GALDERA:

Eraikitako etxebizitzak erosteko orduan, Durangoko bizilagunek lehentasuna izatea planteatzen al da?

ERANTZUNA:

Azkenean egiten den antolamendua edozein dela ere, etxebizitzak bi partzela-motaren gainean eraikiko dira: salmenta libreko etxebizitzen partzelak eta etxebizitza babestuen partzelak.

Salmenta libreko etxebizitzen lurzatien kasuan, ez dago besterentzeko baldintzak ezartzen dituen erregulaziorik. Partzelaren sustatzaileak ezartzen ditu salgai jartzen dituen etxebizitzak erosteko lehentasunak, eta salmenta-akordio batera iristen den edozein pertsonari saldu ahal izango dizkio.

Etxebizitza babestuen lurzatiei dagokienez, BEPBan Udalari esleitzea aurreikusten da. Udalak berak izapidetzen badu etxebizitza babestua esleitzeko prozedura, adjudikaziodunek bete behar dituzten baldintzen artean udalerrian bizi izatea ezartzeko ahalmena izango du, baita gutxieneko antzinatasuna ezartzea ere.

Hala ere, baldintza horiek eraikitzeko unea iristen denean garatu beharko dira.

PREGUNTA:

¿Se plantea que los vecinos de Durango puedan tener preferencia a la hora de adquirir las viviendas construidas?

RESPUESTA:

Sea cual sea la ordenación que finalmente se lleve a cabo, las viviendas se construirán sobre dos tipos de parcelas, parcelas de viviendas de venta libre y parcelas de vivienda protegida.

En el caso de las parcelas de viviendas de venta libre, no existe regulación que establezca las condiciones a la enajenación. Es el promotor de la parcela el que establece las posibles preferencias de adquisición de las viviendas que pone en venta, y podrá venderlas a cualquier persona con la que llegue a un acuerdo de venta.

En relación con las parcelas de vivienda protegida, se prevé que en el PERI sean adjudicadas al Ayuntamiento. Si fuera el propio Ayuntamiento el que tramite el procedimiento de adjudicación de vivienda protegida, tendrá la potestad de establecer entre los requisitos que deben cumplir las personas adjudicatarias el de ser residente en el municipio, incluso pudiendo establecer una antigüedad mínima.

Sin embargo, estas condiciones deberán desarrollarse llegado el momento de su construcción.

GALDERA:

Zenbat balio dute Udalak Eusko Jaurlaritzari eskainitako lurzatiek?

ERANTZUNA:

Behin-behineko estimazio bat bada ere, akordioaren irismena kalkulatzeko lursail guztiak baloratu ondoren, gutxi gorabehera 20.000 euroko eragina izango duela aurreikusten dugu BOEen etxebizitza bakoitzeko, eta 50.000 euroko eragina izango duela etxebizitza TASATU bakoitzeko. Udalak babes ofizialeko etxebizitzetara bideratutako lursail guztiek (296) 5.920.000 euroko balio zenbatetsia izango lukete, eta tasatuek (106) 5.300.000 euroko balio zenbatetsia.

Hala ere, babes ofizialeko etxebizitzen lurzatiei dagokienez, alokairu sozialera bideratzea da Udalaren hasierako planteamendua; eta honek lursailen salmenta eragozten du. Izan ere, lursail horien prezioa kasik baliogabetu egiten da merkatuan.

Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko aurreikusitako prezioa 100.000 euro ingurukoa da etxebizitza bakoitzeko. Alokairu sozialak tarte oso aldakorra du, familiaren diru-sarreren araberakoa baita. Ohiko alokairua hileko 300 eurokoa dela kontuan hartuta, 30 urte beharko lirateke inbertsioa amortizatzeko; beraz, alokairu sozialerako babes ofizialeko etxebizitzen partzelen benetako balioa gutxietsi egin daiteke.

PPREGUNTA:

¿Cuánto valen las parcelas ofrecidas por el Ayuntamiento al Gobierno Vasco?

RESPUESTA:

Aunque se trata de una estimación provisional, para trabajar el alcance del acuerdo, una vez valoradas todas las parcelas, tenemos una estimación de unos 20.000 euros de repercusión por cada vivienda de VPO, y unos 50.000 euros de repercusión por cada vivienda TASADA. Todas las parcelas que pudiera ofrecer el Ayuntamiento (aunque la obtención de alguna de ellas aún requiera de gestión urbanística) destinadas a viviendas de VPO (296) tendrían un valor estimado total de 5.920.000 euros y las Tasadas (106) tendría un valor estimado total de 5.300.000 euros.

Sin embargo, el planteamiento inicial del Ayuntamiento para con las parcelas de VPO es que se destinen al alquiler social, lo que imposibilitaría una venta directa de dichas parcelas, siendo su valor prácticamente nulo en el mercado.

El precio estimado de construcción de la VPO es de unos 100.000 euros por vivienda. El alquiler social, tiene una horquilla muy variable, puesto que depende de los ingresos de la familia. Considerando un alquiler habitual el de 300 euros/mes, se requerirían 30 años para amortizar la inversión; por lo que, el valor real de las parcelas de VPO para destino al alquiler social, puede despreciarse.

GALDERA:

Posible al da hiri-lurzorua landa-lurzoru bihurtzea, horrela eraiki ez dadin eta lurren %100ean parke/baso bat egin dadin?

ERANTZUNA:

Lurzoru bat hiri-lurzoru gisa sailkatzeko ezaugarriak legez ezarrita daude. BEPBaren eremuko lurzoruak ez ditu betetzen landa-lurzoru (urbanizaezina) gisa sailkatzeko legezko ezaugarriak.

%100 parke/baso bat egiteko beste aukera batzuk daude. Lurzorua berdeguneen sistema orokortzat jo daiteke.

Hala ere, aukera horiek inplikazio jakin batzuk dituzte, eta inplikazio horiek praktikan bideraezina egiten dute, alternatiben dokumentazio deskriptiboan azaltzen den bezala.

PREGUNTA:

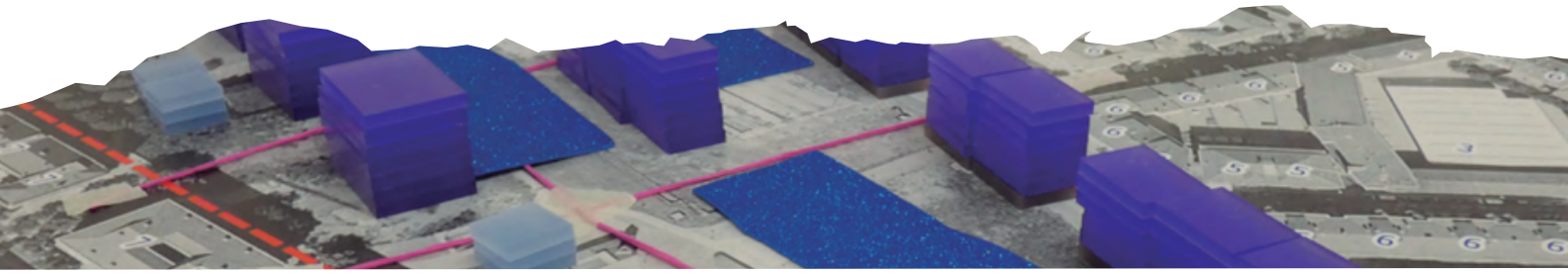
¿Es posible cambiar el tipo de suelo de urbano a rústico para que así no se pueda construir y se haga un parque/bosque en el 100% de los terrenos?

RESPUESTA:

Las características por las que un suelo se clasifica como urbano vienen establecidas por ley. El suelo del ámbito del PERI no cumple las características legales por la que se pudiera clasificar como suelo rústico (no urbanizable).

Hay otras opciones para que se pueda hacer un parque/bosque 100%. Podría calificarse el suelo como un sistema general de zonas verdes.

Sin embargo, estas opciones tienen ciertas implicaciones que, en la práctica, lo hacen inviable, tal y como se explica en la documentación descriptiva de las alternativas.



GALDERA:

Ezagutzen dugun aurreakordioaren arabera, orain trenaren trazaren urbanizazioa Udalak hartzen du bere gain. Argi dago, bertan egiten denaren arabera, kostua desberdina izango dela. Orain arte aztertu diren aukerak sare berdea edo bidegorria dira. Zein da urbanizazioaren kostuaren zenbatespena, aukera bakoitzaren arabera?

ERANTZUNA:

Lortutako aurreakordioarekin, Eusko Jaurlaritzak Udalari lagako lizkioke trenbidearen traza zaharreko lurrak, Ezkurdiko BEPBaren mugatik Abadiñoko mugaraino. Behin lursail horiek Udalaren titulartasunekoak direnean, urbanizazioa erraztuko da. Urbanizazioa faseka egin ahal izango da, eta tarte labur batean ireki ahal izango dira, nahiz eta oraindik ez dagoen proiektuaren definizio teknikorik.

PREGUNTA:

Según el preacuerdo que conocemos, la urbanización de la traza del tren ahora la asume el Ayuntamiento. Está claro que en función de lo que en ella se realice su coste será uno u otro. Hasta ahora las opciones que se han barajado son o malla verde o bidegorri. ¿Cuál es la estimación del coste de la urbanización en función de cada una de las opciones?

RESPUESTA:

Con el preacuerdo alcanzado, el Gobierno Vasco cedería al Ayuntamiento los terrenos de la antigua traza del ferrocarril, desde el límite del PERI en Ezkurdi hasta el límite con Abadiño. Que dichos terrenos sean de titularidad del Ayuntamiento, facilitará su urbanización, que podrá hacerse en fases, pudiendo a comenzar la apertura de estos espacios en un breve lapso de tiempo, aunque aún no hay una definición técnica de proyecto.

GALDERA:

Kontuan hartuta legez eskuratutako gainbalioei ezin zaiela uko egin, eta azalpen-saioetan esandakoagatik, lege berriarekin Udalari plusbalioen % 15 dagozkiola, Udalak zenbateko hori nora bideratzea pentsatu du?

ERANTZUNA:

Gainbalioen lagapenaren % 15 lurzati eraikigarrietan gauzatu behar da. Jasotako lurzatiekin gainbalioen % 15era iristen ez bada, ondoriozko monetizazioa lurzoruaren ondare publikora bideratu behar da.

Lortutako aurreakordioarekin, Durangoko Udalak plusbalioak lagatzeko % 15 bideratuko luke BEPBaren babes ofizialeko lurzatian alokairuko etxebizitza sozialak eraikitzera, partzelak entregatuz eta BEPBaren kudeaketaren ondoriozko monetizazioa Eusko Jaurlaritzari emanez, berehala eraikitzeko.

Era berean, gainbalio horien dirutzaren zati bat San Agustin eta Pinondo Etxeko zuzkidura-etxebizitzen proiektuetara bideratuko da.

PREGUNTA:

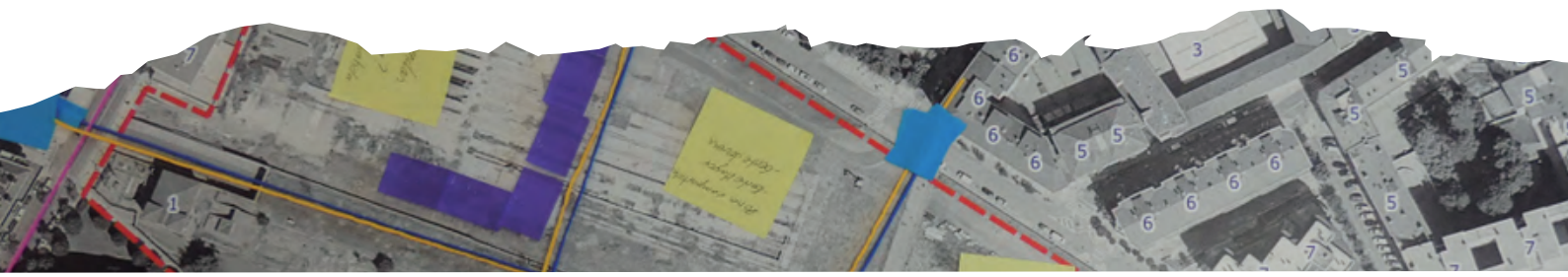
Teniendo en cuenta que a las plusvalías adquiridas por ley no se puede renunciar, y que por lo que se dijo en las sesiones explicativas, con la nueva Ley al Ayuntamiento le corresponden el 15% de las mismas ¿ A que tiene pensado el Ayuntamiento destinar esa cantidad que le corresponde?

RESPUESTA:

El 15% de cesión de las plusvalías, debe sustanciarse en parcelas edificables. Si con las parcelas recibidas no se llega al 15% de las plusvalías, la monetización resultante debe destinarse al patrimonio público del suelo.

Con el preacuerdo alcanzado, el Ayuntamiento de Durango destinaría el 15% de cesión de plusvalías a la construcción de vivienda social de alquiler en la parcela de VPO del PERI, mediante la entrega de la/s parcela/s y la monetización resultantes en la gestión del PERI al Gobierno Vasco para su construcción inmediata.

Igualmente, una parte de la monetización de dichas plusvalías se destinarán a los proyectos de viviendas dotacionales de San Agustin y Pinondo Etxea.



GALDERA:

Zein da San Agustin eta Pinondo eraikinen egungo balio ekonomikoa?

ERANTZUNA:

Eraikinen balioa zehazteko, birjarpen-kostuaren metodoari jarraitzen zaio. Balio hori eraikina gaur egun eraikitzea kostatuko litzatekeen prezioari dagokio, eta antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren araberako murrizketa-koefizienteak aplikatuko litzaizkioke. Bi kasuetan, antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren araberako murrizketa-koefizienteak oso txarrak dira; beraz, bi higiezinen tasazio espezializatua egin ezean, esan dezakegu bi eraikinen balio ekonomikoa txikia dela, eta birgaitze-obra garrantzitsuak behar direla berriro erabiltzeko.

GALDERA:

Aurreakordio berriarekin, nork hartzen du bere gain BEPBari itsatsitako baina hortik kanpo geratzen den zatia urbanizatzeko kostua? Sasikoa eskualdeaz ari naiz, erdizka dagoen biribilguneaz...

ERANTZUNA:

Aurreakordioan 6 milioi euro inguru bideratuko dira BEPBaren urbanizazio-obrak kudeatu eta egiteko, baita inguruko zonak kudeatzeko ere, hala badagokio.

PREGUNTA:

¿Cuál es el valor económico actual de los edificios de San Agustin y Pinondo?

RESPUESTA:

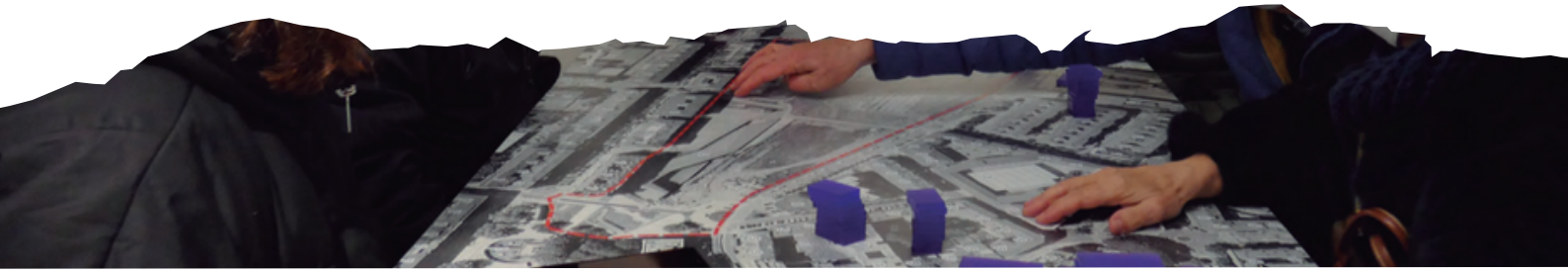
Para determinar el valor de las edificaciones se sigue el método de coste de reposición. En resumen, este valor corresponde al precio que costaría construir el edificio actualmente, y al que se le aplicarían coeficientes de reducción por antigüedad y estado de conservación. En ambos casos los coeficientes de reducción por antigüedad y estado de conservación son muy desfavorables; por lo que, a falta de realizar una tasación especializada de ambos inmuebles, podemos decir el que valor económico de ambos edificios es reducido, y requieren de importantes obras de rehabilitación para volver a ponerlos en uso.

PREGUNTA:

¿Quién asume con este nuevo preacuerdo el coste de urbanizar la parte pegada al PERI pero que queda fuera del mismo? Me refiero a la zona de Sasikoa, la rotonda que está a medias....

RESPUESTA:

En el preacuerdo se ha estimado destinar unos 6 millones de euros para la gestión y realización de obras de urbanización del PERI e incluso zonas aledañas, si fuera el caso.



GALDERA:

Saio didaktikoetan gaizki ulertu ez banuen, legeria berria aplikatuta, eremuan garatu beharreko etxebizitzen proportzioak hauek dira: % 60 Etxebizitza librea, % 20 BOE eta % 20 PTE. Eman diren datuen arabera, eremuko aurreakordioan 310 etxebizitza libre eta 90 BOE aurreikusten dira; beraz, proportzioak hauek dira: % 77,5 Etxebizitza librea eta % 22.5 BOE eta % 0 PTE. Hau posible da?

ERANTZUNA:

Hain zuzen ere, BEPBaren eremuan eraikigarritasun-koefizientea murrizteak berekin dakar legeria berrira egokitzea, bai eta udal-plangintza orokorraren aldaketara ere.

Babestutako etxebizitzen kopuru jakin bat beste eremu batzuetara transferi daiteke, baldin eta plangintza orokorrak indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen estandarrak betetzen baditu. Transferentzia horiek egiteko modurik egokiena Hiri Antolamenduko Plan Orokor berria (HAPO) izango litzateke.

PREGUNTA:

Si no entendí mal en las sesiones didácticas, con la aplicación de la nueva legislación, las proporciones de las viviendas a desarrollar en el ámbito es 60% Vivienda libre, 20% VPO y 20% VPT. Según los datos que se han dado, en el preacuerdo en el ámbito se contemplan 310 viviendas libres y 90 VPO, por tanto las proporciones son 77.5% Vivienda libre y 22.5% VPO y 0% VPT. ¿Esto es posible?

RESPUESTA:

Efectivamente, la reducción del coeficiente de edificabilidad en el ámbito del PERI implica su adaptación a la nueva legislación, así como a la modificación del planeamiento general municipal.

Es posible transferir cierto número de viviendas protegidas a otros ámbitos, siempre que el conjunto del planeamiento general cumpla los estándares exigidos por la legislación vigente. La forma más adecuada para realizar estas transferencias sería a través del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

GALDERA:

2005eko lehiaketako dorreak diseinatu zituzten arkitektoek erreklamaziorik egin al dezakete?

ERANTZUNA:

Ez. Dorreen diseinua ez da loteslea izan hirigintza-plangintzaren ikuspegitik; beraz, ez dago ondare-erreklamazio bat egiteko arriskurik eraikinen diseinua aldatzeagatik.

GALDERA:

Zein izango litzateke BEPBaren eremua bideragarria izateko gutxieneko eraikigarritasuna?

ERANTZUNA:

Saio didaktikoetan azaldu den bezala, gauza bat da edozein hirigintza-garapenen hasierako bideragarritasuna; hau da, diru-sarrera guztien batukaria kostu guztien batukaria baino handiagoa izatea; eta beste bat, Eusko Jaurlaritzak arlo horretan dituen eskubideak murrizteagatik Udalaren aurka egin litekeen ondare-erreklamazioa.

Eusko Jaurlaritzak dituen eskubideei buruz dagoen ziurgabetasun juridikoa eta Udalak aurrez aurre izan ditzakeen ondare-erreklamazioen balorazioak ikusita, kalkulatu da 0,90 m2/m2 dela eremuari eman behar zaion gutxieneko eraikigarritasuna, BEPBak gaur egun duen eraikigarritasun txikiagoko antolamendu-aldaketa bideragarri egin ahal izateko.

PREGUNTA:

¿Puede venir una reclamación por parte de los arquitectos que diseñaron las torres del concurso de 2005?

RESPUESTA:

No. El diseño de las torres es una propuesta que no ha llegado a tener un carácter vinculante desde el punto de vista del planeamiento urbanístico; y, por lo tanto, no hay riesgo de una reclamación patrimonial por un cambio de diseño de las edificaciones.

PREGUNTA:

¿Cuál sería el mínimo de edificabilidad para que el ámbito del PERI sea viable?

RESPUESTA:

Tal y como se ha explicado en las sesiones didácticas, una cosa es la viabilidad inicial de cualquier desarrollo urbanístico, y que se puede resumir en que el sumatorio de todos los ingresos sea superior al sumatorio de todos los costes; y otra, es la posible reclamación patrimonial contra el Ayuntamiento que se pudiera llevar a cabo por reducir los derechos que tuviera el Gobierno Vasco en este ámbito.

Ante la incertidumbre jurídica que existe sobre los derechos que tiene el Gobierno Vasco, y las valoraciones de las posibles reclamaciones patrimoniales a las que el Ayuntamiento se podría enfrentar, se ha estimado que 0,90 m2/m2 es la mínima edificabilidad que se le debe otorgar al ámbito, para poder hacer viable un cambio de ordenación con menor edificabilidad que la que el PERI dispone en la actualidad.