

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA - CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1.1. Cumplimiento de estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística.

El art. 77 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, dispone lo siguiente:

Límites a la edificabilidad urbanística.

1.– *En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.*

2.– *Cuando en operaciones de reforma y renovación urbana el respeto de las características parcelarias y morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades urbanísticas superiores, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y autorización del Consejo de Gobierno.*

3.– *En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.*

4.– *Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.*

5.– *En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.*

6.– Con carácter excepcional, y cuando las circunstancias urbanísticas del municipio así lo exijan, el Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar el incremento de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el apartado 3 de este artículo en una cuantía máxima del 10%, o la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el apartado 4 de este artículo en una cuantía máxima de un 20%.

El presente Plan General presenta las siguientes edificabilidades:

SECTORES URBANIZABLES DE USO RESIDENCIAL

SECTOR 1	0, 47
SECTOR 2	0, 33

Vistos los datos que se acaban de transcribir, el presente Plan General da perfecto cumplimiento del precepto anteriormente señalado.

1.2. Cumplimiento del crecimiento en número de viviendas señaladas en los instrumentos de ordenación territorial

El presente documento de Plan General tiene un crecimiento real previsto de 22 viviendas nuevas.

En estos momentos el Plan Territorial Parcial de Tolosaldea, área funcional en la que queda integrado el municipio de Hernialde, se encuentra en la fase de aprobación inicial. En cualquier caso, el crecimiento previsto se encuentra dentro de los márgenes establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

Teniendo en cuenta todo lo antedicho, resulta procedente concluir que el presente Plan General cumple el criterio establecido sobre el particular por los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio.

En Hernialde, Noviembre de 2.014