

ena

texto refundido para la aprobación definitiva
adaptacion a la orden foral

ANEXO A LA MEMORIA

1.- ANTECEDENTES RECIENTES

La 1ª Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Lezama se ha venido tramitando a partir del año 2.005, mediante la figura de Normas Subsidiarias.

La tramitación y aprobación del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, supuso la necesidad de reconsiderar el primer documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias que había iniciado ya su tramitación, con la aprobación inicial y la información pública del expediente.

La prevalencia de las determinaciones de la Ordenación del Territorio, con respecto a las de ordenación y de planeamiento urbanísticos, hoy ya consagrados en el artículo 52 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, motivó el replanteamiento de determinadas cuestiones de la 1ª Revisión de las Normas Subsidiarias que se encontraban en medio del procedimiento de su tramitación.

El nuevo documento de la 1ª Revisión que surge acomodado ya al PTP del Bilbao Metropolitano, que a su vez había obtenido la aprobación definitiva, debe iniciar su andadura de tramitación con una nueva aprobación inicial y su consiguiente periodo de información pública.

Entre tanto, culmina también la tramitación parlamentaria de la Ley del Suelo del Parlamento Vasco que se aprueba el 30 de junio de 2006, se publica en el Boletín Oficial del País Vasco el 20 de julio, y entra en vigor el 20 de septiembre de 2006.

En estas circunstancias, se produce la aprobación provisional de la 1ª revisión de las Normas de Lezama y la remisión del documento a la Diputación Foral, con el objeto de obtener la sanción definitiva.

Fácil es comprender que el documento redactado conforme a la legislación estatal de carácter básico (Ley del Suelo de 1998) y supletorio (Ley 1976), y que en el transcurso de su formulación y tramitación, ha visto modificado radicalmente su soporte legal, además de la implicación de la ordenación territorial, a través del Plan Territorial

Parcial, y los planes Territoriales Sectoriales puede contener determinaciones no del todo coherentes entre sí, e incluso contradictorias en algunos casos.

El documento final fruto de los avatares expuestos culmina su tramitación con los informes de las administraciones sectoriales, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y el Departamento de Transportes y Urbanismo de la Diputación que elabora la Orden Foral nº 345/07 de 25 de octubre, cuya parte dispositiva se sintetiza en:

1ª.- Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de planeamiento de Lezama (1ª Revisión) como instrumento de ordenación integral del término municipal, debiendo corregirse los aspectos que a continuación se señalan:

1.1. Sistemas Generales

.....

1.7. Delimitación

2º.- Suspender la ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias en el ámbito de Garaioltza propuesto como núcleo urbano consolidado, y en el núcleo rural de Goitioltza, en base a los siguientes aspectos que deberán subsanarse:

3º.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de Lezama, y a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, indicando al primero que , una vez corregidas las deficiencias relacionadas, en los apartados anteriores, deberá valorar la incidencia sobre las determinaciones esenciales de las Normas Subsidiarias, de forma que si las modificaciones exigidas por la subsanación resultan sustanciales, deberá someterlo de nuevo a la exposición pública, ya que las posibilidades que ofrece la corrección no permiten establecer un juicio en este sentido desde esta resolución.

4º.- Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial de Bizkaia.

5º.- Remitir al Ayuntamiento de Lezama los informes de la Comisión de Ordenación del territorio del País Vasco, Departamento Foral de Obras Públicas, Departamento Foral de Medio Ambiente y Departamento Foral de Agricultura a los Hechos oportunos...”

En base a la resolución anterior se presenta el Texto Refundido que contiene las correcciones exigidas en el punto 1º de la parte dispositiva, y las que se desprenden de la suspensión expresada en el apartado 2º.

2.- ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

El primer comentario que merece la resolución anterior de cara a la elaboración del Texto Refundido, es que la opción de la nueva exposición pública se antoja no solo conveniente sino, absolutamente imprescindible. El calado de las correcciones que se plantean en las zonas teóricamente aprobadas, es de tal importancia en determinados suelos, que pasan de ser urbanos en la propuesta aprobada provisionalmente a suelo no urbanizable, siguiendo el dictado de la resolución.

Obviamente con tales diferencias entre uno y otro documento en las zonas contempladas como aprobadas, no puede sustraerse a los propietarios afectados de un nuevo periodo de información pública para presentar las alegaciones que deseen en defensa de sus legítimos intereses.

Si esta situación se da en las zonas teóricamente aprobadas, aún más en aquellas cuya ejecutoriedad queda suspendida, a tenor del apartado 2 de la resolución, que se refiere básicamente a Garaioltza y Goitioltza.

En suma, pensamos que la nueva información pública del Texto Refundido es indispensable en aras de la participación ciudadana, del reconocimiento de las posibles alegaciones de los particulares afectados en defensa de sus legítimos intereses y de la transparencia exigible a los actos de la Administración. Todo ello de acuerdo con los Principios Generales del Urbanismo desarrollados en el Capítulo II, Título I de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco.

Pero además durante el periodo final de la tramitación se ha producido la sustitución en la Corporación Local y Foral, derivado de las elecciones municipales y forales de mayo de 2007. Ello también ha contribuido a una mayor dilación en el plazo de gestación y tramitación del documento, de forma que ha transcurrido más de un año desde la entrada en vigor de la Ley 2/2006, encontrándonos en redacción del Texto Refundido con arreglo a la legislación anterior, sin perjuicio de la ejecutoriedad de la nueva.

Esta aplicación simultánea de ambas legislaciones tiene mayor incidencia de la constatada a primera vista, puesto que hasta la figura de las Normas Subsidiarias desaparece como tal de la nueva Ley.

Sin embargo, la acomodación del Texto Refundido a la única figura de planeamiento prevista por la ley para el desarrollo urbanístico integral de todo un término municipal, parece un objetivo de modernidad o puesta al día. Pero el enfoque del documento vía Plan General supone un riesgo formal y procedimental además de una dilación en cuanto a plazos que el Ayuntamiento de Lezama no puede asumir.

Es por ello que se formula este Texto Refundido de la 1ª Revisión de las Normas Subsidiarias a través de la figura de Normas Subsidiarias aunque se han incorporado muchas precisiones legales referidas a la Ley 2/2006 en detrimento, como no podía ser de otra manera, de la Ley del Suelo de 1976.

Esta situación de una figura del pasado con la nueva legislación en vigor, puede presentar aspectos contradictorios, pero los derechos urbanísticos de los propietarios de suelo no se ven alterados, la incidencia de la ordenación territorial y sectorial no sufre modificación, lo mismo que la evaluación de impacto ambiental, por lo que entendemos que la seguridad jurídica del documento es mayor, que si se hubiera optado por el cambio de figura en última instancia, aprovechando toda la tramitación anterior como Normas Subsidiarias.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN FORAL 345/2007, de 25 de octubre.

La Resolución del Departamento Foral de Transporte y Urbanismo, resulta sumamente compleja y en cierta medida incoherente por el momento de su redacción, con una Ley nueva en periodo de adaptación y un texto redactado con arreglo a la legislación anterior. Tanto las Normas Subsidiarias como la Resolución contienen las pequeñas contradicciones del momento, y por ello alguna de las modificaciones que se proponen pueden tener mayor calado que el recogido expresamente en la parte dispositiva.

No obstante, vamos a enumerar las correcciones que se proponen en la resolución, una a una citando el apartado y/o la documentación gráfica en la que se concreta la corrección impuesta. De esta manera el análisis del nuevo documento de las Normas Subsidiarias, puede ser asimilado con mayor facilidad para aquellos que ha seguido las dos informaciones públicas anteriores, y puede ser comprobado por los Técnicos/Técnicas de Urbanismo de la Diputación Foral para su sanción definitiva.

1. Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Lezama (1ª Revisión).

En este apartado seguimos la numeración de la propia propuesta de resolución, para mayor comodidad.

1.1. Sistemas Generales.

1.1.1. Se han coordinado adecuadamente los elementos pertenecientes al Sistema General del Transporte y Comunicaciones que figuran en el artículo 1.3.21, con los del artículo 2.10.1..

a) Los viales que delimitan el Suelo Industrial de la Cruz se han considerado Sistema Local Viario, en lugar de Sistema General Viario que se mencionaba en el anterior documento. En el caso del ramal en forma de “U”, vial perimetral, se ha mantenido como Sistema General Viario en toda su longitud, ya que su carácter es claramente general y aunque se adscribe a dos ámbitos, la UE-1 y el Sector SR-1 Aretxalde.

b) El fragmento de vial que conecta el camino existente con el ramal en “U”, forma un Sistema General Viario adscrito al Sector SR-1 Aretxalde, a fin de

garantizar su continuidad tanto en el caso de que no se desarrolle el Sector como en el caso de que se desarrolle.

c) El apartado 3 del artículo 1.3.21 recoge expresamente el Sistema General de Aparcamiento Viario y sus elementos. Ello se completa con la definición gráfica contenida en los planos de ordenación estructural.

d) No se da una relación de caminos sino que se los define genéricamente por su función pública, resolviendo la aparente contradicción. La última parte del enunciado no parece correcta ni sintáctica ni conceptualmente aunque la red de caminos públicos atraviesa el núcleo rural tejiendo una malla elemental.

1.1.2. La delimitación realizada del Sistema General Ferroviario ha sido facilitada por EuskoTren, y se ha trasladado minuciosamente a la documentación gráfica, por lo que responde a la polilínea de expropiación realmente ejecutada.

En el apartado 6 del artículo 2.10.1 que se refiere al Sistema General Ferroviario, se constata el carácter consolidado de las instalaciones ferroviarias, admitiéndose las actuaciones de mantenimiento o mejora del servicio.

1.1.3. Los suelos pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres enumerados en el artículo 1.3.22 de la normativa urbanística han sido identificados gráficamente en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio.

1.1.4. El apartado 2 del artículo 1.3.23 recoge el Sistema General de Equipo Comunitario de titularidad privada, diferenciando las categorías deportiva, religiosa, asistencial y hostelera. En cada subapartado se relacionan los equipamientos que pertenecen a cada categoría, identificándose para su perfecta lectura en la documentación gráfica, tal como viene exigido en el apartado siguiente de la Orden Foral.

1.1.5. Tal como hemos dicho en el párrafo anterior, se han identificado los equipamientos privados relacionados en la documentación gráfica.

1.1.6. Los esquemas de la redes de instalaciones están incorporados a la documentación gráfica. La garantía de la suficiencia que se demanda está fuera de todo sentido en un municipio atendido por el Consorcio, con las mayores previsiones imaginables.

Por otro lado, y aunque no fuera así, resulta desorbitado demandar la suficiencia de la red, la cual requeriría un prediseño y cálculo de la red dotacional de todo los Sistemas Generales.

1.1.7. Se crea el nuevo artículo 1.3.25 denominado “Sistema General de Cauces, Elementos que lo componen “ y el nuevo 2.10.5 “Calificación Global de las

zona del Sistema General de Cauces”. En ellos se remite a lo establecido en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. para el río Asua y sus afluentes en las distintas clases de suelo del término municipal de Lezama.

1.2. Suelo Urbano

1.2.1. Se ha eliminado en su totalidad el antiguo artículo 2.1.5 denominado “Carácter Normativo del número máximo de viviendas”, en el que se posibilita la transformación de una vivienda en 2 apartamentos en el 33% del número de viviendas.

No obstante, al tratarse de un parámetro obsoleto legalmente y sin sentido urbanístico en el momento actual por los cambios fulgurantes que se dan en la composición familiar, se elude cualquier referencia a la densidad o al número máximo de unidades de vivienda.

1.2.3. Los ámbitos de suelo urbanizable residencial han sido gestionados y ejecutada la urbanización en su totalidad. Restan por edificarse unas pocas parcelas que se rigen por las Ordenanzas Reguladoras de los Planes Parciales aprobados definitivamente, tal como se establece en el artículo 1.2.15 de la presente normativa urbanística.

1.2.4. Las viviendas familiares aisladas procedentes del antiguo suelo no urbanizable, que se han clasificado como suelo urbano, lo han sido por tener la dotación de servicios urbanos que lo justifican, y teniendo la condición de parcelas de suelo urbano consolidado, sin suelo vacante. De esta manera, los beneficios derivados de su condición urbana, se contrarrestan con las cargas fiscales correspondientes, sin otorgarles otros derechos edificatorios suplementarios.

No obstante, la inmensa mayoría de esta clase de viviendas persiste en el suelo no urbanizable.

1.2.5. En las Unidades de Ejecución se prescinde, tal como hemos adelantado en el apartado 1.2.2., de cualquier referencia a los parámetros de densidad y número de viviendas. No existe ninguna razón legal para mantener imperativamente el número de viviendas, por lo que nos remitimos a los parámetros de edificabilidad, reforzados en la Ley 2/2006.

1.2.6. Lezama, por un tamaño poblacional, no requiere reserva de suelo para la promoción de viviendas de protección pública. No obstante, se han dispuesto reservas para la construcción de viviendas tasadas municipales en las unidades mayores, dejando a los proyectos de equidistribución la identificación de los bloques destinados a estos usos, en la creencia de que dicha definición esta

sujeta a cuestiones de oportunidad y resulta más adecuada la espera a ese momento, redacción del PAU, del Proyecto de Reparcelación etc.

1.2.7. Las rasantes de las Unidades de Ejecución afectadas por lo cauces fluviales se han definido teniendo en cuenta el Estudio Hidráulico confeccionado por el Ayuntamiento de Lezama. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones precisas de la Dirección de Aguas en el momento de tramitar el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación.

1.2.8. En el artículo 2.10.5 denominado “Calificación Global de las zonas del Sistema General de Cauces” se señalan los retiros mínimos de la edificación y de la urbanización en cada clase de suelo, a tenor del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V (Vertiente Cantábrica).

1.2.9. En la nueva ficha de la Unidad de Sustitución UES-3 Larretxe, se exige la gestión previa de la Unidad de Ejecución nº1.

1.2.10. En el artículo de normativa correspondiente a la UE-2 Txupetxa contempla las exigencias en materia de Aguas, así como la obviedad de que el dominio público hidráulico no genera edificabilidad privatizable.

1.2.11. Se ha grafiado en los planos correspondientes a las fichas de las U.Es 2,3 y 4 la franja del sistema general hidráulico actual. En el caso de la U.E-2 dicho sistema se modifica y rectifica en la zona viaria, discurriendo parcialmente por el sistema local de espacios libres, con el nuevo trazado que apruebe la Dirección de Aguas.

1.2.12. El vial paralelo a la carretera BI-737 es un Sistema Local, así se define tanto la ficha escrita del artículo 2.2.2, como en la gráfica.

1.2.13. La exigencia de urbanización a cargo de la Unidad UE-3 figura en la ficha correspondiente del artículo 2.2.3. Sin embargo, no se ha introducido todo el fondo de saco en la Unidad sin que ello genere ninguna modificación en los derechos de los propietarios, ya que los suelos que se han incluido son suelos municipales que proceden de la cesión de suelos colindantes ya gestionados.

1.2.14 En el artículo 2.2.6 se recoge la obligación de asegurar los accesos a las viviendas existentes en sus bordes.

1.2.15. Se ha suprimido la UE-7 URGOITI que figuraba en el documento aprobado provisionalmente, tal como exige el informe de la C.O.T.P.V.

1.2.16. Se ajusta el límite Oeste de la UE S.1 al parcelario. Se impone la condición de desarrollo y gestión con posterioridad a la urbanización de la UE-1 Larretxe.

1.2.17. El Sector Industrial La Cruz, dado que aún se encuentra sin urbanizar se mantiene como suelo urbanizable en la documentación gráfica.

1.2.18. Se ha suprimido de la relación de suelos urbanos industriales del artículo 1.3.29 la Marmolería Vascongada, manteniéndose la tolerancia de su actividad pese a su condición de fuera de ordenanza.

1.2.19. La única zona calificada como Industria Urbana es Uriarte Electrica, que se rige por el artículo 2.6.2 en el que se especifican las separaciones mínimas de la edificación a los linderos o alineaciones.

1.2.20. Se ha obtenido información exacta del consumo edificatorio actual, llegando a los datos siguientes:

Superficie de parcela	13.722,00 m ²
Superficie ocupada	6.473,78 m ²
Edificabilidad consumida	8.131,38 m ²

A la vista de ello se ha propuesto una edificabilidad de 0,65 m²/ m² y una ocupación máxima del 50%, que permita una pequeña ampliación de la propia actividad, que mantiene la cualidad de indivisible.

1.2.21. La Industria Uriarte Electrica se encuentra asentada y con escasas posibilidades de ampliación con los nuevos parámetros contenidos en la Normativa.

Por ello, carece de todo sentido práctico la delimitación de una unidad de ejecución con un cordón umbilical hasta la BI-737. Resulta sencillamente inviable, afectando a terceros y disponiendo un mecanismo sumamente complejo para una posibilidad de ampliación mínima.

Esta ubicación responde a otra época pero está implantada y su tratamiento tiene algo de extraordinario, pero que no puede negarse la evidencia.

1.2.22. En el plano de ordenación del suelo urbano se identifican los equipamientos privados relacionados en el artículo 2.7.1 anterior, que ahora se incluyen en el 2.10.2. En dicho artículo se establecen unos parámetros urbanísticos básicos, y en general bien contenidos que no pueden dar lugar a excesos volumétricos.

1.2.23 Se ha corregido la clasificación de suelo de las instalaciones del Athletic Club y se remite a un plan especial la posibilidad de incremento de la actual edificabilidad.

1.3. Suelo urbanizable

1.3.1. Se han corregido los planos G.1a y G.1b, así como el 0.3 recogiendo la totalidad de la delimitación de los sectores.

1.3.2. Se elimina la duplicidad de parámetros, teniendo carácter vinculante la edificabilidad sobre la superficie total privada de cada sector, medida sobre topográfico a mayor escala y descontando los cauces hidráulicos. Se prescinde de la densidad y del número de viviendas, ya que de ellas ya no depende estándar alguno en el desarrollo del Plan Parcial.

La superficie de techo es el resultado de multiplicar la superficie real de suelo privado por el índice de edificabilidad. En consecuencia, es más lógico definir el índice que va a aplicarse a cada superficie de suelo.

En el suelo industrial la limitación del suelo privatizable en el 60% del sector, permite una vialidad y unos espacios libres públicos de cierta entidad evitando tentaciones de mayor privatización. Por lo tanto, pensamos que deben mantenerse dichos parámetros, obedeciendo en todo caso a criterios técnicos de los redactores y no a competencias ajenas legalmente injustificadas.

1.3.3. Las superficies de los sistemas generales adscritos se recogen en el artículo 2.8.2 de modo indicativo resultando con mayor exactitud una vez trasladado al topográfico 1/500 que sirva de base a la redacción del plan parcial.

El anillo viario sur es conceptualmente Sistema General Viario, por lo que se ha procedido a marcarlo como tal en toda su longitud. En el tramo perteneciente a la UE-1 se situaba como Sistema Local, por la imposibilidad legal de adscribirse en el momento de la redacción un Sistema General a un ámbito de suelo urbano.

Ahora tras elevar la edificabilidad del sector a $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por el informe de la C.O.T.P.V. aún se justifica más que el anillo sea sistema general para que dicho suelo no genere aprovechamiento que sería acumulable al aumento del 33% que ha propuesto la C.O.T.P.V.

Efectivamente debe completarse el ámbito del sector en la ficha y así se ha grafiado.

1.3.4. Se ha dispuesto una edificabilidad de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de acuerdo con el informe de la C.O.T.P.V.

1.3.5. En las normas específicas para el desarrollo de los sectores se recogen expresamente la necesidad de Autorización por parte de la Dirección de Aguas. Los retiros mínimos de la edificación serán de 10 a 12 metros en función de la existencia o no de línea de deslinde o encauzamiento definida.

1.3.6. Se ha modificado la delimitación del sector S-2 con el fin de evitar la formación de bolsas de suelo no urbanizable dentro del continuo del sector, dejando solo el equipamiento privado hostelero de Mahatsa.

1.3.7. Las pequeñas parcelas que albergan vivienda familiar y se encontraban rodeadas de suelo urbanizable industrial se incorporan al sector, exceptuando el Restaurante Urrejola que queda como Equipamiento Hostelero. También permanecen dos caseríos situados junto al corredor, pero no están rodeados por todos sus linderos, ya que tienen paso por debajo del corredor a los suelos de labranza ubicados al Sur del mismo.

Los dos retales situados entre el nudo de salida del corredor y el límite del término municipal se situaban en el interior del sector S-3 lo cual no es legalmente posible, al encontrarse separado del resto por el sistema general viario, y tener carácter de sector discontinuo.

Por ello, se califican como Sistema General de Espacios Libres, adscrito al sector, no generando edificabilidad pero cuyos derechos se ejercitan en el sector.

1.3.8. Se han introducido en el artículo 2.8.4 de Normas Específicas para el desarrollo del Sector S-3 Ugarte, las mismas condiciones relativas al diseño viario establecidas para el sector S-2.

1.3.9. Se ha incorporado en la normativa de desarrollo de los sectores S-2 y S-3, como determinación vinculante que el régimen de usos será acorde con las limitaciones señaladas en el punto 3º del artículo 14 del PTS de regulación territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.

1.3.10. Se ha introducido en la normativa de desarrollo de los sectores industriales S-2 y S-3 la obligación de mantener los robledales existentes en sus interior y recogidos en el plano de “Vegetación de interés naturalístico” del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En el artículo 2.8.3. de desarrollo del Sector S-2 se imponen las medidas de protección de la Torre de Lezama, en el sentido manifestado en la Orden Foral.

En el artículo 2.8.4. de desarrollo del Sector S-3 se recogen los condicionantes para la ejecución de las obras derivadas de los estudios de calidad del suelo.

1.4. Suelo no urbanizable

1.4.1. Se ha establecido la nueva categoría de suelo no urbanizable de “Protección especial” que engloba el Monte de Utilidad Pública Santa María de Gangurengan. En consonancia con ello, se ha creado el nuevo artículo 2.9.17 que regula la zona en cuestión.

1.4.2. Las condiciones para la concesión de licencia para vivienda vinculada a la explotación agraria se han adaptado a los dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/2006.

1.4.3. Se han transcrito literalmente en el artículo 2.9.2. apartado 5, la exigencia de la comisión de Ordenación del Territorio respecto a las explotaciones ganaderas de nueva instalación.

1.4.4. Se han suprimido los núcleos rurales de Aretxalde y Madaria aunque se encuentra derogada la ley 5/1998 de Medidas Urgentes.

1.4.5. Se han igualado las denominaciones de la zona de producción forestal, eliminando la posibilidad de ampliación de los caseríos existentes. También se suprime la posibilidad de usos permanentes que requieran edificación para su desarrollo.

1.4.6. Se señala expresamente que quedan prohibidos los usos residenciales, no vinculados a explotaciones agropecuarias en el suelo de la categoría Agroganadera y Campiña, Artículo 2.9.18.

1.4.7. Las dos zonas de “Alto valor estratégico” y “Paisaje Rural de Transición” se unifican en una sola zona Agroganadera.

En dicho artículo se suprimen la posibilidad de ampliación del 20% de la superficie a los caseríos existentes.

1.4.8. En la “zona de protección de Aguas superficiales” artículo 2.9.20 se aclara que la conforman 2 franjas a ambos lados del río Asúa y todos los cursos superficiales de agua.

1.4.9. Se ha suprimido la categoría de equipamiento privado en suelo no urbanizable en el artículo 1.3.31. Además se han incluido en los sistemas Generales de Equipamiento Comunitario regulado en el artículo 2.10.2. del presente documento.

1.5. Patrimonio urbanizado y edificado.

1.5.1. En el artículo 2.11.4 se hace mención explícita al régimen de protección establecido en el Decreto 14/2000 para los Bienes Culturales de la Iglesia de Santa María y la Ermita del Santo Cristo.

1.5.2. En el apartado 4 del artículo mencionado en el punto anterior se establece la exigencia del Decreto 275/2003 para cualquier intervención de la Torre de Lezama.

1.5.3. Se han reflejado en la documentación gráfica los edificios Catalogados.

1.5.4. Se ha corregido la zona de presunción Arqueológica Asentamiento de Lezama.

1.5.5. Las Áreas de Protección Arqueológica se recogen en los planos 0.5 de Vinculaciones Sectoriales.

1.5.6. En el apartado 2 del artículo 2.11.2 se especifica la protección que a las zonas de Presunción Arqueológica les otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

1.6. Normativa

1.- En todas las actuaciones afectadas se ha incluido la necesaria autorización de la administración hidráulica que deberá solicitarse en la Oficina Territorial de Bizkaia.

2.- Niveles sonoros

- Se recoge la necesidad de declaración de calidad del suelo prevista en la Ley 1/2005, de 4 de febrero ante cualquier recalificación urbanística que afecte a terrenos potencialmente contaminados. Artículo 1.2.2, apartado 5.
- Se recogen que los pliegos de condiciones técnicas de los planes de desarrollo deben recoger las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del Estudio de Impacto Ambiental. Apartado 6 del artículo 1.2.6.

3.- En el apartado 5 del artículo 1.2.7 de la normativa urbanística se copia textualmente el mandato de la C.O.T.P.V. respecto a las actuaciones en zona inundables para diferentes periodos de retorno.

- 1) Se ha cambiado el texto que se refiere a los Estudios de Detalle en el artículo 2.1.2 y en el antiguo 2.1.6 hoy transformado en el 2.1.5 de forma que queda claro en finalidad acorde con la legislación urbanística vigente.
- 2) En el artículo 2.3.2 apartado 1 se aclara que los edificios residenciales existentes en la zona edificación abierta se encuentra consolidados en su estado actual.
- 3) En zona residencial aislada sin construcción la edificabilidad debe referirse en parcela bruta, ya que de lo contrario en los pocos casos que se precise la

cesión de su frente de parcela como sistema local, no se cederá y deberá ser expropiado, lo cual es un absurdo. En los edificios existentes en cambio la edificabilidad se establece sobre la parcela neta.

Se incrementa la superficie mínima de parcela a 400 m² y se fija una anchura mínima de 18 metros y un frente de calle de 10 metros.

Se suprime la excepcionalidad de ampliar los edificios existentes en un 10% aun cuanto tuvieran la edificabilidad consumida.

- 4) Se ha suprimido la posibilidad de transformación de una zona Residencial Aislada agrupada en hilera, mediante un Estudio de Detalle.
- 5) Se ha incluido el Capítulo VII, con los artículos 2.7.1 y 2.7.2 para regular el Núcleo Urbano Tradicional.
- 6) Se han completado las fichas de las Unidades de Ejecución con los parámetros edificatorios a efectos de su publicación.

Además, se han creado las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución de Sustitución.

- 7) Se han eliminado de las fichas de las Unidades, la fórmula de obtención del 10% del aprovechamiento.
- 8) Se ha quitado cualquier referencia al número de viviendas en las unidades de ejecución para evitar cualquier contradicción.
- 9) Artículos de la Normativa.

Artº. 1.2.7. Nos remitimos a la Ley 2/2006.

Artº. 1.2.10 y 1.2.11. Nos remitimos a la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco.

Artº. 1.3.28. Se ha suprimido la división del Territorio en zonas públicas para acoger los Sistemas Generales y zonas privadas.

Artº. 1.3.29. Las zonas privadas equipamentales se han incluido en el Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Artº. 1.3.30. Se ha suprimido la zona industrial La Cruz del suelo urbano industrial dejándolo como suelo urbanizable.

Artº. 1.3.31. El Sector S-2 corresponde a La Cruz y el S-3 al Sector Ugarte.

Artº. 1.3.32. Se denominan “categorías de suelo no urbanizable “ y no “zonas privadas en suelo no urbanizable.

Artº. 1.3.36. Se ha suprimido el antiguo artículo 1.3.36, titulado Edificios preexistentes y no calificados como fuera de ordenación o fuera de ordenanza.

Artº. 1.4.12. Se ha modificado el apartado primero de este artículo, incluyendo también los equipamientos comunitarios de titularidad privada.

Artº. 1.5.14. Se ha corregido el apartado 3 reconociendo la posible titularidad privada de determinados sistemas generales.

Artº. 1.5.21. El apartado 2 se formula nuevamente con arreglo a las condiciones establecidas en el artículo 31 de la Ley 2/2006.

Artº. 1.5.40. Respecto a las condiciones de habitabilidad de las viviendas se remite a la legislación vigente en cada momento para VPO, siendo aplicables tanto para las viviendas libres, tasadas o de protección oficial. Las condiciones mínimas de habitabilidad deben ser idénticas para cualquier clase de viviendas.

Artº. 1.5.23 Se ha suprimido la referencia superficial como definitoria de las categorías del uso comercial.

Artº. 1.5.48. Se ha fijado el estándar de una plaza por cada 100 m² construidos destinados al uso industrial.

Artº. 1.6.7. En el apartado 5 se corrigen los aspectos enunciados en la Orden Foral.

Se ha suprimido el antiguo apartado 4 que habilitaba a sótanos o semisótanos en determinadas condiciones para el alojamiento o trabajo de personas.

Artº. 1.6.10. No resulta contradictoria la aplicación de las condiciones mínimas de habitabilidad, o la forma de cómputo de la superficie útil en viviendas de protección oficial, con el hecho de que urbanísticamente no computen las terrazas voladas y abiertas.

Artº. 1.6.16. Se ha modificado el apartado tercero de este artículo en el sentido expuesto por la Orden Foral.

Artº. 1.6.29. Se ha suprimido el párrafo correspondiente al % máximo de parcelas privadas sobre la superficie total del ámbito de planeamiento por tratarse de un índice irrelevante y que puede resultar contradictorio.

Artº. 2.3.2. Se ha corregido el apartado 2, dejando los restantes con el contenido legal de los Estudios de Detalle

Artº. 2.9.1. Ya se ha corregido la denominación de zonas privadas de suelo no urbanizable por “categorías del suelo no urbanizable”, tanto en la documentación escrita como en la carátula de los planos 0-1.

Artº. 2.9.8. Se han suprimido las posibilidades de ampliación de los caseríos existentes que figuraban en los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artº. 2.9.15. Se han suprimido como usos permitidos en el Núcleo Rural aquellos que se indican en el apartado correspondiente de la Orden Foral. Se recoge también la posibilidad de regularización del límite o del espacio público existente.

Artº. 2.10.1. Se reconoce como Sistema General Viario los elementos relacionados en el artículo 1.3.21, así como sus ampliaciones aunque se obtengan como producto de la gestión de los ámbitos colindantes.

En el apartado 5 se elimina la referencia al Sistema General Viario peatonal.

10. DELIMITACIÓN

Se ha corregido la delimitación del Término Municipal en la línea con Larrabetzu y en algún caso con Galdakao, ajustándola a la delimitación realizada por el Gobierno Vasco y el Instituto Geográfico Nacional.

2. Suspender ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias en el ámbito Garaioltza propuesto como suelo urbano consolidado y en el núcleo rural de Goitoltza.

2.1. Garaioltza

En el documento admitido se plantea el ámbito Garaioltza como una unidad de ejecución (U.E.7 Garaioltza) y no como suelo urbano consolidado.

El razonamiento de su inclusión en el suelo clasificado como urbano obedece a la dotación de servicios implantados, que justifica plenamente esta clasificación. Ello se hizo de acuerdo con las condiciones exigibles con la legislación estatal anterior, dado el agotamiento de Garaioltza como Núcleo Rural, tanto con arreglo a la Ley 5/1998 de medidas urgentes como conceptualmente por la evolución de las edificaciones que lo conforman.

Además de las condiciones objetivas, que asisten al Núcleo Garaioltza, como punto de atracción de un barrio diseminado de numerosos caseríos, la inclusión entre las Unidades de Ejecución permitía operaciones de dotación y de equidistribución que no son legalmente posibles en el suelo no urbanizable. En concreto, la casa-bar de titularidad municipal, foco de atracción de todo el conjunto disperso de Garaioltza requiere un aparcamiento público que solo pueda obtenerse mediante gestión urbanística.

En base a todo ello, en el documento anterior se propuso una Unidad de baja densidad, que tipológicamente permitía la construcción de forma similar al Núcleo Rural, pero que permitía el reparto de cargas y beneficios y la obtención de la cesión y urbanización de su aparcamiento considerado como imprescindible.

La entrada en vigor de la Ley 2/2006 con la incorporación de criterios de edificabilidad mínima, sostenibilidad, redensificación etc. remueve los conceptos anteriores sobre la ocupación del territorio, poniendo en crisis determinados aspectos que habían sido aceptados de forma automática y unánime. Dichos conceptos caducos se reflejan no sólo en el documento de Revisión de las Normas, sino también en el informe de la C.O.T.P.V y en la propia Orden Foral de aprobación definitiva.

Realmente suena a conceptos hoy totalmente trasnochados la pretensión de mantener Garaioltza como Núcleo Rural. Sí nos regimos por la Ley 5/1998 de medidas urgentes, podrían construirse 5 viviendas nuevas, y ni siquiera se cubrirían los huecos entre las viviendas existentes que demandarían minimamente 10 y preferentemente 13 nuevas viviendas. La selección de sólo 5 viviendas entre las 13 posibles resulta poco menos que imposible, por la dosis de arbitrariedad que conlleva.

Pero es que el tratamiento como Núcleo Rural en la Ley 2/2006 impide ya de hecho la construcción de cualquier nueva vivienda, al encontrarse lleno el cupo de 25 viviendas que fija como máximo el artículo 29.5. De acuerdo con esto la propuesta del Informe de la C.O.T.P.V con carácter vinculante no deja de ser un auténtico callejón sin salida. Decir que debe mantenerse el Núcleo de Garaioltza como Núcleo Rural, en el cual se aceptarían nuevas posibilidades edificatorias en base a lo señalado en la Ley 17/1994 “no parece lo más adecuado cuando se encuentra expresamente derogado dicho texto legal por la Disposición derogatoria b) de la Ley 2/2006 y a mayor abundamiento regula ella misma los núcleos rurales. Además parece existir un error al remitir a la Ley 17/1994 cuando la regulación mediante legislación autonómica de los núcleos rurales, se produce en la Ley 5/1998 de 6 de marzo, artículo 1. No obstante, este texto legal, se encuentra igualmente derogado por la Ley 2/2006.

Consideramos que el erróneo planteamiento anterior responde a una permanencia de los conceptos obsoletos a los que antes hemos aludido, y las dificultades de asunción del nuevo texto legal, tanto en su letra como en su espíritu, en tan corto periodo de tiempo.

Toda esta situación legal nos plantea muchas dudas no sólo de índole jurídica sino de reconsideración teórica de múltiples “dogmas” que han resultado inadecuados, o al menos no tenían el carácter de invariantes que se les ha venido atribuyendo.

Con esta mentalidad abierto deben analizarse los problemas cambiantes del planeamiento urbanístico, reconociendo como propia la historia reciente, pero rectificando la tendencia no solo por el nuevo marco legal, sino por el nuevo modelo de ocupación de suelo que sin duda se necesita.

En el caso Garaioltza, se ve de forma evidente la imposibilidad de mantener su tratamiento como Núcleo Rural, ya que pertenece al modelo anterior, es consumidor de suelo en exceso, sin conformación de núcleo y sin dotaciones. Además resultaría complicada la aplicación de cualquier marco legal, careciendo de suelo vacante. Sería un cierto engaño, consolidando las viviendas existentes y con los huecos parcelarios sin aprovechamiento. Un núcleo rural no puede contener huecos intersticiales dentro de su contorno, puesto que sería un ámbito discontinuo y por lo tanto no sería un núcleo rural.

Frente a esta alternativa que no lleva a ninguna parte y ateniéndonos al artículo 29.2 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento de Lezama opta por la clasificación como tal, porque el ámbito dispone de los servicios e infraestructuras que le habilitan como suelo urbano. Puede aportarse el plano de los servicios urbanos existentes que avalan el anterior aserto.

Dentro de esta clase de suelo le otorga una edificabilidad contenida $0,3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ sobre un ámbito reducido de suelo vacante, con una superficie de 11.963 m^2

proponiendo una tipología de vivienda colectiva con casas de 5 viviendas, sobre una volumetría equivalente a los caseríos existentes. De esta forma se logra una oferta en la unidad de ejecución de 35 viviendas, 30 libres y 5 tasadas municipales, que ayudan a conformar y densificar el núcleo existente.

Además a la Unidad de Garaioltza se le adscriben los Sistemas Generales de Aparcamiento (1.360 m²), Espacios Libres (539 m²) y Equipamiento Deportivo (3.021 m²) que suponen unas dotaciones bien interesantes para un núcleo urbano que sea foco de atracción de toda la población dispersa de Garaioltza Auzunea.

Puede criticarse esta actuación al estar físicamente desconectada del núcleo central de Lezama, pero es un peaje inevitable del crecimiento disperso anterior, y además la extensión de la mancha prevista para el suelo residencial por el PTP del Bilbao Metropolitano, desarrolla el núcleo hacia el norte hasta contactar con Garaioltza, momento en el que se producirá un continuo urbano.

Por lo tanto, en el tiempo se va a dar la situación prevista por la ordenación territorial, sin que la situación intermedia, el medio plazo hasta que la conexión se produzca, distraiga recursos para el objetivo perseguido de un consumo racional, estructurado e intenso del suelo residencial, sin hipotecas de futuro ni dispersiones innecesarias.

Esta propuesta municipal tiene un soporte legal adecuado, se encuentra dentro de las competencias estrictamente municipales y se incardina perfectamente a la ordenación territorial vigente, así como en los criterios asumidos de un consumo responsable de suelo, por lo que no parece existir razón alguna para su oposición desde otras instancias urbanísticas.

2.2. Goitioltza

Se ha redelimitado el núcleo rural eliminando la parcela situada al oeste de la antigua delimitación, creando un núcleo más compacto. Asimismo, se ha cambiado la denominación de las parcelas no edificables a parcelas edificadas, ya que están asociadas a otras parcelas edificadas.

Las parcelas edificables 1,2,8,10 y 28 tienen un acceso preexistente desde la BI-3727, algunos de ellos fuera de delimitación de Núcleo Rural pero dentro de la misma parcela.

El proyecto de edificación de cada una de las nuevas viviendas deberá cumplir con el retiro mínimo de 12 metros al vial BI-3727.

En Bilbao para Lezama, 10 de marzo de 2008.

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Federico Arruti



Fdo.: Antón Boyra



Fdo.: Oihana Arruti