

JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARRAGA

0 ANTECEDENTES

El presente informe toma en consideración las cuestiones señaladas en la Resolución 50/2018, de 20 de junio de 2018, del Director del Servicio de Vivienda, por la que se deniega la autorización solicitada por el Ayuntamiento de Larraga para reducir la previsión a un 16,7% de vivienda protegida de la nueva capacidad residencial del Plan General de Larraga.

1 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Municipal, vigente desde 22-MAY-1998, contemplaba 417 nuevas viviendas, de las cuáles 74 se encontraban sometidas al régimen de vivienda protegida, lo que supone un 17,8%, superior al 15% mínimo establecido por la LF 10/94. Estas viviendas se desarrollaban en las unidades 1 y 5, las cuáles se encuentran ejecutadas.

Posteriormente a la aprobación del planeamiento se han ido aprobando modificaciones de planeamiento dentro del ámbito de las unidades aumentándose el nº de viviendas hasta un total de 568 y en algunos casos contemplándose nuevas reservas de vivienda protegida y en otras ocasiones no.

De esas 568 viviendas 100 estarían sometidas a algún régimen de protección, lo que supone un 17,61% de vivienda protegida.

Considerando el nº de viviendas ejecutadas nos encontramos que de las 299 viviendas cuyos solares se han reparcelado y/o urbanizado 107 corresponden a viviendas protegidas, de las cuáles 86 se han ejecutado (dato a contrastar con Ayuntamiento y Servicio de vivienda).

En conclusión previamente a la revisión del planeamiento Larraga, éste contaba con una previsión total de 568 viviendas de las cuales 194 se encuentran pendientes de desarrollar y 374 se encuentran reparceladas de las cuáles 160 se encuentran ejecutadas de las cuáles 86 son protegidas.

Existe un número de actuaciones sin cuantificar correspondiente a intervenciones en suelo urbano consolidado el cuál se escapa al control del presente informe. Generalmente se trata de actuaciones de reordenación o cambio de uso que implican un aumento del número de viviendas, el cuál podemos estimar reducido.

En la presente tabla se señala el desglose de las viviendas libres y protegidas en función de cada unidad, se ha diferenciado entre las unidades originales del Plan Municipal y las resultantes de posteriores modificaciones.

	VIVIENDAS		TOTAL		VIVIENDAS		DESARROLLO		EJEC.	
	LIBRES	PROTEGIDAS			LIBRES	PROT.	TOTAL	SIN		REPARC.
UNIDAD 1	42		42		41		41	41	37	
UNIDAD 3	12		12		10		10	10	7	
UNIDAD 5	32		32		30		30	30	13	
UNIDAD 2	52		52	resto	18		18	18	12	
UNIDAD 4	24		24	UNIDAD 2N	12		12	12	3	
				UNIDAD 2C-4A	13		13	13		
				UNIDAD 4B	6		6	6	5	
				UNIDAD 2-SUR	25		25	25		
UNIDAD 6	15		15	UNIDAD 6A	10	3	13	13		
UNIDAD 7				UNIDAD 6B	9	3	12	12		
				UNIDAD 6C	5	2	7	7		
UNIDAD 8	28		28		28		28	28		
UNIDAD 9	29		29	UNIDAD 9N	36		36	36	2	
				UNIDAD 9S	8		8	8		
UNIDAD 11	17		17		17		17	14	3	
UNIDAD 12	63		63	UNIDAD 12B	17		17	17	11	
				UNIDAD 12A	60	15	75	75		
UNIDAD 13	17		17	UNIDAD 13A	4		4	4	2	
				UNIDAD 13B	13		13	13		
UNIDAD 14	17		17		16		16	15	1	
UNIDAD 15	27		27	UNIDAD 15N	19		19	19	19	
				UNIDAD 15S	15		15	15		
UNIDAD 16	24		24		24		24	24		
UNIDAD 17	12		12		13		13	13	6	
UNIDAD 22	4		4		4		4	4		
				parcelas 656,657 y 1535	36		36	36	36	
				LOS PINOS	12		12	12		
				ALTO FUSTAL	16		16	16		
				OM-1	28		28	28	4	
TOTAL PLANEAMIENTO APROBADO EN 1998	341	74	415	TOTAL CON MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO	468	100	568	194	374	160

Conforme a la tabla anterior en número de viviendas protegidas pendientes de ejecutar del planeamiento vigente asciende a 23 conforme al siguiente desglose:

UNIDAD 6A	3
UNIDAD 6B	3
UNIDAD 6C	2
UNIDAD 12A	15
TOTAL	23

REVISION PLANEAMIENTO

El nuevo plan municipal en tramitación integra las unidades en la nueva normativa definiendo unidades de ejecución y unidades ordenadas:

- **Unidades de ejecución.** Aquellas en las que la revisión del planeamiento establece una nueva ordenación o modifica la existente o establece nuevas determinaciones. La mayoría de las unidades ya estaban planteadas en el vigente plan si bien su gestión no ha sido posible y se ha procedido a reordenarlas o dividir las.
- **Unidades ordenadas.** Aquellas en las que la revisión del planeamiento asume las previstas en el vigente plan o en las modificaciones del mismo tramitadas. No se produce incremento de viviendas respecto a lo aprobado.

En la revisión del plan se contemplan únicamente 2 nuevas ampliaciones de suelo que corresponden con las unidades 3UE 23 y 3UO36 que suponen un total de 37 nuevas viviendas.

En la siguiente tabla se desglosa el número de viviendas previstas en cada unidad, su correspondencia con unidades del vigente plan y el número de viviendas propuesto.

UNIDADES NUEVO PLAN URBANISTICO MUNICIPAL						
	LIBRES	VPO	TOTAL	ANTIGUA UNIDAD	SIN REP.	REPARC.
2-UE-4	6		6	parte UNIDAD 11	6	
2-UE-5	4		4		4	
2-UE-6	5		5		5	
2-UE-7	2		2		2	
2-UE-8.1	2		2	REORDENACION	2	
2-UE-8.2	2		2	REORDENACION	2	
2-UO-9	8	4	12	parte UNIDAD 16	12	
2-UA-10	6	3	9	REORDENACION	9	
2-UE-11	10	5	15	parte UNIDAD 14	15	
2-UE-12	14	8	22	parte UNIDAD 15	22	
2-UE-13	4	2	6	REORDENACION	6	
2-UO-14	11	5	16	ED	16	
3-UE-15	8	4	12	UNIDAD 9.B	12	
3-UE-16	16	8	24	parte UNIDAD 8 y 9	24	
3-UE-17	6	2	8		8	
3-UE-18	5		5		5	
3-UE-19	6	3	9		9	
3-UE-20	21	11	32	parte UNIDAD 6 y 7	32	
3-UO-22	12		12	LOS PINOS		12
3-UE-23	20	11	31	AMPLIACION	31	
3-UO-24	28		28	OM-1		28
3-UO-25	12		12	UNIDAD 2N		12
3-UO-26	13		13	UNIDAD 2C-4A		13
3-UO-27	6		6	UNIDAD 4B		6
3-UE-28	16	9	25	UNIDAD 2-SUR	25	
3-UO-29	10		10	UNIDAD 3		10
3-UE-30	4		4	parte UNIDAD 13		4
3-UO-31	60	15	75	UNIDAD 12A		75
3-UO-32	2		2	REORDENACION	2	
3-UO-36	4	2	6	AMPLIACION	6	
TOTAL	323	92	415		255	160

2. SOLICITUD REDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al apartado 1 del art.54 del vigente Decreto Foral legislativo 1/2017:

“Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública...”

El PUM de Larraga establece la ordenación de 415 viviendas en suelo urbanizable y urbano no consolidado. Excluyendo las 160 viviendas ya reparceladas la nueva capacidad residencial a los efectos de reserva de vivienda protegida es de 255 siendo el 50% de las viviendas 128.

Esta reserva de viviendas protegidas se entiende por el Ayuntamiento de Larraga que es excesiva y solicita al Departamento la reducción de la misma conforme a lo señalado en el art.2 art.54 del vigente Decreto Foral legislativo 1/2017:

“Aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes previstos por la nueva ordenación, distintos de los incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar dicha obligación.”

La reducción propuesta supone la reserva de 92 viviendas protegidas, las cuáles se localizan en las siguientes unidades conforme al siguiente desglose.

	VPO	REPARCELADA
2-UO-9	4	NO
2-UA-10	3	NO
2-UE-11	5	NO
2-UE-12	8	NO
2-UE-13	2	NO
2-UO-14	5	NO
3-UE-15	4	NO
3-UE-16	8	NO
3-UE-17	2	NO
3-UE-19	3	NO
3-UE-20	11	NO
3-UE-23	11	NO
3-UE-28	9	NO
3-UO-31	15	SI
3-UO-36	2	NO
TOTAL	92	

VIVIENDAS PUM	LIBRES	VPO	TOTAL	%
VIVIENDAS REPARCELADAS	145	15	160	9,38%
VIVIENDAS NO REPARCELADAS	178	77	255	30,20%
TOTAL	323	92	415	22,17%

3. JUSTIFICACION REDUCCIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

A) 160 VIVIENDAS REPARCELADAS

Como se ha señalado en el párrafo anterior de las 415 viviendas previstas 160 se encuentran reparceladas, estimándose que dichos solares quedan excluidos de la reserva ya que el nivel de ejecución de desarrollo urbanístico de los mismos impide asignar sobre dichos solares, parcial o totalmente, la obligación de vivienda protegida.

Dentro de las 160 viviendas reparceladas existe una reserva de 15 viviendas protegidas, concretamente en la unidad 3-UO.31 (Antigua unidad 12A)

B) PORCENTAJE SUPERIOR AL 15%

El planeamiento vigente se redactó con un porcentaje de vivienda protegida del 15% conforme a la legislación vigente en su momento.

A partir de la entrada de la LF 35/2002 se elevó el módulo de reserva al 50%.

Respecto de las 255 viviendas no reparceladas previstas en el PUM se contemplaría un total de 77 viviendas protegidas, esto supone un 30%.

C) AMPLIA OFERTA DE SOLARES Y SUELO REPARCELADOS

El núcleo de Larraga dispone de un importante nº de solares y suelos reparcelados a falta de urbanizar lo que garantiza dar respuesta a la demanda de viviendas de los próximos 8 años.

En el estudio de necesidades del PUM se estimó una necesidad de 20 viv/año.

En los últimos años el ritmo de nuevas viviendas realizadas es de 5 viv/año como se desprende de las licencias de primera utilización concedas en Larraga.

Año	viviendas terminadas
2006.....	6
2007.....	6
2008.....	12
2009.....	5
2010.....	5
2011.....	6
2012.....	2
2013.....	3
2014.....	5
2015.....	3
2016.....	3
2017.....	4

Se señala por el Servicio de Vivienda que en el periodo 2006-2008 se expidieron 94 cédulas de habitabilidad a nuevas viviendas dato este que no se ha podido confrontar.

En cualquier caso esta gráfica refleja el impacto de la crisis y como a partir de 2009 decrece el nº de viviendas siendo previsible que en los próximos años la demanda crezca y poco a poco se acerque a las 20 viv/año.

Teniendo en cuenta un ritmo de 20 viviendas por año, para los próximos 8 años sería necesario edificar 160 viviendas de las cuáles el 50%, es decir 80, deberían ser protegidas.

La disponibilidad de suelo reduce las posibilidades de especulación, de manera que una la reserva de vivienda protegida para garantizar un acceso a vivienda barata queda amortiguada.

En el caso de Larraga el riesgo de especulación con el precio de la vivienda se estima muy bajo. Más bien parece que el problema de Larraga en el futuro será el contrario, que exista riesgo de despoblación hacia localidades de mayor tamaño y más servicios como Puente La Reina, Tafalla, Estella o Pamplona.

De los 1.878 habitantes censados en 1.999 se produjo un incremento paulatino en los primeros años del siglo XXI hasta alcanzar el cenit de 2.161 habitantes en 2.011. A partir de entonces las cifras de población han ido en leve descenso hasta los 2.034 habitantes actuales.

D) PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA LIBRE

Los precios de la vivienda libre son similares o incluso inferiores a los precios máximos de vivienda protegida.

Conforme a los precios de venta de VPO 2018 obtenemos los siguientes valores de venta, IVA excluido:

VIVIENDA PROTEGIDA					2018		
	Sup útil	Plazas garaje	Sup garaje	Sup trastero	Precio viv.	Precio anejos	TOTAL
V.P.O.	70	1	14	15	1496	598	134.620
V.P.O.	90	1	14	15	1496	598	164.536
V.P.O.	90	2	28	15	1496	598	185.477
V.P.T.	90	2	28	15	1726	690	214.012
V.P.T.	120	2	28	15	1726	690	265.789

Actualmente no existen promociones en Larraga, realizado un rápido testeo por localidades próximas encontramos las siguientes promociones:

- AGRUPACION RESIDENCIAL ZOZAYA: Nuevo edificio de viviendas en la Plaza María de Zozaya, en el Sector B de Estella, Piso de 70 m2 útiles, garaje y trastero por 112.000€+IVA
- MENDIGORRIA: Piso de 92 m2 garaje y trastero por 93.300 € + IVA

E) LIMITACIONES TIPOLOGICAS VIVIENDA PROTEGIDA

La vivienda protegida tiene unas limitaciones de superficies, de ingresos, etc... que en muchas ocasiones la hacen incompatible con los intereses de los demandantes de vivienda.

Uno de los principales condicionantes es la tipología, que no se adapta a las características rurales de Larraga.

La tipología de vivienda mayormente demandada en Larraga es una edificación de B+1+bajocubierta. La planta baja se destina a bajera y local y la planta primera a vivienda con posibilidad de ampliación al bajo cubierta. Normalmente la superficie de vivienda excede de los 90 m2.

Las promociones de vivienda protegida tienen un mejor encaje en pequeños edificios de pisos, sin local y sin jardín.

Dado que el % de vivienda de demandada por los vecinos de Larraga no encaja con el modelo tipológico de la vivienda protegida el % de reserva de vivienda protegida debe ser sensiblemente inferior al 50% establecido legalmente.

F) RESERVA ULTIMAS MODIFICACIONES

Abundando sobre lo señalado en el apartado anterior vemos que las dos últimas ampliaciones de suelo urbano, aprobadas con el visto bueno del Servicio de Vivienda no contemplan reserva alguna de vivienda protegida.

	LIBRES	VPO	ANTIGUA UNIDAD	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA
3-UO-22	12	0	LOS PINOS	16-JUL-2008	12-JUN-2012
3-UO-24	28	0	OM-1	12-SEP-2005	13-ABR-2011

Se trata de dos reclasificaciones de suelo no urbanizable a urbano sujetas a la aplicación de la reserva del 50% de vivienda protegida. En la tramitación de dichos expedientes el Servicio de Vivienda entendió justificada la no reserva de vivienda protegida.

La Resolución del Servicio de Vivienda justifica para la no aplicación de la reserva que las pequeñas modificaciones hacen inviable o a veces imposible la materialización de la reserva legal. Justificación ésta trasladable a la propia revisión del PUM.

G) DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA

Por un lado el hecho de que no se reserve vivienda protegida no impide que posteriormente en los solares existentes se desarrollen viviendas protegidas.

En el estudio económico financiero se adjuntan los costes de urbanización de cada unidad, siendo la repercusión estimada en el Area 2 de 13.455 €/viv y en el Area 3 de 17.424 €/viv. Costes que permiten desarrollar vivienda protegida, si los comparamos con el coste de repercusión de vivienda protegida.

VIVIENDA PROTEGIDA						
	S útil	S garaje	S trastero	TOTAL	repercusion suelo+ urb.	
V.P.O.	70	14	15	134.620	17,5%	23.559
V.P.O.	90	14	15	164.536	17,5%	28.794
V.P.O.	90	28	15	185.477	17,5%	32.458
V.P.T.	90	28	15	214.012	20,0%	37.452
V.P.T.	120	28	15	265.789	20,0%	46.513

Por otro lado el hecho de que exista una reserva grande de vivienda protegida no implica su desarrollo. Si como hemos dicho el mercado de vivienda libre es competitivo y su tipología más atractiva que la de vivienda protegida ésta no será tan demandada.

En conclusión el planeamiento plantea una reserva de vivienda protegida suficiente y existen mecanismos urbanísticos para que en caso de interés de vivienda protegida se puedan desarrollar este tipo de viviendas en parcelas inicialmente destinadas a vivienda libre.

4. CONCLUSION

En conclusión la reducción del nº de viviendas propuesta en la revisión del planeamiento de hasta las 92 propuestas consideramos que está justificada.

No obstante si se estima que esta cifra es insuficiente se incrementará conforme a lo que disponga el Ayuntamiento de Larraga y el Servicio de Vivienda.

Larraga, 4 de Julio del 2018
El Arquitecto



David GÓMEZ URRUTIA

