

HIRI PLANGINTZAKO, PROIEKTU ESTRATEGIKOETAKO ETA ESPAZIO PUBLIKOKO SAILA ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANA, PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y ESPACIO PÚBLICO EGIAZTAGIRIA/TESTIMONIO

Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko Sailean izapidetzen ari den **2024-048595** zenbakidun espedientearen Bilboko Udaltzako hartutako Ebazpena dago, 2025ko urtarilaren 30ekoa. Hauxe da Ebazpenaren edukia:

En el expediente que se tramita en el Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público, con signatura **2024-048595**, consta un acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 30 de enero de 2025, cuyo contenido literal es el siguiente:

"Lehenengo.- Hasierako onespina ematea ostatu turistikoari eta etxebizitza kolektiboari lotutako Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldatzeko, KREANek aurkeztutako dokumentazioarekin bat etorri

"Primero.- Aprobar inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas, de conformidad con la documentación presentada por KREAN.

Bigarrena.- Erabakia jendaurrean jarrita edukitzeko epe bat hastea, hilabete batekoa, dagozkion iragarkiak argitara emanez Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta, gutxienez, lurralde historikoan hedapenik edo zirkulaziorik handiena duen egunkari batean, bai eta Udalaren webgunean ere, euren burua ukitutakotzat dutenek egoki irizitakoa alega dezaten beren interesen defentsan. Hala, administrazio-espedientearen eta dokumentazio teknikoaren eskura izango dituzte Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko Saileko Planeamenduko Sailataleko bulegoetan (San Agustín eraikina, Ernesto Erkoreka plaza 12, 1. B).

Segundo.- Abrir un período de información al público por espacio de UN MES, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia y, al menos, en el diario de mayor difusión o circulación del Territorio Histórico, así como en la web municipal, a fin de que quienes se consideren afectados puedan alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus intereses, estando a su disposición el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente en las oficinas de la Subárea de Planeamiento, Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público (Edificio San Agustín-Plaza Ernesto Erkoreka nº 12, 1ºB).

Hirugarrena.- Aurrerantzean udal-mugartean lizentziarik ez ematea, Lurrari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 85.artikuluak ezarritakoaren arabera

Tercero.- Suspender el otorgamiento de licencias en el término municipal en los términos previstos por el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Laugarrena.- Proiektu hau behin-behinekotzat joko da alegazioak aurkezteko jarri den epean alegaziorik aurkeztean ez bada. Administrazio-espedientearen kopia bidaliko da Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordera, txostena egin dezan.

Cuarto.- Entender este proyecto aprobado con carácter provisional en el caso de que no se presenten alegaciones dentro del plazo concedido al efecto, remitiéndose copia a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su correspondiente informe.

Bostgarrena.- Dokumentua Berdintasuneko eta Jaietako Sailari bidaltzea, dagokion txostena egin dezan.

Quinto.- Remitir el documento al Área de Igualdad y Fiestas a los efectos de la emisión del correspondiente informe.

Seigarrena.- Erabaki hau Jesús Ramiro Ramos Blanco jaunari jakinaraztea, prozedurako interesduna den aldetik, Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 4. artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a D. Jesús Ramiro Ramos Blanco en calidad de interesado en el procedimiento, en base a lo establecido en el art. 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Egiaztatzeko Urta	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=YRm305sG2dirIxJt3MumUQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Udalbatzarreko Idazkari Nagusia - Secretaria/o General del Pleno - Imanol Bilbao Eizagirre	Sinatua	03/02/2025 10:59:33
Araudia	Sekzioburua - Jefe/a de Sección - Idoia García de Vicuña Melendez	Sinatua	03/02/2025 10:31:17
	Txosten honek kopia elektronikoko autentikoa izatera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.)		

Zazpigarrena.- Erabaki honen ziurtagiria egitea eta honako hauei igortzea, ondorioak izan ditzan: Obrak Egiteko eta Lokalak Zabaltzeko Lizentzien Sailatala, Hirigintza Diziplinako Sailatala, Kudeaketako Sailatala, Idazkaritza Teknikoko eta Zerbitzu Orokorretako Sailatala eta barrutietako kontseiluak. "

Séptimo.- Deducir testimonio de este acuerdo a fin de que surta efectos ante las Subáreas de Licencias de Obras y Aperturas, Disciplina Urbanística, Gestión y Secretaría Técnica y Servicios Generales y ante los Consejos de Distrito. "

Eta jasota gera dadin eta ondorioak izan ditzan Kudeaketa, Obrak egiteko eta lokalak zabaltzeko Lizentziak, Hirigintza-Diziplina eta Idazkaritza Tekniko eta Zerbitzu Orokorretako Sailataletan eta Barrutiko Kontseiluetan, egiaztagiri hau egin dut, Bilbon, elektronikoki sinatua.

Y para que conste y surta efectos ante las Subáreas de Licencias de Obras y Aperturas, Disciplina Urbanística, Gestión y Secretaría Técnica y Servicios Generales y ante los Consejos de Distrito expido el presente testimonio, en Bilbao, firmado electrónicamente.

Erkatua: Planeamenduko eta Kudeaketako Sailatal Juridikoko burua
Cotejado: La jefa de la Subárea Jurídica de Planeamiento y Gestión

Udalbatzarreko idazkari nagusia - El Secretario General Del Pleno

Egiaztatze URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=YRm305sGZdirIXJt3MumUQ*3D*3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Udalbatzarreko Idazkari Nagusia - Secretaria/o General del Pleno - Imanol Bilbao Eizagirre	Sinatua	03/02/2025 10:59:33
	Sekzioburua - Jefe/a de Sección - Idoia Garcia de Vicuña Melendez	Sinatua	03/02/2025 10:31:17
Araudia	Txosten honek kopia elektronikoko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Txostena / Informe
Planeamenduko Sailatala / Subárea de Planeamiento

Espedientea / Expediente
2024-048595

Gaia/Asunto:
Modificación del PGOU Bilbao alojamientos turísticos y
viviendas colectivas

INFORME

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO:

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado definitivamente en sesión plenaria de 31 de marzo de 2022, ha recogido, en esencia, la regulación de los alojamientos turísticos establecida en el PGOU de 1995, integrándose bien dentro del uso residencial del art. 52 los alojamientos en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, bien dentro de los usos terciarios del art. 53 las viviendas para uso turístico, hoteles, apartamentos...

El crecimiento constante que están teniendo los alojamientos turísticos en general, y las viviendas (VUT) y habitaciones (HUT) de uso turístico en particular, en los últimos tiempos hace necesaria revisar la regulación de este tipo de usos.

En sesión de 30 de mayo de 2024 el Pleno de la Corporación instaba al Equipo de Gobierno a realizar la modificación necesaria del PGOU, a fin de limitar más la concentración de alojamientos turísticos en los barrios de Bilbao, teniendo en consideración los datos del sector por barrios y distritos.

Así, la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 30 de octubre de 2024, acordó el inicio de la formulación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas.

Posteriormente, en sesión de 28 de noviembre de 2024, el Pleno del Ayuntamiento instaba nuevamente al Equipo de Gobierno a tramitar la modificación del PGOU del 2022, relativa a la regulación de los usos turísticos, y a que se adoptase como criterios una distribución equilibrada en los diferentes barrios de la ciudad, se garantizase la mixtura de usos en los mismos, así como una adecuada disposición en el tejido edificatorio preexistente.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del PGOU tiene dos partes diferenciadas. Por un parte, la correspondiente a lo relativo a los alojamientos turísticos y, por otra parte, la regulación y modificación de lo concerniente a las viviendas colectivas y otros alojamientos.

Los objetivos de la modificación en relación con los alojamientos turísticos son los siguientes:

- Establecer una regulación de los usos turísticos, desde el punto de vista urbanístico, que contribuya a conciliar la satisfacción del derecho a la vivienda y a un adecuado entorno urbano con la libertad de establecimiento de empresas turísticas. Todo ello constituyendo la lucha contra la escasez de vivienda y la garantía del disfrute por la ciudadanía del entorno urbano razones imperiosas de interés general que justifican las medidas propuestas, las cuales son proporcionadas al objetivo perseguido, no pudiéndose alcanzar el mismo con medidas menos restrictivas.
- La regulación de los alojamientos turísticos compatibilizando el disfrute de nuestros recursos turísticos con la protección del entorno urbano y con una mezcla equilibrada de usos residenciales y de actividad económica, a través de una ordenación urbanística de los usos y el suelo que facilite su

implantación en zonas con menor concentración de alojamientos turísticos y siendo más exigentes en las condiciones de implantación en las zonas con mayor concentración.

- Contribuir a la convivencia de usos y vecinal entre residentes y turistas conciliando de forma controlada los usos de vivienda estable con los usos de alojamiento transitorio ligados al turismo.
- Mejorar la calidad de vida de las personas residentes de las zonas con mayor concentración de alojamientos turísticos y de la calidad urbana de las mismas, limitando el cambio de usos comerciales y por tanto, la disminución del comercio de proximidad y equipamiento comunitario adecuado y necesario para las personas residentes.
- Limitar los usos permitidos en las parcelas con uso Residencial, impidiendo en algunos casos el cambio a uso de actividades turísticas de alojamiento, con el objeto de preservar el uso residencial ampliando su oferta, contener el precio de la vivienda en régimen de alquiler en Bilbao y cubrir la demanda de vivienda actual con la vivienda existente vacía.
- Adaptar la regulación de usos del PGOU al Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, y Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, de tal manera que las habitaciones turísticas sean consideradas también un uso de Actividad Económica.

Por su parte, en cuanto a las viviendas colaborativas, la única referencia que encontramos en el PGOU es la contenida en el art. 137, relativo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, cuyo apartado 3 dispone que *"Las condiciones establecidas en esta sección serán sustituidas o reajustadas, total o parcialmente, por las que se determinen en:*

** Las disposiciones legales que, en su caso, se promulguen en la materia, en los términos y condiciones establecidos en ellas.*

** Las ordenanzas municipales y/o el planeamiento urbanístico que se promuevan bien con el citado fin general, bien para la determinación de las condiciones específicas referentes a las viviendas o alojamientos colaborativos o asimilables (coliving, cohousing...)."*

Por su parte, el art. 54.2 del PGOU regula los usos de alojamiento dentro de los usos de equipamiento comunitario (uso 3), situación 5 (uso de alojamiento asistencial).

El principal objetivo es clarificar y ordenar las viviendas colectivas y alojamientos en función del uso que desarrollan, y en concreto:

- Regular las viviendas colaborativas como un uso residencial, puesto que se asocian a un modo de alojamiento "estable", así como sus condiciones de habitabilidad basándose en el Decreto de Habitabilidad Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, BOPV 1/09 /2022.
- Regular las residencias comunitarias distinguiendo las vinculadas a un centro o uso equipamental o entidad de interés público, de las no vinculadas, considerando como Uso Equipamiento las primeras y como Uso Residencial las segundas por considerarse alojamiento "estable", a las cuales se les dota también de regulación específica en este PGOU.
- Regular que las residencias de estudiantes puedan desarrollar un uso alternativo de alojamiento turístico en periodo estival manteniendo un mínimo de plazas disponibles para el uso de residencia.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones objeto del presente expediente responden principalmente a razones de interés general en línea con las competencias atribuidas por el ordenamiento jurídico para el planeamiento y la regulación de los usos.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo dispone en su artículo 2 que el urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y en su caso, ejecución de la utilización o uso del suelo y el uso de construcciones, instalaciones y edificaciones, entre otros, de conformidad con el principio de desarrollo sostenible y de subordinación al interés público a que se refieren los artículos 3 y 4.

El interés público se concreta especialmente en el artículo 4 de la Ley, y observando los objetivos de la Modificación señalados en el apartado anterior, harían referencia al derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado, al disfrute del medio urbano adecuado a sus

necesidades y al derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Asimismo, se basaría en el deber de la administración de evitar, dentro de sus competencias, la especulación del suelo y la vivienda.

También en la legislación del suelo estatal (RDL 7/2015) se concreta en el artículo 3 el interés público y la perspectiva turística responsable "1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes*" y "3. *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular: j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable*".

Concurren, además, razones justificadas de interés general en los términos a que se refiere la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, conocida como Directiva de Servicios, y las Leyes 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio y 20/2013, de garantía de unidad del mercado. Esta Directiva y leyes concordantes tienen por fin facilitar el ejercicio de libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios, incluido el reconocimiento del derecho a los prestadores a prestar servicios, por lo que las limitaciones al emplazamiento deben estar basadas en razones imperiosas de interés general vinculadas a cuestiones como la salud pública, objetivos de política social, protección del medio ambiente y el entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural, etc. Y en la propuesta de regulación de los alojamientos turísticos encontramos razones de interés general relacionados con la ordenación del entorno urbano, por cuanto que se trata de promover el uso residencial en viviendas para domicilio habitual, dando respuesta a las demandas ciudadanas de calidad del entorno urbano y una optimización del uso racional del suelo y las edificaciones.

Por otro lado, la discriminación de usos de suelo y su restricción y localización mediante las herramientas de planificación urbanística ha respondido tradicionalmente al criterio de disociar el ejercicio de las actividades económicas (las industriales, comerciales y terciarias, incluidas las turísticas, y las equipamentales privadas) respecto del uso residencial y sus necesidades dotacionales propias (espacios verdes, centros educativos, sanitarios y deportivos y otros equipamientos públicos).

Otra razón de interés general que se puede argumentar para justificar la ordenación sobre los alojamientos turísticos es que con esta medida se pretende mejorar la seguridad pública de la ciudad. La creciente evolución del turismo suele estar relacionada también con un aumento de índices de delincuencia y denuncias, afectando la seguridad pública en las ciudades. La alta concentración de turistas atrae a delincuentes que aprovechan la vulnerabilidad de los visitantes, con delitos como robos, estafas o actividades ilegales en zonas turísticas. Esto no solo afecta la percepción de seguridad entre los residentes, sino que también pone en riesgo la reputación del destino, desincentivando futuras visitas y complicando la gestión policial en áreas saturadas.

Asimismo, frenar el turismo masivo requiere medidas para combatir el fraude vinculado al sector. Prácticas como el alquiler ilegal de alojamientos turísticos, la evasión de impuestos por operadores informales o la venta de productos falsificados proliferan en entornos turísticos descontrolados. Regular estas actividades resulta esencial no solo para proteger a los consumidores y preservar la calidad de la oferta turística, sino también para garantizar que los beneficios económicos del turismo se distribuyan de manera justa y sostenible en las comunidades locales.

Por tanto, las limitaciones que implica la nueva regulación son proporcionadas al interés general a preservar, el derecho a la vivienda y a un entorno urbano adecuado. Constituyendo la lucha contra la escasez de vivienda y la garantía del disfrute por la ciudadanía del entorno urbano razones imperiosas de interés general que justifican las medidas propuestas, las cuales son proporcionadas al objetivo perseguido, no pudiéndose alcanzar el mismo con medidas menos restrictivas. Debiendo destacarse que se da diferente regulación a los usos urbanísticos terciarios de alojamiento dependiendo de las zonas dentro de la ciudad. Siendo la regulación más permisiva en el conjunto de la ciudad y más estricta en la zona en la que se ha detectado una alta concentración de alojamientos turísticos de VUT y HUT, zona en la que también es muy elevada la implantación de los restantes tipos de alojamientos turísticos (ver planos incluidos en el anexo a la Memoria del documento).

En lo que respecta a los alojamientos turísticos, hay que indicar que la creciente evolución del turismo, medido en número de personas viajeras que pernoctan y/o visitan Bilbao y las nuevas formas

de viajar y tipología de alojamientos está provocando también cambios de usos y funcionalidad de los espacios en la ciudad y en concreto en los edificios de viviendas, que en principio deben cumplir la función social asignada por la normativa de vivienda y cubrir la necesidad de alojamiento estable residencial de la población local, para pasar a cubrir también el uso de alojamiento turístico.

Esto puede provocar disfuncionalidades y problemas de convivencia de usos y vecinal dentro de un mismo edificio, barrio o entorno, además de otros efectos colaterales y consecuencias, como el encarecimiento y escasez de vivienda en régimen de alquiler de acuerdo a la legislación de arrendamientos urbanos para uso residencial local en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos calificados como residenciales con la paulatina y creciente implantación de otros usos como el de alojamiento turístico.

Esta evolución ha quedado reflejada en el apartado 7 de la Memoria del documento y ha sido la conclusión a los datos recogidos del Bilbao-Behatoki / Observatorio de Bilbao, del INE y del REATE.

En conclusión, sin cuestionar que el incremento del turismo trae efectos positivos (fundamentalmente lo relacionado con la aportación que realiza a la economía de nuestra ciudad y a las actividades comerciales, culturales y la hostelería), a estos se suman los efectos negativos, como los problemas de convivencia de usos y vecinales que una concentración de alojamientos turísticos y afluencia de personas viajeras puede provocar dentro de una comunidad, barrio o entorno. Y que en muchos casos se percibe como una merma de la calidad de vida para las personas residentes de determinadas zonas y una merma de la calidad urbana, relacionando la alta concentración de alojamientos turísticos y aumento de personas viajeras en ciertas zonas con el cambio de usos comerciales y disminución de comercio de proximidad y equipamiento comunitario adecuado para las personas residentes.

Por otro lado, el elevado número de viviendas destinadas a los usos turísticos es uno de los factores que provoca el encarecimiento y escasez de vivienda en régimen de alquiler conforme a la legislación de arrendamientos urbanos para uso residencial en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos que nuestro planeamiento califica como residenciales. Y con ello, la dificultad de emancipación de personas jóvenes y las especiales dificultades de acceso a la vivienda de colectivos vulnerables.

Ha de tenerse en cuenta que el Observatorio Vasco de la Vivienda ha tipificado Bilbao como zona tensionada conforme a la Ley 12/2023, de 2 de mayo por el derecho a la vivienda. Por tanto, parece necesario restringir el número de VUT y HUT para lograr un equilibrio en relación al ratio respecto al número de viviendas total.

A esto se une la necesidad de vivienda en Bilbao. De acuerdo a los datos que figuran en Etxebide Bilbao tiene una demanda de vivienda protegida de 28.935, que supone un 17,36% del número de viviendas total (166.671 según Eustat a 01/01/2023), lo que supone una demanda muy superior a las 16.264 viviendas que el Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano prevé como capacidad máxima residencial para los próximos años. Por tanto, dichas necesidades de vivienda se deberán cubrir con la vivienda existente vacante. Es por ello por lo que resulta necesario preservar el uso residencial en el municipio.

El planeamiento debe adaptarse a las nuevas realidades, sin embargo, esto no es óbice para intentar preservar la esencialidad de la ciudad, así como la protección del medio urbano. La creciente evolución del turismo que conlleva un descontrol sobre las VUT y HUT puede diluir la identidad cultural de una ciudad, transformando sus tradiciones y costumbres. Las prácticas locales pierden autenticidad al convertirse en productos para satisfacer la demanda de visitantes, dejando de ser una expresión genuina de la comunidad. Esta homogeneización cultural afecta a la idiosincrasia local, pues las ciudades tienden a estandarizarse para atraer más turistas, sacrificando su singularidad en favor de intereses comerciales (pérdida de comercio local a favor de la instalación de firmas comerciales internacionales, etc.).

Además, el patrimonio histórico y cultural sufre un desgaste significativo por la sobreexplotación turística. Monumentos, calles y barrios emblemáticos enfrentan deterioro físico debido al exceso de visitantes, mientras que la urbanización orientada al turismo desaloja a los residentes locales y altera el entorno original. Este impacto no solo daña los activos que hacen atractiva la ciudad, sino que compromete su sostenibilidad como destino, poniendo en riesgo su autenticidad y atractivo a largo plazo.

La presente modificación pretende regular los alojamientos turísticos para posibilitar la conciliación de los diferentes usos como puede ser el residencial y la actividad económica de alquiler vacacional que suponen las VUT y HUT, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad como es la que se desarrolla en las VUT y HUT.

En relación a la justificación de la modificación en cuanto a las viviendas colectivas y otros alojamientos hay que señalar que tanto las residencias comunitarias como las viviendas colaborativas carecen de regulación en el PGOU y también carecen, prácticamente, de regulación en otras normas sectoriales, a excepción de las residencias de personas mayores, en trámite de modificación. Todo ello dificulta, en el trámite de concesión de licencia, aplicar los parámetros exigibles de habitabilidad y diseño.

En la práctica, las residencias comunitarias tienen mucho en común con las viviendas colaborativas, o al menos, a algunas de las tipologías de viviendas colaborativas, conforme a las normas de diseño que recoge el Decreto de habitabilidad. En ambos casos, conforman un conjunto de unidades de alojamiento privadas que, si bien son más pequeñas que las viviendas convencionales (y no completan el programa de vivienda que el PGOU establece para estas últimas), se complementan con espacios comunes para comer, estar, practicar deporte u ocio, estudiar, etc. Los modelos y la variada tipología de residencias comunitarias que se ofrecen, refuerza esta idea de similitud a las viviendas colaborativas. De ahí a considerar que todas ellas desarrollan un uso residencial y deban ubicarse solo en parcelas residenciales.

No obstante, es cierto que en ocasiones las residencias comunitarias pueden desarrollar un uso equipamental, que es cuando están directamente vinculadas a un centro de tal naturaleza equipamental (por ejemplo, una universidad, una orden religiosa, un club deportivo...). En ese caso, se respeta esa consideración de uso equipamental, siempre que se acredite el vínculo con el centro titular del establecimiento, considerado equipamental porque desarrollan una actividad destinada a dotar a las personas residentes en la ciudad de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia y mejora de la calidad de vida, etc., y que pueden desarrollarse por entidades públicas y privadas.

En este caso, deberán implantarse solo en parcelas equipamentales con el objetivo de proteger que estos suelos se destinen a este fin.

Por otra parte, respecto a las residencias comunitarias, tanto si desarrollan un uso residencial como equipamental, por estar directamente vinculadas a un centro de tal naturaleza, y en concreto cuando son residencias de estudiantes, pueden en la práctica desarrollar un uso de alojamiento turístico compatible con su actividad de residencia, aunque se regulan ciertas limitaciones.

CAMBIOS NORMATIVOS

Esta modificación afecta a todo el término municipal de Bilbao. No obstante, y en función de la concentración de alojamientos turísticos en ellos, se puede diferenciar los siguientes ámbitos:

A) Ámbitos o distritos de mayor concentración de alojamientos turísticos: en el apartado 7 de la Memoria se recogen las tablas con indicadores en atención a la ratio de plazas turísticas por 100 habitantes, ratio VUTs por 100 habitantes, ratio plazas de VUTs y HUTs /100 habitantes y porcentaje de VUTs y HUTs respecto del total de viviendas habitadas. En consecuencia, son zonas con mayor concentración de alojamientos turísticos respecto de la media de Bilbao:

-En el distrito de Ibaiondo:

- el ámbito IB.01 Etxebarria
- el ámbito IB.02 Casco Viejo (con PER)
- el ámbito IB.03 Bilbao la Vieja-San Francisco-Zabala

-En el distrito de Abando:

- el ámbito AB.01 Abandoibarra
- el ámbito AB.02 Ensanche
- el ámbito AB.03 Estación Abando

-En el distrito de Uribarri:

-el ámbito UR.02 Matiko-Uribarri

-En el distrito de Basurto-Zorrotza:

-el ámbito BZ.06 Olabeaga

En relación con el distrito de Abando hay que aclarar que si bien hoy día los ámbitos AB.01. Abandoibarra y AB.03. Estación Abando, no son ámbitos que presenten problemas por alta concentración de alojamientos turísticos, los desarrollos urbanísticos previstos a futuro en el AB.03 así como su localización estratégica, constituyen un continuo urbano con el AB.02 Ensanche, y además tienen un marcado carácter de centralidad, hacen pensar que convenga tratarlos de la misma manera. En consecuencia, se recogen como ámbitos de mayor concentración de alojamientos turísticos en esta Modificación de PGOU y por tanto su normativa particular también está afectada. Esto sucede también en el ámbito IB.01 Etxebarria, donde a pesar de que el uso mayoritario es el de espacio libre, incluye una zona de edificios con un alto porcentaje de HUT y VUT.

En estos ámbitos, la modificación consistiría en:

- Las HUT pasan a desarrollar un uso de ACTIVIDAD ECONÓMICA y se le aplican nuevas limitaciones de implantación, iguales a las VUT.
- Con relación a las limitaciones de las VUT y HUT, se añade que:
 - Es necesario acceso independiente y con recorrido accesible, no condicionando las posibles necesidades que pueda presentar la comunidad de propietarios en un futuro.
 - Límite de 1 alojamiento turístico por edificio.
- Para el resto de actividades turísticas de alojamiento:
 - Se limitan los usos permitidos:
 1. En parcelas residenciales no se permiten los establecimientos de usos turístico.
 2. En parcelas terciarias se permiten establecimientos de uso turístico, a excepción de los apartamentos turísticos, que no están permitidos.
 - Se limitan los usos complementarios-auxiliares:
 1. En edificios residenciales se limitan hasta la 1º planta, teniendo que tener un acceso independiente y un recorrido accesible.
 2. En edificios terciarios se permiten los establecimientos de uso turístico, pero no los apartamentos turísticos.

B) Otros Ámbitos: serán aquellos no especificados anteriormente, a los que se les aplicará las modificaciones introducidas en la normativa general del PGOU.

- Las HUT pasan a desarrollar un uso de ACTIVIDAD ECONÓMICA y se le aplican nuevas limitaciones de implantación, iguales a las VUT.
- Con relación a las limitaciones de las VUT y HUT se señala que:
 - No es necesario acceso independiente pero el que exista tiene que ser accesible.
 - No hay límite del número de alojamientos turísticos, pudiendo haber tantos como viviendas puedan implantarse.
- Para el resto de actividades turísticas de alojamiento:

En edificios residenciales y terciarios se permiten establecimientos de uso turístico (hoteles, pensiones, albergues, hostels, apartamentos turísticos y otros asimilables).

C) Ámbitos o distritos de menor concentración de alojamientos turísticos con Planes Especiales o Planes Parciales vigentes: El planeamiento pormenorizado de estos ámbitos, que se señalan a continuación, establecen restricciones mayores o que difieren de los establecidos con carácter general en el PGOU.

En el distrito de Deusto:

-el ámbito DE.07 Zorrotzaurre (PERI Zorrotzaurre)

En el distrito de Begoña:

-el ámbito BE.04 Bolueta

Subámbito B4.04.1 Bolueta Residencial (PERI Bolueta)

En el distrito de Rekalde:

-el ámbito RE.06 Larraskitu

Subámbito RE.06.2. Larraskitu (Plan Parcial Sector Larraskitu)

En el distrito de Basurto-Zorrotza:

-el ámbito BZ.08 Basurto

Subámbito: BZ.08.2. Garellano (PERI 04 Garellano)

Esta modificación prevalecerá sobre dichos planeamientos de desarrollo aprobados, por lo que los mismos deberán adaptarse a la normativa del PGOU.

Los artículos que se modifican son:

De las Normas Urbanísticas Generales:

- Art. 51. Tipos de usos urbanísticos pormenorizados
- Art. 52. Contenido pormenorizado del uso residencial
- Art. 53. Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica
- Art. 54. Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario
- Art. 75. Régimen de uso de la parcela residencial de tipología Casco Antiguo
- Art. 76. Régimen de uso de las parcelas residenciales (manzana y de edificación abierta)
- Art. 77. Régimen de usos de parcelas residenciales de edificación de baja intensidad
- Art. 79. Régimen de uso de parcelas de uso terciario/actividades@
- Art.84. Régimen de uso de las parcelas destinadas a otros equipamientos
- Título VI, Capítulo I. Ordenanzas de Edificación.

Las Normas Urbanísticas Particulares de:

- Distrito de Abando (subámbitos AB.01 Abandoibarra, AB.02 Ensanche y AB.03 Estación Abando)
- UR-02 Matiko-Urívarri
- IB-01 Etxebarria
- IB-02 Casco Viejo
- IB.03.1 Bilbao La Vieja
- BZ.06 Olabeaga
- DE.07 Zorrotzaurre
- B.04.1 Bolueta
- BZ.08.2 Garellano
- RE.06.2Larraskitu
- Núcleos Rurales

En cuanto a la regulación de las viviendas colectivas (viviendas colaborativas y residencias comunitarias y otros alojamientos, se introduce con carácter general en la regulación de los usos residenciales del art. 52 las modalidades de Vivienda Colaborativa, apartado 3.1, que hace referencia al coliving, cohousing, etc. y la Residencia Comunitaria, apartado 3.2, para el caso de aquellas residencias no ligadas a equipamiento o entidades de interés público.

En el supuesto de que se acredite la vinculación a un centro equipamental o entidad de interés público se acomodará al uso de equipamiento comunitario, situación 5.2 Uso de Alojamiento Asistencial, del art. 54.

Como singularidad, señalar que las residencias de estudiantes, ligadas o no a equipamiento, podrán ser compatibles con uso de alojamiento turístico por un máximo de tres meses en periodo estival, garantizándose un mínimo del 30% de sus plazas de forma permanente para estudiantes.

Además de los arts. 52 y 54 señalados, se modifican los arts. 76 y 77 para añadir como uso característico el uso 1 situación 3 correspondiente a viviendas colaborativas y residencias comunitarias.

Finalmente, en el Título VI, Cap.I Ordenanzas de la edificación, se modifica el art. 146 y se añaden dos nuevos artículos, 146 Bis y 146 Ter, que regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas colaborativas y de los establecimientos turísticos, a tenor de lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Asimismo, se incorpora en el documento que se lleva a la aprobación inicial, la modificación de los siguientes artículos:

Art. 53.2.B.2.1. no permitiendo la pernoctación en planta baja en la submodalidad 2.1.3 (Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels, apartamentos turísticos y otros asimilables), excepto en edificaciones aisladas en interior de parcela sin acceso libre (retranqueo mínimo 5 metros) o aquellas que den a patios de la planta baja.

Art. 58 del PGOU, a los efectos de impedir la vinculación de trasteros a las viviendas de la planta inmediatamente inferior.

Art. 146.2.B estableciéndose condiciones específicas de cambio de uso a vivienda donde el uso actual es otro y existe acceso independiente, ya que el cambio de uso afectará a la planta completa.

A continuación, vamos a analizar los aspectos sectoriales que afectan a la Modificación:

• **Evaluación de Impacto de Género:** El punto 10.1 de la Memoria recoge un análisis del impacto en función del género que puede tener el presente documento de planeamiento.

Analizadas las posibles afecciones del turismo en los espacios públicos de la ciudad, en la configuración del comercio, en el acceso a la vivienda para las mujeres, con relación al destino de parcelas y edificios de uso terciario y a la calidad de vida de las personas residentes en los edificios, se concluye que las propuestas de la MPGOU pueden tener afecciones positivas para la ciudad desde la perspectiva de género.

Por todo ello, a tenor de lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, y la resolución 40/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, se remitirá el documento al Área de Igualdad para la emisión del correspondiente informe.

• **Evaluación de Impacto Lingüístico:** En virtud de lo indicado en el artículo 51.1.a) del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre "Normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi", no es preciso realizar la evaluación de impacto lingüístico dado que el documento que nos ocupa no tendrá impacto negativo en la situación actual, conclusión a la que se llega en la evaluación de impacto respecto a la normalización del uso del euskera recogida en el punto 10.2 de la Memoria.

• **Evaluación Ambiental:** En tanto la modificación que se tramita es puramente normativa en cuanto a usos urbanísticos y se entendía que no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente,

el 27 de septiembre de 2024 se remitió consulta al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre la necesidad de tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégico.

Mediante informe de 30 de octubre de 2024, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular concluye que *"tal y como ha estimado el órgano sustantivo, la Modificación del PGOU de Bilbao en relación con los alojamientos turísticos y viviendas colectivas a los efectos de establecer una nueva regulación de usos que permita lograr un equilibrio entre la protección del entorno urbano y el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio no es susceptible de producir efectos significativos desfavorables sobre el medio ambiente, no resultando procedente su sometimiento a ningún procedimiento de evaluación ambiental, por estar fuera de su ámbito."*

En cuanto a la tramitación del expediente que nos ocupa, la modificación relativa a alojamientos turísticos y viviendas colectivas tiene carácter pormenorizado en cuanto está modificando diversos artículos del Título Tercero y Quinto del PGOU, que el art. 4.4. del propio Plan les otorga carácter de ordenación pormenorizada.

No obstante, y en aras a obtener una mayor seguridad jurídica, así como con el objetivo de lograr una mayor participación, tanto ciudadana como de carácter político, se tramita con el procedimiento propio de las modificaciones de carácter estructural, que permite que todos los grupos municipales pueden participar en el debate de las sucesivas aprobaciones del documento, ya que éstas se deben realizar en el Pleno de la Corporación.

Así, en sesión de la Junta de Gobierno de 30 de octubre de 2024 se acordó el inicio de la formulación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas, junto con el Programa de Participación Ciudadana dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 127.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local tras la modificación realizada en virtud de la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local.

Por su parte, en cumplimiento del art. 3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística se realizó el Programa de Participación Ciudadana. Dentro de los mecanismos de participación se recogía la celebración de sesiones participativas/explicativas, que se han llevado a cabo el 28 de enero con las Comisiones Técnicas de los Distritos 2, 5, 6 y 8 en el Centro Municipal de Distrito de Barrainkua.

No obstante, hay que señalar que el apartado primero del citado art. 3 recoge la necesidad del Programa de Participación Ciudadana para *"cualquier figura de ordenación territorial o de ordenación urbanística estructural"*. En cuanto a la ordenación pormenorizada, el art. 32 del referido Decreto recoge en su punto 6 que será necesario *"en la tramitación de los planes especiales de regeneración urbana que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada"*.

Por lo expuesto, en la tramitación de la presente Modificación se ha decidido que, sin ser un trámite preceptivo exigido por la normativa urbanística, era bueno para la ciudadanía la realización y aprobación de un Programa de Participación Ciudadana. Todo ello, con el objetivo de lograr un mayor conocimiento por parte de la población de la normativa que se está proponiendo, al tratarse del tema del turismo, tema que hoy en día está en auge, e incide directamente en el bienestar de los vecinos, por lo que es bueno conocer la opinión de los mismos.

En cumplimiento del art. 109 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente modificación ha sido presentada en la sesión de 14 de enero de 2024 del Consejo Asesor de Planeamiento de Bilbao y se ha informado sobre la misma en la sesión del día 21 del citado mes.

Señalar que, tras el acuerdo de inicio, se presentó por D. Jesús Ramiro Ramos Blanco escrito en relación a la suspensión de licencias acordada con el inicio de la formulación. En base a lo establecido en el art. 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se le tendrá como interesado en el procedimiento, notificándosele los actos que se realicen en el mismo.

Por todo lo expuesto, se propone al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en relación a los alojamientos turísticos y viviendas colectivas, para lo cual es competente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local tras la modificación realizada en virtud de la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, debiendo someterse a información pública durante UN MES, mediante la inserción de los

correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Bizkaia y, al menos, en el diario de mayor difusión o circulación del Territorio Histórico, todo ello de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística vigente.

En el caso de que no se presenten alegaciones dentro del plazo concedido al efecto, la Modificación se entenderá aprobada con carácter provisional, remitiéndose copia a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su correspondiente informe.

Planeamenduko eta Kudeaketako Sailatal Juridikoko burua
La jefa de la Subárea Jurídica de Planeamiento y Gestión

