



**Ostatu turistikoei eta etxebizitza kolektiboei
buruzko Bilboko Hiri Antolamenduko Plan
Orokorren aldaketa**

**Modificación de Plan General de Ordenación
Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos
turísticos y viviendas colectivas.**

Espedientea: 2HI-060/26-P03-A

Expediente: 2HI-060/26-P03-A

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

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

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak irailaren 9an egindako 5/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuen gehiengoz erabaki hau hartu zen:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2026, celebrada el 9 de septiembre por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se adoptó por mayoría de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

"I. Espedientea informatzea modu honetan:

"I. Informar el expediente del modo siguiente:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Aldeko txostena ematea "Ostatu turistikoei eta etxebizitza kolektiboei buruzko HAPOaren aldaketa" 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 Historikoa Foru Organoaren arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txostenizaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación de Plan General en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas", 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.

B.- Bizkaiko Foru Aldundia - Lurralde antolamenduari dagokionez

B.- En materia de Ordenación del Territorio - Diputación Foral de Bizkaia

Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Antolamendurako Zuzendaritzak ez dio eragozpenik ikusten proposatutako Bilboko HAPOren aldaketari.

La Dirección de Ordenación Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia no ve objeción a la Modificación del PGOU de Bilbao propuesto.

C.- Uraren arloan:

C.- En materia de Aguas:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egiten da "Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa. Ostatu turistikoak eta etxebizitza kolektiboak".

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente la "Aprobación Provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas".

Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legetik eratorritako mugak baino ez dira gogoratzen (bereziki 25.1) non eta, beste erabilera batzuen artean, Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremurako debekatuta daude bizitzeko edo biztantzeko eraikin

Únicamente se recuerdan las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en especial del art. 25.1) que, entre otros usos, prohíbe para la zona de servidumbre de protección del DPM-T nuevas edificaciones destinadas a residencia o habitación, así como las



berriak, bai eta uholde-arriskugune osoan aplikatu beharreko uholde-arriskuari buruzko mugak ere, eta, bereziki, bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldiek iritsi ezin duten kotan jartzeko betebeharra

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

III.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)

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

- Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiaren txostena. (III. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (IV. eranskina)"

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen

limitaciones relativas al riesgo de Inundabilidad a aplicar en toda la zona inundable y, en especial, el deber de que los nuevos usos residenciales se dispongan a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, 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.

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

- Informe técnico elaborado por el 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 Dirección General de Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia. (Anexo III)

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

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

Elektronikoki sinatua.

Firmado electrónicamente.



EXPEDIENTEA /
EXPEDIENTE

2HI-060/26-P03-A

GAIA

Ostatu turistikoei eta etxebizitza kolektiboei buruzko
HAPOaren aldaketa

ASUNTO

Modificación de Plan General en relación a los alojamientos
turísticos y viviendas colectivas.

UDALERRIA / MUNICIPIO

BILBAO

LURRALDE HISTORIKOA/
TERRITORIO HISTÓRICO

BIZKAIA

INDARREAN DAGOEN
UDAL-PLANGINTZA
PLANEAMIENTO
MUNICIPAL VIGENTE

HAPO, 2022ko martxoaren 31ean onartutakoa

PGOU aprobado el 31 de marzo de 2022

IZAERA
CARÁCTER

Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari
eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen
91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko
4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.
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. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 9 de julio de 2026 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la Modificación del Plan General en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, tiene como objeto la regulación de dos partes diferenciadas: alojamientos turísticos y, por otra parte, las viviendas colectivas y otros alojamientos. Para ello, se establece una zonificación en función del grado de concentración de alojamientos turísticos y se modifica el régimen de los usos mencionados y sus condiciones de implantación y habitabilidad, acorde al Decreto 80/2022. Estos cambios tienen su plasmación en varios artículos, tanto de las Normas Urbanísticas Generales, como de las Particulares de ciertos ámbitos.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

- en relación con los alojamientos turísticos:
 - conciliar el derecho a la vivienda y a un adecuado entorno urbano con la libertad de establecimiento de empresas turísticas, en un contexto de escasez de vivienda.
 - contribuir a la convivencia de usos y vecinal entre residentes y turistas.
 - compatibilizar el disfrute de nuestros recursos turísticos con la protección del entorno urbano.



- proteger el comercio de proximidad y equipamiento comunitario, limitando el cambio de usos comerciales.
- contener el precio de la vivienda en régimen de alquiler y cubrir la demanda de vivienda actual con la vivienda existente vacía, limitando los usos permitidos en suelo Residencial.
- Adaptar la regulación de usos del PGOU a la normativa vigente: Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, y Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, de tal manera que el alquiler temporal de las habitaciones y viviendas de uso turístico sean consideradas como Actividad Económica.

Todo ello, a través de una ordenación urbanística que zonifique los distritos según el grado de concentración de alojamientos turísticos; y que regule el régimen de dichos usos con una aplicación uniforme por zonas, y no con planes especiales o parciales.

- en relación con las viviendas colaborativas:
 - clarificar y ordenar las viviendas colectivas y alojamientos en función del uso que desarrollan y acorde a la normativa vigente, en concreto:
 - adaptarse a la normativa vigente: Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales, añadiendo las viviendas colaborativas como un uso residencial.
 - ajustar la regulación de las residencias comunitarias, distinguiendo si están o no vinculadas a un centro o uso equipamental o entidad de interés público, y por ende, considerarlas como Uso Equipamiento o como Uso Residencial.
 - aumentar la oferta de plazas en verano, mediante la autorización de uso turístico en las residencias de estudiantes durante el periodo estival, pero manteniendo un mínimo de plazas disponibles para el uso de residencia.

Estos objetivos inducen una serie de CAMBIOS NORMATIVOS DEL PGOU:

1.- Zonificación de ámbitos en función de su concentración de alojamientos turísticos:

Se delimita la “Zona de Alta Concentración de Alojamientos Turísticos (ZACAT)”. Esta zona es el sumatorio de los ámbitos o distritos de mayor concentración de alojamientos turísticos según los ratios de las tablas del apartado 7 de la Memoria (ratio de plazas turísticas por 100 habitantes, ratio VUTs por 100 habitantes, ratio plazas de VUTs y HUTs /100 habitantes y porcentaje de VUTs y HUTs respecto del total de viviendas habitadas), denominado VUT a las viviendas de uso turístico. Se compone de los siguientes ámbitos:

- En el distrito de Ibaiondo, los ámbitos: IB.01 Etxebarria, IB.02 Casco Viejo (con PER) e IB.03 Bilbao la Vieja-San Francisco-Zabala
- En el distrito de Abando, los ámbitos: AB.01 Abandoibarra, AB.02 Ensanche, AB.03 Estación Abando.
- En el distrito de Uribarri: el ámbito UR.02 Matiko-Uribarri
- En el distrito de Basurto-Zorrotza: el ámbito BZ.06 Olabeaga

La modificación argumenta que los ámbitos AB.01.Abandoibarra y AB.03. Estación Abando no son ámbitos que actualmente presenten alta concentración de alojamientos turísticos, pero se consideran como tal por estar previstos desarrollos urbanísticos en el AB.03, así como su localización estratégica, que constituyen un continuo urbano con el AB.02 Ensanche, y con un marcado carácter de centralidad. Esto sucede también en el ámbito IB.01 Etxebarria, donde a pesar de que el uso mayoritario es el de espacio libre, incluye una zona de edificios con un alto porcentaje de HUT y VUT.

2.- Las normas urbanísticas se modifican según los ámbitos de la siguiente forma:

2.1.- En los ámbitos de la ZACAT:

- Las HUT pasan a desarrollar un uso de ACTIVIDAD ECONÓMICA y se le aplican nuevas limitaciones de implantación, iguales a las VUT.
- Con relación a las limitaciones de las VUT y HUT, se añade que:
 - Es necesario acceso independiente y con recorrido accesible, no condicionando las posibles necesidades que pueda presentar la comunidad de propietarios en un futuro.
 - Límite de 1 alojamiento turístico por edificio.
- Para el resto de alojamientos turísticos:
 - Se limitan los usos permitidos:
 - a) En parcelas residenciales no se permiten establecimientos de usos turístico.
 - b) En parcelas terciarias se permiten establecimientos de uso turístico, a excepción de los apartamentos turísticos, que no están permitidos.
 - Se limitan los usos complementarios-auxiliares:
 - a) En edificios residenciales se limitan hasta la 1º planta, teniendo que tener un acceso independiente y un recorrido accesible.
 - b) En edificios terciarios se permiten los establecimientos de uso turístico, pero no los apartamentos turísticos.

2.2. En los ámbitos fuera de la ZACAT sin planes especiales ni planes parciales previstos ni desarrollados:

Se les aplicará las modificaciones introducidas en la normativa general del PGOU.

- Las HUT pasan a desarrollar un uso de ACTIVIDAD ECONÓMICA y se le aplican nuevas limitaciones de implantación, iguales a las VUT.
- Con relación a las limitaciones de las VUT y HUT se señala que:
 - No es necesario acceso independiente pero el que exista tiene que ser accesible.
 - No hay límite del número de alojamientos turísticos, pudiendo haber tantos como viviendas puedan implantarse.
- Para el resto de alojamientos turísticos:

En edificios residenciales y terciarios se permiten establecimientos de uso turístico (hoteles, pensiones, albergues, hostels, apartamentos turísticos y otros asimilables).

2.3. En los ámbitos fuera de la ZACAT con Planes Especiales o Planes Parciales vigentes:

- En el distrito de Deusto: el ámbito DE.07 Zorrotzaurre (PERI Zorrotzaurre)
- En el distrito de Begoña: el ámbito BE.04 Bolueta /Subámbito B4.04.1 Bolueta Residencial (PERI Bolueta)
- En el distrito de Rekalde: el ámbito RE.06 Larraskitu/Subámbito RE.06.2. Larraskitu (Plan Parcial Sector Larraskitu)

- En el distrito de Basurto-Zorrotza: el ámbito BZ.08 Basurto/Subámbito: BZ.08.2. Garellano (PERI 04 Garellano)

Esta modificación prevalecerá sobre dichos planeamientos de desarrollo aprobados, por lo que los mismos deberán adaptarse a la normativa del PGOU.

3.- Los artículos que se modifican son:

3.1.- De las Normas Urbanísticas Generales:

- Art. 51. Tipos de usos urbanísticos pormenorizados
Se modifican las modalidades de uso:
 - 2.1.2 se añade la modalidad "*Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico*"
 - 2.1.3 "*Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables*" donde se añade "hoteles-apartamento" y "apartamentos turísticos"
- Art. 52. Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1)
En la situación 1: "Vivienda" donde se elimina la referencia a las HUT.

Se añade la situación 3: "Vivienda colectiva: vivienda colaborativa y residencia comunitaria", definiendo la "Vivienda Colaborativa" en referencia al coliving, cohousing, etc. y "Residencia Comunitaria", para aquellas residencias no ligadas a equipamiento o entidad de interés público.
- Art. 53. Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica
Se añade la modalidad de "Actividades turísticas de alojamiento" con las submodalidades de "viviendas para uso turístico", "habitaciones en viviendas particulares para uso turístico", "establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, hotelesapartamento, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels, apartamentos turísticos y otros asimilables"; y "establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables".

Se determinan las condiciones generales para la implantación de dichos usos y las condiciones particulares en la ZACAT, "zona de alta concentración de alojamientos turísticos", como accesos, plantas de ubicación, prohibiciones, etc.
- Art. 54. Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario
En el supuesto de que se acredite la vinculación a un centro equipamental o entidad de interés público se acomodará al uso de equipamiento comunitario, situación 5.2 Uso de Alojamiento Asistencial. Se determinan las condiciones generales para la implantación de dichos usos y las condiciones particulares en la ZACAT, "zona de alta concentración de alojamientos turísticos", como singularidad, señala que las residencias de estudiantes, ligadas o no a equipamiento, podrán ser compatibles con uso de alojamiento turístico por un máximo de julio y agosto, garantizándose un mínimo del 30% de sus plazas de forma permanente para estudiantes y siempre que no se encuentren en la ZACAT.
- Art. 58 Definición de parámetros
Referente a las plantas altas de la edificación, a los efectos de impedir la vinculación de trasteros a las viviendas de la planta inmediatamente inferior.

- Art. 75. Régimen de uso de la parcela residencial de tipología Casco Antiguo
En el régimen de uso a determinar por el planeamiento pormenorizado referente a los ámbitos y subámbitos urbanísticos IB.02 Casco Viejo” e “IB.03.1 Bilbao La Vieja”, se añade que “sin perjuicio de la regulación correspondiente a los alojamientos turísticos y viviendas colaborativas recogida en el presente PGOU”.
- Art. 76. Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología “a.2 Residencial Manzana” y “a.3 Residencial Edificación abierta”.
Se añaden determinaciones, entre otras, para “Vivienda colectiva” uso 1 situación 3 (viviendas colaborativas y residencias comunitarias) y “Usos terciarios” uso 2, situación 2.1 (actividades turísticas de alojamiento) en general, y otras específicas para la zona ZACAT,
- Art. 77. Régimen de usos de parcelas residenciales de edificación de baja intensidad
Como usos complementarios y auxiliares, se añaden las viviendas y habitaciones para uso turístico con las limitaciones propias de los usos complementarios y otras limitaciones específicas.
- Art. 79. Régimen de uso de parcelas de uso terciario/actividades @ “b.2”
Se adaptan las determinaciones del artículo a consecuencia de las modificaciones anteriores, obligando en el caso de los usos de actividades turísticas de alojamiento de la submodalidad “2.1.3”, como uso complementario, a disponer de acceso y núcleo de comunicación independiente, así como otras determinaciones.
- Artículo 83.- Régimen de uso de las parcelas de alojamiento dotacional (“c.3”)
Se añaden las condiciones y limitaciones para permitir el uso de pernoctación en las correspondientes modalidades de equipamiento en plantas bajas.
- Art.84. Régimen de uso de las parcelas destinadas a otros equipamientos (“c.4”)
Se añaden las condiciones y limitaciones para permitir el uso de pernoctación en las correspondientes modalidades de equipamiento en plantas bajas y la posibilidad y condiciones de alojamiento turístico en residencias de estudiantes fuera de la ZACAT (un máximo de 2 meses (julio y agosto) con al menos un 30% de plazas de residencia).
- Art. 146 bis. Condiciones de habitabilidad de la vivienda colectiva.
Se añade el artículo completo a tenor de lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales.
- Art.146. ter.- Condiciones de habitabilidad de las residencias comunitarias equipamentales.
Se añade el artículo completo a tenor de lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales.
- Art. 146 quarter.- Condiciones de habitabilidad de los establecimientos turísticos.
Se añade el artículo completo a tenor de lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales.

3.2.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los siguientes ámbitos y subámbitos: AB.01 Abandoibarra, AB.02 Ensanche y AB.03 Estación Abando; UR-02 Matiko-Uríbarri; IB-01 Etxebarria; IB-02 Casco Viejo; IB.03.1 Bilbao La Vieja; BZ.06 Olabeaga; DE.07 Zorrotzaurre; B.04.1 Bolueta; BZ.08.2 Garellano; RE.06.2 Larraskitu; y Núcleos Rurales: NR. 01. Buia, NR.02. Seberetxe, NR.03. San Justo y NR.04. Azkarai.

Por último, el expediente indica que se han modificado las normas urbanísticas particulares del ámbito IB. 02 CASCO VIEJO, IB.03 BIL BILBAO LA VIEJA – SAN FRANCISCO – ZABALA Y de.07 ZORROTZAURRE para incluir que sus Planes Especiales sean objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos 112.1 y 117).

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

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

- Documento de Avance: no se ha redactado.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 22 de enero de 2025.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 25 de junio de 2026.

III. 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 Gipuzkoa de la Comisión.

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.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1. Directrices de Ordenación Territorial

Las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas definitivamente por Decreto 128/2019, de 30 de julio, establecen en el artículo 24 de las Normas de Aplicación relativo a las Directrices en materia de recursos turísticos, por un lado, considerar como elementos singulares desde su potencial turístico los recursos naturales, el litoral, el paisaje, las capitales de los tres territorios históricos, los cascos históricos, los conjuntos monumentales, el patrimonio y los recorridos peatonales y ciclistas. Por otro lado, se establece que el modelo de desarrollo turístico debe ser acorde con la capacidad de acogida, tanto del territorio natural, como del medio urbano, mediante pautas de cuantificación de la infraestructura turística para el planeamiento territorial y urbanístico y medidas necesarias para prevenir situaciones de saturación.

En este sentido, la modificación establece una zona de alta concentración de alojamientos turísticos (ZACAT) en el medio urbano y unas normas urbanísticas que aumentan las definiciones de tipos de alojamientos turísticos y su regulación, tanto en las normas generales como en las



particulares de cada ámbito afectado por la nueva zona. Esta zonificación es acorde con los criterios establecidos por las DOT en relación con el modelo de desarrollo turístico.

2. Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos

Actualmente se está tramitando el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos, que cuenta con el Avance publicado. Por tanto, no se trata de un documento vinculante. Sin embargo, se observa que la modificación va alineada con el Avance donde se propone una serie de limitaciones en zonas delimitadas según su concentración recursos turísticos y tipo de turismo. Cabe indicar que uno de estos tipos de turismo del Avance es el de las grandes ciudades, centrado en las 3 capitales: Bilbao, Donostia y Vitoria-Gasteiz. Para este tipo el PTS marca los siguientes objetivos principales: equilibrar uso residencial-actividad turística, mejorar la distribución de los beneficios del turismo en la sociedad y minimizar la saturación de los espacios públicos. El PTS propone que se dosifique la VUT, que se impulsen los pequeños negocios comerciales y de servicios con identidad local, que se canalicen los flujos turísticos en el espacio público relacional para evitar la saturación.

3. Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao

El expediente modifica el PGOU vigente con los cambios normativos descritos en el apartado I. **OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE** del presente informe. Se observa que la nueva zonificación no afecta a la delimitación de las zonas de calificación global determinadas por el Plan General vigente. Únicamente se delimita una zona compuesta por subámbitos de varios distritos y se limitan las condiciones para la prohibición o implantación de alojamientos turísticos, de forma general en la ZACAT y específica en cada subámbito. El documento realiza una mayor especificidad de los tipos de usos de alojamiento y su afección como uso residencial, terciario o equipamiento. Los cambios normativos tampoco suponen un incremento de edificabilidad en el municipio.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la "Modificación de Plan General en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas", objeto del presente informe, se adecua a 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.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Victoria Azpiroz Zabala

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

Maite Mendizabal Condon

Bizkaiko Lurralde Antolamenduko arlo-arduraduna / Responsable de área de Ordenación del Territorio de Bizkaia

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuaren arduraduna / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento



Ostatu turistikoetara eta etxebizitza kolektiboetara buruzko Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa

Modificación de Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas.

Espedientea: 2HI-060/26-P03-A

Expediente: 2HI-060/26-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikuluak xedatutakoaren arabera:

Según lo establecido 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.

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 Osoko Bilkurari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

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 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2026ko ekainaren 18an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 18 de junio de 2026, así como el/los siguiente/s informe/s:

- 2HI-060/26-P03-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- OT-014-2026 txostena, Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegitura eta Lurralde Garapen Saileko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiarena, Erregistro Trukerako Sistematik 2026ko abuztuaren 26an jasoa.
- URA-Ur Agentziaren txostena, Erregistro Trukerako Sistematik 2026ko irailaren 2an jasoa.

- Informe técnico 2HI-060/26-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe OT-014-2026 de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia recibido por el Sistema de Intercambio Registral el 26 de agosto de 2026.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA, recibido por el Sistema de Intercambio Registral el 02 de septiembre de 2026.

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

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



I. Espedientea informatzea modu honetan:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostena ematea "Ostatu turistikoei eta etxebizitza kolektiboei buruzko HAPOaren aldaketa" 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.

B.- Bizkaiko Foru Aldundia - Lurralde antolamenduari dagokionez

Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Antolamendurako Zuzendaritzak ez dio eragozpenik ikusten proposatutako Bilboko HAPOren aldaketari.

C.- Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egiten da "Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa. Ostatu turistikoak eta etxebizitza kolektiboak".

Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legetik eratorritako mugak baino ez dira gogoratzen (bereziki 25.1) non eta, beste erabilera batzuen artean, Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremurako debekatuta daude bizitzeko edo biztantzeko eraikin berriak, bai eta uholde-arriskugune osoan aplikatu beharreko uholde-arriskuari buruzko mugak ere, eta, bereziki, bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldiek iritsi ezin duten kotan jartzeko betebeharra

II. Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación de Plan General en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas", 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.

B.- En materia de Ordenación del Territorio - Diputación Foral de Bizkaia

La Dirección de Ordenación Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia no ve objeción a la Modificación del PGOU de Bilbao propuesto.

C.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente la "Aprobación Provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas".

Únicamente se recuerdan las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en especial del art. 25.1) que, entre otros usos, prohíbe para la zona de servidumbre de protección del DPM-T nuevas edificaciones destinadas a residencia o habitación, así como las limitaciones relativas al riesgo de Inundabilidad a aplicar en toda la zona inundable y, en especial, el deber de que los nuevos usos residenciales se dispongan a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

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

behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

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

Elektronikoki honako honek sinatua / Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández.

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial

Bidaltzailea / Remitente:
LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARITZA
NAGUSIA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL
Alameda Recalde, 18
48009 BILBAO

Teléfono: 944068594 - 944068567

EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEA (EHLAB)
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO (COTPV)
D^a. Silvia Martínez de Ubago Bermejo, and.
Donostia – San Sebastian, 1
01010 VITORIA-GASTEIZ

OT-014-2026

Gaia: Bilboko HAPOaren aldaketa ostatu turistikoei eta bizitegi kolektiboei dagokienez

Asunto: **Modificación PGOU Bilbao en relación con los alojamientos turísticos y viviendas colectivas**

Honekin batera doa Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegituretarako eta Lurralde Garapenerako Saileko Lurralde Antolamendurako Atalak egindako txostena, goian adierazitako gaiari buruzkoa.

Adeitasunez.

Se adjunta Informe elaborado por la sección de Ordenación Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia en referencia al asunto que arriba se señala.

Atentamente.

Sin./Fdo.: AITOR ETXEBARRIA ATUTXA - 2026-08-25
LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL



OT-014-2026

BILBOKO HAPOAREN ALDAKETA OSTATU TURISTIKOEI ETA BIZITEGI KOLEKTIBOEI DAGOKIENEZ

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BILBAO EN RELACIÓN A LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS COLECTIVAS

1. AURREKARIAK ETAXEDEA

Bilboko Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendaren Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzan eskatu du Euskadiko Lurralde Antolamendu Batzordeko Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalaren txostena, honako espediente honi dagokionez:

- *Bilboko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa. Ostatu turistikoak eta bizitegi kolektiboak.*

Nahitaezko dokumentazioa jaso ondoren, EHLAB-ek dagozkion **txostenak** eskatzen ditu, Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduaren Atala prozeduran interesduna den administrazioetako bat izanik.

Dokumentu honen xedea da eskatutako informazioa EHLAB-i helaraztea, Lurralde Antolamendu Foralean ezarritako orientabide eta jarraibide aplikagarriak barne.

2. APLIKATZEKO LURRALDE PLANGINTZA

Bilboko udalerrria Bilbo Metropolitarrako Eremu Funtzionalaren barruan dago.

Bilbo Metropolitarrako LPPa behin betiko onartuta dago Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 8ko 84/2025 Dekretuaren bidez. Onarpen hori 2025eko maiatzaren 12ko

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Ayuntamiento de **Bilbao** ha solicitado a la Dirección de Planificación Territorial, del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, de la Comisión de Ordenación del País Vasco, respecto al siguiente expediente:

- *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao. Alojamientos turísticos y viviendas colectivas.*

Tras la recepción de la documentación preceptiva, la COTPV procede a solicitar los **informes** correspondientes, siendo la Sección de Ordenación Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia una administraciones interesadas en el procedimiento.

Es objeto de este documento trasladar a la COTPV la información solicitada, con inclusión de las orientaciones y directrices establecidas en la Ordenación Territorial Foral que le son de aplicación.

2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

El municipio de Bilbao pertenece al Área Funcional (AF) de Bilbao Metropolitano.

El PTP de Bilbao Metropolitano se encuentra aprobado definitivamente mediante Decreto del Gobierno Vasco 84/2025, de 8 de abril. Dicha aprobación





Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zen, 87. zk.

LPP Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG) betez idatzi da.

se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco nº 87, de 12 mayo de 2025.

El PTP se ha redactado de acuerdo con las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. HAPOAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

Aldaketa honen xede nagusia turismo-erabileren eta bizitegi kolektiboen arauketa da. Horretarako, turismo erabileren erregulazio berezia ezartzen da Turismo Ostaturen Kontzentrazio Handiko Eremuak (gaur egun turismo ostaturen kontzentrazio handiena duten eremuak) diren edo ez kontuan hartuta. Horrela, plan berezietatik eratorritako araubide-aniztasuna ezabatzen da, eta egoera baliokidean dauden eremuen arauketa homogeneizatzen da.

Horrenbestez, aldaketak eragindako araudi orokorrean eta barruti eta landaguneetako araudi berezian gauzatu dira.

4. AZTERKETA TEKNIKOA

Kontsulta gai den HAPOaren aldaketa aztertu ondoren, egiaztatu da haren edukia eremu jakin batzuei aplikatu beharreko erabilera xehakatuaren araubidea aldatzera mugatzen dela, lurzoruaren sailkapena edo kalifikazio orokorra, lurralde-eredua eta plangintzaren egiturazko gainerako zehaztapenak aldatu gabe.

Hiri lurzoruko erabileren arauketa hirigintza antolamendu xehakatuaren berezko zehaztapena da, udal plangintzaren kudeaketa eta garapenari lotua. Horren xedea da plangintza

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

Esta modificación tiene por objeto la regulación de los usos turísticos y de las viviendas colectivas. Estableciéndose una regulación diferenciada en materia de usos turísticos según se trate o no de Zona de Alta Concentración de Alojamientos Turísticos (los ámbitos con mayor concentración de alojamientos turísticos en la actualidad), acabándose con la pluralidad de regulaciones derivadas de planes especiales y homogeneizándose la regulación de los ámbitos en situación equivalente.

Por lo tanto, se han realizado modificaciones en la normativa general y la normativa específica de los distritos y núcleos rurales afectada por el cambio.

4. ANÁLISIS TÉCNICO

Analizada la Modificación del PGOU objeto de consulta, se constata que su contenido se limita a la modificación del régimen de usos pormenorizados aplicable a unos ámbitos determinados, sin alterar la clasificación o calificación global del suelo, el modelo territorial ni las restantes determinaciones de carácter estructural del planeamiento.

La regulación de los usos en suelo urbano constituye una determinación propia de la ordenación urbanística pormenorizada, vinculada a la gestión y desarrollo del planeamiento municipal y orientada a





orokorrak aldeztu aurretik definitutako lurralde ereduaren barruan jarduerak ezartzeko baldintzak zehaztea.

Landaguneei dagokienez, aldatetako indarrean dagoen HAPOaren erabilerekin zehaztapena finkatzen da. Egiturazko zehaztapenak, erabilerekin helburua eta izaera nahiz jatorrizko morfologia eraldatu gabe.

Beraz, lurralde antolamenduaren ikuspegitik, ez da eraginik antzematen indarrean dauden lurralde antolamenduko tresnen helburu, irizpide edo zehaztapenetan, eta ez da lurralde egituraren ondorio esanguratsurik identifikatzen.

concretar las condiciones de implantación de actividades dentro del modelo territorial previamente definido por el planeamiento general.

En cuanto a los núcleos rurales, la modificación se limita a especificar de forma más exhaustiva los usos del PGOU en vigor. Sin alterar las determinaciones de orden estructural, su vocación de uso y carácter, ni su morfología original.

Por lo tanto, desde la perspectiva de la ordenación del territorio, no se aprecia afección a los objetivos, criterios o determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes, ni se identifican efectos significativos sobre la estructura territorial.

5. ONDORIOAK

Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduaren Atalak **ez du** Bilboko HAPOaren aldatetari buruzko aurkako oharrik egiten.

5. CONCLUSIONES

Desde la Sección de Ordenación Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia **no se formulan objeciones a la modificación** del PGOU de Bilbao.

Sin./Fdo.: MIREN INES ASCORBEBEITIA GUTIERREZ - 2026-08-21
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ATALA-REN HIRIGINTZAKO ARKITEKTOA
ARQUITECTO/A URBANISTA DE SECCIÓN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Sin./Fdo.: CRISTINA MATA RAMOS - 2026-08-21
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ATALEKO BURUA
JEFE/A SECCIÓN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO EN RELACIÓN CON LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS COLECTIVAS

N/Ref.: IAU-2026-0260

S/Ref.: 2HI-060/26-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 24 de julio de 2026 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 Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao del epígrafe.

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.

Entre otros, en el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional: Memoria de mayo de 2026 con anexos, Normativa Urbanística de mayo de 2026, Programa de Participación Ciudadana, alegaciones varias y Estudio de viabilidad económico financiero, además de documentación cartográfica.

Entre los antecedentes generales cabe destacar algunos informes de esta Agencia:

- *Informe relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre, de 28 de septiembre de 2012 (IZ-B-2012-0068).*
- *Informe relativo al Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del PGOU de Bilbao, de febrero de 2018 (IAU-2017-0286)*
- *Informes relativos a la revisión del PGOU de Bilbao (Aprobación inicial, de 28 de marzo de 2019; IAU-2019-0003 y 2ª Exposición Pública, de noviembre de 2020; IAU-2020-0058).*
- *Informe relativo al Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Bilbao Metropolitano, de enero de 2021 (IAU-2020-0246) y su Aprobación inicial de mayo de 2022 (IAU-2021-0342)*
- *Informe relativo a la "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación y de Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja, para su adaptación a la legislación vigente y al nuevo PGOU de Bilbao", de 2 de julio de 2020 (IU-B-2020-0016).*
- *Informes a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual-Adaptación del documento del Plan Especial de Rehabilitación (PER) del Casco Viejo de Bilbao a la legislación vigente y al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, de enero de 2021 (IU-B-2020-0014).*

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

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8JC3-2K9V

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: IKER FERNANDEZ DE ORTEGA LARRUZZA | 2026/09/01 09:13:54

SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/09/01 09:26:54





- *Modificación del Plan Especial de Rehabilitación y de Reforma Interior (PERI) del Área de Bilbao La Vieja, para su adaptación a la legislación vigente y al nuevo PGOU de Bilbao. Informe tras la aprobación inicial (IU-B-2021-0018).*

Asimismo cabe destacar que, según se justifica, el Ayuntamiento de Bilbao, el 27 de septiembre de 2024, realizó una consulta al Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente sobre la necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica de esta Modificación del PGOU recibándose informe de respuesta el día 30 de octubre de 2024, donde se considera que la regulación que se pretende no debería producir efectos significativos sobre el medio ambiente y se concluye que no procede su sometimiento a ningún procedimiento de evaluación ambiental.

Igualmente se recoge que, con fecha de entrada en el Registro municipal de 16 de julio de 2025, se recibió escrito de la Demarcación de Costas del País Vasco en el que se requería el envío de la documentación correspondiente a la aprobación inicial de la presente modificación del PGOU a efectos de la emisión del informe recogido en el art. 117.1 de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, así como escrito, de fecha 24 de septiembre de 2025, por el que se insta al Ayuntamiento a que solicite los informes preceptivos a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa de Costas en la modificación que se tramita.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito, municipio de Bilbao, se localiza dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ahora bien, el municipio cuenta con una parte fundamental de su territorio en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, mientras que el resto se localiza en las Cuencas Intercomunitarias de dicha Demarcación.

Así, existe cierta complejidad competencial del ámbito, donde confluyen administraciones municipales, autonómicas y estatales (aguas, costas, puerto, transporte, etc.).

Por su parte, la Memoria, de mayo de 2026, señala que el Ayuntamiento de Bilbao considera necesario revisar la normativa del PGOU en relación con el uso residencial, al uso de actividad económica y al uso equipamental para la regulación de nuevas modalidades de alojamiento como pueden ser los alojamientos turísticos, las viviendas colaborativas o las residencias comunitarias. Asimismo, resulta necesario corregir y completar algunas determinaciones para ajustarlas a normativa sectorial de aplicación y/o para desarrollar dicha normativa.

De esta manera se asegura que, de 2018 a 2024 se ha producido una creciente evolución del turismo, lo que ha generado cambio de usos y funcionalidades en los edificios de vivienda para cubrir la demanda de alojamiento turístico, lo que ha traído disfuncionalidades y problemas de convivencia, que se ha sumado al encarecimiento y escasez de vivienda en alquiler, de forma desigual por barrios. Ello ha impactado también en el encarecimiento y escasez de viviendas en alquiler residencial. Consecuentemente se aducen razones de interés general, con objeto de promover el uso residencial en viviendas para domicilio habitual.

Además, se debe contextualizar con la aparición de la nueva legislación de turismo (*Ley 13/2016 de Turismo* y el *Decreto 101/2018 de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso*



turístico) y con ello la consideración de las VUTs y HUTs como “empresas turísticas de alojamiento”.

Así, de la normativa vigente a fecha de hoy, se desprende que:

- *El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (en adelante, HUTs), desarrollan un uso residencial, exigen residencia efectiva y empadronamiento de la persona titular. No tienen limitación para desarrollar este uso alojativo en cualquiera de las plantas en que se ubiquen las viviendas.*
- *Las viviendas para uso turístico (en adelante, VUTs) quedan limitadas, con carácter general, a la planta más baja de las residenciales, debiendo contar con un informe urbanístico de conformidad con el planeamiento, como dispone tanto el PGOU como la normativa sectorial de Turismo.*
- *Los hoteles, pensiones, apartamentos turísticos... desarrollan un uso permitido en parcelas residenciales y terciarias.*

En resumen y como objetivos de la modificación se plantean:

A. La regulación de los alojamientos turísticos compatibilizando el disfrute de nuestros recursos turísticos con la protección del entorno urbano y con una mezcla equilibrada de usos residenciales y de actividad económica, a través de una ordenación urbanística de los usos y el suelo que facilite su implantación en zonas con menor concentración de alojamientos turísticos y siendo más exigentes en las condiciones de implantación en las zonas con mayor concentración.

B. Contribuir a la convivencia de usos y vecinales entre residentes y turistas conciliando de forma controlada los usos de vivienda estable con los usos de alojamiento transitorio ligados al turismo.

C. Mejorar la calidad de vida de las personas residentes de las zonas con mayor concentración de alojamientos turísticos y de la calidad urbana de las mismas, limitando el cambio de usos comerciales y, por tanto, la disminución del comercio de proximidad y equipamiento comunitario adecuado y necesario para las personas residentes.

D. Limitar los usos permitidos en las parcelas con uso Residencial, impidiendo en algunos casos el cambio a uso de actividades turísticas de alojamiento, con el objeto de preservar el uso residencial, contener el precio de la vivienda en régimen de alquiler en Bilbao y cubrir la demanda de vivienda actual con la vivienda existente vacía.

E. Adaptar la regulación de usos del PGOU al Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, y Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, de tal manera que las habitaciones turísticas sean consideradas también un uso de Actividad Económica.

F. Regular las viviendas colaborativas como un uso residencial, puesto que se asocian a un modo de alojamiento “estable”, así como sus condiciones de habitabilidad basándose en el Decreto de Habitabilidad Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas



de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, BOPV 1/09 /2022).

G. Regular las residencias comunitarias distinguiendo las vinculadas a un centro o uso equipamental de las no vinculadas, considerando como Uso Equipamiento las primeras y como Uso Residencial las segundas por considerarse alojamiento “estable”, a las cuales se les dota también de regulación específica en este PGOU.

H. Regular que las residencias de estudiantes puedan desarrollar un uso alternativo de alojamiento turístico en periodo estival.

El documento de aprobación provisional del PGOU, propone distinguir diferentes normas de aplicación para la regulación de los alojamientos turísticos en los distintos ámbitos y subámbitos de Bilbao, distinguiendo **en función de la concentración de alojamientos turísticos en ellos**.

Se distinguen, así:

- Los **ámbitos o distritos de mayor concentración de alojamientos turísticos**¹, en atención a la ratio de plazas turísticas por 100 habitantes, ratio de viviendas de uso turístico (en adelante VUTs) por 100 habitantes, ratio plazas de VUTs y Habitaciones en viviendas de uso turístico (en adelante HUTs) /100 habitantes y porcentaje de VUTs y HUTs respecto del total de viviendas habitadas (ver indicadores en Anexo I de la Memoria de la Modificación del PGOU).
- Los ámbitos o distritos de menor concentración de alojamientos turísticos en los que los **Planes Especiales o Planes Parciales vigentes**² que determinan la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, establecen restricciones mayores que los establecidos con carácter general en el PGOU, para los que se indica que esta modificación prevalecerá sobre dichos planeamientos de desarrollo aprobados.
- El resto de ámbitos o distritos de menor concentración de alojamientos turísticos donde les será de aplicación únicamente las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Se acompañan planos que recogen la delimitación de estos ámbitos con normativa particular afectada (ver planos *I.01* e *I.02*; *ANEXO I: Planos- Zonas de alta concentración de alojamientos turísticos*).

¹ En el distrito de Ibaiondo los ámbitos IB.01 Etxebarria, IB.02 Casco Viejo (con Plan Especial (PER)) y IB.03 Bilbao la Vieja-San Francisco-Zabala. En el distrito de Abando los ámbitos AB.01 Abandoibarra, AB.02 Ensanche y AB.03 Estación Abando. En el distrito de Uribarri el ámbito UR.02 Matiko-Uribarri. En el distrito de Basurto-Zorrotza el ámbito BZ.06 Olabeaga.

² En el distrito de Deusto el ámbito DE.07 Zorrotzaurre (con Plan Especial PERI Zorrotzaurre). En el distrito de Begoña el ámbito BE.04 Bolueta (Subámbito B4.04.1 Bolueta Residencial; con Plan Especial PERI Bolueta). En el distrito de Rekalde el ámbito RE.06 Larraskitu (Subámbito RE.06.2. Larraskitu; con Plan Parcial Sector Larraskitu). En el distrito de Basurto-Zorrotza el ámbito BZ.08 Basurto (Subámbito: BZ.08.2. Garellano; con Plan Especial PERI 04 Garellano).



3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

3.1 Respecto a la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T), Dominio Público Hidráulico (DPH) y sus franjas de protección asociadas

En primer lugar, cabe indicar que, si bien y como se adelantara previamente, existe cierta complejidad competencial en el ámbito, básicamente la localización de las Zonas de alta concentración de alojamientos turísticos (ver planos I.01 e I.02) y, por tanto, con mayor problemática, se da claramente en las Cuencas Internas del País Vasco.

Además, dado que los cursos fluviales en éstas (sea el caso del arroyo Peñascal o Helguera) se encuentran alejados del centro de Bilbao, en sus márgenes apenas se localizan concentraciones reseñables de alojamientos turísticos. Por tanto y desde la perspectiva hidráulica, la máxima concentración de alojamientos turísticos, se da en el entorno del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T).

Así, se deberá tener en cuenta que dentro del T.M. de Bilbao y aguas abajo del azud de Bolintxu, como del polígono industrial de Santa Águeda en el Cadagua, el ámbito está afectado por varios deslindes del DPM-T. En primer lugar por el deslinde provisional del azud anterior hasta el Puente del Ayuntamiento (DL-105-VI), por el deslinde aprobado aguas abajo del anterior para gran parte de Bilbao (DES01/03/48/0001-DES10/01) y, nuevamente, por el deslinde provisional o en tramitación en el Cadagua (DES01/03/48/0006-DES10/01).

Los deslindes anteriores cuentan con una zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre de 20 metros, de forma general, aunque podrían pasar a 100 metros de manera puntual si se dieran las circunstancias que contempla la normativa de Costas. Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de Costas establece que las actuaciones en zona de servidumbre deben contar con autorización, autorización que en el caso de la CAPV otorga la Agencia Vasca del Agua-URA. En este sentido, de conformidad con el artículo 7 y demás concordantes con la *Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas*, le corresponde a esta Agencia la autorización en la zona de servidumbre de protección del DPM-T, así como su vigilancia, inspección y sanción.

Así y sin perjuicio de la emisión del informe destacado en los antecedentes, en base al art. 117 de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, se recuerda que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.1 de la citada Ley, en la zona de servidumbre de protección estarán **prohibidos**, entre otras, las edificaciones destinadas a **residencia o habitación**, salvo que sea de aplicación lo establecido en la DT 3ª de la citada Ley de Costas y la DT10ª de su reglamento de desarrollo.

Asimismo, en la zona de servidumbre de protección del DPM-T el régimen ordinario no permite las nuevas construcciones, las demoliciones para reconstrucción, los incrementos de volumen de las edificaciones existentes, ni siquiera el cambio de uso de edificaciones existentes a uso residencial o habitacional.

En este sentido, se destaca, por ejemplo, que según la Modificación en ámbitos o distritos de mayor concentración de alojamientos turísticos *“en edificios terciarios se permiten establecimientos de uso turístico”*. Así, y entendiendo que la Modificación del PGOU de Bilbao, tiene a priori la vocación de **limitación** en el cambio de usos comerciales y equipamiento



comunitario, dado que se pueden dar dichos cambios hacia alojamientos turísticos, toda licencia urbanística que se tramite deberá atender a lo señalado en el párrafo anterior.

Es preciso señalar que, independientemente de que tanto las habitaciones de vivienda particular para uso turístico (HUT), como las viviendas para uso turístico (VUT), tengan la consideración en el PGOU de uso terciario (actividad económica), a los efectos de la aplicación de la normativa de Costas, desde esta Agencia se entiende que dichos usos de la modalidad hospedaje son asimilables a los usos de residencia o habitación.

Asimismo, se debe entender como uso prohibido el cambio de uso a residencial o habitacional de otro anterior que no lo fuera. Y, en el caso de los usos residenciales o habitacionales existentes, se recuerda que si se planteasen obras de reparación, mejora, consolidación y modernización será necesario que se tramite la preceptiva Declaración Responsable atendiendo a lo señalado en la DT 15ª de reglamento de desarrollo de la ley de Costas.

Lo anterior ha sido asumido por el Ayuntamiento de Bilbao dado que así se contempla tanto en el oficio de 4 de agosto de 2025 remitido a la Demarcación de Costas del País Vasco, como en los cambios normativos derivados de la estimación parcial de las alegaciones presentadas. En ambos documentos se reconoce que, “sin perjuicio de la normativa establecida en el PGOU, es de aplicación preferente la regulación establecida en la legislación de costas con relación a los posibles usos de vivienda y habitación, principalmente en la zona de servidumbre de protección. En consecuencia, en el momento de concesión de posibles licencias se ha de estar en todo momento a lo dispuesto en la citada normativa sectorial”.

Finalmente, se recuerda que, si las obras o actuaciones derivadas de la presente modificación pudieran afectar a DPH y a sus zonas de protección (servidumbre o policía), o a la Zona de Servidumbre de Protección del DPM-T, será necesario la preceptiva autorización de esta Agencia así como la tramitación de la correspondiente Declaración Responsable donde proceda.

3.2 Respetto al riesgo de inundabilidad

En primer lugar y en cuanto al riesgo de inundabilidad, especificar desde esta Agencia que el ámbito se encuentra próximo a los cauces del Ibaizabal y Cadagua, en suelo que se encuentra parcialmente afectado por el ARPSIS Bilbao-Erandio (ES017-BIZ-IBZ-01).

Con respecto a lo anterior, se informa que la cartografía relativa a la inundabilidad se puede consultar en el visor que esta Agencia Vasca del Agua-URA ha puesto a disposición del público en su página web; <https://www.uragentzia.euskadi.eus/visor-de-informacion-geografica-de-la-agencia-vasca-del-agua/webura00-minima/es/>.

Como se recogiera en el apartado de antecedentes generales, tanto el PGOU de Bilbao, como el Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Bilbao Metropolitano y otros Planes Especiales, han sido informados en diferentes ocasiones por esta Agencia.

En este sentido y tal y como se señala específicamente para el ámbito urbanístico “IB.03 Bilbao-La Vieja–San Francisco-Zabala”, su desarrollo y ejecución se adecuará a las condiciones establecidas en el informe de URA (expediente IU-B-2020-0016). O, de forma más genérica, en el Artículo 52.- “Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1)”, donde, en su parte no modificada, entre otros, recoge que “el uso de vivienda...su implantación estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en este Plan y en el



planeamiento urbanístico, ordenanzas, etc.”. Dado que los planeamientos anteriores, a su vez han sido condicionados por esta Agencia, consecuentemente se entiende que se atenderá a lo recogido en lo informado por URA (ver antecedentes generales del apartado 1).

En todo caso, y como punto determinante para la presente Modificación, es de destacar que, tal y como se señala en los diferentes informes emitidos (ver apartado de antecedentes), en toda la zona inundable los nuevos usos residenciales se deberán disponer a una cota no alcanzable por la avenida de 500 años de periodo de retorno y atender al resto de la regulación del PH vigente³ (art. 42, 43 y 45).

Cuando las actuaciones se sitúen fuera de la zona de policía de cauces o de la zona de servidumbre de protección del DPMT les corresponde velar por el cumplimiento de dicha normativa a las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo (art. 37.5 del PH vigente), en este caso, al Ayuntamiento de Bilbao. Entre dichas limitaciones, que las actividades que se desarrollen al amparo de la presente Modificación no representen el aumento de la vulnerabilidad en la seguridad de las personas o bienes frente o con causa en las avenidas (artículo 39.1 P.H.).

3.3 Respecto al abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

Por lo que se refiere al abastecimiento, el municipio de Bilbao se integra en el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, que se encarga del abastecimiento de agua potable.

Dado el carácter expuesto de la Modificación del epígrafe y en cuanto a los recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas, desde esta Agencia no se prevé un incremento sustancial de consumo respecto al previsto en el PGOU. Por tanto, no se considera necesaria la presentación de informe alguno del Ente Gestor del abastecimiento, sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento.

3.4 Respecto al saneamiento

Como en el anterior y por lo que se refiere al saneamiento, el municipio de Bilbao se integra en el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, que se encarga de la gestión del saneamiento de las aguas residuales.

Igualmente, y como en el caso anterior, no se considera necesaria la presentación de informe alguno al respecto.

³ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.



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 *“Aprobación Provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas”*.

Únicamente se recuerdan las limitaciones derivadas de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas* (en especial del art. 25.1) que, entre otros usos, prohíbe para la zona de servidumbre de protección del DPM-T nuevas edificaciones destinadas a residencia o habitación, así como las limitaciones relativas al riesgo de Inundabilidad a aplicar en toda la zona inundable y, en especial, el deber de que los nuevos usos residenciales se dispongan a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldeaz aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, *“Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa. Ostatu turistikoak eta etxebizitza kolektiboak”*ri **aldeko txostena** egitea proposatu du.

*Kostaldee*i buruzko *uztailaren 28ko 22/1988 Legetik* eratorritako mugak baino ez dira gogoratzen (bereziki 25.1) non eta, beste erabilera batzuen artean, Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremurako debekatuta daude bizitzeko edo bizitantzeko eraikin berriak, bai eta uholde-arriskugune osoan aplikatu beharreko uholde-arriskuari buruzko mugak ere, eta, bereziki, bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldiek iritsi ezin duten kotan jartzeko betebeharra

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

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*)