



**Espedientea: 2HI-060/22-P05-A
BALMASEDA
Balmasedako arau subsidiarioen
aldaketa zehatza 34. etxadiaren
eremuan (U-10 unitatea).**

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

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza
Plangintzaren Atalak abenduaren 15ean
izandako 6/2022 bilkuran, honako erabaki
hau hartu zutela, aho batez, kideen
gehiengo osoa eratzen zuten
bertaratutakoek:

I. Eragozpenik ez jartzea Balmasedako udalerriko espediente honi: "Balmasedako arau subsidiarioen aldaketa zehatza 34. etxadiaren eremuan (U-10 unitatea)" espedienteari, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra eta hau aldatzen duen 2/2014 Legea betez, Hiri Antolamendurako Plan Orokor eta Plangintza Arau Subsidiario guztiak Lege horien zehaztaperentara egokitu beharko direla.

Horri dagokionez, jakin badakigu Udala indarrean dagoen plangintza orokorra berrikusten hasi dela, eta 2021eko martxoaren 5ean Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren aurrerapena jendaurrean jarri dela.

III. Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza

**Expediente: 2HI-060/22-P05-A
BALMASEDA
Modificación puntual de las NNSS de
Balmaseda en el ámbito de la
manzana nº 34 (Unidad U-10).**

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

CERTIFICO que en la Sesión 6/2022, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 15 de diciembre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I. No poner objeción al expediente de "Modificación puntual de las NNSS de Balmaseda en el ámbito de la manzana nº 34 (Unidad U-10)" del municipio de Balmaseda en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del Planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

Al respecto, se tiene constancia de que el Ayuntamiento ha iniciado la revisión del vigente planeamiento general; habiéndose producido la exposición pública del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana el 5 de marzo de 2021.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería



Sailburuordetza (I. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

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

de Vivienda (Anexo I) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación.”

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



Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

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



ETXEBIZITZA SAILBURUORDEZAREN TXOSTENA,
BALMASEDAKO ARAU SUBSIDIARIOEN XEDAPEN-
ALDAKETARI BURUZKOA. ALDAKETAK "U-10"
UNITATEARI ERAGITEN DIO.

2HI-060/22-P05-A

BALMASEDAKO UDALA (BIZKAIA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da, Balmasedako Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketa, "U-10" unitateari dagokiona, jasotzen duen espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzardeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Balmasedako Plangintzako Arau Subsidiarioak 2004ko martxoaren 18an onartu ziren behin betiko, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2005eko urtarrilaren 20an.

2.2. Balmasedako Plangintzako Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketak, U-10 unitateari dagokionak, hasierako onespena jaso zuen 2022ko martxoaren 4an.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiagoko udalerriei, baita hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei ere.

INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA
RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BALMASEDA, EN LA
UNIDAD U-10

2HI-060/22-P05-A

AYUNTAMIENTO DE BALMASEDA (BIZKAIA)

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Balmaseda, referente a la Unidad de Ejecución U-10, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Balmaseda se aprobaron definitivamente el 18 de marzo de 2004 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia el 20 de enero de 2005.

2.2. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Balmaseda, referente a la Unidad U-10, se aprobó inicialmente el 4 de marzo de 2022.

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

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



Beraz, udalerrriak 7.684 biztanle dituenek, (EUSTAT 2022ko urtarrila), Balmasedako Udalak lurzoru gordetze hori bete behar du, bai eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

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

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

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzoru gordetze hori Balmasedako Udalak **ez du bete behar**.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 7.684 habitantes (EUSTAT enero de 2022), esta obligación de reserva rige para el municipio de Balmaseda, y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

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

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

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

Por tanto, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Balmaseda.



3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da; izan ere, artikulua horrek hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen du. Hona hemen aipatu artikulua Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua 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-eremuko, 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-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzak bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako 2022ko azaroko Etxebidaren azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 287 eskakizun daude udalerririk horretan. Horietako % 90,94 alokairuko etxebizitzak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopuruak, 261 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua gainditu du. Etxebizitza erosteko izena 26 pertsonak eman dute.

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 habrá de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

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

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de noviembre de 2022, hay una demanda de 287 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 90,94% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 261 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 26 personas.

Eskaera horien guztien 240 Balmasedako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 220 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes, 240 son de personas empadronadas en Balmaseda, de las cuales 220 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. Aldaketaren eremuan, indarrean dagoen plangintza Balmasedako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia da. Proposamenarekin zuzkidura-jarduketa bat definitzen da, eta lehendik zeuden 4 eraikin finkatzen dira, hau da, jarduketa isolatuak dira.

4.1. En el ámbito de la modificación, el Planeamiento vigente es el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Balmaseda. Con la propuesta, se define una Actuación de Dotación y se consolidan 4 edificios preexistentes, que son Actuaciones Aisladas.

4.2. Hirigintza-egikaritzea zuzkidura-jarduketa baten bidez aurreikusten denez, hau da, jarduketa ez-integratu baten bidez, ez da beharrezkoa aldaketa horretan babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea.

4.2. Debido a que la ejecución urbanística se prevé mediante actuaciones no integradas, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en esta modificación.

4.3. Aldaketa horren proposamenekin, nahitaez bete beharrezkoa ez bada ere, ez da aurreikusten babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzarik.

4.3. Con las propuestas de esta Modificación, aunque no sea de obligado cumplimiento, no se hace ninguna previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Ildo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

En este sentido, se recuerda que 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.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

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

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

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

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) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

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

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.

Beraz, gogoeta espezifikoa egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

5.- ONDORIOAK

5.1. “U-10” unitateari dagokion Balmasedako Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketari buruzko dokumentuaren **aldeko txostena** egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Balmaseda, referente a la Unidad U-10 en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko azaroaren 23an

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de noviembre de 2022

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BALMASEDA RELATIVA A LA UNIDAD U-10

N/ Ref.: IAU-2022-0371

S/Ref.: 2HI-060/22-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 18 de octubre ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la “*Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Balmaseda, relativa a la unidad U-10*”.

Como antecedente, cabe indicar que esta Agencia ha informado a la aprobación inicial de este expediente y ha remitido al Ayuntamiento el informe propio (ref.: IAU-2022-0115) y el de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (ref.: ICA/48/2022/0015), en julio del presente año.

Por otra parte, se señala que en mayo de 2022 esta Agencia tramitó una autorización de obras para la adecuación del interior de un local para instalación de “bar-cafetería” y sustitución de cubierta actual en el edificio situado en Martín Mendia 25, uno de los edificios objeto de la presente modificación (ref. URA: AO-B-2022-0140). La Resolución de autorización de obras otorgada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico es de 26/05/2022 (ref. CHC: A/48/11378).

Por otra parte, el documento se ha sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica y como resultado del mismo, a 9 de diciembre de 2021 se emitió Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco mediante la que se formuló Informe Ambiental Estratégico. En dicho trámite no consta que se realizaran consultas en esta Agencia.

En esta fase, tras la aprobación provisional, la documentación es similar a la que contaba con aprobación inicial; se incorporan aspectos resultado del trámite de consultas realizado, como los señalados por esta Agencia en cuanto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y a posibles afecciones por Inundabilidad. También se incluye algún aspecto relacionado con la protección del patrimonio arqueológico, lo que supone que los proyectos de obra de las edificaciones estarán supeditados a estudios referentes a su valor arqueológico.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se encuentra en la cuenca del río Cadagua, atravesando este río el municipio de sur a norte. Hay dos afluentes del Cadagua por su margen izquierda que atraviesan de oeste a este el municipio y que son el río Kolutza y El Zoco.

Se encuentra por tanto la totalidad del término municipal dentro de las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4688-HCKY bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4688-HCKY en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

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



El ámbito de la modificación se ubica en la manzana nº 34 definida actualmente por la Unidad U-10 y ocupa una superficie de 898 m². Se enmarca, a su vez, en el Plan Especial de Rehabilitación de Casco Histórico (PERCH) de Balmaseda, donde las Normas subsidiarias (aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 506/2004 de 18 de marzo) no determinan ningún parámetro específico para esta Unidad de Ejecución.

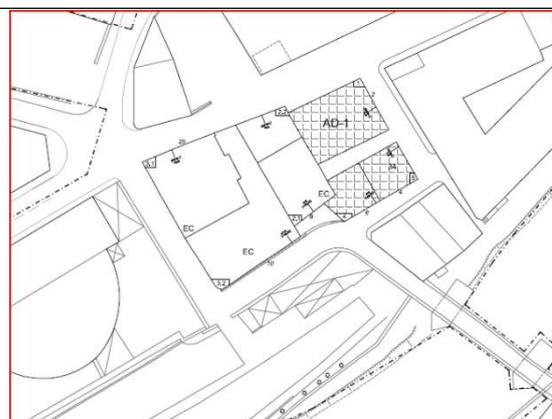
En esta manzana se ubican 5 edificaciones las cuales se prevé que sean demolidas en su totalidad, ya que están calificadas como fuera de ordenación, dando como resultado un nuevo edificio en forma de U, con posibilidad de subdividirse en 3 edificios (2 sótanos, más bajo, más 3 alturas), lo cual, según se menciona en la Modificación, no es una tipología propia de ningún Casco Histórico.

El origen de la modificación, por tanto, parte de la propiedad de los inmuebles y habitantes del municipio que no quieren que se pierda la esencia del Casco Histórico. Dada la previsión de demolición de los edificios, éstos han visto limitadas posibles actuaciones de reforma y mantenimiento, por lo que la manzana se encuentra en una situación de cierta degradación en una zona que sirve de entrada a la villa tras el cruce del Puente Viejo.

En concreto la modificación propone mantener las edificaciones en su alineación y lotes actuales, conservando el carácter gótico de la zona y no modificando sus condiciones estéticas propias de la época. Se elimina la U-10, manteniendo la parcelación y alineación existente.



Imagen del ámbito



Extracto del plano 12 donde se señalan los edificios objeto de rehabilitación aislada (AD-1).

En consecuencia, se propone:

1. *Mantener la parcelación gótica original del Casco Histórica para garantizar la continuidad histórica de esta manzana.*
2. *Devolver la capacidad de gestión individual a cada edificio.*
3. *Respetar los elementos históricos destacables de la edificación catalogándolas con protección básica.*
4. *Mantener la alineación gótica original del Casco Histórica en esta manzana.*
5. *La preservación del decoro de la escena urbana.*

En particular, las actuaciones propuestas consisten en la consolidación de 4 edificios preexistentes (incorporando modificaciones en las fichas urbanísticas) y la propuesta de **actuación aislada** (actuación de dotación) para el **edificio ubicado en San Lorenzo nº2** que tiene una superficie de 151,05 m². Esta actuación permite la incrementar en una planta el



edificio eliminando la cubierta plana existente, de manera que el edificio constará de planta baja + 3 plantas elevadas.

Para el resto de las edificaciones se permiten modificaciones en las fichas del catálogo, manteniendo alineaciones y volumetría, de manera que:

- San Lorenzo nº8/Martin Mendia nº25: se propone dotarlo de protección básica (en función de estudio arqueológico) y se permite rehabilitación y consolidación manteniendo alineaciones. No se permite ampliación.
- Martín Mendía nº25/ San Lorenzo nº10: se propone dotarlo de protección básica obligando a mantener ciertos elementos valiosos y se permite rehabilitación y reforma, y consolidación manteniendo alineaciones. No se permite ampliación. La autorización de obras citada en los antecedentes hace referencia a este edificio.
- San Lorenzo nº6: Se permite la sustitución, rehabilitación, reforma y reedificación manteniendo la alineación existente. No se permite ampliación.
- San Lorenzo nº4: Se permite la sustitución, rehabilitación, reforma y reedificación manteniendo la alineación existente. No se permite ampliación.

Por último, cabe señalar que, si bien las normas subsidiarias vigentes permitirían en el bloque residencial previsto en este ámbito la ejecución de dos plantas de sótano, la presente modificación del PERCH descarta la ejecución de garajes o sótanos en la Unidad.

3. CONSIDERACIONES

3.1. En relación con la protección del dominio público hidráulico

El ámbito de actuación (UE-10) se ubica en zona de policía de cauces del río Cadagua, en su margen izquierda.

Teniendo en cuenta el objeto de la modificación y las actuaciones que se derivan de la misma, las posibles afecciones al dominio público hidráulico del río Cadagua que pudieran producirse, a priori, se darían durante la fase de las futuras obras de rehabilitación, reedificación o reforma de las edificaciones situadas en el ámbito.

Al respecto, tanto en el Documento Ambiental Estratégico, como, posteriormente, en el Informe Ambiental Estratégico, se han indicado las medidas preventivas al uso a implementar en la ejecución de las obras (gestión de residuos, buenas prácticas en obras, etc), así como el Seguimiento Ambiental que debe realizarse asociado a dichas medidas, por lo que no se ha previsto que la Modificación pueda producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, tampoco en el medio fluvial. Valoración que esta Agencia comparte.

3.2. Riesgo de inundabilidad

El río Cadagua en Balmaseda está integrado en una zona ARPSI (Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad), e identificada como ES017-BIZ-5-1.

A diferencia del documento anteriormente analizado, en esta ocasión se ha añadido un capítulo relativo a este riesgo, donde se indica que el ámbito resulta afectado por la



Inundabilidad correspondiente a un período de retorno de 100 y 500 años, siendo el calado para esta última avenida de hasta 2 m en el punto más desfavorable.

La Modificación añade, que, teniendo en cuenta la cota del terreno y los perfiles de Inundabilidad, la cota de la lámina de agua para la avenida de período de retorno de 500 años, se situaría en los 149,57 m.

Las medidas previstas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) se basan en un análisis integral de la peligrosidad y del riesgo de inundación y abordan la gestión del riesgo desde diferentes puntos de vista. Además de las medidas propiamente estructurales destinadas a proteger las zonas de mayor riesgo, también se establecen medidas no estructurales orientadas, fundamentalmente, a prevenir un incremento del riesgo (limitaciones al uso del suelo en las zonas inundables), y a mejorar la preparación ante un evento de avenidas (sistemas de alerta y Protección Civil), etc.

Como ya se ha citado en los informes previos tanto de esta Agencia como de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, la normativa relativa a los usos del suelo en zonas inundables establecida en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, señala que los nuevos usos residenciales deben situarse por encima de la cota de la avenida de 500 años (artículo 40.4).

En consonancia con lo anterior, si bien se permiten operaciones de reforma, reedificación y rehabilitación de las edificaciones existentes sin ampliaciones ni modificación de alineaciones, en la propuesta de las fichas-catálogo de las unidades edificatorias modificadas, los usos residenciales están únicamente previstos en las plantas altas. Asimismo, el nuevo uso residencial que se posibilita en el edificio de la calle San Lorenzo nº 2 se dispondrá en la última planta.

Finalmente se recuerda que, en el caso de futuras obras de sustitución o reedificación en las edificaciones existentes situadas en la zona de policía de cauces será necesario la obtención de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico), a tramitar en esta Agencia.

3.3. En relación con el abastecimiento y el saneamiento

El municipio de Balmaseda está integrado en el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia. Tanto el abastecimiento como el saneamiento del ámbito se producirá desde los sistemas municipales que cuentan con la ETAP de Salinillas y la EDAR de Gueñes.

Según la información disponible en esta Agencia, la manzana 34 del Casco Histórico de Balmaseda, ubicada en el centro histórico de Balmaseda, cuenta con infraestructura de redes en sus cercanías para dotar de abastecimiento y poder gestionar el saneamiento de las edificaciones existentes.

Al mismo tiempo y según ha informado al respecto el Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica) en cuanto a la suficiencia de recurso para satisfacer el abastecimiento derivado de la modificación presentada, el abastecimiento de agua se realiza con recursos disponibles en dicha red. A lo que añadimos que, desde esta Agencia, se entiende que existe recurso e infraestructura suficiente para la correcta gestión de ambos servicios.



Finalmente, se valora favorablemente la incorporación a la documentación del esquema de las redes de abastecimiento y saneamiento presentes en el ámbito (plano de información I.2.Sistemas Generales), que había sido solicitado por esta Agencia y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

4. PROPUESTA DE INFORME

Una vez analizada la documentación remitida en relación con la “*Aprobación provisional de la modificación puntual de las NNSS de Balmaseda relativa a la Unidad U-10*”, esta Agencia Vasca propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente**.

Finalmente se recuerda que, en el caso de futuras obras de sustitución o reedificación en las edificaciones existentes situadas en la zona de policía de cauces, será necesario la obtención de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico), a tramitar en esta Agencia.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Balmasedako arau subsidiarioen aldaketa zehatza 34. etxadiaren eremuan, U-10 unitatea*”-ri dagokionez.

Azkenik, ibai-ibilguen zaintza-eremuan dauden eraikinak ordeztzeko edo berreraikitzeko obren kasuan, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko baimena lortu beharko da, Agentzia honetan izapidetu beharko dena.

Vitoria-Gasteiz, 30 de noviembre de 2022

Este informe ha sido informado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica 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*)