



Espedientea: 2HI-053/23-P05-A

PLENTZIA

Arau subsidiarioen aldaketa puntuala hirigune historikoaren eremuan.

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

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak urtarrilaren 25ean izandako 1/2024 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. Plentziako udalerriko hirigune historikoan Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren espedientearen aldeko txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen Lurralde Antolamenduko tresnetara egokitzeari eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitako alderdiei dagokienez.

II. Espedienteak txosten honen III. puntuaren egindako oharra ebatzi beharko ditu.

III. Kontuan izan beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa betez, Hiri Antolamenduko Plan Orokor eta Arau Subsidiario guztiak aipatutako Legearen zehaztapenetara egokitu beharko direla.

IV.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuaren batzorde honen inguruan ezarritakoaren arabera, erabaki honetan jasotako baldintzak bete ondoren, behin betiko onespina eman ahal izango zaio espedienteari, batzorde honi beste txostenik eskatu beharrik gabe.

V. Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea:

Expediente: 2HI-053/23-P05-A

PLENTZIA

Modificación puntual de las NNSS en el ámbito del Casco Histórico.

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 1/2024, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 25 de enero, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Casco Histórico" del municipio de Plentzia 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. El expediente deberá resolver las observaciones efectuadas en el punto III del presente informe.

III. 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, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de la mencionada Ley.

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

V. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los



Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina),
URA-Uraren Euskal Agentziak (II. eranskina),
eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa (III.
eranskina), ziurtagiri honekin batera doazenak.

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



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

informes emitidos por la Viceconsejería de
Vivienda (Anexo I), por URA-Agencia Vasca
del Agua (Anexo II) y por la Confederación
Hidrográfica del Cantábrico (Anexo III), que
se acompañan a la presente certificación.”

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



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, PLENTZIAKO UDALEKO
ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA, HIRIGUNE HISTORIKOAREN
EREMUARI BURUZKOA.**

2HI-053/23-P05-A

PLENTZIAKO UDALA (BIZKAIA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Plentziako Udaleko Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatzaren espedientea, hirigune historikoaren eremuari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketa-aren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Plentziako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak 1992ko apirilaren 11n onartu ziren behin betiko, eta 1994ko azaroaren 9an argitaratu ziren Bizkaiko Aldizkari Ofizialean.

2.2. Plentziako udalerriko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala, Hirigune Historikoaren eremuari buruzkoa, hasiera batean onartu zen Udalak 2021eko maiatzaren 27an egindako osoko bilkuran, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2021eko ekainaren 25ean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

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

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO
DE PLENTZIA, REFERIDA AL ÁMBITO DEL CASCO
HISTÓRICO.**

2HI-053/23-P05-A

AYUNTAMIENTO DE PLENTZIA (BIZKAIA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Plentzia, referida al ámbito del Casco Histórico, 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 del término municipal de Plentzia se aprobaron definitivamente el 11 de abril de 1992 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia el 9 de noviembre de 1994.

2.2. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Plentzia, relativa al ámbito del Casco Histórico, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 27 de mayo de 2021 y fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia el 25 de junio de 2021.

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.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo,





105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Plentziako Udaleri **dagokio** eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrek eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuen bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita 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, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

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

Beraz, udalerriak 4.459 biztanle izanda (EUSTAT 2023ko urtarrila), lurzoru gordetze hori **ez dagokio** Plentzia udalerriri.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar

esta obligaci3n de reserva **rige** para el municipio de Plentzia y, por lo tanto, deber3n cumplimentar la calificaci3n de suelo destinado a viviendas sometidas a alg3n r3gimen de protecci3n p3blica, que, como m3nimo, atender3 a los est3ndares y cuant3as que se se3alan en el art3culo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacci3n dada por la Disposici3n Final S3ptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas 3reas de suelo urbano no consolidado cuya ejecuci3n se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenaci3n urban3stica de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deber3 calificar con destino a viviendas sometidas a alg3n r3gimen de protecci3n p3blica los terrenos precisos para materializar como m3nimo el 40% del incremento de edificabilidad urban3stica de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada 3rea. Este porcentaje se desglosa en un m3nimo del 20% de la edificabilidad urban3stica de uso residencial para la construcci3n de viviendas de protecci3n 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 ordenaci3n urban3stica de los planes generales, de los planes de sectorizaci3n y, en su caso, de los planes parciales deber3 calificar con destino a viviendas sometidas a alg3n r3gimen de protecci3n p3blica los terrenos precisos para materializar como m3nimo el 75% del incremento de edificabilidad urban3stica de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un m3nimo del 55% de la edificabilidad urban3stica de uso residencial para la construcci3n de viviendas de protecci3n 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 art3culo 81, establece la obligaci3n de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de m3s de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la poblaci3n del municipio es de 4.459 habitantes (EUSTAT enero 2023), esta obligaci3n de reserva **no rige** para el municipio de Plentzia.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el art3culo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participaci3n



duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

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

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

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

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

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2023ko azarokoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 298 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %66,11k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 197 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 101 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 115 Plentziako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 83 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

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

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

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

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

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de noviembre de 2023, hay una demanda de 298 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 66,11% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 197 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 101 personas.

De todas las solicitudes, 115 son de personas empadronadas en Plentzia, de las cuales 83 son para acceder a una vivienda en alquiler.



4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da hainbat jarduketaren egiturazko parametroak definitzea. Jarduketa horiek jarduketa isolatuak, zuzkidurakoak eta jasotze-eskubideak dira. Kasu guztietan, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraiikigarritasuna handitu egiten da. Lehenengoan, jarduketa isolatuetan, igoera hiri-lurzoru finkatuan gertatzen da, eta, zuzkidura-jarduketan eta jasotze-eskubideen kasuan, hirigintza-eraiikigarritasuna handitzearen ondoriozko hiri-lurzoru finkatugabearen gaineko jarduketak dira.

Ez dira jarduketa integratuak, eta, beraz, ez da beharrezkoa babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea.

4.2. Aldaketa honen proposamenekin, nahiz eta behar bezala justifikatu, eta indarrean dagoen araudiaren arabera, ez da etxebizitza babestuen erreserbarik egiten.

Ildo horretatik, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, 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.

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

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

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

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

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

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene como objeto la definición de los parámetros estructurales de distintas actuaciones, las cuales son actuaciones aisladas, de dotación y derechos de levante. En todos los casos, se produce un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial. En el primero de ellos, actuaciones aisladas, el incremento se produce en suelo urbano consolidado, y, en los casos de actuaciones de dotación y derechos de levante, se trata de actuaciones sobre suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

No se trata en ninguno de los supuestos de actuaciones integradas, por lo que no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4.2. Con las propuestas de esta Modificación, aunque se justifica debidamente, y se cumple con la normativa vigente, no se produce ninguna reserva de vivienda protegida.

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.

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

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

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

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

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

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de



etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

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

5.- ONDORIOAK

5.1. Aldeko txostena egin zaio Plentziako udalerriko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren dokumentuari, hirigune historikoaren eremuari buruzkoari, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

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.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Plentzia, referida al ámbito del Casco Histórico, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

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

Fdo./Sin.: Pedro Javier Jauregui Fernández

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO, PLENTZIA (BIZKAIA)

N/Ref.: IAU-2023-0391

S/Ref.: 2HI-053/23-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 14 de noviembre de 2023 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 documentación correspondiente a la aprobación de la Modificación Puntual de las normas subsidiarias en el ámbito del Casco Histórico de Plentzia.

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

Destacar como antecedentes los siguientes informes de esta Agencia en relación con la Modificación Puntual de las NNSS ámbito Casco Histórico de Plentzia:

- Informe de esta Agencia de 4 de septiembre de 2018, relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de dicha Modificación puntual (ref: IAU-2018-0188 / EAE-1808).
- Informe de esta Agencia de 15 de abril de 2021, relativo a la Aprobación Inicial (ref: IAU-2021-0053).
- Segundo informe de esta Agencia de 4 de noviembre de 2021, relativo a la Aprobación Inicial (ref: IAU-2021-0284).

Otros antecedentes a destacar en relación con la misma Modificación Puntual son los siguientes informes de otras administraciones:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) a la Aprobación Inicial, de 17 de marzo de 2021 (ICA/48/2020/0038)
- Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, al trámite anterior, de 20 de abril de 2021 (PLA01/21/48/0001).
- Informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia/ Bilbao Bizkaia Ur Partzuergoa (CABB), de 17 de febrero de 2021, relativo a la capacidad de las redes de abastecimiento y saneamiento (RG_2020_3586).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio de Plentzia se localiza en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. El Casco Histórico de Plentzia se sitúa en la margen derecha de la ría del Butroe, en la Unidad Hidrológica Butroe.

Por su parte, en la documentación presentada se especifica que el 18 de julio de 2012 el Pleno del Ayuntamiento de Plentzia aprobó definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación, Protección y Conservación del Casco Histórico de Plentzia (P.E.R.P.C.), publicado en el B.O.B

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





de 14 de agosto de 2012, interponiéndose un recurso contencioso administrativo que desembocó en la Sentencia número 209/2016. En dicha Sentencia se señala la existencia de discrepancias entre las NNSS y el Plan Especial, siendo el P.E.R.P.C. disconforme a derecho, dado que las determinaciones en el ámbito urbanístico en relación con la edificabilidad, con el incremento de la edificabilidad existente, y las determinaciones sobre los usos, debieron haberse tramitado como una modificación de planeamiento a la ordenación estructural.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Plentzia considera necesario la realización de una modificación puntual de las actuales NNSS con objeto de adecuar a dicha Sentencia el referido P.E.R.P.C. De esta forma, a través de la presente modificación puntual se pretende trasladar todos aquellos parámetros estructurales que se encuentran recogidos a través del documento de ordenación pormenorizada como es el mentado Plan Especial, de tal forma que su regulación y desarrollo venga recogida en las actuales Normas Subsidiarias, sin alterar o modificar en ningún caso los parámetros que ya se encuentran aprobados.

3. CONSIDERACIONES

En primer lugar, cabe señalar que a principios de año fue publicado el *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos, entre otras, de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*¹, Plan que deroga el anterior Plan Hidrológico aprobado por el *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero*.

En los informes previos de esta Agencia, sea el de 2018, relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (IAU-2018-0188), o los relativo a la Aprobación Inicial de 2021 (IAU-2021-0053 e IAU-2021-0284) fueron analizadas las incidencias más significativas con respecto a las materias de competencia de esta Agencia para con la presente Modificación Puntual.

De hecho, por parte del Ayuntamiento se procedió a la supresión relativa al derecho de levante en A-14, o la rectificación a los cambios de uso en planta baja en K-10 y K-11 que se proponían en 2018, por su probable incompatibilidad con la vigente Ley de Costas. Lo anterior en base a que, como construcciones legales ubicadas sobre la servidumbre de protección, las mismas están limitadas por dicha legislación, tal y como se advertía desde esta Agencia.

En este sentido y dado que el cambio de uso de K-10 y K-11 estaba condicionado tanto por lo establecido en la Ley de Costas como por el riesgo de inundabilidad², la eliminación por parte del Ayuntamiento de dichas propuestas fue valorada positivamente por esta Agencia Vasca del Agua-URA en abril de 2021 (IAU-2021-0053).

Igualmente es de destacar que, en abril de 2021, se remite a esta Agencia la documentación completa de la Justificación Hidráulica requerida previamente. Así, en lo relativo a las Actuaciones de Dotación AD-1, AD-6 y AD-2 se considera este riesgo de manera que en su ficha³ se condiciona la cota de planta baja a la +3,73 m para la AD-1 y a la +3,52 m la AD-2. Igualmente, en la ficha de la B-05 se recoge la *“afección por el riesgo de inundabilidad T500”*.

¹ *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, Tajo, Guadiana y Ebro.*

² En este sentido hay que tener en cuenta que los condicionantes de esta Agencia relativos a la inundabilidad (*“los nuevos usos residenciales no se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años”*) para K-10 y K-11, podían hacer inviable los cambios de uso en los mismos.

³ En este punto hay que tener en cuenta que para la AD-1 (inicial) el Ayuntamiento certifica que actualmente está ejecutada, construida y con licencia de primera ocupación y, consecuentemente, es eliminada de la última modificación, toda vez que la AD-6 es renombrada pasando a ser AD-1.



Sin embargo, para la actuación A-19 se argumenta que *“se trata de una Modificación del PERC aprobada definitivamente, la cual obtuvo valoración positiva por parte de la Dirección de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, según informe de 22 de julio de 2015”*.

En relación con dicha actuación en el informe anteriormente citado, de 2018 relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se advertía que, independientemente de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en la Ley de Costas, dado que se trata de una zona inundable, los cambios de uso de la A-19 (como en otros) deberán atender a lo señalado en la Normativa del Plan Hidrológico (así se especificaba lo dispuesto en el artículo 40.4 del anterior Plan Hidrológico –o lo que es equivalente; el artículo 45.1 del vigente P.H.-).

En coherencia con lo anterior, la propia Justificación Hidráulica presentada por el Ayuntamiento y remitida en abril de 2021, recogía textualmente *“A-19: La Modificación Puntual de las NNSS posibilita la reconversión de la Planta Baja en vivienda, además del comercial y hotel. El posterior desarrollo urbanístico debe garantizar, para que sea autorizable, que dicha planta baja reconvertida en vivienda se sitúe por encima de la cota de lámina de agua para la avenida de período de retorno 500 años, que para el edificio citado se sitúa entre + 3,74 y 3,73 m, tomándose + 3,74 m por ser la más restrictiva”*.

En la última documentación presentada (memoria del Documento Refundido de Aprobación Provisional de agosto de 2023 –pág. 190-) no aparece la mención a los condicionantes de la A-19 derivados del riesgo de inundación, y citados en el párrafo anterior. Así mismo, en dicha documentación se emplea la argumentación para la actuación A-19 anteriormente citada, cuando desde esta Agencia en los informes relativos a la Aprobación Inicial de 2021 se advertía de que el riesgo frente a avenidas extraordinarias podría hacer inviable el cambio de uso de la citada actuación.

Finalmente, si bien dicha actuación A-19 no se menciona en la documentación de 2023 sigue apareciendo en la documentación gráfica de 2023 como *“Planta baja susceptible de reconversión en vivienda”* (ver Plano; Régimen de usos en Planta baja - OE 04).

En todo caso, como se advirtiera en todos los informes previos de esta Agencia, son las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que deban autorizar los distintos usos y actividades en la zona inundable exterior a las zonas de policía del dominio público hidráulico y de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, a quienes les corresponde velar por el cumplimiento de las mismas limitaciones de los artículos 37 al 40 y 42 al 45 para la zona inundable (artículo 37.5 del Plan Hidrológico vigente).

Por último, en lo relativo a la necesidad de que se incluya en la documentación de la modificación el informe del ente gestor, el CABB, sobre la suficiencia o no de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes para dar servicio a los desarrollos consecuentes con la citada modificación, destacar que, el 4 de mayo de 2021, el arquitecto municipal de Plentzia remite a esta Agencia Vasca del Agua-URA informe del CABB, de 17 de febrero de 2021.

Dicho informe del Consorcio asegura la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes para dar servicio a los desarrollos derivados de la citada modificación y, consecuentemente, se da por satisfecha dicha exigencia.



4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la “*Modificación puntual de las normas subsidiarias en el ámbito del Casco Histórico, Plentzia (Bizkaia)*”.

Apuntar que, en relación con la actuación en zona inundable A-19 y dado que continúa en la documentación gráfica de 2023 (Aprobación Provisional), como “*Planta baja susceptible de reconversión en vivienda*” (ver Plano; *Régimen de usos en Planta baja - OE 04*), se advierte, como se hiciera en los informes anteriormente emitidos por esta Agencia, que, tenida en cuenta la Normativa del Plan Hidrológico en vigor, el riesgo frente a avenidas extraordinarias podría hacer inviable el cambio de uso de la citada actuación.

En todo caso y como se recoge, igualmente, en los informes previos, se recuerda que la autorización en la zona inundable fuera de la zona de servidumbre de protección del DPMT, le corresponde a la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con atención a lo dispuesto en la normativa del mencionado Plan Hidrológico.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, “*Arau subsidiarioen aldaketa puntuala Plentziako hirigune historikoaren eremuan*” espedienteari aldeko txostena egitea proposatu du.

Uholde-arriskuko A-19 eremuko jarduketari dagokionez, eta kontuan hartuta 2023ko dokumentazio grafikoan (Behin-Behineko Onarpenean), “*Etxebizitza bilakatzeko aukera duen behe solairua*” gisa grafiatuta jarraitzen duela (ikus planoan; *Régimen de usos en Planta baja - OE 04*), ohartarazten da (Agentzia honen aurreko txostenetan egin zen bezala), indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren Araudia kontuan hartuta, ezohiko uraldien aurreko arriskuak bideraezin bihur lezakeela aipatutako jarduketaren erabilera-aldaketa.

Edozein kasutan, aurreko txostenetan jasotzen den bezala, gogorarazten da ILJParen babes-zortasuneko eremutik kanpo uholdeetan urpean gera daitekeen eremurako baimena ematea lurralde-antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen administrazioari dagokiola, indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren araudian xedatutakoari jarraikiz.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la 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)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)



ICA/48/2020/0038

TR/tr E.I.U.

INFORME

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Casco Histórico de la Villa de Plentzia, T.M. Plentzia (Bizkaia)

APROBACIÓN PROVISIONAL

PETICIONARIO: Ayuntamiento de Plentzia

Con fecha de Registro de entrada 17/11/2023, la Agencia Vasca del Agua (URA), en virtud de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOE núm. 30 de 04/02/2016 y BOE núm. 18, de 21/01/2020), remite a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) la solicitud de informe de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Casco Histórico de la Villa de Plentzia, tras su aprobación provisional por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023.

En relación a la Modificación Puntual de referencia, este Organismo de cuenca ha emitido los siguientes pronunciamientos:

- Con fecha de Registro de salida 17/03/2021 - notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) el 18/03/2021- con objeto del documento aprobado inicialmente, se emitió informe sectorial en sentido favorable.
- Con fecha de Registro de salida 08/10/2021 -notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) el 11/10/2021-, dentro de la fase de aprobación inicial, se emitió informe complementario en sentido favorable.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Casco Histórico de la Villa de Plentzia tienen por objeto la adaptación del contenido de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de fecha 6 de mayo de 2016 por el que se estima parcialmente el Recurso interpuesto frente al Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Rehabilitación, Protección y Conservación del Casco Histórico de Plentzia.

Como ya se puso de manifiesto en los informes sectoriales precedentes el ámbito objeto Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias no se localiza dentro del ámbito territorial de competencias de este Organismo de cuenca, definido en el artículo segundo del Real



Decreto 29/2011, de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas, y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y de los planes hidrológicos (BOE núm. 13 de 15 de enero de 2011).

No obstante lo anterior, sí procede el pronunciamiento sectorial de este Organismo de cuenca que establece el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según redacción introducida por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, en el caso de que los recursos hídricos con los que se pretenda amparar las determinaciones del Plan provengan de cuencas gestionadas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

El nuevo documento aportado de la Modificación Puntual aprobado provisionalmente se desarrolla, en lo que aspectos competencia de este Organismo de cuenca se refiere, en idénticos términos a los recogidos en el documento informado con anterioridad.

Por todo ello, este Organismo de cuenca se reitera en el pronunciamiento favorable emitido con fechas de Registro de salida 17/03/2021 -notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) con fecha 18/03/2021- y 08/10/2021 -notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) con fecha 11/10/2021-.

LA JEFA DE SERVICIO,
Noemí López Fernández

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,
Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,
Gonzalo Gutiérrez de la Roza Pérez

Conforme:
Oviedo,
EL PRESIDENTE,
Manuel Gutiérrez García
(Documento Firmado Electrónicamente)



<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	NOEMI LÓPEZ FERNÁNDEZ	14/12/2023 13:47 Sin acción específica	
FIRMANTE[2]	JORGE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ	15/12/2023 08:40 Sin acción específica	
FIRMANTE[3]	GONZALO GUTIERREZ DE LA ROZA PEREZ	15/12/2023 11:18 Sin acción específica	
FIRMANTE[4]	MANUEL GUTIERREZ GARCIA	18/12/2023 21:15 Sin acción específica	

Código seguro de Verificación : GEN-4552-9483-e203-5255-27b4-2808-1d12-fafc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

AMBITO
GEN

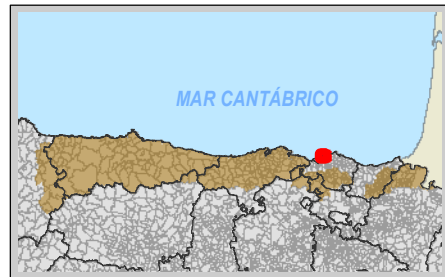
CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
GEN-d552-9483-e203-5255-27b4-2808-1d12-fafc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



GEN-d552-9483-e203-5255-27b4-2808-1d12-fafc






LEYENDA

- Poblaciones
- Cauces
- Encauzamiento existente
- Ámbito

MUNICIPIO:
Puentzia

EXPEDIENTE: ICA/48/2020/0038

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Casco Histórico de la Villa de Puentzia.
Ortofoto WMS PNOA (máxima actualidad).

ORIENTACIÓN:  **PLANO:** (Original en A3)
General

ESCALA: 1:20.000

