



TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, EPAIA BETEARAZIZ  
BERMEOKO UDALEKO HIRI ANTOLAMENDURAKO  
PLAN OROKORRAREN AI 26.1 HIRIGINTZA-  
JARDUERARAKO EREMUA ALDAKETA ZEHATZARI  
BURUZKOA.  
2HI-054/16-P03-A

BERMEOKO UDALA (BIZKAIA)

#### 1.- XEDEA

Txosten honen xedea Bermeoko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 26.1 hirigintza-jarduerarako eremua aldatzeko expediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

#### 2.- AURREKARIAK

**2.1.** Bermeoko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testua 2011ko irailaren 20an onartu zen behin betikoz eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2012ko apirilaren 24an.

#### 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 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzorua

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL AREA DE INTERVENCION AI 26.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE BERMEO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

2HI-054/16-P03-A

#### AYUNTAMIENTO DE BERMEO (BIZKAIA)

#### 1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de Modificación del Área de Intervención Al 26.1 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bermeo, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

#### 2.- ANTECEDENTES

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Bermeo se aprobó definitivamente el 20 de septiembre de 2011 y fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 24 de abril de 2012.

#### 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, esta obligación de reserva rige para el municipio



gordetze eginbehar hori Bermeoko Udalerriko dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruan kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hiraintzari 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 16.752 biztanle izanda (EUSTAT 2015), lurzorua gordetze hori ez dagokio Bermeoko Udalerri.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikuluak dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hiraintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartza aldatzekoa, berridazten duena:

*27.1. Herri-erakundeen hiraintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezak, hiri-lurzoru finkatugabearren eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hiraintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hiraintza-eraikigarritasun haztatuaren (urreko hiraintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hiraintza-kargetatik libre, non eta hiraintza-antolamendu horrek egikaritza 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 Lurzoruan Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

de Bermeo y, por lo tanto, 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.

**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 16.752 habitantes (EUSTAT 2015), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Bermeo.

**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:

*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.*

...

...



27.5. 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, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori dagokion lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio.

**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2016eko uztailokoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 385 eskakizun daude udalerri honetan. Horietako %74k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak (283 guztira) gehiago dira etxebizitza erosteko baino. Etxebizitza erosteko 102 pertsonek eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 345 (%90) Bermeoko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 254 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira, hau da, %74.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 337/2014 epaia –Auzitegi Gorenaren 25/2016 epaiak berretsa- betearaziz, AI 26.1 hirigintza-jarduerarako eremuko lurren hirigintza-antolamendua du helburu aztertutako dokumentuak, izan ere bertan behera utzi baita lur horien hirigintza-antolamendua.

Epaiaik 26.1 hirigintza-jarduerarako eremuak bakarrik utzi du bertan behera hirigintza-antolamendua, lurra hiri-lurzoru gisa sailkatzea ezin delako justifikatu ez zerbitzu guztien eskuragarritasunarenengatik eta ez zerbitzuak eta eraikuntza biltzen dituen hiri-sare bat egoteagatik.

Beraz, epaia betez, lurzoruaren sailkapena aldatu beharra dago.

Bi lurzoru-mota daude AI26 hirigintza-jarduerarako eremuko mugen barruan: hirigintzako jarduketa zilegi bat egikarituz administrazioak urbanizatu eta hartutako lurak eta orain dela gutxi arte hirigintza-eraldaketarik izan ez eta eremu horretan gaur egun bertan behera utzita dagoen 2011ko HAParen garapen gisa eraldatzen hasita dauden lurak.

27.5. 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.

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2016, hay una demanda de 385 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 74% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 283 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 102 personas.

De todas las solicitudes, 345 (90%) son de personas empadronadas en Bermeo, de las cuales 254 son para acceder a una vivienda en alquiler, esto es, el 74%.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado tiene por objeto la ordenación urbanística de los suelos del Área de Intervención AI 26.1, en ejecución de la Sentencia 337/2.014 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ratificada por la Sentencia 25/2.016 del Tribunal Supremo, toda vez que su ordenación ha sido anulada.

La Sentencia anula la ordenación exclusivamente en el Área de Intervención 26.1. al sostener que la clasificación del suelo como suelo urbano no se justifica ni por la disponibilidad de la totalidad de los servicios ni por la existencia de una malla urbana en la que queden integrados tanto los propios servicios como la edificación.

Por tanto, en ejecución de sentencia procede replantearse la clasificación del suelo.

Dentro de los límites de la Actuación de Intervención AI26 hay dos tipos de suelos, aquellos que han sido urbanizados y recepcionados por la Administración en ejecución de una actuación urbanística legítima y aquellos que hasta fechas recientes no habían sido objeto de transformación urbanística y cuya transformación ha comenzado como desarrollo del PGOU del 2.011, hoy anulado en este ámbito.



Hortaz, dagoen jabari publikoko bidea (1.396,48m<sup>2</sup>) hiri-lurzoru gisa kalifikatu behar da, eta, eremuaren gainontzeko zatia (2.991,34m<sup>2</sup>), lurzoru urbanizagarri gisa. 26 sektorea eratu da haien hirigintza-garapenerako.

Hirigintza-jarduerarako eremuaren zati bat lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeak berekin dakar eremuko hirigintza-parametroetan aldaketa batzuk egin behar izatea, orain bertan behera utzita baitago HAPOa, eta aldaketa horiek egiteko betebeharra ezartzen baitu hirigintzaren arloan indarrean dagoen legeak, hau da, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak. Hortaz, aldatu egin dira eremu horretako eraikigarritasun-mugen parametroak, tokiko zuzkiduren estandarrak eta etxebizitza babestuen estandarrak.

Hurrengo taulan eremu bakotzean bete beharreko estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera.

Procede por ello clasificar como suelo urbano el dominio público viario existente (1.396,48m<sup>2</sup>) y como suelo urbanizable el resto del ámbito (2.991,34m<sup>2</sup>). Para su desarrollo urbanístico se conforma el Sector 26.

La clasificación como suelo urbanizable de parte de la Actuación de Intervención, obliga a introducir una serie de modificaciones en los parámetros urbanísticos del ámbito con respecto a los previstos en el PGOU, ahora anulado, que se derivan directamente de la obligación de cumplimiento de la legislación vigente en materia de urbanismo, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Por tanto, varían los parámetros del límite de edificabilidad, los estándares de dotaciones locales y los estándares de vivienda protegida en dicho ámbito.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar que corresponde respetar en cada ámbito, según la mencionada Ley 2/2006:

			PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					GUTXIENEKO ESTANDARRAK	
			E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera Superfi m <sup>2</sup>	E. libreak m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup>	BOE V.P.O.	E.Tasatu a	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	BOE V.P.O.	E.Tasatu a	
UE-4.1	790	980	0	0	0	980	196	196	
UE-6.1-2	1.900	4.164	0	0	0	4.164	833	833	
UE-8.1	30.046	10.547	3.516	3.516	7.032	17.579	3.516	3.516	
UE-12.1-1	2.753	3.069	0	1.534	1.534	4.603	921	921	
UE-12.3-1	1.525	1.833	0	917	917	2.750	550	550	
AI-13.1	720	1.470	0	0	0	1.470	294	294	
HIRI-LURZORUA /	37.734	22.063	3.516	5.967	9.483	31.546	6.309	6.309	
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO	Azalera Superfic m <sup>2</sup>	E. libreak m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup>	BOE V.P.O.	E.Tasatu a	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	BOE V.P.O.	E.Tasatu a	
AI-9.3	12.512	1.805	1.805	1.805	3.610	5.415	2.978	1.083	
A-22	39.229	5.429	27.606	8.186	35.792	41.221	22.672	8.244	
AI-26	4.388	1.999	1.083	646	1.729	3.728	2.050	746	
LURZORU	56.129	9.233	30.494	10.637	41.131	50.364	27.700	10.073	
GUZTIRA / TOTAL	93.863	31.296	34.010	16.604	50.614	81.910	34.009	16.382	
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIE		1			223			50.391	



**4.2.** Ikus daitekeenez, expedienteak babestutako etxebizitzen gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu baina ez ditu betetzen area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzean, baizik eta, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko zenbaketa sistema integratuaren bitarte betetza hautatu da.

Zentzu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko du babes publikoko etxebizitzen gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko onespina, etxebizitza-transferentziak eginez. Horretarako, udal administrazioak eskaera edo txostena aurkeztu beharko dio.

Guzti horregatik, baimendu behar da babes publikoko transferentzia udalerriko baitan.

Horretarako, Bermeoko Udalak estandarrak modu globalean betetzeko eskaera aurkeztu beharko du, hainbat eremuen arteko bizitegiseraikigarritasun babestuaren transferentziaren bidez betetzearen.

Hala eta guziz ere, etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlartzako organoak baimena emango du babestutako etxebizitzen estandarrak osorik betetzeko, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak transferentziaren alde behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena emateko ekitaldiaren ostean.

Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduaren dokumentuak berariaz adierazi ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adierazi da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berariazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

**4.2.** Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, pero no se cumplen individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se ha optado por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

En este sentido, es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas, mediante su solicitud o informe por parte de la administración municipal.

Por todo ello, corresponde autorizar la transferencia de viviendas de protección pública en el conjunto del municipio.

Para ello, el Ayuntamiento de Bermeo deberá presentar un documento por el que se solicite el cómputo global de los estándares mediante la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos.

No obstante, la autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida será otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el proyecto de ordenación estructural provisionalmente aprobado en el que se propugne el cumplimiento global.

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contiene, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.



## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** "Bermeoko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren AI 26.1 hirigintza-jarduerarako eremua aldaketa, dokumentuari buruzko aldeko txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, hurrengo konsiderazioak aintzat hartuz:

- Bermeoko Udalak hainbat eremuun arteko bizitegi-eraikigarritasun babestuaren transferentzia eskaera aurkeztu beharko du, non estandarra murrizten den eremuak zein estandarra gehitzen den eremuak deskribatu beharko diren.

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa favorablemente el documento del Modificación del Área de Intervención AI 26.1 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bermeo, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las siguientes consideraciones.

- El Ayuntamiento de Bermeo deberá presentar un documento por el que se solicite la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos y donde se describan los ámbitos en los que se reducen o incrementan los estándares.

Vitoria-Gasteizen, 2016ko urriaren 21ean

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de octubre de 2016

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
LA VICECONSEJERA DE VIVIENDA

Fdo.: Covadonga SOLAGUREN: Izta

*[Handwritten signature of Covadonga Solaguren]*

EUSKO JAURLARITZA  
GIZARTEA  
POLITIKETAKO SAILA  
Etxebizitzako Sailburuordetza  
DEPARTAMENTO DE EMPLEO  
Y POLÍTICAS SOCIALES  
Viceconsejería de Vivienda