



**Espedientea: 2HI-116/18-P03-A**

**BILBAO**

Bilboko HAPOaren aldaketa, Betolaza hiri-lurzoru finkatu gisa sartzeko.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK,  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO  
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO  
BATZORDEAREN BIZKAIKO  
HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO  
IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak maiatzaren 22an izandako 2/2019 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzten zuten bertaraturakoek:

**“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

“Betolaza hirilurzoru finkatu gisa sartzeko Bilboko Hiri antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala.” delako espedienteari eragozpenik ez jartzea, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Lurraldearen Kohesioa Sustatzeko Zuzendaritza Nagusia (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina) eta URA-uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri

**Expediente:2HI-116/18-P03-A**

**BILBAO**

Modificación del PGOU de Bilbao, para la incorporación de Betolaza como suelo urbano consolidado.

TOMÁS ORALLO QUIROGA,  
SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE  
BIZKAIA DE LA COMISIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 2/2019, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 22 de mayo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

**“I. En materia de Ordenación Territorial:**

No poner objeción alguna el expediente de “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao para la incorporación de Betolaza como suelo urbano consolidado.”, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección General de Cohesión del Territorio de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se





honekin batera doaz.”

acompañan a la presente certificación.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO  
BATZORDEAREN IDAZKARIA  
EI SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS  
VASCO

Firmado electrónicamente por:  
Tomás Orallo Quiroga



Bilbon, 2019.eko Apirilaren 03(e)an.  
Bilbao, a 03 de Abril de 2019

Bidaltzailea/Remitente:

**LURRALDEAREN KOHESIOA SUSTATZ.**  
**ZUZ.NAG. / DIRECCIÓN GENERAL DE COHES.**  
**TERRITORIO**

NT480000030CSU000000034 02062001 (A) 19 0159-3868



Comisión de O.T. del País Vasco  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN 001

01010 VITORIA-GASTEIZ  
ARABA/ÁLAVA

**Jakinarazpenaren identifikazio datuak / Datos identificativos de la Notificación**

<b>Espedientea</b>	<b>Foru Aginduaren zk.</b>	<b>Data</b>
Codigo Expediente <b>HI-000046/2019-N00</b>	N. Orden Foral	Fecha
<b>Eskatzailea</b>		
Solicitante Comisión de O.T. del País Vasco		
<b>Gaia</b>		
<b>EAE-KO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAK BERE ESKUMEN SEKTORIALEN BARRUAN BFA-RI ESKATUTAKO TXOSTENA, BETOLAZA HIRI-LURZORU FINKATU GISA SARTZEKO, BILBOKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI BURUZKOA</b>		
<b>Asunto</b>		
INFORME SOLICITADO POR LA COTPV A LA DFB EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS SECTORIALES SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE BILBAO PARA LA INCORPORACIÓN DE BETOLAZA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO		
<b>Dokumentu Mota</b>		
Txostena Tipo Documento Informe		



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
INSURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA MAGERITZA SAHIA  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

2019 A.P.I. ABR. 09

SARRERA	IRTEERA
Zk. 314704	Zk.

KONTZULTA TXOSTENA  
 INFORME DE CONSULTA

**Espedientearen Datuak / Datos Expediente**

Espedientea HI-46/2019-N00  
 Expediente 2HI-116/18-P03-A

Gaia EAE-KO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAK BERE ESKUMEN SEKTORIALEN BARRUAN BFA-RI ESKATUTAKO TXOSTENA, BETOLAZA HIRI-LURZORU FINKATU GISA SARTZEKO, BILBOKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI BURUZKOA

Asunto INFORME SOLICITADO POR LA COTPV A LA DFB EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS SECTORIALES SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE BILBAO PARA LA INCORPORACIÓN DE BETOLAZA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

**Txostena / Informe**

Joan den martzoaren 22an, batzorde horren idatzi bat jaso genuen sail honetan. Horren bidez, Bilboko Udalak bidalitako «Bilboko HAPOaren aldaketa, Betolaza hiri-lurzoru finkatu gisa sartzeko» izeneko espedienteari buruzko txostena eskatu zen, 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan xedatutakoaren babespean.

El pasado 22 de marzo se recibió en este Departamento un escrito de esa Comisión por el que solicita informe, al amparo de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre el expediente denominado "Modificación del PGOU de Bilbao, para la incorporación de Betolaza como suelo urbano consolidado", remitido por el Ayuntamiento.

Aurkeztutako agirietatik ondorioztatzen den bezala, udalari bakarrik dagozkion arloak ditu xede espediente horrek; beraz, zuen eskariari erantzunez, adierazi behar da ez dagoela oztoporik espedientea onartzeko

Tal como se desprende de la documentación aportada, el expediente tiene como objeto aspectos de índole absolutamente municipal por lo que en contestación a su petición hay que señalar que no

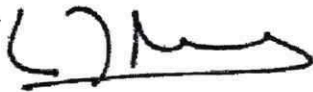
KONTSULTA TXOSTENA  
INFORME DE CONSULTA

prozedurarekin aurrera jarraitu ahal izateko.

existe objeción a que se prosiga con el  
procedimiento de aprobación.

Bilbon, 2019(e)ko Apirilaren 02(e)an  
En Bilbao, a 02 de Abril de 2019

HIRIGINTZAREN LEGE ATALEKO TEKNIKARIA  
HIRIGINTZAKO ATAL JURIDIKOA  
TÉCNICO/A DE LA SECCIÓN JURÍDICA DE URBANISMO  
SECCIÓN JURÍDICA DE URBANISMO



Sin./Fdo.: MARIA JOSE RAMOS ALVAREZ

ATAL BURUA  
HIRIGINTZAKO ATAL JURIDIKOA  
JEFE/A SECCIÓN  
SECCIÓN JURÍDICA DE URBANISMO



Sin./Fdo.: LEYRE URIARTE BAZA

ZUZENDARI NAGUSIA  
LURRALDEAREN KOHESIOA SJSTATZEKO ZUZENDARITZA  
NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE COHESIÓN DEL TERRITORIO



Sin./Fdo.: ANGEL ANERO MURGA



INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Viceconsejería de Vivienda

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA  
ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

NORENTZAT: TOMAS ORALLO QUIROGA  
Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeko  
idazkaria

ATT. TOMÁS ORALLO QUIROGA  
*Secretario de la Comisión de Ordenación del  
Territorio del País Vasco*

Donostia-San Sebastian, 1  
01010 VITORIA-GASTEIZ

C/Donostia-San Sebastián, 1  
01010 VITORIA-GASTEIZ

2019 MAI. 09

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 176288

HONEKIN BATERA ATXIKITZEN DA, EUSKAL HERRIKO  
LURRALDE ANTOLAKETA BATZORDEAK HURRENGO  
BILKURAN AZTERTU BEHAR DUEN TXOSTEN  
TEKNIKOA.

ADJUNTO REMITO INFORME TÉCNICO QUE SERÁ  
INFORMADO EN LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO, EN PRÓXIMA  
SESIÓN.

- Bilboko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan  
Orokorren Aldaketari buruzko Txosten Teknikoa,  
Betolaza auzoan.

- Informe Técnico relativo a la Modificación  
Puntual del Plan General de Ordenación Urbana  
del municipio de Bilbao en el barrio de Betolaza.

2HI-116/18-P03-A

2HI-116/18-P03-A

Vitoria-Gasteizen, 2019ko maiatzaren 7an

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de mayo de 2019

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández





**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, BILBOKO UDALEKO  
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN  
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA, BETOLAZA  
AUZOAN.  
2HI-116/18-P03-A**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL MUNICIPIO DE BILBAO EN EL BARRIO DE  
BETOLAZA.  
2HI-116/18-P03-A**

**BILBOKO UDALA (BIZKAIA)****AYUNTAMIENTO DE BILBAO (BIZKAIA)****1.- XEDEA**

Txosten honen xedea Bilboko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, Masustegi-Uretamendi auzoko 737 Banaketa-Areari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketa-aren Batzordeak txostena egin dezan.

**1.- OBJETO**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bilbao, referente al Área de Reparto 737 del barrio de Betolaza-Uretamendi, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

**2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Bilboko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 1995eko otsailaren 6an onartu zen behin betikoz.

**2.- ANTECEDENTES**

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bilbao se aprobó definitivamente el 6 de febrero de 1995.

**3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI  
DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR  
DIRENAK**

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

**3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA  
COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.**

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premia-azko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze egin behar hori Bilboko Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Bilbao y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006.



**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak behartuta daude.

Beraz, udalerrriak 342.810 biztanle izanda (EUSTAT 2018), lurzoru gordetze hori Bilboko Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoruaren, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoruaren laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

*27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».*

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 342.810 habitantes (EUSTAT 2018), esta obligación de reserva rige para el municipio de Bilbao y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

*27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.*

*27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*

*27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.*





**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2019ko apirilekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 18.991 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %79k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 15.094 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 3.897 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 14.722 Bilboko udalerrian errolatutako pertsonenak dira eta 11.968 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuak Betolaza-Uretamendi auzoa finkatzea (737 Banaketa-Area) eta bertan dauden bizitegitarako eraikinak ordenazio barruan uztea proposatzen du. Horren arrazoia da indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, 1995eko otsailaren 6an behin betikoz onartutakoak, auzoaren desagertzea aurreikustea; horregatik, auzoko bizilagunei beste bizileku bat emateko babes publikoko etxebizitzak proposatzen dira. Hau da, eremua berregitearen orde, orain birgaitzea proposatzen da.

Dagoen bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna mantentzeko indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak aurreikusten duen eraikigarritasuna gutxitzea dakar, hau da, 737 Banaketa-Arean aurreikusitako 10.831 metro koadroak 6.800 metro koadrotan gelditzen dira. Hortaz, ez dago bizitegi erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik.

Bestalde, indarreko 737 Banaketa-Areatik babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak kentzea, auzoko plangintza berriak dauden eraikin libreak mantenduko dituzenez, justifikatu beharko da babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea.

Aldaketa-dokumentuak jasotakoarekin bat, hirigintza-antolamenduak 737. banaketa-arearako aurreikusitako etxebizitza babestuek ez dute balio izan inongo eremu defizitariotako etxebizitza babestuaren estandarra betetzeko.

Era berean dokumentu horrek jasotzen du, 2/2006 Legea indarrean sartu zenetik, Hiri-

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de abril de 2019, hay una demanda de 18.991 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 79% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 15.094 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 3.897 personas.

De todas las solicitudes, 14.722 son de personas empadronadas en Bilbao, y 11.968 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado propone consolidar el barrio de Betolaza-Uretamendi (Área de Reparto 737) e incorporar dentro de ordenación las edificaciones residenciales del mismo, dado que el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 6 de febrero de 1995, prevé la desaparición del barrio, proponiendo una nueva ordenación para realojo de sus moradores en régimen de vivienda de protección pública. Esto es, se ha optado por priorizar el carácter rehabilitador con respecto al reformador.

El mantenimiento de la edificabilidad urbanística residencial existente supone una reducción con respecto a la edificabilidad prevista en el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, ya que los 10.831 m<sup>2</sup> previstos en el Área de Reparto 737 se convierten en 6.800 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, no hay incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial.

Por otro lado, la eliminación del régimen de viviendas de protección pública del Área de Reparto 737 vigente, debido a que la nueva planificación del barrio mantendrá los inmuebles libres existentes, debe justificarse en cuanto al cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública.

El documento de la modificación recoge que las viviendas protegidas previstas por la ordenación urbanística vigente para el Área de Reparto 737 no han servido para el cumplimiento del estándar de vivienda protegida de ningún ámbito deficitario.

Asimismo recoge, que desde la entrada en vigor de la Ley 2/2006 las modificaciones



antolamenduko Plan Orokorrean aurretiaz ezarritakoaren aldean (jarduketa integratuen bidez aurreikusten zen), hirigintza-erakigarritasunaren igoera proposatzen zuten bideratutako egitura-aldaketek justifikatu dutela etxebizitza babestuaren estandarra betetzea aldaketaren eremuaren baitan.

Era berean, aldaketa-dokumentuak gaur egun 737. banaketa-arean gauzatutako hirigintza-erakigarritasuna mantentzen du. Gainera, erakigarritasuna handitzeko aukera ematen du; horrela, kasu honetan, Hiri-antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak beteko dira, eta ez dira aintzat hartuko erakigarritasuna handitzearen ondorioetarako, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen Azken Xedapenetatik seigarrenean ezarritakoarekin bat. Horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35. artikulua aldatzen du; azken horrek honako hau ezartzen du:

«2.- Erakigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroen guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, erakigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu erakigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen erakigarritasuna finkatzea aipatuko du. Kasu horietan, obrak egitea beharrezkoa bada inguratzailea hobetzeko edo lehendik dagoen eraikin bateko irisgarritasun-baldintzak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko, indarrean dagoen araudiaren arabera, obra horiek ez dira aintzat hartuko erakigarritasuna handitzearen ondorioetarako, eta ez da pentsatuko ez direla bete dagokion hirigintza-antolamenduan jasota datozen erakigarritasun-parametroak».

Beraz, aldaketa-dokumentuak justifikatzen du indarreko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra jarraitzen duela betetzen babes publikoko erregimenen bat bete behar duten etxebizitza estandarrek, Betolaza-Uretamendi eremuko etxebizitza babestuen kalifikazioa etxebizitza libreetara aldatuta.

Hala ere, gogorarazten da gaur egun izapidetzen ari den Hiri-antolamenduko Plan Orokorra berrikusteko dokumentuko etxebizitza babestuaren estandarrek betetzea justifikatzeko txosten-likidazio xehatu bat aurkeztu beharko dela aurreko eta gaur egun indarrean dagoen Hiri-

estructurales tramitadas en las que se proponía un incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente ordenada en el Plan General de Ordenación Urbana y cuya ejecución se preveía mediante actuaciones integradas, han justificado el cumplimiento del estándar de vivienda protegida dentro del propio ámbito de modificación.

Asimismo, el documento de la modificación mantiene la edificabilidad urbanística actualmente materializada en el Área de Reparto 737, con la posibilidad de incrementar la edificabilidad para dar cumplimiento, en este caso, a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, sin que compute a efectos de incremento de edificabilidad de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Sexta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que modifica el artículo 35 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que dice lo siguiente:

«2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.»

Por tanto, el documento de la modificación justifica que el vigente Plan General de Ordenación Urbana sigue cumpliendo los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, aun modificando la calificación de las viviendas protegidas del ámbito de Betolaza-Uretamendi a viviendas libres.

Sin embargo, se recuerda que para la justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en tramitación, será necesario presentar un informe-liquidación detallado del cumplimiento de los



antolamenduko Plan Orokorretan etxebizitza babestuen estandarrak betetzeko. Horrela, ezagutuko dira aurreko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren erreserbak, betebeharrak eta betetze-maila, hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123 /2012 Dekretuaren 14.2 eta 15.3 artikuluek ezarritakoarekin bat. Horiek honako hau ezartzen dute:

14.2.- Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, osorik bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu direnak, eta plangintza orokorreko dokumentuaren indarraldian gauzatu ez direnak, kontuan hartu behar dira, plangintza orokor horren berrikuspenespeditenteak bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.

15.3.- Dekretu honen 14.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako, egitura-antolamendua berrikusteko dokumentuak, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko baimena eskatzea helburu bada, atxikita eramango du eraikigarritasun horri buruz lehendik egindako berrikuspen- edo aldaketa-espeditentetan baimendutako transferentziak zehatz-mehatz nola bete diren adierazten duen likidazio-txostena.

4.2. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearen, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

Plan Orokorrak aurreikusten duen hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik ez dagoenez, ez da beharrezkoa zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzea

## 5.- ONDORIOAK

5.1. Bilboko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa Zehatzaren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko maiatzaren 7an

estándares de viviendas protegidas en el Plan General de Ordenación Urbana precedente y actualmente vigente. De manera, que se conozcan las reservas y obligaciones del Plan General de Ordenación Urbana precedente y el grado de ejecución del mismo, de conformidad con los artículos 14.2 y 15.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, que dicen lo siguiente:

Artículo 14.2.- Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.

Artículo 15.3.- A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

4.2. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

Al no existir incremento de edificabilidad urbanística sobre la edificabilidad prevista en el plan, no es necesario el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bilbao, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de mayo de 2019

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández



INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Viceconsejería de Vivienda

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BILBAO, PARA LA INCORPORACIÓN DE BETOLAZA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO

S/ Ref.: 2HI-116/18-P03-A

N/ Ref.: IAU-2019-0097

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 20 de marzo de 2019 tiene entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) el documento de *“Modificación del PGOU de Bilbao, para la incorporación de Betolaza como suelo urbano consolidado”*.

Tal y como se señala en el documentación urbanística presentada, las previsiones del Plan General de 1995, en relación con el barrio de Betolaza, han resultado difícilmente alcanzables, por lo que el ayuntamiento ha tomado la decisión de optar por un Plan alternativo que priorice el carácter rehabilitador con respecto al reformador. Siendo el objetivo del expediente el desarrollo de una ordenanza que regule la rehabilitación en el barrio de Betolaza.

Consecuentemente desde el ayuntamiento se considera necesario tramitar una modificación puntual del vigente Plan General de 1995 que en la actualidad prevé la desaparición del barrio, ya que el mismo proponía una nueva ordenación para realojo de sus moradores en régimen de vivienda VPP.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El barrio de Betolaza se sitúa en la ladera del monte Kobeta o Arraiz, cerca de divisoria de aguas, en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Según la memoria presentada, el objeto de la Modificación del Plan General para la Reordenación del Área de Reparto 737 en Betolaza-Uretamendi es adaptar las previsiones del Plan General de 1995 teniendo en consideración los nuevos criterios del Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo de Betolaza. Lo anterior con el fin de garantizar de cara al futuro:

- *La pervivencia del tejido urbanístico interno.*
- *La **renovación** y creación de los servicios públicos de alumbrado, **saneamiento y abastecimiento de agua**.*
- *La eliminación de tendidos aéreos.*
- *La mejora de la calidad de vida.*
- *La movilidad interna, mejorando los caminos y escaleras, incrementando la seguridad.*





La nueva área, que se denomina 737 de la Ley 2/2006, tendrá una superficie total de 14.120 m<sup>2</sup>, de los que 12.220 m<sup>2</sup> tienen carácter privado. El conjunto está constituido por cerca de 106 viviendas autoconstruidas en los años sesenta del pasado siglo, en el que habitan en torno a 171 vecinos con un arraigado sentido de pertenencia.

### 3. CONSIDERACIONES

Analizada la documentación remitida se constata que el barrio de Betolaza localizado en la ladera del monte Kobeta o Arraiz, en una pequeña morfología de vaguada, y cerca de la divisoria de aguas, apenas tiene una superficie de cuenca drenante (se estima en 9,4 Ha), por lo que se descarta la existencia de DPH en el mismo.

De hecho en la documentación ambiental presentada se señala que *“el ámbito no queda atravesado por ningún cauce”*, estando parte de la red de drenaje *“entubada y encauzada debido a su intercepción por zonas urbanizadas o infraestructura”*. Añadiéndose que únicamente, y fuera del ámbito, se localiza *“el arroyo Montaña que queda entubado a la misma altura hasta desembocar en el Nervión”*.

En cuanto al abastecimiento y el saneamiento es de destacar que del ámbito se encuentra conectado a las redes generales. Además, el artículo 8.19.47; *“Acometidas a las redes de los servicios urbanísticos”* garantiza que las mismas se realizarán mediante *“canalizaciones subterráneas y con las características y dimensiones indicadas por los servicios técnicos municipales así como por las distintas Compañías Suministradoras”*.

Asimismo la modificación específica que las redes de saneamiento serán de tipo separativo y que la acometida a la red de aguas residuales se realizará mediante una arqueta de registro previa.

Además se asegura que:

- *Cuando la instalación reciba aguas procedentes de un uso de garaje, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta de registro.*
- *Cuando se prevea la aportación de aguas residuales industriales, previamente al inicio de la obra, deberá aportarse certificado del Consorcio de Aguas respecto a la calidad del vertido y condiciones del mismo.*
- *Las aguas procedentes de la cubierta del edificio se canalizarán mediante bajantes hasta los colectores de aguas pluviales de la parcela que se conectará finalmente con la red de alcantarillado municipal.*



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación del PGOU de Bilbao, para la incorporación de Betolaza como suelo urbano consolidado*”.

#### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atala kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du “*Bilboko HAPOaren aldaketa: Betolaza hirilurzoru finkatu gisa sartzeko*”ari dagokienez.

En Vitoria-Gasteiz a 17 de mayo de 2019

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)