



(III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

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

Climático (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”

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

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

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

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO EN EL ÁREA DE REPARTO Nº 42 ORMAZA

S/Ref.: 2HI-029/19-P03-A

N/ Ref.: IAU-2019-0172

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 18 de junio de 2019 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe señalar que desde esta Agencia se emitió informe el 8 de febrero de 2018 en el trámite urbanístico tras la aprobación inicial de la modificación propuesta.

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe el 23 de febrero de 2018 indicando que: *las determinaciones de la modificación puntual no suponen nuevas demandas significativas de recursos hídricos y que por ello, no procede el pronunciamiento sobre la existencia de recursos hídricos suficientes.*

2. ÁMBITO Y OBJETO

El área de reparto nº 42 Ormaza se sitúa en el ámbito de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica Ibaizabal. Por las inmediaciones no discurren cauces fluviales.

El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es definir como área de suelo urbano los terrenos de la UE 42.1 del Área de Reparto Ormaza del PGOU vigente y los terrenos de sistemas generales que se estima deben ser incluidos en la nueva Área, denominada Área 42.1 Ormaza.

3. CONSIDERACIONES

3.1 EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DE SUS ZONAS DE PROTECCIÓN, Y EL RIESGO DE INUNDACIÓN

Por las inmediaciones del área de reparto nº42 Ormaza no discurre ningún curso de agua, y consecuentemente, tampoco está afectado por el riesgo de inundabilidad.



En todo caso, en coherencia con lo dispuesto el artículo 44.1 del Plan Hidrológico¹, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables.

3.2 EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y EL SANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Getxo remitió el 16 de octubre de 2018 contestación a lo requerido en el informe de URA respecto al abastecimiento y saneamiento, presentando informe en el que certifica que cuenta con infraestructura suficiente y capacidad para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados, y también incorporan los planos de las citadas redes.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** a la "Modificación puntual del PGOU de Getxo en el área de reparto nº 42 Ormaza", con la siguiente condición vinculante:

- a. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du "Getxoko Hiri-Antolamenduaren Plan Orokorren aldaketa puntuala, 42 zenbakidun Ormaza arloa"ri dagokionez, honako erabaki lotesle hau betetzeko baldintzapean:

- a. Garapen berriek drainatze jasangarriko sistemak izan beharko dituzte; hala nola, azalera eta akabera iragazkorrak.

Vitoria-Gasteiz, 10 de julio de 2019

Arantzazu Ugarte Corbella
Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria
Técnica de Evaluación y Planificación

José Mª Sanz de Galdeano Equiza
Plangintza eta Lanen Zuzendaria
Director de Planificación y Obras

¹ Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, GETXOKO
UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HONI ERAGITEN
DIO: 42-ORMAZA BANAKETA EREMUA.
2HI-029/19-PO3-A**

GETXOKO UDALA (BIZKAIA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Getxoko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, 42-Ormaza Banaketa Eremuari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Getxoko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2001eko uztailaren 23an.

2.2. 42-Ormaza Banaketa Eremuari buruzkoa den Getxoko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Xedapen-Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2017ko azaroaren 29an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2017ko abenduaren 19an argitaratu zen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean.

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.

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
GETXO, REFERIDA AL AREA DE REPARTO 42-
ORMAZA.**

2HI-029/19-PO3-A

AYUNTAMIENTO DE GETXO (BIZKAIA)

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 Getxo, relativa al Area de Reparto 42-Ormaza, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Getxo fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 23 de julio de 2001.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Getxo, relativa al Area de Reparto 42-Ormaza se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de noviembre de 2017 y fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia el 19 de diciembre de 2017.

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 premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Getxoko 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, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeo. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeo izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeo.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeo kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeo izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeo.

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

Beraz, udalerrriak 77.530 biztanle izanda (EUSTAT 2018), lurzoru gordetze hori Getxoko Udalari

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 Getxo 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, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

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 77.530 habitantes (EUSTAT 2018), esta



dagokio eta lurzorua kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokien 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 Etxebizitza 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 lurzoru, 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 lurzoru 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, gauzatuak eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzorua 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 hiri lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagokion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2019ko uztailakoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 4.949 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %70k alokairuan

obligación de reserva rige para el municipio de Getxo 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. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2019, hay una demanda de 4.949 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 70% son para acceder a



eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 3.450 guztira, etxebizitza erosteko 1.499 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 2.882 Getxoko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 2.057 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren helburua da Ormaza 42.1 area izeneko hiri-lurzoruaren eremu berri bat definitzea, indarreko plangintzako Ormaza banaketa-arearen 42.1 exekuzio-unitatearen egungo mugaketan oinarrituta.

Horretarako, berriro ere azertu da arearen mugaketa. Horren ondorioz, Ormaza 42.1 area izeneko eremu berri horretan sartu beharrekotzat jotzen diren sistema orokorretako lursailak sartu dira.

Hurrengo taulan, eremuan bete beharreko babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserbak:

una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 3.450 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 1.499 personas.

De todas las solicitudes, 2.882 son de personas empadronadas en Getxo, de las cuales 2.057 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto, la definición de un nuevo área de suelo urbano, Área 42.1 Ormaza, a partir de la actual delimitación de la Unidad de Ejecución 42.1 del Área de Reparto Ormaza del planeamiento vigente.

Para ello, se reconsidera la delimitación del ámbito, incorporando los terrenos de los sistemas generales que se estima deben ser incluidos en esta nueva área denominada Área 42.1 Ormaza.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas:

PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA										GUTXIENKO ESTANDARRAK	
EDIFICABILIDADES PROPUESTAS										ESTANDARES A APLICAR	
	Azalera	E. libreak		Babes Publikoko Etxebizitzak		GUZTIRA	Eraikigarritasu naren gehikuntza	Babes Publikoko Etxebizitzak			
		V.Libres	BOE	Viviendas de Protección Pública				Viviendas de Protección Pública			
	Superficie	V.Libres	V.P.O.	V.Tasada	Total	TOTAL	edificabilidad existente	Incremento de edificabilidad	BOE	E.Tasatua	
URBANO RESIDENCIAL	m ² suelo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo		m ² techo	m ² techo	m ² techo	
AREA 42.1 ORMAZA AA*	3.973	0	0	0	0	0	2.497	0	0	0	
AREA 42.1 ORMAZA AD**	5.547	1.759	0	0	0	1.759	792	967	0	0	
AREA 42.1 ORMAZA AI***	45.100	11.701	5.581	4.332	9.914	21.615	0	21.615	4.323	4.323	
GUZTIRA/TOTAL	54.620	13.460	5.581	4.332	9.914	23.374	3.288	22.582	4.323	4.323	
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			1.258			1.268			8.646		

* AA Actuación Aislada

** AD Actuación Dotación

*** AI Actuación Integrada



4.2. Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

4.3. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren, 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 ez bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko. Eremuan gauzatu den lurzoru gordetzea aztertu ondoren baldintza hori betetzen dela ikusi da, hurrengo taulak jasotzen duen moduan:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza	Gutxieneko Estandarra	Lurzoru erreserba
	Incremento de edificabilidad de uso residencial	Estándares mínimos	Reserva de Suelo
	m ² sabai-az. m ² techo	lurzoru m ² m ² suelo	lurzoru m ² m ² suelo
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA			
SUELO URBANO RESIDENCIAL			
AREA 42.1 ORMAZA AA	0	0	
AREA 42.1 ORMAZA AD	967	15	
AREA 42.1 ORMAZA AI	21.615	324	471
GUZTIRA / TOTAL	22.582	339	471
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		132	

4.2. Ikus daitekeenez, espedienteak gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu. Hala ere, gogoeta bat merezi du antolamendu xehatua agertzen den zuzkidurazko bizitokietako partzelaren geometria zail horrek.

5.- ONDORIOAK

5.1. Getxoko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuari buruzko aldeko txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko uztailaren 11an

4.2. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.

4.3. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m² por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, requisito que se cumple analizada la reserva de suelo que se realiza en el ámbito, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

4.2. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente. Sin embargo, merece una reflexión la difícil geometría de la parcela destinada a alojamientos dotacionales en la ordenación pormenorizada.

5.- CONCLUSIONES

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

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de julio de 2019

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: 



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



**SECRETARÍA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO**
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
EUSKO JAURLARITZA - GOBIERNO VASCO

Vitoria-Gasteiz, 05 de julio de 2019

Asunto: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
GETXO EN EL ÁREA DE REPARTO 42. ORMAZA

Código: 2HI-029/19-P03-A

Adjunto se remite informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático sobre el expediente de referencia para su consideración en la Sesión correspondiente de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Atentamente

NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

AITOR ZULUETA TELLERIA



**INFORME SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE GETXO EN EL ÁREA DE REPARTO 42. ORMAZA”**

T.M. DE GETXO (BIZKAIA)

CÓDIGO: 2HI-029/19-P03-A

1. ANTEDECENTES

Fecha de entrada en la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático: 28 de junio de 2019.

Remite: Secretaría de la COTPV.

Promueve: Ayuntamiento de Getxo

Marco del informe: Informe de la COTPV previo a la aprobación definitiva.

Expedientes previos/relacionados: Esta Dirección emitió informe sobre la modificación puntual en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) Simplificada en agosto de 2017 (código: ECIA-2017_030).

Documentación:

- Memoria, normas urbanísticas, estudio de viabilidad económico financiera, estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, planos de información y planos de ordenación (Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa, S.A. febrero 2019).
- Documento Ambiental Estratégico (Kimar, mayo 2017).

2. RESUMEN DE LA PROPUESTA

La modificación tiene por objeto definir como Área de suelo urbano los terrenos de la UE 42.1 del Área de Reparto Ormaza del PGOU vigente y los terrenos de sistemas generales que se estima deben ser incluidos en la nueva Área que se denomina Área 42.1 Ormaza.

El objeto de la ordenación de la nueva área alcanza la definición de su ordenación estructural y también de su ordenación pormenorizada estableciendo las diversas actuaciones urbanísticas que se ha estimado definir en el interior el área, habida cuenta de la diversa consolidación de sus terrenos por la urbanización y la edificación.

3. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

En el informe emitido por esta Dirección en el marco de la EAE simplificada se ponía en valor la cubierta arbolada presente en el ámbito, que si bien tiene un origen ajardinado/ornamental, cumple una función de pequeño "pulmón verde" y de refugio para avifauna en medio del entramado urbano de Getxo. En este sentido se instaba a la estricta adopción de las medidas propuestas en el documento ambiental estratégico, conservando el mayor número de pies de gran porte e introduciendo en los espacios libres especies arboladas y arbustivas autóctonas, optando por soluciones lo más naturales posibles y huyendo de diseños tipo jardín. Además, se recomendaba trasladar consulta a la Diputación Foral de Bizkaia (DFB), para el diseño de medidas de erradicación de la *Cortaderia selloana*.

Analizada la documentación remitida a la COTPV, se observa que ni el documento ambiental ni la documentación urbanística recoge las consideraciones realizadas por esta Dirección. Es más, la normativa urbanística abre la posibilidad de emplear en la revegetación de los espacios libres especies foráneas o exóticas.

Así pues se vuelve a insistir en la necesidad de:

- Conservar el mayor número de pies de gran porte e introducir en los espacios libres especies arboladas y arbustivas autóctonas, optando por soluciones lo más naturales posibles.
- Definir las medidas de erradicación de *Cortaderia selloana*.

Estas medidas deben ser expresamente recogidas en la normativa urbanística como condicionantes para el desarrollo del ámbito.

4. PROPUESTA DE INFORME

Esta Dirección valora la "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo en el área de reparto 42. Ormaza" en los siguientes términos:

1. Aspectos de carácter vinculante: Ninguno
2. Aspectos de carácter no vinculante: La normativa urbanística debería incluir como condicionantes para el desarrollo del ámbito las siguientes medidas:
 - Debe conservarse el mayor número de pies de gran porte e introducir en los espacios libres especies arboladas y arbustivas autóctonas, optando por soluciones lo más naturales posibles.
 - Deben definirse las medidas de erradicación de la *Cortaderia selloana* (con el asesoramiento técnico de la DFB, preferiblemente).



En Vitoria-Gasteiz, a 5 de julio de 2019.

Aitor Zulueta Telleria
Natura Ondare eta Klima
Aldaketaren Zuzendaria
Director de Patrimonio
Natural y Cambio Climático

Marta Rozas Ormazabal
Natura Ondarearen zerbitzu
arduraduna
Responsable del Servicio de
Patrimonio Natural

Leire Arias Revuelta
Zerbitzu teknikoak
Servicios técnicos