privada, es totalmente injusto con los derechos de el conjunto de la comunidad. Los bienes comunes, como el suelo sobre el que se asientan esas edificaciones, jamás debería ser enajenado, debería ser siempre del dominio de la comunidad, por lo tanto las viviendas que sobre él se asientan nunca deberían ser objeto de venta privada, ni en derecho de superficie.

ORAIN AMURRIO

En Amurrio a 25 de Junio de 2018