



Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa zehatza izaera sozialeko ekipamendu publiko misto bat hartzeko.

MARKINA-XEMEIN

Espedientea: 2HI-085/25-P03-A

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARIA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKOA

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak otsailaren 5ean egindako 1/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuak aho batez erabaki hau hartu zuten:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea "Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa zehatza izaera sozialeko ekipamendu publiko misto bat hartzeko" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

Ondorengo zuzenketak ezartzen dira:

- Bizitegi-lurzoru eta/edo sistema orokor bihurtuko den lurzoru urbanizaezinen azalera jaso beharko da.
- Eremuko fitxek eraikuntzaren eta urbanizazioaren gutxieneko erretiroen kotak jaso beharko dituzte, Ibai eta Erreken Lurraldearen Arloko Planaren eta Plan Hidrologikoaren arabera.

B.- Kontsiderazio orokorra:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da,

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social.

MARKINA-XEMEIN

Expediente: 2HI-085/25-P03-A

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 1/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 5 de febrero, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social", en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y 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 los Territorios Históricos.

Se establecen las siguientes correcciones:

- Se deberá recoger la superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser residencial y/o sistema general.
- Las fichas del ámbito deberán recoger las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico.

B.- Consideración general:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser



Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari agiri hauek bidaltzea, ziurtagiri honi erantsita:

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzako Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (III. eranskina)

- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren txostena. (IV. eranskina)

Eta horrela jasota gera dadin, elektronikoki egin eta sinatzen dut, bilkura honi dagokion akta onartu aurretik, Vitoria-Gasteizen

aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

C.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)

- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo III)

- Informe de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. (Anexo IV)

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





EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	2HI-085/25-P03-A
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa zehatza izaera sozialeko ekipamendu publiko misto bat hartzeko.
ASUNTO	Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social.
UDALERRIA/ MUNICIPIO	MARKINA-XEMEIN
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA	HAPO (2023/01/25)
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	PGOU (25/01/2023)
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con fecha 27 de noviembre de 2025, se ha registrado en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social", remitido por el Ayuntamiento de Markina-Xemein, a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo (LSU).

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, tiene como objeto modificar la calificación de un ámbito para posibilitar que en la parcela donada a la Diputación Foral de Bizkaia (BFA-DFB) por la Fundación del Santo Hospital de San Roque de Markina-Xemein se edifique uno o más edificios para albergar un equipamiento público mixto de carácter social, consistente en un centro de día para veinte personas, y un centro residencial para personas con discapacidad.

Markina-Xemein es un municipio interior de 5.054 habitantes, que, junto con Gernika, es cabecera de comarca del área funcional de Busturialdea-Artibai. Tiene una extensión de 45,22 Km² y su término municipal es colindante según las agujas del reloj, con los municipios de Berriatua, Mutriku, Mendaro, Etxebarria, Elgoibar, Eibar, Mallabia, Ziortza-Bolibar, Aulesti y Amoroto.



La ordenación estructural en vigor para el municipio es el Texto Refundido del PGOU aprobado definitivamente el 25 de enero de 2023. Se trata de un plan general no adaptado a las Directrices de Ordenación Territorial del año 2019, ni a su Plan Territorial Parcial del año 2016, ya que la aprobación inicial del PGOU se produjo en el año 2010.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra en la parte Sur del municipio. Se trata de dos parcelas que catastrales que tienen una superficie total de 1.671,44 m², calificadas como suelo residencial consolidado, pero que actualmente están vacantes. Al oeste colinda con los terrenos de la residencia San Roke, calificados como Sistema General equipamiento, al norte con el Sistema General Viario de la calle Agustín Deuna, sur con el municipio de Etxebarria, y al este con un suelo residencial consolidado que ya está edificado. Se trata de un terreno en pendiente que está cerca del río Urko, afluente del río Artibai.

II. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual propone el cambio de calificación de dos parcelas vacantes en Suelo Urbano Consolidado situadas al este de la residencia San Roke, que actualmente tienen Uso Residencial, para que alberguen un equipamiento público mixto de carácter social, consistente en un centro de día para veinte personas, y un centro residencial para personas con discapacidad, concretamente siete apartamentos.

El Planeamiento en vigor no plantea compatibilidades ni incompatibilidades con el uso residencial, por lo que existe una indefinición con la posibilidad de ubicar el nuevo uso propuesto en el suelo residencial.

La propuesta modifica ligeramente la delimitación del ámbito, añadiendo parte del suelo no urbanizable colindante situado entre el suelo urbano consolidado y el límite municipal. De manera que la parcela resultante de suelo urbano no consolidado surge de añadir parte de suelo no urbanizable al suelo urbano consolidado. Este cambio de delimitación también afecta al ámbito de suelo urbano residencial que aumenta su superficie por su lado suroeste. En la parcela existía un caserío que se derribó, pero ya no había previsto construir ninguna vivienda.

Además, de esa reclasificación de suelo no urbanizable a urbano no consolidado, se plantea el cambio de calificación de la parcela de residencial a sistema general. El sistema general es principalmente equipamental, pero reserva una pequeña parte de terreno para proteger la ribera del río, por un lado, y mejorar la vialidad peatonal hacia la calle de acceso por otro. Todo ello según la siguiente tabla de superficies.

SISTEMAS GENERALES			Sup. m ²
Hidráulico			59,49
Vialidad peatonal			67,97
Equipamiento	Espacio Edificable	818,40	1.543,88
	Libre de Edificación	725,48	
TOTAL			1.671,34

En el documento se incluye la ordenación pormenorizada, con objeto de no tener que tramitar otro documento en el futuro. En esa ordenación se define el área de movimiento del edificio o edificios que albergarán los usos propuestos y una ficha con las siguientes condiciones:

Ocupación máxima en planta	600 m ²
Edificabilidad sobre rasante	1.500 m ²
Edificabilidad bajo rasante	600 m ²
Alturas	B + 2 + ático

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Aprobación Inicial: Acuerdo plenario de 14 de abril de 2025.
- Aprobación Inicial. Publicación en el BOB de 24 de abril de 2025.
- Aprobación provisional: Acuerdo plenario de 30 de octubre de 2025.
- Solicitud de informe a la C.O.T.P.V. de 10 de diciembre de 2025.

El expediente incorpora:

- Orden Foral de la diputada foral de Medio Natural y Agricultura, por la que se resuelve formular el informe ambiental estratégico.

IV.- COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

V. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Los objetivos de la Modificación Puntual se acomodan a la necesidad del de generar un equipamiento público que de servicio al municipio y su área funcional.

Existe una pequeña discrepancia entre la superficie de la parcela según el documento de la modificación puntual, y las superficies catastrales, siendo estas últimas ligeramente menores.

Catastro	Sup. m ²	Modificación	Diferencia
60-1017-02007	405,66		
60-1017-02008	1.251,64		
TOTAL	1.657,30	1.671,34	14,04

Por otro lado, respecto a los cambios de la delimitación del ámbito mencionadas en el tercer párrafo del punto II de este informe, hay que indicar que estos se observan en la documentación gráfica aportada, pero no se recogen en la memoria. De manera que no disponemos de cuantificación alguna de las superficies que han pasado de suelo no urbanizable a urbano consolidado, ni del aumento de suelo urbano residencial por el lado sur. Se trata de una superficie de terreno con una pendiente muy pronunciada de difícil acceso.

A pesar de lo anterior, la modificación reduce la superficie de suelo residencial total para generar un equipamiento público, por lo que no hay aumento de edificabilidad lucrativa. Según los datos de Udalplan, no hay ninguna vivienda prevista por ejecutar en suelo urbano consolidado del municipio. Y según consulta al Ayuntamiento, en este solar, no hay ninguna vivienda prevista en el planeamiento en vigor.

V.1.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina (Busturialdea-Artibai)

En cuanto a las afecciones al planeamiento municipal de Markina-Xemein El PTP recoge la *“Incorporación de nuevos equipamientos: residencia de mayores de carácter público, casa de cultura y euskaltegi”*. Lo que ahora se plantea es un centro de día para veinte personas, y un centro residencial para personas con discapacidad, concretamente siete apartamentos, uso que podría asimilarse a de una residencia de mayores.

En cuanto al suelo residencial, el PTP plantea una cuantificación con un límite máximo de 682 viviendas y un mínimo de 379 viviendas ofertadas a 8 años. El PTP, aprobado en el año 2014, es vinculante en sus propios términos hasta que no se adapte a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) del año 2019. El PGOU vigente plantea nuevas 423 viviendas, pero tal y como se ha comentado, ninguna estaba prevista en el solar objeto de la modificación. En cualquier caso, sería recomendable que en la documentación se hubiera justificado que, con esta modificación, se sigue respetando el límite mínimo de oferta de vivienda del municipio.

Por todo lo anterior, podemos concluir que esta modificación puntual del PGOU son acordes con los preceptos del PTP de su área funcional.

V.2.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico

La parte de la parcela de con la cota más baja es una lengua de terreno cercana al río Urko, que está en zona inundable en un periodo de retorno de 10, 100 y 500 años. Sin embargo, la ordenación pormenorizada incluida en la modificación define un área de movimiento para las edificaciones fuera de las zonas inundables, en la parte de la parcela más elevada. La zona más cercana al río, en la modificación, se ha calificado como sistema general hidráulico, dando continuidad al suelo no urbanizable del municipio de Etxebarria calificado como de Protección de Aguas Superficiales.

Asimismo, según la componente urbanística, tendríamos que atender a lo indicado para márgenes de ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (F.4). Dado que el río Urko está incluido dentro de un Nivel I de tramo de cauce (superficie de cuenca de afluente $10 < C < 50 \text{ km}^2$), el retiro mínimo de la edificación debe ser de 12 metros, y el retiro mínimo de la urbanización de 4 metros.

Debemos indicar que en la documentación gráfica se echan en falta las cotas de los retiros, por lo que se han comprobado estas distancias con la herramienta disponible en GeoEuskadi. Lo grafiado en planos es un retiro de 30 metros, que sería el mínimo para márgenes de ámbito rural, pero en realidad, estamos en un ámbito con potencial de nuevos desarrollos. En cualquier caso, en ambas situaciones se cumplen las distancias de retiro mínimas.

Por tanto, las edificaciones previstas en la modificación se adaptan al plano de inundabilidad, posicionándose fuera de las zonas inundables. Además, la ordenación se adecua a las distancias mínimas establecidas en el apartado F.4 del Anexo I del PTS de Ríos y Arroyos para ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos, aunque es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros.

VI.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la “Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Markina-Xemein con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social”, objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos desde los aspectos cuyo carácter es vinculante de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, 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 y a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

No obstante, se realizan la siguientes consideraciones:

- El expediente no recoge la superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser residencial o sistema general, y habrá que corregir y/o justificar este aspecto.
- Es necesario que las fichas del ámbito recojan las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Ibon Guillén Gerrikabeitia

Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

Maite Mendizabal Condón

Bizkaiko Lurralde Antolamenduko Arduraduna/ Responsable de Ordenación del Territorio de Bizkaia

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna (funtzioetan) / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento (en funciones)



Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa zehatza izaera sozialeko ekipamendu publiko misto bat hartzeko.

MARKINA-XEMEIN

Espedientea: 2HI-085/25-P03-A

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social.

MARKINA-XEMEIN

Expediente: 2HI-085/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko azaroaren 27an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 2HI-085/25-P03-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 27 de noviembre de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 2HI-085/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

I. Informar el expediente del modo siguiente:



A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea “ Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa zehatza izaera sozialeko ekipamendu publiko misto bat hartzeko” espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

Ondorengo zuzenketak ezartzen dira:

- Bizitegi-lurzoru eta/edo sistema orokor bihurtuko den lurzoru urbanizaezinaren azalera jaso beharko da.
- Eremuko fitxek eraikuntzaren eta urbanizazioaren gutxieneko erretiroen kotak jaso beharko dituzte, Ibai eta Erreken Lurraldearen Arloko Planaren eta Plan Hidrologikoaren arabera.

II. Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientearen behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de “ Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social”, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y 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 los Territorios Históricos.

Se establecen las siguientes correcciones:

- Se deberá recoger la superficie de suelo no urbanizable que pasa a ser residencial y/o sistema general.
- Las fichas del ámbito deberán recoger las cotas de los retiros mínimos de la edificación y urbanización según Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico.

II. Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARKINA-XEMEIN (BIZKAIA) CON OBJETO DE ALBERGAR UN EQUIPAMIENTO PÚBLICO MIXTO DE CARÁCTER SOCIAL

N/ Ref.: IAU-2025-0356

S/Ref.: 2HI-082/25-P03-A

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua el 10 de diciembre de 2025, ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la presente Modificación del PGOU de Markina-Xemein.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

Como primer antecedente, cabe señalar que esta Agencia emitió informe en la tramitación ambiental del expediente, en concreto, en la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a fecha de 25 de octubre de 2024 que fue remitido a la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia (IAU-2024-0287).

Tras dicho trámite la DFB publica el Informe Ambiental Estratégico y si bien estima que no es necesaria una Evaluación Ambiental Ordinaria, establece una serie de condiciones a incorporar en el expediente que se detallarán más adelante.

También consta un segundo informe emitido por esta Agencia en julio de 2025 tras la aprobación inicial del expediente (IAU-2025-0141) en el que se recuerda una cuestión a tener en cuenta en el documento de ordenación pormenorizada que desarrolle la presente Modificación a la que se vuelve a hacer mención en el punto de consideraciones del presente informe (que debe quedar asegurada la accesibilidad de la edificación en situación de emergencia por inundaciones).

La documentación actual consiste en la Memoria técnica de la modificación puntual, el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y el Informe Ambiental Estratégico (IAE), varios documentos relativos al expediente administrativo (incluido en informe previo de esta Agencia citado emitido tras la aprobación inicial) e información cartográfica de tipo urbanístico y ambiental, a diferentes escalas. Las modificaciones introducidas en esta fase han sido consecuencia del Informe Ambiental Estratégico y de la Sección de Planeamiento, según se describe en la Memoria.

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito de la modificación se localiza en la cuenca del río Artibai, concretamente en la margen derecha del río Urko, al sur del núcleo de Markina. Se encuentra dentro del ámbito de gestión de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





El objeto de la modificación es posibilitar que en la parcela donada a la Diputación Foral de Bizkaia (BFA-DFB) por la Fundación del Santo Hospital de San Roque de Markina-Xemein se edifique uno o más edificios para albergar un equipamiento público mixto de carácter social, consistente en un Centro de Día para 20 personas usuarias y un Centro Residencial para personas con discapacidad. El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Markina.

Actualmente la parcela está clasificada como suelo urbano residencial consolidado, y la normativa no define la posibilidad de ubicar el nuevo uso propuesto en el suelo residencial por lo que se propone su clasificación como suelo urbano no consolidado, con uso de equipamiento asistencial. Se trata, por tanto, de modificar la calificación global de un ámbito territorial reducido y dotar al mismo de la edificabilidad necesaria, aunque la propuesta edificatoria está aún por definir. Junto a dicha parcela, al este, se ubica la residencia de mayores de San Roke, por lo que la nueva edificación ofrecería un uso complementario y compatible con respecto a la existente.

En la normativa modificada que incluyen detalles sobre la edificación del equipamiento mixto de carácter social asistencial, entre otras cuestiones, se señala una ocupación máxima de 600 m² que se corresponde con la máxima superficie edificable bajo rasante (600 m²) y una superficie edificable máxima sobre rasante de 1.500 m². También se establecen alineaciones a los edificios contiguos y al río Urko. El número máximo de plantas es de PB+2+ático y se ha delimitado una zona dedicada a porche.

La diferencia principal con respecto al documento analizado en el trámite ambiental es que, como resultado del informe sectorial del Dpto de Medio Natural y Agricultura de la DFB e Informe Ambiental Estratégico posterior, el Dominio Público Hidráulico del río Urko y su zona de servidumbre incluida en un extremo suroeste del ámbito, y que se corresponde con el Área de Interés Especial del Visón Europeo, se incluye ahora como Sistema General Hidráulico. Con esta misma calificación se incluye el espacio ocupado potencialmente por el hábitat “91E0 Aliseda y fresnedas”, que en la actualidad ha desaparecido.

Por último, el camino peatonal preexistente colindante al río ha visto modificado su trazado anterior dentro del ámbito de la Modificación para situarse fuera de dicho Sistema General Hidráulico.

Se incluyen a continuación la comparativa de la documentación gráfica incluida en la Memoria entre la calificación vigente (recorte de la izquierda) y la propuesta (recorte de la derecha).



Imagen 1: comparativa entre calificación vigente y propuesta



Por último, también se añade que el proyecto de ejecución del edificio, así como el de urbanización de su entorno incluirán medidas protectoras y correctoras para evitar cualquier afección sobre el río Urko y la vegetación que crece en sus riberas; que se deberá contemplar la restauración de las márgenes, como mínimo en 10 m desde el cauce, respetando el arbolado existente y que las plantaciones serán propias de las alisedas y fresnedas del entorno. Asimismo, se menciona que se deberá evitar la propagación de especies de flora invasora y si se prevé adoptar medidas para la estabilización de taludes, se deberán basar en técnicas blandas, prohibiéndose el empleo de hormigón proyectado.

Se cita asimismo que todas las actuaciones que se desarrollen en zona de policía del DPH deberán contar con la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

3 CONSIDERACIONES

3.1 En relación con el dominio público hidráulico y sus zonas de protección

El río Urko en esta zona presenta una superficie de cuenca de 31 km² (nivel de tramo de cauce I según el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV) y la clasificación de la margen según la componente urbanística se sitúa entre “margen en ámbito desarrollado”, donde a las nuevas edificaciones les corresponde mantener una distancia al cauce de 12 m y “margen en ámbito rural” donde el retiro debe ser de 30 m. Así ha sido citado en la Memoria de la Modificación y, según documentación gráfica, las alineaciones de la edificación se ubican a más de 30 m del río.

Existen otras dos cuestiones a valorar positivamente que han sido incorporadas en la Memoria tras el Informe Ambiental Estratégico y que se mencionan a continuación.

- La normativa modificada de la ficha urbanística incluye, dentro de las condiciones ambientales, *que el proyecto de urbanización deberá contemplar la restauración de la margen del río en una anchura, como mínimo, de 10 m desde el cauce, respetando el arbolado existente...* Y añade que las plantaciones arbóreas y arbustivas serán propias de las alisedas y fresnedas del entorno. También se menciona que se evitará la propagación de especies exóticas invasoras y que se incluirán medidas protectoras y correctoras para evitar afecciones al río y a la vegetación de sus riberas. Estas medidas se dice que serán completadas y detalladas en el proyecto de urbanización.
- En el apartado de Condiciones Hidráulicas de la normativa modificada también se recoge lo siguiente: *La ejecución del ámbito se condiciona al cumplimiento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.(...) Todas las actuaciones que se desarrollen en la zona de policía del Dominio Público Hidráulico (DPH) deberán contar con la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua. Será el marco de dicha autorización donde se analicen de manera particularizada las características y afecciones, y se establezcan, en su caso, las correspondientes prescripciones en materia de protección del DPH y de las zonas inundables.*

3.2 En relación con el riesgo de inundación

El ámbito es ligeramente inundable para la avenida correspondiente a periodos de retorno de 100 años (T100) y de 500 años (T500) y hay un área de unos 80 m², junto al río Urko, que se encuentra dentro de la Zona de Flujo Preferente (ZFP). Ver imagen 3.



En primer lugar, y como se ha señalado en los informes precedentes, la alineación máxima del Equipamiento Social donde se situará el Centro de Día y Centro Residencial se ubicará exterior a la zona inundable, lo que se puede comprobar en la imagen incluida a continuación y obtenida de uno de los planos de la ficha urbanística.

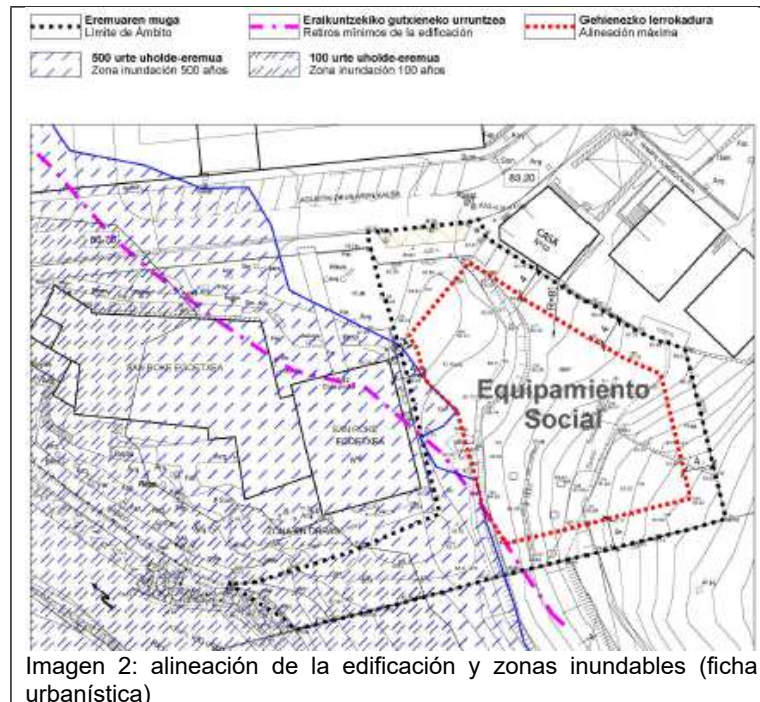


Imagen 2: alineación de la edificación y zonas inundables (ficha urbanística)

Las superficies dentro del ámbito más cercanas al río (zona suroeste, imagen 2) son las que se ubican en las áreas más inundables, concretamente en la ZFP y en la zona inundable por la avenida de inundación de 100 años de período de retorno.

Según la documentación gráfica de la Memoria (ver imagen 3) la ZFP se destina a Sistema General Hidráulico y en la zona inundable por la avenida de 100 años no se plantean edificaciones, si no que se destina a equipamiento libre de edificación y a vialidad peatonal. Dicha propuesta es compatible con la normativa de usos en zonas inundables del Plan Hidrológico vigente.

Por otra parte, entre el nuevo centro social y la actual residencia San Roke (ver imagen 4), se plantea una zona de porches que en su mitad sur se dispondría sobre la zona inundable por las avenidas de entre 100 y 500 (T500) años de periodo de retorno, siendo los calados estimados inferiores a 0,75 m (T500). En la imagen de la izquierda se adjunta la cartografía de Inundabilidad de URA.



Imagen 3: Inundabilidad y límite del ámbito (cartografía de URA)

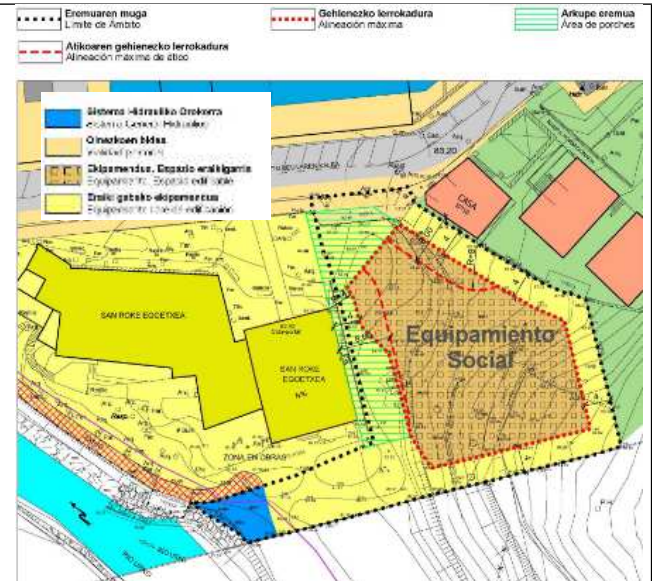


Imagen 4. Documentación gráfica de la ficha urbanística modificada

Si bien la modificación no cuenta con una ordenación pormenorizada del ámbito ni del diseño de la zona de porches (definidos en dicha documentación como una superficie abierta y cubierta adosada al edificio), se recuerda que, por disponerse los mismos en zona inundable, su ejecución estará condicionada al cumplimiento de la normativa del vigente Plan Hidrológico, debiéndose garantizar que las actuaciones en la zona destinada a porches no ocasionarán un incremento significativo de la Inundabilidad del entorno, sin perjuicio del resto de cautelas contempladas en dicha normativa.

Todas estas cuestiones serán analizadas en el marco de la preceptiva autorización de la Agencia, autorización mencionada en la normativa de la presente Modificación.

En este sentido, la citada Normativa establece como Condiciones Hidráulicas que la ejecución del ámbito se condiciona al cumplimiento de los condicionantes del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y, además, en relación con las condiciones de la urbanización del nuevo Equipamiento mixto de carácter social, recoge que en la zona inundable (hasta T500) no se permitirán acopios de residuos.

Del mismo modo, en las condiciones de la edificación se señala que, dado que las condiciones geotécnicas de la parcela son desfavorables y muy desfavorables por encharcamiento y capacidad portante, asientos y posibilidad de inundación, el promotor habrá de realizar junto al proyecto constructivo del edificio que albergue el centro residencial, un estudio geotécnico que incluya todas las medidas necesarias para garantizar que el mismo se edificará sin suponer ningún riesgo de este tipo para la salud humana y/o el medio ambiente.

Finalmente, la Memoria justificativa incluye que, si bien de antemano no se prevé la ocupación de los suelos afectados por la inundabilidad, podría resultar necesario adoptar medidas correctoras para mejorar la accesibilidad en situaciones de emergencia, así como un estudio hidráulico que defina y justifique la factibilidad de la actuación.

Al respecto, a la vista de lo señalado en relación con el riesgo de Inundabilidad, desde esta Agencia se valoran positivamente las modificaciones realizadas en la Memoria justificativa de la Modificación y en su propia Normativa a propósito del riesgo de Inundabilidad.



Complementariamente y fruto del informe elaborado por la Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco, el artículo 5.2.5. relativo al Sistema General de Equipamiento asistencial Og3 de las normas urbanísticas específicas incluye una mención a la necesidad de redacción de un Plan de Autoprotección previo al inicio de la actividad como obligación exigible a actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia (según Decreto 277/2020, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia).

3.3 En relación con el abastecimiento y el saneamiento

El ámbito está integrado en el suelo urbano y cuenta con los servicios de abastecimiento y saneamiento. La modificación no comporta en principio un incremento de las demandas en Markina-Xemein, al tratarse de la ampliación de unos servicios sociales para la propia población del municipio.

En cualquier caso, consta, además, informe de esta Agencia, remitido al Ayuntamiento en julio de 2020, en el marco de la tramitación del PGOU, mediante el cual se consideró que quedaba adecuadamente justificada la existencia y disponibilidad de recursos hídricos suficientes para amparar las demandas de los desarrollos previstos en el PGOU (IAU-2020-0040).

4 PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación del PGOU de Markina-Xemein con objeto de albergar un equipamiento público mixto de carácter social*”.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aurretik azaldutako inguruabarrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, “*Markina-Xemeingo (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala. (Izaera sozialeko ekipamendu publiko mistoa)*” dokumentuaren aldeko txostena egitea proposatzen du.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)



ETXEBIZITZA ETA
HIRIA AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, MARKINA-XEMEINGO
(BIZKAIA) HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA. (IZAERA
SOZIALEKO EKIPAMENDU PUBLIKO MISTOA)

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MARKINA-XEMEIN (BIZKAIA). (EQUIPAMIENTO
PÚBLICO MIXTO DE CARÁCTER SOCIAL)

2HI-082/25-P03-A
MARKINA-XEMEINGO UDALA (BIZKAIA)

2HI-082/25-P03-A
AYUNTAMIENTO DE MARKINA-XEMEIN (BIZKAIA)

1.- XEDEA.

Txosten honen helburua da, etxebizitzaren arloko sektore-eskumenetik, Markina-Xemeingo (Bizkaia) Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala (izaera sozialeko Ekipamendu publiko mistoa), gero bere txostena egin dezan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak.

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 de Markina-Xemein (Equipamiento público mixto de carácter social), que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK

2.1. Markina-Xemeingo udalerriak indarrean du Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta horren Arau-testua 2023ko urtarrilaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

2.2. 2025ko apirilaren 14an, Markina-Xemeingo Hiri Antolaketako Plan Orokorraren aldaketari hasierako onarpena eman zitzaion Udaleko Osoko Bilkuran.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El municipio de Markina-Xemein cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana vigente cuyo Texto Normativo fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 25 de enero de 2023.

2.2. Con fecha 14 de abril de 2025 fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Markina-Xemein la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 82. artikuluan ezartzen duenez, 3.000 biztanletik gorako udalerriek babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzetarako lurzorua gorde behar dute, eta gauza bera egin behar dute hiri-lurzoruko gunen jarraituak dituzten udalerriek, baldin eta horietan 2.000 biztanle baino gehiago bizi badira.

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 continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.





Beraz Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, **lurzorua erreserbatzeko betebeharra dagokio Markina-Xemeingo Udalari.**

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 81. artikuluan, 20.000 biztanletik gorako udalerriei zuzkidura-bizitokitarako lurzorua gordetzeko betebeharra ezartzen die.

Beraz, udalerriak 5.056 biztanle dituen (EUSTAT 2025ko urtarila), **Markina-Xemein udalerrian ez da ezartzen lurzorua erreserbatzeko eginbeharra zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzeko.**

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu beharra dago; artikulua hori aldatu zuen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak honako idazketa berria eman zion:

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 % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketan integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gauditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-

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 Markina-Xemein.**

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 5.056 habitantes (EUSTAT enero 2025), **la obligación de reserva de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales no rige para el municipio de Markina-Xemein,**

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



administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikuluko 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».

3.4. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituzte etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dute.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoa a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeak gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeak legerian aurreikusitakoaren arabera. (...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Agiri honen helburua da San Roke egoitzaren ondoan dagoen lurzatiaren —1.671,44 m²-ko azalera du eta Urko ibaiaren hurbil dago— lurzoru-kalifikazioa aldatzea, ekipamendu publiko misto sozial bat hartuko duten eraikin bat edo gehiago eraiki ahal izateko; ekipamendu hori hogeitazazpiderentzako etxeTIC ereduak eguneko zentro batek eta desgaitasuna duten pertsonentzako egoitza-zentro batek osatuko dute.

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. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1 El objetivo de este documento es realizar una modificación en la calificación del suelo de la parcela colindante a la actual residencia de San Roke —con una superficie de 1.671,44 m² y próxima al río Urko—, para poder edificar uno o más edificios para albergar un equipamiento público mixto de carácter social consistente en un centro de día modelo etxeTIC para veinte personas usuarias y un centro residencial para personas con discapacidad.



4.2. Jarduketa-eremu berri bat sortzen da proposatutako ekipamendua sortzeko. Kalifikazio globala aldatu egiten da, bizitegi-eremua ekipamendu-eremu bilakatuz, eta eremua lurzoru hiri-sendotugabe gisa sailkatzen da; izan ere, bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarik sortzen ez bada ere, zuzkidurak ezartzea dakar.

4.3. Erabilera-aldaketak, ekipamendu bilakatuta, ez du bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarik sortzen. Horregatik, ez da beharrezkoa babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru-erreserbarik egitea.

4.2. Se crea un nuevo ámbito de actuación para albergar el equipamiento propuesto, Se modifica la calificación global, pasando de zona residencial a zona de equipamiento y el ámbito pasa a clasificarse como suelo urbano no consolidado, ya que, aunque no se produce incremento de la edificabilidad residencial sí se trata del establecimiento de dotaciones.

4.3. El cambio el uso a equipamiento, no genera un incremento de edificabilidad residencial, por lo que no es necesaria la reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

5.- ONDORIOAK

5.1. Markina-Xemeingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala (izaera sozialeko Ekipamendu publiko mistoa), babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Markina-Xemein (Equipamiento público mixto de carácter social), en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Miguel de los Toyos Nazabal
(Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente)

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA