



Espedientea: 2HI-008/24-P05-A
ZEANURI
Arau Ordezkoen aldaketa Espazio
Libreen Sistema Orokorriari buruzkoa.

Expediente: 2HI-008/24-P05-A
ZEANURI
Modificación puntual de las NNSS
relativa al Sistema General de
Espacios Libres.

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

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

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 14an izandako 2/2024 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratuakoez:

CERTIFICO que en la Sesión 2/2024, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el día 14 de marzo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I. Aldeko txostena ematea Zeanuriko "Arau Subsidiarioen Aldaketa: Espazio Libreen Sistema Orokorria" espedienteari, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera lotesleak diren alderdiei dagokienez. Hori guztia honako baldintza hauekin:

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación de las NNSS: Sistema General de Espacios Libres" de Zeanuri, 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, con las siguientes condiciones:

1. Espedientearen alderdien arteko desadostasunak zuzenduko dira.

1. Se corregirán las discrepancias entre las distintas partes del expediente.

2. UE3.3. eremuari dagokion fitxa aldatua aurkeztuko da, eta eremu horretarako gutxienezko estandarrak eta zenbatekoak betetzen direla justifikatuko da.

2. Se aportará la ficha modificada correspondiente al ámbito UE3.3. y se justificará el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos para el mismo.

II. Zeanuriko udalerriko espazio libreen sistema orokorraren zonakatzeko berriaren aldeko txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105.7 artikuluari dagokionez, egungo estandar kuantitatibo eta kualitatiboari eusten baitio.

II. Informar favorablemente la nueva zonificación del sistema general de espacios libres del municipio de Zeanuri en relación al artículo 105.7 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que mantiene el estándar tanto cuantitativo como cualitativo actual.

III. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean, hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldiari eta egokitzapenari buruzkoan, ezarritakoa, eta hura aldatzen duen 2/2014 Legean

III. Se deberá tener en consideración que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a la vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y de la Ley





ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamendua egokitu egin beharko dela aipatutako legeen zehaztapenetara

IV. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuari Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onetsi ahal izango da, batzorde honen txostena jaso beharrik gabe.

V. Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), Berrikuntzarako eta Bideen Kudeaketarako Zuzendaritza Nagusia (II. eranskina), Natura Ingurune eta Nekazaritza Saileko Nekazaritza Zerbitzua (III. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentziak (IV. eranskina) eta Bizkaiko Foru Aldundiko Udal Plangintzaren Atala (V. eranskina), ziurtagiri honekin batera doaz.

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



2/2014 que la modifica, el planeamiento municipal debe ser adaptado a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

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 informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria (Anexo II), por el Servicio Agrícola del Departamento de Medio Natural y Agricultura (Anexo III), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo IV) y por la Sección de Planeamiento Municipal de la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo V), 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
SAILBURUORDEZARENA, ZEANURIKO UDALEKO
ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA, "ESPASIO LIBREEN TC SISTEMA
OROKORRA, 4. AREA, ZUBIATE PARKEA"
EREMUARI BURUZKOA

2HI-008/24-P05-A

ZEANURIKO UDALA (BIZKAIA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Zeanuriko Udaleko Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatzaren espedientea, "Espazio Libreen Tc Sistema Orokorra, 4. Area, Zubiata Parkea" eremuari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Zeanuriko Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioak 476/1998 Foru Aginduaren bidez onartu ziren behin betikoz eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2001eko apirilaren 30ean.

2.2. Zeanuriko udalerriko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala, "Espazio Libreen Tc Sistema Orokorra, 4. Area, Zubiata Parkea" eremuari buruzkoa, hasiera batean onartu zen Udalak 2023ko otsailaren 22an egindako osoko bilkuran.

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 udalerrak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerrak behartuta daude.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ZEANURI, REFERIDA AL ÁMBITO "SISTEMA GENERAL TC DE ESPACIOS LIBRES, ÁREA 4, PARQUE DE ZUBIATE"

2HI-008/24-P05-A

AYUNTAMIENTO DE ZEANURI (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 Zeanuri, referida al ámbito "Sistema General Tc de Espacios Libres, Área 4, Parque de Zubiata" 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 Zeanuri se aprobaron definitivamente por Orden Foral 476/1998 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia el 30 de abril de 2001.

2.2. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Zeanuri, relativa al ámbito "Sistema General Tc de Espacios Libres, Área 4, Parque de Zubiata", se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 22 de febrero de 2023.

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.





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

Beraz, udalerriak 1.241 biztanle izanda (EUSTAT 2023ko urtarrila), **lurzoru gordetze horiek ez dagozkio Zeanuriko Udalari.**

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta 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-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, 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 zaizkio, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden

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

Por tanto, visto que la población del municipio es de 1.241 habitantes (EUSTAT enero 2023), **ninguna de estas dos obligaciones de reserva rigen para el municipio de Zeanuri.**

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

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

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

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

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

3.4. Según los últimos listados contrastados de

arabera (2024ko otsailakoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 26 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %80,77k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 21 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 5 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 22 Zeanuriko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 20 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da Espazio Libreen Tc Sistema Orokorren ordeztarako bizitegiarako hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat egitea. Espazio Libreen Sistema Orokorra bideratutako azalera, berriz, zuzkidura-jarduketa berriarekin batera proiektatzen da, lortu auzoko etxebizitza kolektiboen ingurunean.

Ondorioz, bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasuna handitu da, baina hiri-lurzoru finkatugabearen, hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik; beraz, ez da jarduketa integratua, zuzkidura baizik.

Beraz, ez dago babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru erreserbatzeko betebeharririk, alde batetik, 2/2006 Legearen 82. artikuluan ezarritakoaren arabera erreserba-betebeharririk ez duen udalerrria delako, eta, bestetik, jarduketa integratua ez delako.

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

Etxebide, de febrero de 2024, hay una demanda de 26 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 80,77% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 21 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 5 personas.

De todas las solicitudes, 22 son de personas empadronadas en Zeanuri, de las cuales 20 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene como objeto la sustitución del Sistema General Tc de Espacios Libres por una actuación de dotación en suelo urbano residencial, mientras que la superficie destinada al Sistema General de Espacios Libres se proyecta junto a la nueva actuación de dotación, en el entorno de las viviendas colectivas existentes del barrio lortu.

En consecuencia, se produce un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, pero en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, por lo que no se trata de una actuación integrada, sino de dotación.

Por lo tanto, no hay obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, por un lado, por tratarse de un municipio sin obligación de reserva en atención a lo establecido por el artículo 82 de la Ley 2/2006, y, por otro, por no tratarse de una actuación integrada.

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



tresnak honako hauek dira:

a) *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitzagaiak 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 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.

4.3 2/2006 Legearen 80. artikuluan ezarritakoaren arabera (Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen Azken Xedapenetatik Zazpigarrenak emandako idazkera berriarekin eguneratuta), babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak Babes Sozialeko Etxebizitzak (BSE) edo Etxebizitza Tasatuak (ET) izan daitezke.

Aldaketa puntualaren dokumentuan erabilitako "BOE" terminologia zaharkituta geratu da, eta indarrean dagoen terminologiak (BSE) ordezkatu behar du.

5.- ONDORIOAK

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

- Eguneratu egin beharko da babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzari buruzko terminologia, txosten honen 4.3 puntuan xedatutakoaren arabera.

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 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.

4.3 Según lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, actualizado con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública pueden ser Vivienda de Protección Social (VPS) o Vivienda Tasada (VT).

La terminología "VPO", utilizada en el documento de la Modificación Puntual, ha quedado obsoleta y debe ser sustituida por la terminología vigente (VPS).

5.- CONCLUSIONES

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

- Deberá actualizarse la terminología referida a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo dispuesto en el punto 4.3 del presente informe.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

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

Fdo./Sin.: Pedro Javier Jauregui Fernández

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Nork/ De: **BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARI NAGUSIA**
DIRECTOR GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA
Jon Larrea Arrutia

Nori/A: **LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARI NAGUSIA**
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
Aimar Rico Ruiz

Gaia/Asunto: Gune Libreen Sistema Orokorrari dagozkion arau subsidiarioen aldaketa puntuala
Modificación puntual de las NNSS relativa al Sistema General de Espacios Libres

Esp./Exte.: 2024-00020 Hirigintza-espedientea / Expte. de Urbanismo: HI-22/2024-N00

Txosten hau Bizkaiko Foru Aldundiko Lurralde Garapenerako Zuzendaritza Nagusiak eskatuta idatzi da «Zeanuriko Gune Libreen Sistema Orokorrari dagozkion arau subsidiarioen aldaketa puntuala» deritzonaren hirigintza-espedientearekin lotuta, Bizkaiko Foru Aldundiko Azpiegituretarako eta Lurralde Garapenerako Saileko Berrikuntzako eta Bideen Kudeaketako Zuzendaritza Nagusiak haren gaineko txosten sektoriala egin dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera (EAELAB) bidaltzeko.

Txosten honen aurrekari sektorialak dira: lehenik, sail honek Bizkaiko Foru Aldundiko (BFA) Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Sailari bidalitako idazkia (irteera-erregistroa: 2022ko urriaren 21a), zeinean egiaztatzen baitzen proposatutako aldaketa puntualak ez ziela eragiten foru-bideei, eta bigarrenik, sail honek Zeanuriko Udalarari bidalitako idazkia, aztertutako eremua foru-errepidearen zortasun-eremuan egoteak eragindako erabilera-mugei buruzkoa.

El presente informe se redacta a petición de la Dirección General de Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, en relación con el expediente urbanístico de la “Modificación Puntual de las NNSS relativa al Sistema General de Espacios Libres de Zeanuri”, al objeto de informarlo sectorialmente por parte de la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia para su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).

Este Informe tiene como antecedentes sectoriales, en primer lugar, el escrito remitido desde este Departamento al Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia (DFB) con fecha de registro de salida el 21 de octubre de 2022, en el que se comprobaba que la modificación puntual propuesta no presentaba afección alguna sobre los viarios forales, y en segundo lugar, el escrito remitido desde este Departamento al Ayuntamiento de Zeanuri informando sobre las limitaciones de uso al encontrarse el ámbito analizado en la zona de servidumbre de carretera foral.





Behin azterturik kontsulta berri horretan jasotako informazioa, egiaztatu da foru-titulartasuneko ez den bide batetik iristen dela garapen berrira (hala dago jasota 2016ko azaroaren 25eko lagapen-aktan, zeinean BFAk Zeanuriko Udalarik laga baitzion BI-4523 errepidearen Zeanuri-Otzerimendi tartea, 30+850 eta 31+260 KPen artean). Era berean, eta N-240 errepidearen babes-eremuan egon arren, Bizkaiko Errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauaren 38. artikuluan («Eraikitze mugak») ezarritako distantzia bermatzen da, eta, nolahi ere, aipatutako arauaren 36. artikuluan ezarritako zortasun-eremutik kanpo kokatuta dago.

Una vez analizada la información recibida en esta nueva consulta, se constata que el nuevo desarrollo obtiene la accesibilidad desde un viario de titularidad no foral (tal y como se recoge en el acta de cesión con fecha de 25 de noviembre de 2016 en el que la DFB cede al Ayuntamiento de Zeanuri el tramo de la carretera BI-4523 de Zeanuri a Otzerimendi desde el PK30+850 al PK31+260). Igualmente, y pese a estar en la zona de protección de la N-240, se garantiza la distancia marcada por el art. 38 “Limitación a la edificación” de la Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia y se ubica, en cualquier caso, exterior a la “Zona de Servidumbre” marcada por el art. 36 de la citada Norma.

TXOSTEN-PROPOSAMENA

Ondorio gisa, eta gorago esandakoekin bat, behin azterturik «Zeanuriko Gune Libreen Sistema Orokorrari dagozkion arau subsidiarioen aldaketa puntuala», Bizkaiko errepideen eskumen-ikuspegi sektorialetik, txostenaren proposamena ALDEKOA da fase horretarako.

PROPUESTA DE INFORME

Como conclusión, y de conformidad con las consideraciones anteriores, tras el análisis de la “Modificación Puntual de las NNSS relativa al Sistema General de Espacios Libres de Zeanuri”, desde la visión competencial sectorial de carreteras de Bizkaia el informe propuesta para esta fase es FAVORABLE.

Horregatik guztiagatik, txosten hau helarazten dizut, jakinean egon zaitezten eta dagozkion ondorioetarako.

Por todo lo cual le informo para su conocimiento y efectos oportunos.

Adeitasunez,

Atentamente,

Sin./Fdo.: JON ERAIMUNDA LARREA ARRUTIA 2024-02-29
BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARITZA NAGUSI-REN ZUZENDARI NAGUSIA
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RELATIVA AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE ZEANURI

N/ Ref.: IAU-2024-0054

S/ Ref.: 2HI-008/24-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 19 de febrero de 2024 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 de las Normas Subsidiarias de Zeanuri.

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

Como antecedente cabe destacar que, en relación con esta modificación puntual la Agencia ha emitido informe en dos ocasiones: el primero, el 28 de noviembre de 2022 en el trámite ambiental (nº ref.: IAU-2022-0351), y, el segundo, en el trámite urbanístico tras la aprobación inicial con fecha de 16 de octubre de 2023 (nº ref.: IAU-2023-0239).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico informo en los citados trámites el 14 de noviembre de 2022 (nº ref.: ICA/48/2022/0045) y el 8 de octubre de 2023 (nº ref.: ICA/48/2023/0010) respectivamente.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intercomunitaria de la Unidad Hidrológica Ibaizabal. Concretamente se sitúa en la margen izquierda del río Arratia, que en esta zona tiene una superficie de cuenca de aproximadamente 33 km².

La modificación pretende unificar el Sistema General de Espacios Libres (en adelante SGEL) en un único espacio, en torno al parque Zubiata, y rematar la trama urbana.

Para ello, se propone un área de dotación residencial en la parcela actualmente destinada a SGEL (denominada Tc) y destinar como SGEL una parcela de la misma superficie situada junto al parque Zubiata (ver imagen inferior).

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





La parcela para nuevo SGEL tiene una superficie de 1.447,05 m².

La Actuación Dotacional, con una superficie de 1.370,22 m², tiene una edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de 685,11 m² al otorgarle una edificabilidad de 0,50 m²c/m²t. De esta manera se posibilita el desarrollo de 6 nuevas viviendas, con perfil edificatorio de planta B+II.



Imagen del ámbito objeto de modificación obtenida del Documento Ambiental Estratégico.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas

El ámbito objeto de la modificación se localiza en zona de policía del río Arratia, a un mínimo de 57 m de distancia y fuera de la zona inundable.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recuerda que toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en esta Agencia.

3.2 Respecto al abastecimiento, disponibilidad de recursos hídricos y saneamiento

El documento ambiental en el apartado 5.19 *Abastecimiento y Saneamiento* indica que el servicio de abastecimiento de agua en el municipio se presta por el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, CABB, con origen en el embalse de Undurraga. La ETAP más próxima al ámbito es la de San Cristóbal en Igorre.

Asimismo, señala que la demanda total de agua por habitante y día en el municipio de Zeanuri se estima en 176,64 litros/hab/día.

En este sentido, en relación con el abastecimiento no serían esperables incrementos significativos respecto a las actuales necesidades y, por tanto, a priori no se prevé que puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con el suministro de dichas demandas, sin perjuicio del pronunciamiento que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes.



Por otra parte, el documento ambiental (5.19 *Abastecimiento y Saneamiento*) recoge que el servicio de saneamiento también es gestionado por el CABB y que Zeanuri cuenta con una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) junto al núcleo urbano.

En los informes emitidos anteriormente por esta Agencia, básicamente se solicitaba que previo a la Aprobación provisional se incorporará el informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia sobre la suficiencia de las infraestructuras actuales de abastecimiento y saneamiento para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Analizada la documentación presentada se ha constatado que el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, CABB, emitió informe el 10 de octubre de 2023 en el que concluía lo siguiente: *para que pueda emitir informe sobre la suficiencia de capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento es necesario que se aporte la situación de las áreas con previsión de crecimiento poblacional especificando su cuantía y posibles puntos de conexión a la red primaria del CABB, tanto en abastecimiento como en saneamiento*

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar **favorablemente** la "Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Zeanuri relativa al sistema general de espacios libres", con la siguiente condición vinculante:

- a) Se deberá incorporar informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas.

Asimismo, se recuerda que toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en esta Agencia.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurrekoak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak **aldeko** txostena egitea proposatzen du "Zeanuriko Arau Ordezkoen aldageta Espazio Librean Sistema Orokorrari buruzkoa"ri dagokionez, honako baldintza lotesle hau bete beharko delarik:

- a) Bilbao Bizkaia UR Partzuergoaren adostasun-txostena erantsi beharko da, eskari horiek eta karga berriak bermatzeko dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegiturak nahikoak direla justifikatzen duena.

Era berean, gogorarazi behar da Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo hari lotutako babes-eremuetan (zortasuna eta polizia) kokatzen den jarduketa orok Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko administrazio-baimena beharko duela eta baimen hori Agentzia honetan izapidetuko dela.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/ Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^ª Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/ Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.

Espedientearen Datuak / Datos Expediente	
Espedientea Expediente	HI-22/2024- N00
Gaia	EAE-KO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAK BERE SEKTORE-ESKUMENEN ESPARRUAN EGINDAKO KONTSULTA, ZEANURIKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA PUNTUALARI BURUZKOA, ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRARI BURUZKOA
Asunto	CONSULTA REALIZADA POR LA COTPV EN EL AMBITO DE SUS COMPETENCIAS SECTORIALES RELATIVA A LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE ZEANURI RELATIVA AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Txostena / Informe

AURREKARIAK

Batzorde horren idazki bat jaso dugu sail honetan, eta, horren bidez, txostena eskatzen du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan xedatutakoaren babesean (Zeanuriko arau subsidiarioen aldaketa puntualari buruzkoa, espazio libreen sistema orokorrari buruzkoa).

2/2006 Legearen 91. artikulua araber, Foru Administrazio honi dagokio, bere garaian, plan orokor hori behin betiko onartzea. Ildo horretan, txosten hau ematen da, nahiz eta HAPOn dokumentuan berariazko eskumenak dituzten beste erakunde batzuen txostenen emaitza sartu edo azterketa sakonagoa egin, bere garaian beste gogoeta zehatzago batzuk egiteko.

KONTSIDERAZIOAK

Zeanuri udalerrian indarrean dagoen hirigintza plangintza Hirigintza Sailaren uztailaren 14ko 476/1999 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako udal plangintzako Arau Subsidiarioak

ANTECEDENTES

Se ha recibido en este Departamento un escrito de esa Comisión por el que solicita informe, al amparo de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, sobre la Modificación puntual de las NNSS de Zeanuri relativa al sistema general de espacios libres

Conforme al artículo 91 de la Ley 2/2006, a esta Administración Foral le corresponderá en su día la aprobación definitiva de dicho plan general. En este sentido, se emite este informe sin perjuicio de que se incluya en el documento del PGOU el resultado de informes de otros organismos con competencias específicas, o se realice un análisis más profundo, que dé lugar, en su momento, a otras consideraciones de carácter más detallado.

CONSIDERACIONES

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Zeanuri son las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (1ª revisión) aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 476/1999,



dira (1. berrikuspena). Hirigintza araudia 2001eko apirilaren 30eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (82. zk.). Ondoren, arau horien 12 aldaketa egin dira.

Arau subsidiarioak Zeanurin aldatzeko espedientea aztertu ondoren, lehenik eta behin esan behar da hirigintza-antolamenduko planen aldaketei dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103. artikulua ezartzen baitu "edozein unetan gerta daitezkeela. Hala ere, plan orokorraren zehaztapenei edo elementuei buruzkoak direnean, ezingo da aldaketarik izapidetu epeak amaitu ondoren edo planean bertan berrikuspenerako aurreikusitako egoerak edo inguruabarrak gertatu ondoren, baldin eta ez bada erabaki plan orokorreko lanak hastea ". Ildo horretan, Udalak HAPNren berrikuspena hastea erabaki beharko du aldaketa hau onartu ahal izateko.

Bestalde, aldaketaren edukari dagokionez, 1370,22 m²-ko zuzkidura-jarduketa proposatzen da, 3 etxebizitzari dagokien 400 m²-ko eraikigarritasun-gehikuntzarekin, 4. Areako Espazio Librean Sistema Orokorra (SGEL) hartzen duen lekuan. Sistema orokor hori gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioetako UE3.3 bizitegi-egikaritzapeneko unitatean dagoen beste eremu batean birjartzen da, zehazki, unitate horretako espazio librean sistema lokalean, eta espazio librean sistema orokor berri bat proposatzen da, 1447,05 m²-ko azalerakoa, proposatutako eraikigarritasun-gehikuntzari erantzuteko. Planteatutako proposamenak UE3.3 hori birmugatzen du, azalera murriztuz eta parametroak aldatuz, eta, beraz, aldatu egiten da. Hala ere, dokumentuak 4.

de 14 de julio del Departamento de Urbanismo, La normativa urbanística urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia núm.82 de 30 de abril de 2001. Posteriormente se han realizado 12 modificaciones de dichas NNSS.

Visto el expediente de la modificación de NNSS en Zeanuri, lo primero cabe decir con relación a las modificaciones de los planes de ordenación urbanística, que el artículo 103 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece que "pueden tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma". En este sentido, el Ayuntamiento deberá haber acordado el inicio de la revisión del PGOU para poder aprobar la presente modificación.

Por otro lado, en relación con el contenido de la modificación, se propone una actuación de dotación de 1370,22 m² con incremento de edificabilidad de 400 m² correspondiente a 3 viviendas, en el lugar que ocupa el Sistema General de Espacios libres (SGEL) del Área 4. Este Sistema general se repone en otra zona comprendida actualmente en la unidad de ejecución residencial UE3.3 de las NNSS vigentes, en concreto en el sistema local de espacios libres de esta unidad, proponiendo un nuevo sistema general de espacios libres de una superficie de 1447,05 m² que pretende, además, dar respuesta al incremento de edificabilidad propuesto. La propuesta planteada redelimita dicha UE3.3, disminuyendo su superficie, alterando sus parámetros, por lo que queda modificada. No



eremuko zuzkidura-jarduketa baino ez du jasotzen, eta ez du kontuan hartzen UE3.3 eremuan aldaketarik egin dela, 2/2006 Legea egokitzeko eskakizunarekin. Ez-egite horren ondorioz, ez da kontuan hartu ez ingurumen-ebaluazio estrategikoan, ez organo sektorialek egindako txostenetan, ez egindako azterlan akustikoan, kontuan hartuta, gainera, UE3.3 eremua foru-errepidearen ondoan dagoela.

Beraz, espedienteak UE3.3 horren aldaketa ere jaso beharko du, eta 2/2006 Legea egokitu beharko da.

Azkenik, adierazi behar da dokumentuak ez duela aldatutako artikulua jasotzen dituen arau-atalik, eta, horrez gain, behin betiko onespren-fasean adieraziko diren akats batzuk dituela.

obstante, el documento únicamente contempla la actuación de dotación del área 4, sin considerar que se produce una modificación en el ámbito UE3.3 con la exigencia de su adaptación a la Ley 2/2006. Esta omisión ha ocasionado que no se haya tenido en cuenta ni en la Evaluación Ambiental Estratégica, ni en los informes emitidos por los órganos sectoriales, ni en el Estudio Acústico realizado, teniendo en cuenta, además, que el ámbito UE3.3 se sitúa al lado de la carretera foral.

Por tanto, el expediente deberá contener también la modificación de dicha UE3.3, que deberá adaptarse a la Ley 2/2006.

Por último, cabe señalar que el documento carece de un apartado normativo que recoja los artículos modificados, además de contener algunos errores que ya se señalarán en la fase de aprobación definitiva.

Sin./Fdo.: MARIA ICIAR BARCENA MENCHACA 2024-03-12
UDAL PLANGINTZARAKO ATALA-REN HIRIGINTZAKO ARKITEKTOA
ARQUITECTO/A URBANISTA DE SECCIÓN DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Sin./Fdo.: IRMA OTEGUI GOIBURU 2024-03-12
UDAL PLANGINTZA ATALEKO BURUA
JEFE/A SECCIÓN DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

