

**JENDAURREAN JARTZEAREN ONDORIOZ AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI EMANDAKO ERANTZUNA /
CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS CON MOTIVO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Alegazio zenbakia Alegación nº:	1912
zk: Udaleko erregistro orokorra nº: registro general Ayto	2023-03483
Erregistro elektronikoa Registro telemático	2023-688
Aurkezte-data Fecha de presentación:	16 de enero de 2023

A. AURKEZTUTAKO IDAZKIAREN EDUKI LABURTUA / CONTENIDO RESUMIDO DEL ESCRITO APORTADO

Alegazioak hainbat atal ditu eta hurrengo azaltzen du:

- 1.- HAPOk ez du edadekoen beharrak asetzeko behar diren zuzkidura eta ekipamendu publikoen azterlana egiten ezta Justifikazio Memorian ezer ere ez aipatzen.
- 2.- Hirian jarduera ekonomiko sartzeari eman behar zaio lehenetsuna, adinekoentzat beharrezkoak diren zerbitzuak kokatzeko azterlana egin behar da eta Getxoko Kirol Portua hiriarekiko lotura indartu beharra dago.
- 3.- Martiturri sektorea desjabetzapenaren bidez kudeatuko da eta honi emango zaio udalaren esfortzurik handiena kudeatzeko garaian.
- 4.- Jarduera Integratuetan ematen den sestra gaineko eraikigarritasunaren totaletik jarduera ekonomikoetarako soilik %11,98 da. Jarduera Integratuetan jarduera ekonomiko gehiago aurreikusi beharra dago, gutxienez %27a.
- 5.- Portu Zaharrean turismoaren jarduera ekonomikoak ekidin behar dira, bertako elkarbizitza gaur egungo antzeko egoeran jarraitu behar duelako.
- 6.- Araudi Orokorraren III. eta IV. Tituluetako 25. artikuluekin bat etorrita "establecimiento turístico" "denda" itzuli beharko litzateke eta ez "merkataritza-establezimendua". Gainera, Araudi Orokorraren III. eta IV. Tituluetako 83. artikulua ikusita euskarazko bertsioan "ez sartu" idatzi beharrean "debekatua" idatzi beharra dago.

Hori guztia dela eta, hurrengo eskatzen da:

- 1.- Edadekoen beharrak asetzeko behar diren zuzkidura eta ekipamendu publiko eta pribatuen azterlana egitea, partekatzea, HAPOn islatzea eta Justifikazio Memorian jasotzea.
- 2.- Kirol Portuaren lotura hiriarekin indartzea.
- 3.- Martiturri sektorea bertan behera uztea, gutxienez Finkatu Gabeko Hiri Lurzorua kudeatu arte.
- 4.- Finkatu Gabeko Hiri Lurzoruan jarduera ekonomikoaren eskaintza handitzea gutxienez %32ra.
- 5.- Araudi Orokorra aldatzea Portu Zaharrean turismo pernoktazioak ekiditeko.
- 6.1.- Araudi Orokorraren III. Tituluko bizitegi-eremu orokorretarako, bai IV. Tituluko bizitegi-azpierrezuetarako, 83. eta 141. artikulua aldatzea.
- 6.2.- Araudiaren euskarazko bertsioa zuzentzea: Araudi Orokorraren III. eta IV. Tituluetako 83., 84., 85., 86., 87., 88., 89., 90. eta 91. artikuluetan "ez sartu" eta "merkataritza-establezimendua" zuzentzea.

La alegación consta de varios apartados y expone lo siguiente:

- 1.- El PGOU no realiza el estudio de dotaciones y equipamientos públicos necesarios para cubrir las necesidades de las personas mayores ni menciona nada en la Memoria Justificativa.
- 2.- Se debe priorizar la incorporación de actividad económica en la ciudad, realizar un estudio para ubicar los servicios necesarios para las personas mayores y reforzar la conexión con la ciudad de Puerto Deportivo de Getxo.
- 3.- El sector Martiturri se gestionará a través de la expropiación y se le asignará el máximo esfuerzo municipal a la hora de gestionarlo.
- 4.- Del total de edificabilidad sobre rasante que se concede en las Actividades Integradas, sólo representa el 11,98% para actividades económicas. Las Actividades Integradas deben prever más actividades económicas, al menos un 27%.
- 5.- El Puerto Viejo debe evitar las actividades económicas del turismo, ya que su convivencia debe mantenerse en una situación similar a la actual.
- 6.- De conformidad con el artículo 25 de los Títulos III y IV del Reglamento General, "establecimiento turístico" debería traducirse "tienda" y no "establecimiento comercial". Además, el artículo 83 de los Títulos III y el IV del Reglamento General, en la versión en euskera en lugar de "no entrar" " debe escribirse "prohibido".

Por todo ello, se solicita:

- 1.- Realizar el estudio de dotaciones y equipamientos públicos y privados necesarios para satisfacer las necesidades de las personas mayores, compartirlo, reflejarlo en el PGOU y reflejarlo en la Memoria Justificativa.
- 2.- Reforzar la conexión del Puerto Deportivo con la ciudad.
- 3.- Abandonar del sector Martiturri, al menos hasta la gestión del Suelo Urbano No Consolidado.
- 4.- Incrementar la oferta de actividad económica en Suelo Urbano No Consolidado al menos al 32%.
- 5.- Modificar del Reglamento General para evitar pernотaciones turísticas en el Puerto Viejo.
- 6.1.- Modificar los artículos 83 y 141 de Título III para las áreas residenciales generakes y Título IV para los subámbitos residenciales del Reglamento General.
- 6.2.- Corrección de la versión en euskera de la normativa: en los artículos 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 91 de los Títulos III y IV del Reglamento General corregir "No entrar" y "establecimiento comercial".

B. BALORAZIO / VALORACIÓN

Plan Orokorrak udalerrian dauden zuzkidura publikoen multzoa inbentariatzen du, eta jarduketak mugatzen diren eremuetan, berriak sortzeko aprobetxatuko luke. Era berean, hiri-lurzoruko zuzkidura-multzoak antolatu dira, neurri txikiko jarduketetan gertatzen diren lagapen partikularrak multzokatzeko, nolabaiteko garrantzia duten zuzkidura-partzelak sortzeko. Era berean, Plan Orokorrak konpondu egiten ditu indarrean dagoen Planeko zuzkidura-lurzoruen kalifikazio-kasuak, horiek lortzeko modurik aurreikusi ez denean. Horrela, Plan Orokorrak berriak zuzkidura publiko berri guztiak kudeatzeko eta lortzeko modua aurreikusten ditu, egoera problematikoak saihestuz. Horri buruz esan behar da, halaber, Plan Orokorrak ahaleginak egiten dituela benetan lurzorua lagata lortzeko, baina ezin duela saihestu konpentsazio ekonomikoarako sistema erabiltzea ere. Laburbilduz, zuzkidura-lurzoruen proposamena egokia dela eta Plan Orokorrean behar bezala antolatuta geratu dela ulertzen da.

Kirol-portua hiriarekin lotzeari dagokionez, eremu horren antolamenduan bertan egin eta aurreikusi da, eta, beraz, dagoeneko bete da eskatutakoa.

Bestalde, ez da bidezkoztat jotzen Martiturri sektorea ezabatzea, proposamenaren helburua baita hiri-lurzoruan sartzeko zaila den jarduera-eskaerari erantzutea eta, gainera, udalerrian jarduera ekonomikoak sustatzeari eta indartzeari buruzko irizpide eta helburuen dokumentuan jasotako estrategiari erantzutea.

Portu Zaharraren eremuko erabileren erregimenari dagokionez, aipatu behar da araudiak dagoeneko debekatzen duela eremu horretan erabilera turistikorako etxebizitzak ezartzea, eta bateragarriak direla gainerako ostatu-modalitateak; gai hori egokitzat jotzen da horrelako erakargarritasun turistikoko eremu baterako.

Azkenik, proposatzen da Plan Orokorraren araudiaren dokumentuaren euskarazko bertsioari buruz Erregelamendu Orokorraren III. eta IV. tituluetakoa 83., 84., 85., 86., 87., 88., 89., 90. eta 91. artikuluei buruz adierazten diren zuzenketak aintzat hartzea eta onartzea.

Adierazitako guztiarekin bat etorriz, dokumentua aldatzea proposatzen da, soilik onartzea proposatzen den puntuei dagokienez.

C. PROPOSAMENA / PROPUESTA

Balorazio-atalean emandako argudioen arabera, alegazioaren zati bat aldekoa da.

JENDAURREAN JARTZEAREN ONDORIOZ AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI EMANDAKO ERANTZUNA / CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS CON MOTIVO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Alegazio zenbakia Alegación nº:	1916
zk: Udaleko erregistro orokorra nº: registro general Ayto	2023-03488
Erregistro elektronikoa Registro telemático	2023-693
Aurkezte-data Fecha de presentación:	16 de enero de 2023

A. AURKEZTUTAKO IDAZKIAREN EDUKI LABURTUA / CONTENIDO RESUMIDO DEL ESCRITO APORTADO

Alegazioak hainbat atal ditu eta hurrengo azaltzen du:

- 1.1.- OP2ko planoetan eta araudi bereziaren fitxetan zuzkidura jarduketetan jadanik existitzen diren eraikinak ezin dira agertu "antolamenduz kanpo" bezala marraztuta.
- 1.2.- HAPOk jasotzen dituen Zuzkidura Jarduketa horiek garatu behar dira betiere egun dauden eraikinek ondare-balio nahikoa ez badaukate. Hau da, ez da Zuzkidura Jarduketarik garatuko jabeen borondatearen kontra eta ez da balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinik eraitsiko.
- 1.3.- Proposatzen da Zuzkidura Jarduketa bakoitzak bere estandarra betetzea Mimenagako Parkea eskuratzeko.
- 2.- AI - R01, R03, R04, R05, 506, R07, R011 ETA R011 Jarduketa integratuak aztertzen dira.
- 3.- Lehenengo Onarpeneko Dokumentuak alde batera uzten ditu Jarduketa Isolatuko etxebizitzak (oraindik eraiki gabeko 2001 HAPOko eskaintzako 76 etxebizitza babestua, 16 tasatu eta 226 libre) etxebizitza kopuruaren zenbaketarako eta ondorioz, zenbaketa ez da zuzena.

Hori guztia dela eta, hurrengo eskatzen da:

- 1.- Legearen sailkapenari errespetatuz, behin betiko onartzen diren Zuzkidura Jarduketan eremuen barruan dauden egungo eraikinak "Plangintzaren kontrakoak" bezala marraztea eta kudeatzea.
- 1.2.- Zuzkidura Jarduketak ez daitezela etxebizitza horiek ordenamenduz kanpo geratu. Horrekin batera, nahiz eta legeak horrela bermatu, edozein lan egin aurretik dena adostu dadila (nola egingo den zein baldintza izango dituen etab.) bertan bizi diren auzokideekin eta azkenik, aztertu dadila horietako eraikuntzaren batek Ondare babes ikuspuntutik babesteko arrazoirik daukan.
- 1.3.- Mimenagako Parkea eskuratzeko faltako litzatekeen azalera Katea - Puerto Orduña, Txiskiena, Nervión - Iturgitxi eta Arene Jarduketa berriarekin lortzea.
- 2.1.- AI - R01 Martikoena Jarduketa Integratuan jarduera ekonomikoetarako eraikin bat erabiltzea eta babes sozialeko etxebizitzak bakarrik egitea.
- 2.2.- AI - R03 Trinitarios Jarduketa Integratuan aurrera ez eramatea.
- 2.3.- AI - R04 Katea - Puerto Orduña Jarduketa Integratuan jarduera ekonomikoetarako eraikin bat erabiltzea eta babes sozialeko etxebizitzak bakarrik eraikitzea.
- 2.4.- AI - R04 Katea - Puerto Orduña Jarduketa Integratuaren antolamendua aldatzea Beato Domingo Iturrateren zabalera handitzeko eta trenbidearen parean doan pasealekuan bidegorri bat diseinatzea-
- 2.5.- AI - R05 Algorta Jarduketa Integratua kentzea Arau Berezitiki eta Batzokiaren jabetza osoa, EKPGO Zuzkidura Pribatua bezala uztea.
- 2.06.- AI - R06 Zubilleta Jarduketa Integratua diseinatuta dagoen moduan bertan behera uztea eta lur eremu hori eraldatu gabe gera dadila edo Jarduketa Integratu bat diseinatu nahi bada, auzoarekin bat egiten duena eta ezer ez eraisten duen diseinu bat ezarri: jarduera ekonomikoa eta babes sozialeko etxebizitzak egitea.
- 2.07.- AI - R07 La Galea Jarduketa Integratuan aurrera ez eramatea.
- 2.08.- TXISKIENA, ARENEAZPI, eta SAN NICOLAS Jarduketa Integratuetan etxebizitza librerik ez egitea, babeseko etxebizitzaren kopurua handitzeko alegazioaren ildotik jarraituz.
- 2.09.- AI - R011 Ormaza Jarduketa Integratuan jarduera ekonomikoetarako diseinatutako eraikigarritasuna areagotzea eta etxebizitza eraikigarritasuna ere handitzea, babes sozialeko etxebizitzaren proportzioa handitzen den bitartean.
- 2.10.- AI - R012 Arene Jarduketa Integratu berria Arau Berezian sartzeko, Kuartela babes sozialeko etxebizitzak eta zuzkidura bitokiak lortzeko eta Alangobarriko auzoaren irisgarritasuna konpontzeko.
- 3.- Gutxienez 318 etxebizitza gehiago zenbatzea etxebizitza eskaintza kopururako, Jarduketa Isolatuetatik datozenak.

B. BALORAZIO / VALORACIÓN

Zuzkidura-jarduketa batek konprometitzen edo eragiten dion eraikinaren hirigintza-araubidea zehazteari dagokionez, alegazioa

onartzea proposatzen da, antolamenduz kanpoko araubidearen aplikazioa hura garatzen den unera arte eteteko.

Mimenagako lurzoruak aipatutako jarduketetako espazio libre gisa lotzeko aukerari dagokionez, antzeko alegazio batean adierazi den bezala, eremu horretarako irizpidea izaera naturalari eustea da, eta ez da kalifikazio hori aurreikusten, horrek Udalak lurzoru horiek desjabetu behar izatea ekar baitezake. Era berean, eremu hori Plan Orokorreko jarduketa sistematikoekin lotzeko justifikazioa problematikoa dela ikusten da, bai jarduera horiek urrun daudelako, bai lurzoru hori hiri-lurzoru gisa sailkatzeko orduan. Izan ere, ez du horretarako baldintzarik, eta beste eremu batzuk hiri-interes handiagoko espazio libre gisa lortu behar dira. Horregatik, puntu hau dela eta, Plan Orokorraren dokumentua ez aldatzea proposatzen da.

Bestalde, Martikoa, Katea – Puerto Orduña, Txinskiena, Arenezpi, San Nikolas eta Ormazako jarduketa integratuen bizitegi-erakigarritasuna etxebizitza publiko gisa kalifikatzeari dagokionez, ez da kontuan hartu bideraezintasun ekonomikoa dela eta.

Trinitarioen jarduketari dagokionez, berriz formulatuko da zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa gisa, Aita Felix de la Virgen eta Bastiantxuna kaleak Trinitate kalearekin lotzeko luzatzeko helburu bakarrarekin. Bide horrek oinezkoentzako izaera nabarmena izango du, ibilgailuen gaintik. Horrela, jarduketak espazio libre berriak lortzea eta etxebizitza edo ekipamendu publiko berriak eraikitzea aurreikusten du. Jarduketak eragiten ez dien espazioak eta eraikinak ekipamendu pribatu gisa kalifikatuko dira. Ondorioz, aipatutako arrazoiak direla eta, ez da egokia jarduketa erabat ezabatzea, eta esku-hartzea eremuko bideen hobekuntzari dagokionez bakarrik mantentzea proposatzen da.

Al Katea – Puerto Orduña jarduketa integratuko lurzoruen lorpena eta urbanizazioa handitzeari dagokionez, jarduketak ahalmen ekonomiko erlatiboa du, eta urbanizazio-karga berriak sartzeak, nahitaez, jada esleituta dituenak berrikustea ekarriko luke, bidezkotzat jotzen ez dena. Halaber, ez da posible ikusten eraikigarritasun handiagoa sortzea karga berri horiek bere gain hartu ahal izateko. Hori dela eta, antolamenduari eustea proposatzen da, formulatu den bezala, eta Planaren dokumentua ez aldatzea puntu hau dela eta.

Al – R05 Algorta jarduketa integratuan proposatutakoari dagokionez, esan behar da jarduketa hori azken aukeretako bat dela Getxoko hiri-finkatuaren hirigintzako ekitate-banaketaren bidetik zuzkidura publikoak lortzeko, desjabetzearen alternatiba gisa. Horregatik, antolamenduari irizpide horren arabera eustea proposatzen da, uste baita egokiagoa dela lortu nahi den interes publiko eta sozialerako.

Bestalde, Zubillletako eremuko jarduketari dagokionez, hasierako proposamenaren helburua zen konponbide bat ematea eragin hidraulikoa duten etxebizitzaren ordezkapenari eta birkokatzeari, hirigintzako ekitate-banaketaren bidetik. Hala ere, jarduketa berridatzi egingo da Behin-behineko Onespenaren dokumentuan, eta eraikin horien antolamenduz kanpoko araubidea kenduko da, eremutik kanpo utziz eta hiri-lurzoru finkatu gisa ordenatuz. Jarduketari berari dagokionez, autobiarene eragin akustikoa dela eta, haren diseinua eta antolamendua berrikusiko dira, eta horrek berekin ekarriko du, halaber, gainerako parametroak doitzea.

Al – R07 La Galea jarduketa integratuari buruz adierazitakoari dagokionez, jarduera horri eustea proposatzen da, eremu horretan esku hartu behar baita hiri-bilbea amaitzeko eta osatzeko. Horren ondorioz, alegazioa puntu honetan aintzat ez hartzea proposatzen da.

Era berean, ez da egokitzen jotzen Ormazaren jarduketan jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasuna handitzea, Martituritik oso gertu baitago, hain zuzen ere hirugarren sektoreko erabilera eta jarduera ekonomiko espezializatuak ezartzen dituen eremutik, eta, beraz, puntu honetan alegazioa ez onartzea proposatzen da.

Bestalde, proposatutako jarduketa berriari dagokionez, arazo teknikoak eta bideragarritasunekoak ikusten dira onartzeko. Alde batetik, formulatu den irizpidearen eta baldintzaren arabera, ez dagokio jarduketa integratu bati, baizik eta lehendik dagoen eraikina birgaitzeko edo lehengoratzeko jarduketa bati. Beste alde batetik, beharrezkoa da ebatzea lurzoru eta eraikina publiko gisa lortzea. Horrek a priori gaintu egiten du Plan Orokorraren ahalmen ekonomikoa, gaur egun dituen baldintzak direla eta. Egokiagoa dirudi beste proposamen batzuk artikulatzea, hala nola hirigintza-hitzarmenak, hala badagokio.

Azkenik, Plan Orokorraren programan jarduketa isolatuen ondoriozko etxebizitzak kuantifikatzeari dagokionez, bidezkoa da alegazioa onartzea, LAGetan ezarritakoaren arabera, horiek egoitza-kuantifikazioaren parte baitira. Horri dagokionez, dokumentua berrikusiko da, horrela ager dadin.

Adierazitako guztiarekin bat etorriz, dokumentua aldatzea proposatzen da, soilik onartzea proposatzen den puntuei dagokienez.

C. PROPOSAMENA / PROPUESTA

Balorazio-atalean emandako argudioen arabera, alegazioaren zati bat aldekoa da.

JENDAURREAN JARTZEAREN ONDORIOZ AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI EMANDAKO ERANTZUNA / CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS CON MOTIVO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Alegazio zenbakia Alegación n.º:	1920
zk: Udaleko erregistro orokorra n.º: registro general Ayto	2023-03502
Erregistro elektronikoa Registro telemático	2023-737
Aurkezte-data Fecha de presentación:	16 de enero de 2023

A. AURKEZTUTAKO IDAZKIAREN EDUKI LABURTUA / CONTENIDO RESUMIDO DEL ESCRITO APORTADO

Elkarrekin Podemos expone varias temáticas en diferentes puntos. Los temas tratados se comentan en cada punto específico.

B. BALORAZIO / VALORACIÓN

Sobre la solicitud de inclusión de consultas vinculantes en las determinaciones del Plan General, de acuerdo con la legislación vigente, la competencia de aprobación del planeamiento corresponde al Ayuntamiento, y esta competencia no es delegable ni transferible y ninguna consulta ciudadana o encuesta puede sustituir a la forma y manera en que deben adoptarse los acuerdos y actos administrativos en las entidades locales. Es por ello que se propone no aceptar la alegación.

Sobre un nuevo periodo de información pública, de acuerdo con la legislación vigente, la conformación y aprobación del documento para aprobación provisional no precisa la realización de un nuevo periodo de información pública, por lo que se propone no aceptar la alegación.

Sobre la vivienda e incremento de la oferta de vivienda asequible en alquiler, tal y como señala la alegación, el Plan General afronta de manera decidida la problemática de la carestía de la vivienda en dos frentes fundamentales: por un lado propone un programa de vivienda que prácticamente agota la cuantificación residencial permitida por las DOT, circunstancia con la que está de acuerdo la alegación. Por otro lado, califica aproximadamente el 75% de toda la nueva oferta residencial como vivienda protegida. Y esta oferta la concreta el Plan General en un primer momento aplicando el criterio de redensificación del suelo urbano, y en segundo término, dado que lo anterior resulta insuficiente por el grado de consolidación que la ciudad actual tiene, mediante ampliaciones de sectores de suelo urbanizable donde el criterio de densidad vuelve a ser el protagonista.

Excepto Zubilleta y Ormazza, las actuaciones planteadas en suelo urbano apenas representan poco más del 6% del total de viviendas ordenadas, lo que hace que su impacto sea muy limitado. Solo los dos ámbitos antes comentados son propicios para desarrollar una política de vivienda efectiva en suelo urbano. En ellos, el Plan General ha planteado la ejecución de vivienda pública calificándose aproximadamente el 45% de la programada. Es deseable sin duda que este porcentaje fuese mayor. No obstante, la viabilidad económica de las actuaciones lo condiciona pues las cargas de urbanización y suelo limitan y delimitan el umbral de vivienda pública que puede ordenarse para plantear un escenario de desarrollo realista de la actuación. De otra forma, las actuaciones carecerán de interés y no se iniciarán nunca, y el planeamiento urbanístico que tanto tiempo y esfuerzo ha costado realizar se quedará en un mero ejercicio teórico de pretensiones irrealizables.

Pues la viabilidad económica de las actuaciones no es solo un ejercicio pragmático de rigor profesional, es también según la legislación vigente, una condición que debe tener la ordenación urbanística para considerarse formalmente bien formulada (artículo 62.1.f de la Ley 2/2006).

Este es básicamente el motivo que condiciona la no ordenación de un número mayor de vivienda protegida en el suelo urbano y que limita el incremento de este porcentaje tal y como se ha solicitado en la alegación. De igual forma, es también justificación y condición para no proponer la incorporación al Plan General de la determinación que obligue a destinar la primera planta de la edificación a vivienda protegida en régimen de alquiler.

Sobre el aprovechamiento del carácter dotacional de la vivienda asistencial, el Plan General ordena la dotación de este tipo de vivienda por la vía de la reserva de alojamiento dotacional, cesiones que se han concretado en los sectores de suelo urbanizable por tener estos la capacidad de asumir esta dotación que tal y como se ha configurado en la ley del suelo vasca, no deja de ser otra carga de urbanización a añadir y justificar en la viabilidad técnica y económica de las actuaciones. Exigirla en las actuaciones de dotación no resulta viable desde el punto de vista técnico y tampoco económico. Así por ejemplo la actuación de dotación AD-R03 (Basagoiti, 43), es la actuación que mayor incremento de edificabilidad ordena; concretamente 1.450 m²t. La aplicación del estándar indicado en el artículo 17 del Decreto 123/2012 genera una cesión máxima exigible de 36,25 m²t (1.450/100 x 2,5), que suponen ser 30,72 m² útiles, cesión que no llega ni al mínimo de 35 m² útiles que exige el nuevo Decreto de habitabilidad como tamaño mínimo de la vivienda. En consecuencia, no se entiende viable la propuesta y por ello se propone no aceptarla.

En relación al destino del patrimonio municipal de suelo, la legislación sobre vivienda ya establece lo pertinente sobre la utilización de sus recursos en materia de vivienda de alquiler, cuestión que deberá desarrollarse en la fase de ejecución del Plan General.

Sobre la limitación de la plusvalía derivada de la segregación de viviendas, no existe en País Vasco cobertura legal para sostener esta determinación, pues la legislación solo exige la provisión de vivienda pública en ámbitos que se desarrollen mediante actuaciones integradas. No siendo exigible ni en las actuaciones aisladas ni en las de dotación, difícil es obligarlo en la división de viviendas existentes, siendo una determinación a priori impugnable en vía judicial.

Sobre la limitación de la oferta de vivienda de uso turístico debe decirse que el Plan General ya limita este uso en el ámbito del Casco Histórico, permitiéndolo en el resto del Municipio, eso sí, condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos formales y funcionales que hacen que su apertura no sea libre y generalizada, lo que redundaría en última instancia en un control efectivo de su implantación por la regulación urbanística. Así, la ordenación propuesta se alinea con los principios emanados de las directrices europeas sobre competencia y la jurisprudencia nacional y que se sustentan en la capacidad que la propia regulación urbanística tiene de ordenar esta materia en función de los objetivos y criterios que sirven de marco para la formulación del planeamiento urbanístico. La prohibición o limitación expresa, tal y como se sugiera en la alegación, es una técnica legislativa en principio contestada y no acorde con el marco de libre competencia que debe presidir toda regulación administrativa y como tal, impugnada en los tribunales de justicia. En consecuencia, se propone mantener la regulación realizada por el Plan General y no modificarla en la línea apuntada por la alegación.

Sobre la mejora de la definición del uso residencial, se propone atender lo indicado y modificar el documento incorporando los presupuestos descritos.

Sobre la extensión del cohousing y modalidades similares de vivienda colaborativa en el suelo no urbanizable, debe recordarse que como modalidad residencial que es, la vivienda está sujeta a la restricción general de su implantación determinada en la Ley 2/2006, por lo que no cabe considerarlo en el Plan General.

Sobre posibilitar usos mixtos en los edificios, el Plan General ya realiza una regulación que permite un régimen de compatibilidad amplio (en muchos casos, por encima del 40% de la edificabilidad asignada), buscando precisamente la mixtura de usos ahora solicitada en la alegación. También se incorporan ya en la normativa los criterios sobre cerramiento de elementos exteriores, etc., por lo que se entiende la ordenación ya alineada con lo solicitado en la alegación.

En cuanto a lo indicado sobre regeneración urbana, las ideas propuestas en la alegación nada tienen que ver con este tipo de intervención que obedece a otro tipo de realidades urbanas. Se entiende que la alegación quiere referirse a intervenciones de rehabilitación de la edificación y urbanización, materia ya regulada en el Decreto de Rehabilitación. Sobre ello, no se han detectado en el Municipio ámbitos que cumplan los requisitos para ser delimitados como áreas de rehabilitación integradas o áreas degradadas.

Sobre la implantación de comercio, ya se ha contestado en punto anterior sobre compatibilidad de usos.

Sobre la reconversión de uso del actual viario, cabe decir que el Plan general ya posibilita al Ayuntamiento el tratamiento y reurbanización de cualquier viario público para adaptarlo a la modalidad de movilidad o uso que se requiera. Para evitar problemáticas posteriores, el Plan General debe abstenerse de calificar en detalle el destino y utilización de los viarios. Sobre el PMUS, no es materia propia para su desarrollo dentro del Plan General.

Sobre la revisión de las Ordenanzas de Urbanización, se acepta la alegación y se recogerá en el documento la referencia general a las guías y criterios promulgados al efecto.

En relación a lo indicado sobre el uso de almacenaje y logística, se entiende que la alegación incide en unos supuestos que ya están contemplados en la normativa y que supondría una sobre regulación en el caso de desarrollar lo indicado en la alegación, por lo que no se propone cambio sobre ello. Referente a exigir un estudio de movilidad en determinados supuestos, se propone incluir esta posibilidad en la normativa del Plan.

Con respecto a lo regulado en la Ley 10/2019, de Grandes Establecimientos Comerciales, rige sobre lo que establezca el Plan General en esta materia, por lo que no se entiende necesario modificar el documento por motivo de este punto.

Sobre la intercambiabilidad de los usos de equipamientos privados, interpreta erróneamente la alegación que la normativa permite la asignación y cambio libre de la modalidad de usos privados. Nada más alejado de la realidad. Cualquier modificación de los usos de equipamiento privado exige acuerdo del Ayuntamiento y modificación del Plan General.

Sobre el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y el Plan General, son dos documentos que atienden a su competencia propia. No es recomendable trasponer propuestas entre ellos por razones eminentemente prácticas pues la variación de uno conllevaría necesariamente la modificación del otro. Así, la plasmación de la ordenación de la materia de movilidad toda vez que se ha realizado en el PMUS, es asumida por el Plan General y en todo caso, completada puntualmente por oportunidad y con motivo del desarrollo de actuaciones concretas. Este ha sido el criterio seguido en relación a la adecuada coordinación entre ambos documentos, postura que se propone no modificar.

Con respecto a la delimitación de espacios de centralidad urbana, es recomendable que ello sea desarrollado, si así se estima conveniente, mediante estudios específicos de desarrollo integral y fomento de actividades económicas a partir de los cuales, pueda derivarse la conveniencia de redactar planes especiales de ordenación urbana.

Sobre la regulación del uso de aparcamiento, la normativa ya prescribe las actuaciones y situaciones que devengan plazas de aparcamiento de automóviles. La reserva de espacios para otras modalidades (bicicletas, cochecitos, patines, etc.), también está prevista como uso auxiliar del residencial. En cuanto a establecer un límite máximo al número de plazas de aparcamiento para automoción rodada, no se ve factible ni necesario toda vez que el déficit de esta dotación es significativo en el Municipio y cualquier nueva dotación es siempre deseable. Finalmente comentar que no es recomendable el establecer una calificación concreta de aparcamiento en el viario público más allá de las parkings tanto en superficie como subterráneos que tienen consolidado y afecto este uso. El hecho de que un espacio se destina aparcamiento disuasorio que puede ser coyuntural o permanente, corresponde en mejor forma establecerlo por el Ayuntamiento desde la gestión ordinaria del espacio público municipal.

Con respecto a las servidumbres de uso público de espacios privados, están rigen y están constituidas con independencia de que figuren en la documentación gráfica del Plan General. Por ello, y de nuevo desde una visión pragmática y flexible del documento, no se recomienda su transposición al objeto de evitar olvidos y equívocos que dificulten y condicionen posteriormente la gestión del Plan General.

En relación a la redacción de planeamiento especial en zonas de Especial Interés Naturalístico, se precisaría mayor motivación y concreción en la alegación de los ámbitos a los que se refiere, objetivos, ordenación y valores naturales que se pretende desarrollar en el mencionado plan especial. Con lo indicado en la alegación no se tiene información suficiente para formar un juicio de opinión sobre la necesidad y conveniencia de redactar estos planes especiales.

Sobre la segregación de caseríos, sus condiciones ya están previstas en la legislación vigente por lo que no se ve necesario su desarrollo en el Plan General. No obstante y a pesar de lo indicado, se precisará en la normativa del Plan para mejor concreción de la materia.

Sobre la prioridad de ejecución de los sectores, la normativa ya establece las condiciones en que pueden iniciarse, entendiendo