



MEMORIA RELATIVA AL SECTOR ABARO DE SOPELA

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 3 de diciembre de 2012, se suscribe un Acuerdo de Compromisos entre el entonces Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Sopelana, para la ejecución de un programa de promoción de vivienda protegida fundamentalmente en el Sector Abaro, en dicho término municipal.

Sus principales cláusulas eran:

-El Ayuntamiento de Sopelana se compromete a la tramitación de un Plan Parcial para el Sector Abaro, adaptado a las determinaciones de la Ley 2/2006, con cumplimiento de la reserva para vivienda de protección pública aplicable al suelo urbanizable (75% del incremento residencial) íntegramente en viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

-El Ayuntamiento se compromete asimismo a la tramitación del resto de documentos urbanísticos que fuesen necesarios, programa de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, proyectos de urbanización, estudios de detalle y proyectos de edificación básico y de ejecución, que le fueran presentados por los propietarios del Sector Abaro.

A tal fin, se compromete asimismo a garantizar la participación del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco en el desarrollo del sector Abaro.

-El Ayuntamiento de Sopelana se compromete a iniciar los trabajos de revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal en un plazo máximo de 6 meses desde la suscripción de este documento, a fin de su adaptación a las determinaciones de la Ley 2/2006, y a cumplimentar la obligación de adicionar a la revisión las viviendas protegidas previstas en las Normas Subsidiarias y que no fueran efectivamente ejecutadas durante la vigencia de las mismas.

-El Ayuntamiento de Sopelana se compromete a ofrecer en venta o permuta a la Comunidad Autónoma del País Vasco el dominio de las parcelas urbanísticas destinadas a la promoción de viviendas de protección oficial de las que resultara adjudicatario en el Proyecto de Reparcelación del Sector Abaro.

En todo caso, el precio de adquisición de las parcelas edificables se determinará de común acuerdo entre las partes, y en función del régimen jurídico y económico concreto de las viviendas, régimen general o especial, así como de su régimen de uso, propiedad o alquiler.

Las partes han convenido que los valores de transmisión de dichos inmuebles podrán abonarse tanto en metálico como mediante la entrega de viviendas protegidas terminadas o de locales de uso terciario.

El precio de transmisión de las viviendas protegidas y sus anejos se realizará de acuerdo con la normativa de precios máximos de viviendas de protección oficial que esté vigente en el momento de la calificación provisional de las mismas.

-El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, por su parte, se compromete a realizar las consignaciones presupuestarias oportunas para la materialización de las compras o permutas que se convengan.

Este compromiso se condiciona a la previa aprobación definitiva del documento de proyecto de reparcelación a través del cuál se produzca la efectiva atribución al ámbito de las aludidas edificabilidades urbanísticas.

-El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco se compromete, previas las consignaciones presupuestarias oportunas, a la contratación y ejecución total de edificación de las viviendas cuya promoción se posibilite en las parcelas urbanísticas citadas anteriormente con la mayor celeridad posible. Dicho compromiso incluye la redacción a su cargo de los Proyectos de Edificación Básico y de Ejecución.

-En el supuesto en que los propietarios del ámbito no formulen los documentos urbanísticos o no acometan la urbanización del ámbito en los plazos que al efecto se establezcan, el Ayuntamiento podrá decretar el cambio de sistema de ejecución privado por un sistema de ejecución público. En este supuesto, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a la formulación de los documentos urbanísticos y a la contratación y ejecución total de las obras de urbanización.

En este supuesto se podrá compensar el importe de las obras de urbanización adelantadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes mediante la asignación a éste de parcelas edificables destinadas a vivienda protegida,

-El régimen jurídico y económico concreto bajo el que se promocionarán las viviendas de este ámbito, así como su régimen de uso concreto, se determinará de común acuerdo entre el Ayuntamiento de Sopelana y el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, en el momento de acometer su promoción a la vista de las características de los demandantes del municipio incritos en el Servicio Vasco de Vivienda en dicho momento.

No obstante, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a que una parte significativa de las viviendas que promoció sean destinadas al alquiler, de manera que se pueda acometer una política de vivienda que favorezca a las personas con mayores dificultades para acceder a una vivienda.

2.- SECTOR ABAROA

En grandes cifras, este ámbito tiene las siguientes determinaciones según el planeamiento actual:

- Superficie: 68.630 m²
- Superficie a añadir de Sistemas Generales adscritos: 36.746 m²
- Uso característico: Vivienda colectiva agrupada.
- Viviendas existentes que permanecen: 5
- Viviendas nuevas a edificar: 520
- Destino: Viviendas de protección pública

En marzo de 2010, se encarga por este Departamento y se redacta, un documento con la finalidad de proponer alternativas de ordenación al Sector que en ese momento contaba con un Plan Parcial aprobado inicialmente.

3.- SITUACION ACTUAL

Con fecha 15 de septiembre de 2020 se publica en el BOB el acuerdo municipal de 4 de septiembre por el que se aprueba inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAPUR a-4 Abaro; y con fecha 19 de abril de 2021 se publica en el BOB el acuerdo municipal de 26 de marzo por el que se aprueba nuevamente con carácter inicial el Plan Parcial.

El Planeamiento general de Sopela entró en vigor en el año 1999 con la publicación de su normativa urbanística en el BOG de fecha 11 de enero: *Mediante Orden Foral 655/1998, de 19 de octubre, se procedió a la declaración de la ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias de Sopelana, expediente BHI-147/97-P05, en aquellas zonas en las que la Orden Foral 95/1998, de 18 de febrero, de aprobación definitiva, había dejado suspendidas. Una vez que han sido corregidos los defectos advertidos en la primera de las resoluciones citadas, procede la publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero.*

Y la aprobación inicial de dichas Normas fue con fecha 3 de febrero de 1997 (BOG 6 de marzo de 1997), o sea, que ya estaba en vigor la Ley 17/1994 (Ley Maturana).

La población de Sopela a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, era de 9.460 habitantes, y por tanto, resultaba de aplicación para el municipio la citada Ley por la cual se debía reservar VPP en las cuantías señaladas en esa Ley:

Artículo 2. 1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

- *En suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, quedando excluidas las actuaciones asistemáticas a que se refiere el artículo 143 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 26 de junio de 1992.*
- *En suelo urbanizable programado, para cada uno de los cuatrienios, y en suelo apto para urbanizar, el 65% del total residencial previsto en esta clase de suelo*

Por otro lado, según el exponendo 4 del Acuerdo de Compromisos citado, la determinación de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública debe casarse con la circunstancia de que las Normas Subsidiarias de Sopelana justificaron el cumplimiento conjunto de las determinaciones vigentes sobre vivienda protegida, resultando el sector Abaro receptor de las viviendas protegidas excedentarias por transferencia de otros ámbitos urbanísticos, los cuales ya han sido ejecutados.

Lo que quiere decir, que sobre ese ámbito Abaro se ha transferido edificabilidad de vivienda protegida procedente de otros ámbitos del municipio; y eso quiere decir, si es así, que no es posible modificar ningún porcentaje de reserva de vivienda protegida en ese ámbito.

Si no fuese así y fuese viable la propuesta del plan parcial, dado que el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural, tal y como recoge el artículo 53 g) de la Ley 2/2006, su modificación requeriría de una modificación del planeamiento de ordenación estructural o sea, de las Normas Subsidiarias.

Además, dado que la Administración está obligada a la satisfacción del interés general, ésta en su potestad de ordenación urbanística debe atender racionalmente al interés público urbanístico, y por tanto, debe acreditar si el cambio en el planeamiento obedece al interés general.

En nuestra opinión, una determinación de la ordenación pormenorizada sí puede ser modificada vía plan parcial; una determinación de la ordenación estructural como es el estándar de vivienda protegida debe ser modificada a través de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

4.- CONCLUSIONES

En relación con el Acuerdo de Compromisos firmado en diciembre de 2012, hay que señalar que en virtud de la normativa vigente, ha decaído totalmente, por lo que no se puede ni prorrogar ni modificar, sería preciso redactar en este caso un nuevo convenio de colaboración que recogiese las determinaciones más importantes del planeamiento que se deba tramitar, en nuestra opinión una Modificación de las NN.SS.

En ese convenio se establecerían los compromisos municipales, cesión del 15%, cesión de suelos municipales si existiesen, cláusulas fiscales y exenciones, etc. Y los compromisos del Departamento en ejecutar promociones de vivienda protegida en



alquiler en aquellas parcelas que nos ceda el Ayuntamiento, ya sea por dicho 15% ya sea por adjudicación del proyecto de reparcelación.

En cuanto a modificar las reservas de suelo para vivienda protegida, pasando de 100% al 75%, en nuestro entender no es posible en el caso de que al Sector Abaro se haya transferido aprovechamiento de vivienda protegida de otros ámbitos del municipio.

Si no fuese así, sería necesario formular una Modificación de las NN.SS. para aplicar las determinaciones y reservas de vivienda protegida recogidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En Vitoria-Gasteiz a 26 de octubre de 2021.

EL RESPONSABLE DE ORDENACION TERRITORIAL

Agustin Abia Perucha



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

