

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: **47**
Nork aurkeztu du: **DIVARIAN PROPIEDAD S.A.**
Aurkezpen data: **2022/02/08**

Sugerencia N°: **47**
Presentada por: **DIVARIAN PROPIEDAD S.A.**
Fecha de presentación: **08/02/2022**

IRADOKIZUNAREN LABURPENA

Divarian Propiedad SA indarreko Getxoko HAPOaren arabera lurzoru urbanizagarrian Azkorri 3 sektoreko zati baten jabea da.

LPParen memoriak duen edukiaren zatiak aipatu ondoren, baiesten du Getxoko lurzoru urbanizagarrien zatiak desklasifikatzeko proposamenak ez duela funtsik honako hauetan oinarrituta:

- “Desklasifikazioaz kanpo esku hartzeko beste eredu batzuk daude”.
- “Bilboko eremu metropolitarraren guneetan etxebizitza-beharra benetakoa da, eta ez da aintzat hartu”.

Hori abiapuntutzat jo da gomendatutako desklasifikazioari buruz honako hau adierazteko:

- Zuzenbidearen aurkakoa da, ez baita arrazoi objektiboetan eta funtsatuetan oinarritzen.
- Neurria erabat arbitrarioa da.
- Administrazioari dagozkion ahalmen teknikoaren mugak gainditzen ditu.
- Konponbidea erabat neurritz kanpokoa da, eta interes publikoak nahiz partikularrak kaltetzen ditu.
- Arbitrariotasunaren interdikzio-printzipioa urratzen du.
- Erabaki irrazionala da.
- Ez dio benetako errealitateari erantzuten.
- Ez du inolako oinarririk. Proposamena justifikatzeko, LPPak naturaguneari, azpiegitura publikoei eta etxebizitzaren benetako eskaerari buruz zenbait analisi

RESUMEN DE LA SUGERENCIA

Divarian Propiedad S.A. se presenta como propietaria de parte del sector 3 Azkorri de suelo urbanizable del vigente PGOU de Getxo.

Tras citar partes del contenido de la Memoria del PTP, afirma que la propuesta de desclasificar parte de los suelos urbanizables de Getxo resulta infundada, ya que:

- hay “otros modelos de intervención distintos a la desclasificación” y
- “existe una necesidad real de viviendas en las zonas del área metropolitana de Bilbao que no ha sido tomada en consideración”.

A partir de ahí la sugerencia considera que la desclasificación recomendada:

- Resulta contraria a Derecho por no apoyarse en razones objetivas y fundadas.
- Constituye una medida manifiestamente arbitraria.
- Excede de los límites de la discrecionalidad técnica que corresponde a la Administración.
- Adopta una solución absolutamente desproporcionada que perjudica intereses públicos y particulares.
- Infringe el principio de interdicción de arbitrariedad.
- Supone una decisión irracional.
- No atiende a la realidad fáctica existente.
- Carece de la más mínima fundamentación. Para justificar la propuesta el PTP debería haber aportado una serie de análisis sobre el medio natural, las infraestructuras públicas y la





aurkeztu beharko lituzke. Hala egingo balitz, lurzoru horiek urbanizatzeko beharra argia dela ondorioztatuko litzateke.

- Interes publikoak eta pribatuak gehiago errespetatzen dituzten bestelako aukerak daude.
- Are gehiago eragotz dezake Getxoko naturagunea babestea.

demanda real de viviendas. Si se hubiera hecho así, se habría concluido que hay una clara necesidad de urbanizar estos suelos.

- Existen otras alternativas más respetuosas para los intereses públicos y privados.
- Podría perjudicar más todavía la protección del medio natural de Getxo que se pretende.

IRADOKIZUNARI EMANDAKO ERANTZUNA

Iradokizunak ez azaldu arren, testuingurua argitzeko zenbait aurrekari aipatu behar dira:

Azkorri 3 sektoreko jabeak plan partzial baten bidez garatzen saiatu ziren. Getxoko Udalean aurkeztu zen, baina ezinezkoa suertatu zen izapidetzea indarreko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zehaztapenei ez zitzaielako egokitzen. Hala, HAPOa une honetan legeari egokitzeko ikuskatzen ari da.

Ezin zaio egotzi LPPari indarreko Getxoko HAPOa Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurrez ikusitako zehaztapenei egokituta ez egotea. Hain zuzen ere, LPParen ikuskapenak ere legeak xedatutakora moldatu behar du, 2006. urtean, indarreko LPPa onetsi zen urte berean, sartu baitzen indarrean.

Hala, iradokizunak erreklamatzeko duenaren ildotik, dagoen benetako errealitatea aztertuz gero, aipagarriena da Azkorri 3 sektorerako indarreko Getxoko HAPOan aurrez ikusitako etxebizitza-dentsitatea, 2006ko indarreko Bilbo Metropolitarrako LPParen edukiarekin bateragarria zena, gaur egun zaharkituta dagoela, bai udal-plangintzan, bai eta lurralde-plangintzan ere. Arrazoia bi kasuetan berdina da: 2/2006 Legeak aurrez ikusten dituen gutxieneko eraikigarritasunak ez dira betetzen.

Lege honen zioen azalpenak iradokizunak erreklamatzeko dituen zenbait arrazoi azaltzen ditu lurralde-antolamenduan paradigma aldatzeko:

Hirigintza hazten ari da etengabe, eta joera hori, dentsitate txikian eta belaki antzera garatzen ari dela, gero eta zabalduagoa da; Autonomia Erkidego

CONTESTACIÓN A LA SUGERENCIA

Aunque la sugerencia no lo recoge, hay que señalar aquí algunos antecedentes para aclarar el contexto:

Los propietarios del sector 3 Azkorri intentaron desarrollarlo mediante un Plan Parcial presentado al Ayuntamiento de Getxo, pero su tramitación no fue posible a consecuencia de la inadaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente en el municipio a las determinaciones previstas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. De ahí que el PGOU se encuentre sometido a un proceso de revisión en curso para adaptarse a la Ley.

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.

De ahí que lo más significativo del análisis de la realidad fáctica existente, que dice reclamar la sugerencia, es que la densidad de vivienda prevista en el PGOU vigente de Getxo para el sector 3 Azkorri, que era compatible con el contenido del PTP de Bilbao Metropolitano vigente de 2006, resulta hoy obsoleta, tanto para el planeamiento municipal como para el territorial. El motivo es el mismo en ambos casos: el incumplimiento de las edificabilidades mínimas previstas en la Ley 2/2006.

La Exposición de Motivos de esta Ley explica algunos de los motivos que reclama la sugerencia y que han supuesto un cambio de paradigma en la ordenación del territorio:

“La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad





honek, bere lurraldeko inguru zabal askotan, ez du urbanizatzeko moduko lurzoru nahikorik, eta, orduan, ondorio hau atera behar dugu, alegia, eredu hori berriz aztertu behar dela, sakon eta premiaz, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldeak ez duelako urbanizazio-maila horri eusteko besteko gaitasunik. Legeak horrexegatik ezarri du, bide berriak urratuta, lurzorua zentzuz eta intentsitatez erabiltzeko joera, eta, aldi berean, zehatz finkatu ditu, izaera orokorra emanda, kasuan kasuko antolamendu-eremuen lurrazal osoarekiko eraikigarritasun minimoa eta eraikuntzaren okupazio minimoa. Azken batean, «familia bakarreko etxeak eta eraikin adosatutak» eta etxe sakabanatuak eraikitzeak kultura hori ahal den neurrian gehiago ez zabaltzea lortu nahi dugu, eraikitzeak modu horrek lurralde-zati handiak hartzen dituelako (eta lurra ondasun urria da, eta ezin da berritu) eta, gainera, sortzen diren hiri-ereduak ez direlako ez funtzionalak, ezta, beraz, eramangarriak ere”.

Azkorri 3 sektorearen kasuan gertatzen den bezala, behe-dentsitateko hazkuntza sakabanatuei eta lurzoruaren kontsumoa murrizteari buruz legearen ikuspegia argia ez bada, memoriaren 6.1 apartatuak LPParen kokagune-ereduaren berri ematen du, eta Bilboko eremu metropolitarraren baldintza bereziak deskribatzen ditu:

“...oso topografia malkartsua du, eta lurzoruaren ehuneko garrantzitsuan aldagapik % 20tik gorakoak dira. Gainera, jende asko bizi da (batez beste 1.767 bizt./km²..., eta Portugalete udalerrian 14.500 bizt./km²-ra iristen da). Artifizial bihurtutako lurzoru asko dago (hiri-lurzoruak, urbanizagarriak eta azpiegitura-lurzoruak batuz gero, ia lurraldearen % 25 da), beraz, ibarren hondoetan, bideen igarobideen alboan, ia ez da urbanizatzeko lursail librerik ageri”.

Horrenbestez, ikuspegi globaletik, ez da neurritz kanpokoak garatu ez den lurzorua desklasifikatzearen proposamena, eremu metropolitarran gelditzen diren lurzoru natural eta landa-lurzoru urriak okupatzen jarraitzea baizik. Batez ere, LPPak frogatzen badu LAGen 13. artikulua xedatutako kalkuluetan ondorioz gehieneko etxebizitzaren kopurua hartzeko nahikoa lurzoru dagoela kalifikatuta eta, gainera, aurrez ikusten badu populazioak nabarmenki beherantz egiten jarraituko duela.

autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la CA no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata 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”.

Por si no quedara clara la postura de la Ley respecto a los crecimientos dispersos de baja densidad (como el del sector 3 Azkorri) y la necesidad de reducir el consumo de suelo, el apartado 6.1 de la Memoria que informa el Modelo de Asentamientos del PTP describe las condiciones particulares del área metropolitana de Bilbao:

“...presenta una topografía muy accidentada, con alto porcentaje de suelos con pendientes superiores al 20%. Además, está muy densamente poblado (1.767 hab/km² de media..., llegando a los 14.500 hab/km² en el municipio de Portugalete). El porcentaje de suelo artificializado es muy elevado (la suma de los suelos urbanos, urbanizables y de infraestructuras supone casi el 25% del territorio), de ahí que prácticamente no queden terrenos libres de urbanización en los fondos de los valles, junto a los corredores viarios.”

De ahí que, desde un punto de vista global, lo que resulta desproporcionado no es la propuesta de desclasificar un suelo que no se ha desarrollado, sino seguir ocupando los escasos suelos naturales y rurales que quedan en el área metropolitana. Sobre todo, si el PTP demuestra que hay suficiente suelo calificado para albergar el número máximo de viviendas derivado del método de cálculo del artículo 13 de las DOT y, además, se prevé que continúe la acusada tendencia de disminución de la población.





Horregatik guztiarengatik, iradokizunean errepikatutako desklasifikazio-proposamenaren oinarriak ezaren, arrazoi gabeziaren, arbitrariotasunaren eta irrazionaltasunaren argudioari ezin zaio eutsi. Nahiz eta LPPak lursail horietarako argudio berezirik ez eman (gomendio modura iradokitako proposamena da eta Getxoko udal-plangintzak hartutako erabakiaren arabera gauzatuko da), memoriako dokumentu guztian (batik bat, 1., 3., 4., 5., 6., 9. eta 10. kapituluetan) behin eta berriz justifikatuta daude Bilbo Metropolitarrako lurralde-antolamenduko ereduaren oinarriak. Ez dira berriak, Ingurumen Programa Markoaren, Lurzoruaren Legearen eta LAGen oinarriak baitira ere bai.

Azaldutakoa kontuan hartuta, Azkorri 3 sektoreak arazo bat du, hain zuzen, lurralde-antolamenduko irizpide batzuk erabili dituela, eta arau-esparru berriak gainditu dituela.

Halaber, honako baieztapen hauek ez datoz errealitatearekin bat: *“Bilboko eremu metropolitarraren gunean etxebizitza-beharra benetakoa da, eta ez da aintzat hartu”* edo *“LPPak desklasifikatu nahi dituen lurzoruak urbanizatzeko beharrak argiak dira”* ala *“babes-etxebizitza ez da kontuan hartu, eskea merkatu libreaz kanpo gelditzen baita”*.

LPPak memoriaren 6.4.2 apartatuan etxebizitzak kuantifikatzen ditu LAGetako Antolamendu Arauen 13. artikulua eta IV. eranskinak xedatutakoari jarraikiz. Etorkizuneko eskeari begira, etxebizitzaren eskaintza nahikoa dela 6.4.2.8 artikuluan justifikatzen da. Bestalde, babes publikoko etxebizitzak 6.4.3 apartatuan aztertzen dira.

Laburbilduz, Bilbo Metropolitarrako LPParen ikuskerak halabeharrez plangintzaren arau-esparru berria bete behar du, beraz, 2019ko Lurralde Antolamenduko Gidalerroetara (LAG) eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokituko da.

Arau-esparru honetan, LPPak, beste zehaztapen batzuen artean, LAGen 11. artikulua xedatutakoarekin bat etorritik, iradoki die udal-plangintzei garatu gabeko zenbait lurzoru urbanizagarri deskalifikatzea.

Por todo ello no se sostiene el argumento repetido en la sugerencia de una supuesta falta de fundamento, carencia de motivación, arbitrariedad e irracionalidad de la propuesta de desclasificación. Si bien el PTP no ofrece una argumentación particularizada para estos terrenos (ya que se trata de una propuesta sugerida a modo de recomendación, cuya materialización dependerá de la decisión del planeamiento municipal de Getxo), en todo el documento de la Memoria (sobre todo en los capítulos 1, 3, 4, 5, 6, 9 y 10) aparecen repetidamente justificadas las bases que informan el modelo de ordenación territorial de Bilbao Metropolitano, que no son ninguna novedad, ya que sirven también de fundamento al Programa Marco Ambiental, a la Ley de Suelo y a las DOT.

De lo expuesto se comprende que el problema que tiene el sector 3 Azkorri es que responde a unos criterios de ordenación territorial que han quedado superados por el nuevo marco normativo.

Tampoco se ajustan a la realidad afirmaciones como: *“existe una necesidad real de viviendas en las zonas del área metropolitana de Bilbao que no ha sido tomada en consideración”* o *“existen necesidades claras de urbanizar los suelos que se pretenden desclasificar por el PTP”* o *“no se ha tenido en cuenta la vivienda de protección, cuya demanda queda excluida del mercado libre”*.

En efecto, el PTP dedica el apartado 6.4.2 de la Memoria a desarrollar la cuantificación de viviendas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 y en el Anexo IV a las Normas de Ordenación de las DOT. La verificación de la suficiencia de la oferta de vivienda prevista de cara a la futura demanda se justifica en el apartado 6.4.2.8. Por otro lado, las viviendas de protección pública son objeto del apartado 6.4.3,

En conclusión, 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 ese marco normativo, el PTP, entre otras determinaciones y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de las DOT, sugiere a los planeamientos municipales la posible





desclasificación de algunos suelos urbanizables no desarrollados.

Desklasifikazio hori iradokizuna baino ez da, eta Getxoko HAPOak kontuan hartu edo baztertu ahal izango du. Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa udalaren eskumena da. LPPak jada ez du proposatzen dentsitate-tarteak dituzten garapen berririk, indarrean dagoen LPPak egiten zuen bezala. LAGen 11. artikulua aurrez ikusitakoaren arabera, LPPak hiri-hazkuntzaren perimetroa (HHP) mugatzen du, eta horren barruan ageri da Azkorri 3 sektoreari dagokion lurzoru urbanizagarria.

Aurreko guztia ondoz, iradokizunean formulatutako eragozpenak ez dira justifikatutzat hartzen.

Esta posible desclasificación es una sugerencia que podrá ser o no atendida por el PGOU de Getxo. La clasificación y calificación de suelo es competencia municipal. El PTP ya no propone nuevos desarrollos con rangos de densidad como hacía el PTP vigente. Lo que sí hace el PTP, según lo previsto en el artículo 11 de las DOT, es delimitar el perímetro de crecimiento urbano (PCU), dentro del cual se encuentra el suelo urbanizable del sector 3 de Azkorri.

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

LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARITZA NAGUSIA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

