

OT-001-2016

Gaia: Bilbo Metropolitarrako Eremu Funtzionalaren LPParen berrikuspenaren hasierako onespena

Asunto: Aprobación Inicial de la Revisión del PTP del Área Funcional de Bilbao Metropolitano

Iradokizun Zenbakia: **42**
Nork aurkeztu du: **SOTO DE AZKORRI, S.L.**
Aurkezpen data: **2022/02/08**

Sugerencia N°: **42**
Presentada por: **SOTO DE AZKORRI, S.L.**
Fecha de presentación: **08/02/2022**

IRADOKIZUNAREN LABURPENA

Soto de Azkorri, S.L. enpresa 3 Azkorri sektorean sartutako hainbat finken zein Saratxaga sektorean dagoen beste finka baten (indarrean dagoen Getxoko HAPOak urbanizagarri gisa sailkatu dituen lurzoruetan) titular gisa aurkezten da.

Adierazi duenez, beste jabekide batzuekin batera, bi sektoreak garatzen saiatu da Getxoko Udalak aurkezturiko plan partzialen bidez, baina ez da posible izan horiek izapidetu eta onestea, udalerrian indarrean dagoen plangintza orokorra ez delako egokitu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako zehaztapenetara.

Iradokizunean ikusi duenez, LPPak:

- bi sektoreetako lurrak sartzen ditu Uribe Kostako Parke Linealean,
- horiek desklasifikatzea iradokitzen du Getxoko plangintzaren etorkizuneko berrikuspenean,
- udalerrian gauzatu daitezken etxebizitzaren kopurua mugatzen du.

Soto de Azkorri, S.L. enpresak esan du LPPren zehaztapenek Getxoko HAPOa inposatzea dakartela, Hiri Hazkunderako Perimetroari (HHP) lotutako baldintzak ezartzen dituelako, eta horiek Udala eskumenezko tarterik gabe uzten dute.

Bere ustez, proposatutako desklasifikazioa eta, oro har, lurzoruen garapen-baldintzen aldaketak kaltegarriak dira bere interesentzat. Testuinguru horretan, adierazi du bere ondarean sortzen diren kalte-galeren erantzukizuna, Getxoko Udalarena ez ezik,

RESUMEN DE LA SUGERENCIA

Soto de Azkorri, S.L. se presenta como titular de varias fincas incluidas en el sector 3 Azkorri, así como de otra finca en el sector Saratxaga, en suelos clasificados como urbanizables por el vigente PGOU de Getxo.

Afirma que, junto a otros propietarios, ha intentado desarrollar ambos sectores mediante Planes Parciales presentados al Ayuntamiento de Getxo, pero su tramitación y aprobación no han sido posibles, a consecuencia de la inadaptación del planeamiento general vigente en el municipio a las determinaciones previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En la sugerencia observa que el PTP:

- incluye los terrenos de ambos sectores en el Parque Lineal de Uribe Kosta,
- sugiere su desclasificación en la futura revisión del planeamiento de Getxo,
- limita el número de viviendas que pueden llevarse a cabo en el municipio.

Soto de Azkorri, S.L. objeta que las determinaciones del PTP suponen una imposición al PGOU de Getxo, al establecer condiciones vinculadas al perímetro de crecimiento urbano (PCU) que dejan al Ayuntamiento sin margen discrecional.

Considera que la desclasificación propuesta y, en general, los cambios en las condiciones de desarrollo de los suelos resultan perjudiciales para sus intereses. En este contexto, señala que la responsabilidad por los daños y perjuicios que se generen en su patrimonio no sólo recaerá en





aldaketa horiek gauzatzen dituzten eta udalaz gaindiko plangintza izapidetzeko eta onartzeko ardura duten administrazioena ere izango dela.

Azaldu duenaren arabera, hirigintza- eta lurralde-planak egiteko prozesuan, administrazio eskudunek behar bezala haztatu behar dituzte interes publikoak eta partikularrak, eta haztaperen horren emaitzak indarrean dagoen 2006ko LPParen irizpide berdinak mantendu behar ditu Azkorriko eta Saratxagako sektoreen garapenentzat, ez baitago irizpide-aldaketa bat justifikatzen duen inguruabar berririk.

Ohartarazi duenez, gaur egun aitortutako aprobetxamenduak galduz gero, administrazio erantzuleek kalte-galerak ordaindu beharko dituzte, eta, horretarako, dagozkion ekintzak erreserbatzen dira. Nabarmendu du LPPak ez duela aipatzen azterlan ekonomiko-finantzarioan jabekideei eragindako kalteak. Horri dagokionez, Balearretako Justizia Auzitegi Nagusiaren epai bat aipatzen da, zeinaren bidez hirigintza-aprobetxamendua ukatu zaion partikularrari kalte-ordaina jasotzeko eskubidea aitortu zitzaion.

IRADOKIZUNARI EMANDAKO ERANTZUNA

Bilbo Metropolitarrako LPParen berrikuspenera plangintzaren arau-esparru berrira egokitu behar da nahitaez, eta horrek 2019an onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara (LAG) eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitzea dakar.

Testuinguru berri horretan, LPPak, beste zehaztapen batzuen artean eta LAGetan ezarritakoaren arabera:

- HHP bat mugatzea proposatu du,
- garatu gabeko lurzoru urbanizagarri batzuk desklasifikatzeko aukera iradokitzen die udal-plangintzei,
- udalerrien gehieneko bizitegi-ahalmena kalkulatzeko metodoa garatzen du.

Zehaztapen horiek ez dakarte justifikaziorik gabeko irizpide-aldaketarik, iradokizunean esaten den bezala, LAGen arauditik eratortzen baitira zuzenean. Era berean ez dira inposaketa bat, malgutasuna ematen baitiete udal-plangintzei.

el Ayuntamiento de Getxo, sino también en las administraciones responsables de la tramitación y aprobación del planeamiento supramunicipal determinante de dichos cambios.

Argumenta que en el proceso de elaboración de los planes urbanísticos y territoriales las administraciones competentes deben ponderar adecuadamente los intereses públicos y los particulares, y que el resultado de esa ponderación debe mantener para los desarrollos de los sectores de Azkorri y Saratxaga los mismos criterios que el vigente PTP de 2006, al no existir ninguna circunstancia nueva que justifique un cambio de criterio.

Advierte de que, en caso de pérdida de los aprovechamientos reconocidos actualmente, las administraciones responsables deberán pagar daños y perjuicios, para lo que se reservan las acciones oportunas. Destaca que el PTP no hace referencia en el Estudio Económico Financiero a los perjuicios a los propietarios. Al respecto se invoca una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, que reconoce el derecho a ser indemnizado al particular privado del aprovechamiento urbanístico.

CONTESTACIÓN A LA SUGERENCIA

La revisión del PTP de Bilbao Metropolitano debe ajustarse necesariamente al nuevo marco normativo del planeamiento, lo que implica su adaptación a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) aprobadas en 2019 y a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En este nuevo contexto, el PTP, entre otras determinaciones y según lo dispuesto en el articulado de las DOT:

- propone la delimitación de un PCU,
- sugiere a los planeamientos municipales la posible desclasificación de algunos suelos urbanizables no desarrollados,
- desarrolla el método de cálculo de la capacidad residencial máxima por municipios.

Estas determinaciones no suponen cambios de criterio injustificados, tal como se afirma en la sugerencia, ya que derivan directamente de la normativa de las DOT. Tampoco constituyen una imposición, dado que otorgan flexibilidad a los planeamientos municipales.





Aipaturiko lurzoruak desklasifikatzea iradokizun bat da, eta Getxoko HAPOak aintzat hartu ahal izango du edo ez. LPPak ez du lurzoria sailkatzen edo kalifikatzen, hori udalaren hirigintza-planeamenduen eskumeneko gaia baita. Halaber, ez du proposatzen dentsitate-mailadun garapen berririk, indarrean dagoen LPPak ez bezala. Aldiz, bai mugatzen du HHPa, LAGetan aurreikusitakoaren arabera.

LPPari ezin zaio egotzi Getxoko indarreko HAPOa ez egokitzea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako zehaztapenetara. Hain zuzen ere, LPParen berrikuspena ere lege honetan xedatutakora egokitu behar da. Lege hori 2006an sartu zen indarrean, indarrean dagoen LPPa onartu zen urte berean. Zioen azalpenean honako hau aipatzen da: "ahal den heinean «Familia bakarreko etxebizitzaren eta etxebizitza atxikiaren kultura» hedatzea ekiditea. Hazkunde horiek, lurralde-kopuru handia kontsumitzeaz gain (baliabide beti urria eta berriztaezina), funtzio gutxiko hiri-ereduak sortzen dituzte, eta, beraz, ez dira oso iraunkorrak".

Hori dela eta, Azkorri eta Saratxaga sektoreetarako indarrean dagoen HAPOan aurreikusitako etxebizitza-dentsitateak, iradokizunak 2006an indarrean zegoen LPParen edukiarekin bateragarri ikusten dituenak, zaharkituak dira bai udal-plangintzarako bai lurralde-plangintzarako, arrazoi beragatik: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako gutxieneko eraikigarritasunak ez betetzea. Horregatik, ezinezkoa da indarrean dagoen LPParen irizpide berberak mantentzea: irizpideak aldatu egin dira, lurralde-antolamenduaren arau-esparruak ere hala egin duelako, eta horrek dokumentuaren berrikuspena justifikatzen du, Memorian azaltzen denaren arabera.

Aurreko guztiaren ondorioz, ez dira justifikatutzat jotzen iradokizunean adierazitako objektioak.

La posible desclasificación de los citados suelos es una sugerencia que podrá ser o no atendida por el PGOU de Getxo. El PTP no clasifica ni califica suelo, lo cual es materia de competencia de los planeamientos urbanísticos municipales. Tampoco propone nuevos desarrollos con rangos de densidad como hacía el PTP vigente. En cambio, sí delimita el PCU, según lo previsto en las DOT.

No es imputable al PTP la falta de adaptación del PGOU vigente de Getxo a las determinaciones previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Precisamente la Revisión del PTP también tiene que adaptarse a lo dispuesto en esta Ley, que entró en vigor en 2006, el mismo año de la aprobación del PTP vigente. En su Exposición de Motivos se habla "de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles".

De ahí que las densidades de viviendas previstas en el PGOU vigente para los sectores de Azkorri y Saratxaga, que la sugerencia observa compatibles con el contenido del PTP vigente de 2006, resulten obsoletas tanto para el planeamiento municipal como para el territorial por el mismo motivo: el incumplimiento de las edificabilidades mínimas previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Por eso no es posible mantener los mismos criterios que el vigente PTP: los criterios han cambiado porque también lo ha hecho el marco normativo de la ordenación territorial, lo que justifica la revisión del documento, según se explica en la Memoria.

Como consecuencia de todo lo anterior, no se consideran justificadas las objeciones formuladas en la sugerencia.

