



BIZKAIKO FORU ALDUNDIA
GARRAIOAK, MUGIKORTASUNA ETA
LURRALDE KOHEZIO SAILA
BILBAO.

Erref./Ref.:OT-001-2016

Gaia.- Bilbo Metropolitarrako Alde
Funtzionalaren LPParen
berrikuspenaren aurrerapenari
alegazioak.

Asunto.- Alegaciones al Avance de la
Revisión del PTP del Área Funcional
de Bilbao Metropolitano.

Honekin batera Lezamako udalak Bilbo
Metropolitarrako Alde Funtzionalaren
LPParen berrikuspenaren aurrerapenari
egiten dion alegazio idatzia bidaltzen
dizuet.

Adjunto se remite escrito de alegación
del Ayuntamiento de Lezama al
documento de Avance del Plan
Territorial Parcial del área funcional
Bilbao Metropolitano.

Lezaman, 2018ko maiatzaren 11n.

En Lezama, a 11 de mayo de 2018



Jon Ander Aurrekoetxea Artetxe.
Alkatea



garraioak, mugikortasuna eta
lurraldearen kohesioa sustatzeko saila
departamento de transportes,
movilidad y cohesión del territorio

2018 MAI. 14

IRTEERA / SALIDA
Zk. / N° _____

SARRERA / ENTRADA
Zk. / N° 4655

G17



ALEGACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE LEZAMA AL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL BILBAO METROPLITANO

1ª Error en cuanto a la inclusión en la documentación gráfica del Avance de 2 Sistemas generales de espacios libres (SGEL) dentro del anillo del suelo urbano consolidado.

Consideramos que existe una errata en el plano de Infraestructura Verde del Avance del PTP. Ya que dicha dos superficies calificadas por el PTP como SGEL e incluidas en el conjunto de la infraestructura verde, lo han sido de forma errónea ya que la situada más al norte y ubicada junto a las Escuelas Públicas se trata de un suelo propiedad municipal destinado a la futura ampliación del citado equipamiento. En cuanto a la situada en las proximidades del edificio consistorial se trata de un solar con aprovechamiento para uso residencial.

2º Redefinición de la necesidad de suelo industrial en el entorno del corredor del Txorierri.

El vigente PTP aprobado mediante Decreto 179/2006 de 26 de septiembre, y en lo referente al municipio de Lezama, en lo que nos ocupa, señala:

Afecciones debidas a las Operaciones Estratégicas.

- Reserva estratégica de Aretxalde (OE.18)

o Determinaciones sobre el suelo de actividades Económicas

Cuantificación de suelo para actividades Económicas

LEZAMA

CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS (Has) NUEVOS DESARROLLOS

Periodo	Máximos	Mínimos
8 años	77,0	55,0
16 años	120,0	74,0

El planeamiento urbanístico municipal general deberá incorporar la oferta correspondiente de suelo para actividades económicas propuesta en el P.T.P., incrementando el suelo vacante existente con la superficie que estimen necesaria dentro de los límites máximos y mínimos fijados, manteniendo asimismo el suelo ya

calificado.

Áreas de actividades económicas de promoción pública

LEZAMA

CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (Has)

Periodo	Máximos	Mínimos
8 años	77,0	55,0
16 años	120,0	74,0

La cuantificación de suelo para actividades económicas de promoción pública, en el caso de Lezama, coincide con la oferta total de nuevos desarrollos. Se trata de la Reserva Estratégica de Aretxalde que se desarrolla en la Operación Estratégica O.E.18.

2.18 RESERVA ESTRATÉGICA DE ARETXALDE (OE.18)

2.18.1 Localización de la actuación y descripción de la situación inicial

Este ámbito se localiza íntegramente en el municipio de Lezama, entre la N-637 y el corredor del Txorierri. Debido a su gran dimensión superficial, debe considerarse dentro del Área Funcional como una reserva de patrimonio público de suelo idóneo para la posible implantación de grandes empresas consumidoras de suelo para la acogida de operaciones de oportunidad ya que dispone de unas condiciones específicas para ello, además de una buena accesibilidad para vehículos pesados y transporte ferroviario que permitiría una movilidad mediante transporte público.

El PTP propone un Área de Actividades Económicas Mixtas, es decir, un área en la que se aglutinan varias de las clases de suelo de actividades económicas definidas en función de los usos principales asignados en la Normativa. En este caso concreto, Industrial Productivo de gran formato y Parque Logístico de servicio al Transporte.

2.18.2 Objetivos y criterios estructurantes para la actuación

Desde el punto de vista urbanístico, el P.T.P. promueve estas reservas estratégicas destinadas a empresas que, por sus grandes necesidades espaciales, difícilmente puedan ubicarse en otras áreas, evitando localizar usos que pudieran instalarse en cualquier otro lugar.

Por todo ello, ha de entenderse que este área es un suelo de reserva estratégica para actividades económicas, abierto a los distintos usos derivados de posibles necesidades que tendrán que cumplir con las características y objetivos propios de estos suelos, entre los que se incluyen los definidos en la propia operación, una vez confirmada la necesidad de su ejecución.

El sector del transporte puede configurarse en el País Vasco como una actividad económica tractora si, además de resolver su problemática de logística específica, resulta capaz de ofertar capacidad de almacenaje y stockaje, y se orienta hacia la captación de nuevos mercados en los canales del montaje de productos ligados a la distribución de mercancías.

En cuanto al sector agroalimentario, sólo existe Merca-Bilbao, a nivel europeo, en toda la zona, que se encuentra atascado en su actual ubicación, sin ninguna posibilidad de mejora. Igualmente le sucede al Matadero de Bilbao, que se encuentra en un suelo de gran oportunidad para usos de centralidad metropolitana, pero no para este uso que apartado y aislado no aporta soluciones al problema.

Además, con la desaparición de las fronteras comunitarias, la CAPV se consolida como zona bisagra de los grandes flujos Norte-Sur, en este caso de los grandes flujos de distribución entre los que se encuentran los alimentarios.

Por todo ello, se propone reconducir estas oportunidades y necesidades en esta Operación Estratégica articulándose dos espacios diferenciados:

**Un Área Industrial que da respuesta a la necesidad de tejido productivo especial que requiere unas características y objetivos propios de un suelo de reserva estratégica para actividades económicas. Dentro de esta área tendría cabida la instalación de una Unidad Alimentaria, en caso de que fuera necesario, teniendo en cuenta las posibles necesidades de expansión de Mercabilbao (centro de distribución de productos perecederos de Bilbao Metropolitano), y el traslado del Matadero de Bilbao si fuera necesario, liberando, de esta manera, un área de oportunidad para usos urbanos de centralidad metropolitana en Zorroza e integrando las actividades de Mercabilbao y del Matadero debido a sus sinergias.*

**Parque logístico de Servicio al Transporte. Se configura como un área de actividad ligada al sector del transporte, zonas de almacenaje, stockaje y ruptura de cargas, dotando a este sector de un nuevo ámbito espacial de una extensión superficial adecuada que redundará en la consolidación y expansión futura del sector y en la recalificación y mejora ambiental de los tejidos urbanos liberados con la reconversión de las actuales instalaciones.*

2.18.3 Objetivos y criterios para la ordenación

Las superficies destinadas a Nuevos Desarrollos no son necesariamente ocupables en su totalidad, ni posible en muchos casos, dado que la cuantía máxima de ocupación determinada por el PTP puede ser sensiblemente inferior a la capacidad de la mancha grafiada, como es el caso de Aretxalde, donde la ocupación máxima posibilitada representa aproximadamente el 75% de la delimitación gráfica

propuesta y la cuantía de ocupación mínima alcanza el 46% - también aproximadamente - de dicha delimitación.

Podríamos considerar, por tanto, que de la superficie destinada a nuevos desarrollos en esta operación, si se adopta la cuantía máxima, se ocuparía una superficie de 120 hectáreas, es decir el 75 % de la superficie grafiada, aproximadamente, para albergar esta actuación. De esta superficie se podría considerar, de forma enteramente orientativa, que 20 hectáreas se podrían reservar para Actividades de Transporte y Distribución de Mercancías y las otras 100 se dedicarían al Área Industrial, pudiendo modificarse estos parámetros en función de las necesidades concretas que pudieran establecerse.

La superficie ligada a la oferta de cuantificación será la que las Corporaciones Locales estimen oportuna, dentro de los máximos y mínimos fijados por el PTP.

Será el planeamiento municipal el que decida finalmente la cuantía de la actuación, dentro de los límites establecidos por el PTP, así como el emplazamiento definitivo de la ocupación, en función de los criterios ambientales que estime oportunos y en especial, el estudio sobre las explotaciones agrarias existentes, de manera que, en el ámbito definitivo que se adopte, se produzca el menor impacto sobre las mismas.

La delimitación que finalmente se realice deberá tener en cuenta la edificación residencial dispersa existente en la forma que se considere oportuna, siendo posible la fijación de dicha delimitación de forma discontinua.

Constatando la necesidad de reunir los elementos descritos, se considera básica la conexión con los principales sistemas y redes viarias suponiendo una gran superficie que cuente con dos accesos principales desde el corredor del Txorierri.

2.18.4 Determinaciones vinculantes

- *Este área es un ámbito de reserva estratégica de promoción pública para actividades económicas mixtas.*

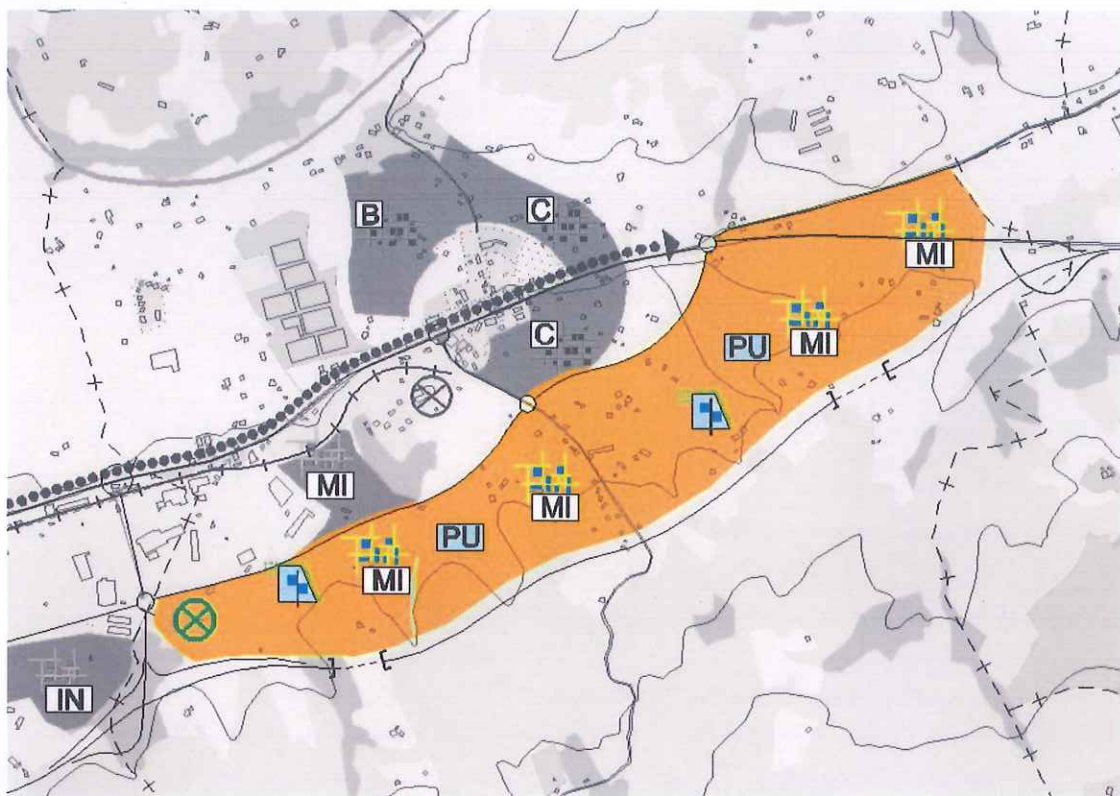
- *Las actividades económicas previstas son las de Industrial Productivo y Parque Logístico de Servicio al Transporte.*

- *En esta OE deberá incorporarse en su ordenación pormenorizada, de acuerdo con los criterios y determinaciones, tanto las ya establecidas en las correspondientes fichas individualizadas a las que se remite, como los específicos establecidos en la presente ficha, los elementos siguientes que, superando el ámbito de dicha operación, forman parte de ella:*

- AE.7 "Vía interior de los polígonos de Txorierri".

- AE.8 "Ejes transversales del Txorierri".

- *Deberán garantizarse la continuidad y las características básicas del trazado de dichos elementos, entre los municipios de Lezama, yLarrabetzu a través de los Sistemas de Compatibilización Global dePlaneamientos, establecido en el PTP.*



Consideramos que dicha previsión del PTP vigente en cuanto a la dimensión creación de suelo industrial y **al carácter de promoción pública, ha devenido obsoleta** en la medida en que la citada O.E. 18 estaba pensada para el posible traslado a dicho ámbito de diversas plataformas logísticas de carácter público de gran tamaño, que en la actualidad no parecen viables.

No obstante sí que compartimos el diagnóstico en cuanto a que el ámbito en cuestión, que se localiza íntegramente en el municipio de Lezama, entre la N-637 y el corredor del Txorierri, es un suelo idóneo para la posible implantación de grandes empresas consumidoras de suelo para la acogida de operaciones de oportunidad ya que dispone de unas condiciones específicas para ello, además de una

buena accesibilidad para vehículos pesados y transporte ferroviario que permitiría una movilidad mediante transporte público.

A tal efecto, y desde la perspectiva municipal en la que se palpan las necesidades reales de suelo, sí que consideramos oportuno el graficar la ampliación del Sector Industrial de La Cruz, así como la conceptualización de otro suelo industrial en el ámbito de Ugarte, en el límite con el suelo industrial de Larrabetzu, de forma que en ambos extremos del municipio y aprovechando las buenas conexiones con el corredor del Txorierri se pueda **ofertar suelo industrial para la promoción privada**. Sirviendo el ámbito de Lacruz como remate del suelo industrial ya existente en Lacruz I (el cuál está prácticamente colmatado), y el ámbito de Ugarte como remate del existente en Larrabetzu, pero sin que sea necesario para ello tramitar Plan de Compatibilización alguno, en la medida en que la zona de Larrabetzu ya se encuentra desarrollada y el límite municipal encaja perfectamente con el nuevo desarrollo propuesto.

Adjuntamos el oportuno plano de delimitación propuesto, en el que se puede apreciar la evidente reducción en cuanto al consumo de suelo.

3. Regularización suelo industrial en el que se encuentra ubicada la empresa URIARTE SAFYNVEST, S.L. – Bº GARAIOLTZA,162 – LEZAMA.

La citada empresa se encuentra ubicada y desarrolla su actividad desde hace decenas de años en un suelo que el actual P.G.O.U clasifica como no urbanizable.

No obstante durante la tramitación del P.G.O.U se dieron unos antecedentes que es preciso traerlos a colación:

El Ayuntamiento hasta la aprobación provisional incluida mantuvo para dicho suelo la clasificación como Urbano consolidado.

En este sentido en el Informe de la C.O.T.P.V. indicó respecto a la clasificación planteada por el Ayuntamiento en el documento aprobado provisionalmente, lo siguiente:

“El expediente clasifica como suelo urbano consolidado un ámbito de actividades económicas aislado al oeste del término municipal como se ha señalado anteriormente. Las Normas específicas para este ámbito se establecen en el Capítulo 2.5 de la Normativa, donde se señala que su “calificación obedece más al reconocimiento de una situación de hecho, que a la voluntad expresa de planificación futura”. En este sentido, tal y como se señala en el punto 6 del artículo 2.5.2, la calificación “afecta a la totalidad de la parcela, que tiene la cualidad de indivisible, no pudiendo desdoblarse en varias industrias ni cambiar la actividad, ni efectuar una división horizontal, sino simplemente mantener la actividad autorizada o efectuar su cambio de titularidad”. **Por ello no cabe poner objeción al expediente en este sentido.**”

Asimismo debemos indicar que en el Informe de 12 de diciembre de 2.013 que la Diputación Foral de Bizkaia remite a la C.O.T.P.V desde Ordenación del Territorio, no efectúa objeción alguna en cuanto a la clasificación como suelo urbano consolidado del ámbito en cuestión, y sí lo hace en cambio en cuanto al suelo urbano consolidado que se proponía en Aretxalde.

No obstante, con carácter previo a la aprobación definitiva del P.G.O.U. la Diputación Foral de Bizkaia (Administración competente para la citada aprobación definitiva), en su Informe de 12 de marzo de 2.015, indicó:

“La zona aislada, denominada Uriarte, se recoge en el documento con la categoría de suelo urbano consolidado. Sin embargo, hay que señalar que, de acuerdo con le Art. 11 de la Ley 2/2006, estos suelos no están integrados ni son integrables en la trama urbana existente, por lo que no podrán clasificarse como suelo urbano, debiendo adscribirse a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.”

Y esto último es lo que ha provocado que en el Documento del P.G.O.U. definitivamente aprobado, el ámbito en cuestión se encuentre clasificado como no urbanizable.

No obstante, teniendo en cuenta la actual redacción del Artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del

núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”

Redacción que consolida el criterio de que para la consideración del suelo se debe atender a la realidad existente sobre el mismo, y en este caso es evidente que el suelo en cuestión no es que simplemente “sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas” sino que el vial de acceso al mismo es el que da acceso a escasos metros a un núcleo sí considerado como suelo urbano consolidado residencial, que además tiene “instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes”. Permitiría conceptuar el suelo en cuestión como urbano consolidado.

Asimismo la propia Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo del País Vasco, en su artículo 11 permite una interpretación favorable a la clasificación como urbano consolidado, veamos:

“Artículo 11 *Clasificación del suelo urbano*

1.- Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

- **a)** Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para

proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

- **b)** Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

2.- Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley.

3.- Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:

- **a)** Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.
- **b)** Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- **1.-** Carecer de urbanización consolidada por:

- **a)** No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que

sobre ellos exista o se hubiera de construir.

- **b)** Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.
- **2.-** Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.”

Es decir que se admite la “clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

- **a)** Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.”

Y este es el caso que nos ocupa en la medida en que cuenta “con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente”.

Por lo tanto, consideramos el presente proceso de Revisión del P.T.P. del Bilbao Metropolitano como una oportunidad para acomodar esta situación, e incluso una posible ampliación del actual suelo ocupado por la actividad de URIARTE

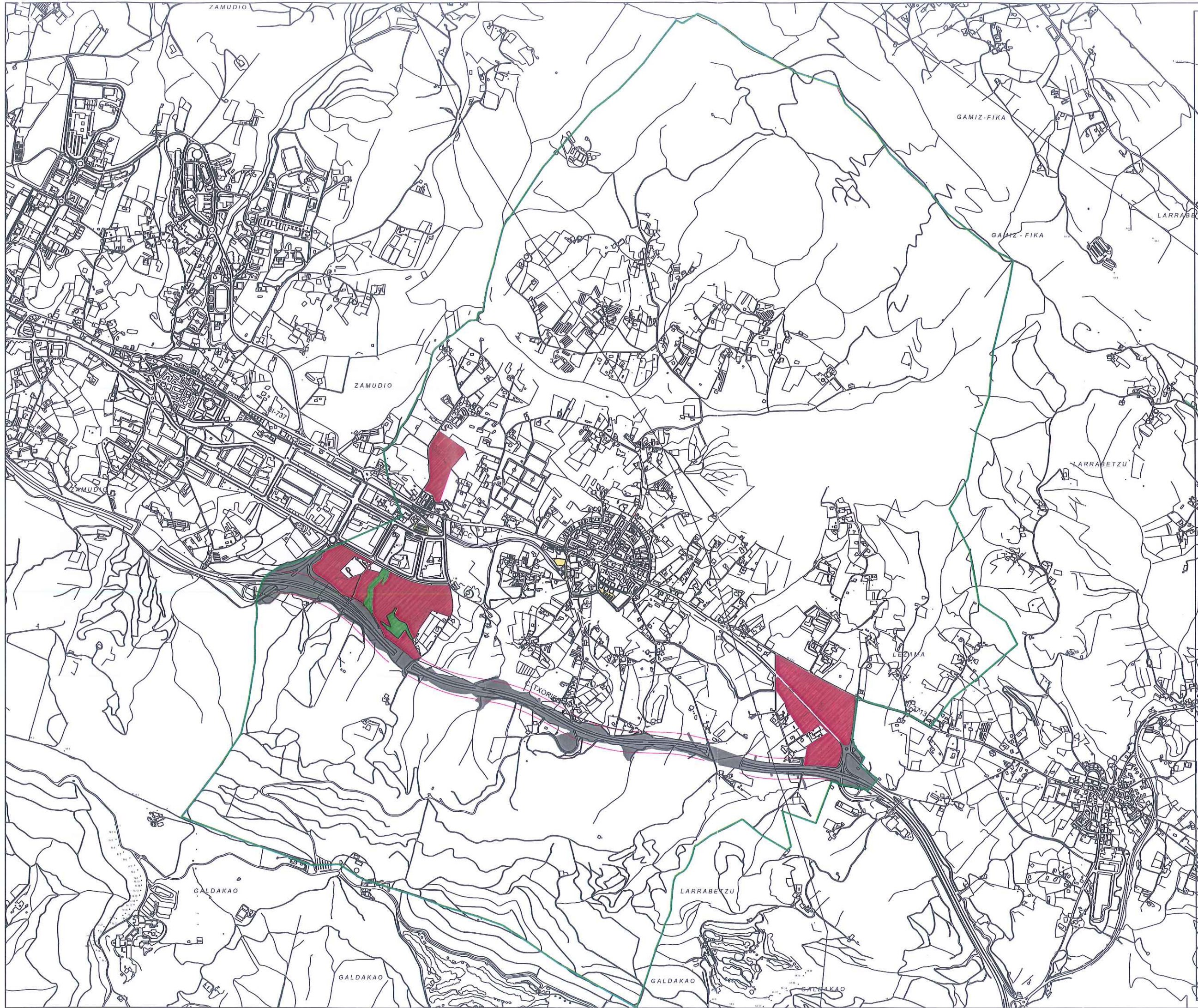
SAFYNVEST, S.A , al modelo fijado en la Ordenación Territorial, lo que avalaría más si cabe el cambio de clasificación urbanística.

A tal efecto hemos adjuntado en la documentación gráfica dicha delimitación bajo la denominación A1, con 50.602,70 m2 que recogerían la actual implantación de la empresa así como una futura posible ampliación, debiendo recogerse toda la necesaria cesión de espacios libres en el límite del arroyo existente, de forma que igualmente se mantenga la debida separación respecto a las viviendas existentes en el contiguo suelo residencial de La Cruz.

Por todo lo expuesto efectúo la presente alegación al objeto de que sea recogida en el PTP del Bilbao Metropolitano.

En Lezama a 9 de mayo de 2.017.

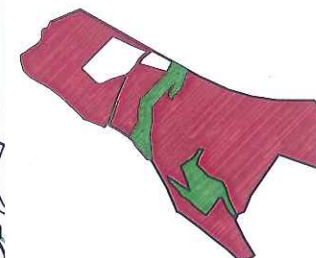




ZONAS URBANIZABLES
PROPUESTAS



A1; 50.602,70 m2



A2; 184.143,04 m2



A3; 164.661,41 m2



LEZAMA