



# **PLENTZIA (BIZKAIA)**

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

**Adaptación a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**

---

### **CONSULTA PREVIA MEDIOAMBIENTAL**

---

EQUIPO REDACTOR/LAN TALDEA:

Arkitektoa  
Abokatua

ISKANDER ATUTXA  
ANTON PEREZ-SASIA



AYUNTAMIENTO DE PLENTZIA  
PLENTZIako UDALA

# PLENTZIA (BIZKAIA) PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**Adaptación a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**

DOCUMENTO A: **MEMORIA**

FASE DE DOCUMENTO: **CONSULTA PREVIA MEDIOAMBIENTAL**

---

## INDICE

---

0. OBJETO
1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN.
  - 2.1. Objetivos generales
  - 2.2. Objetivos de las DOT, PTP y PTS
  - 2.3. Objetivos municipales
  - 2.4. Criterios de clasificación urbanística del suelo.
  - 2.5. Criterios de calificación del suelo. Asignación de usos.
  - 2.6. Objetivos en relación con el equipamiento
  - 2.7. Objetivos en relación con los espacios libres
3. ALCANCE DE LA REVISION
  - 3.1. El nuevo marco legal y la participación ciudadana.
  - 3.2. El planeamiento vigente.
4. DESARROLLO PREVISIBLE
  - 4.1. Propuesta de Clasificación: Alternativa 1.
  - 4.2. Propuesta de Clasificación: Alternativa 2.
5. INCIDENCIAS SOBRE ELEMENTOS ESTRATEGICOS
  - 5.1. Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).
  - 5.2. Planes Territoriales Parciales (PTS).
  - 5.3. Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano.
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES



## 0. OBJETO

---

Mediante Orden Foral de Urbanismo publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 85, de fecha 11 de abril de 1992 se acordó la aprobación definitiva del Texto Refundido de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento para el término municipal de Plentzia, publicándose su normativa en el Boletín nº 213, de 9 de noviembre de 1994.

Dado el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor, la Corporación Municipal se ha planteado iniciar su Revisión mediante la redacción de un nuevo Plan General debido, entre otros aspectos, a:

- El agotamiento de las previsiones del actual planeamiento, que dificulta la capacidad del territorio para ofrecer respuestas a las nuevas demandas de la población
- La aprobación de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial supramunicipal, como el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, y la entrada en vigor de un nuevo régimen legal en materia urbanística como la Ley 2/2006, que obligan a reconsiderar y actualizar el planeamiento municipal.

Dentro del proceso de preparación y formulación del nuevo Plan General debe efectuarse un proceso de evaluación ambiental previo de las diferentes actuaciones y alternativas que se pueden proponer, como instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes.

En nuestra Comunidad Autónoma ya venía siendo aplicado a raíz de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, y el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

No obstante, en la actualidad se ha promulgado con carácter básico la Ley estatal Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que incorpora un procedimiento específico de evaluación a través del denominado informe de sostenibilidad ambiental.

El artículo 9 de dicha Ley establece que la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental, en este caso el órgano competente del Departamento de Medio Ambiente de Gobierno Vasco, tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, mediante un **Documento de Referencia** que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

Conforme a ello y con objeto de continuar los trabajos de elaboración del Plan General, se precisa obtener dicho Documento Referencia del órgano ambiental, para lo que se ha redactado el presente documento que recoge diversas propuestas y alternativas que se están evaluando de cara a su incorporación al futuro Plan General.

Por tanto, el contenido del presente documento responde a la necesidad de definir el marco de referencia para la elaboración posterior del informe de sostenibilidad ambiental o estudio conjunto de impacto ambiental, resultando las propuestas recogidas únicamente orientativas que deberán ser concretadas en el futuro documento de Avance de Plan General.



## 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

---

El Documento Refundido de las Normas Subsidiarias de 1994 se ha desarrollado en una gran parte del mismo y ha cubierto una porción importante de las expectativas de crecimiento anteriormente previstas.

En base a este Plan ahora vigente se ha realizado un continuo proceso de transformación urbanística y territorial del municipio que ha contribuido a cambiar sustancialmente la entidad y la calidad de vida en Plentzia así como las expectativas.

El mayor esfuerzo realizado con el proceso de revisión desde la segunda mitad de los años 80 y la posterior ejecución de este Plan hasta ahora, (20 años en total), ha sido la reconducción de algunas ordenaciones que eran inapropiadas y que tenían un excesivo aprovechamiento que hubo que reajustar.

Ahora bien, en el último decenio se han producido nuevas situaciones que no se podían encauzar fácilmente con modificaciones puntuales sino acometiendo una revisión completa del Plan General.

Entre estos cambios, que era preciso abordar ya, están la posibilidad de remodelación del espacio ferroviario, la reordenación y jerarquización de la red general viaria, la puesta en valor del espacio fluvial...

También ha surgido la necesidad de encontrar más suelo o de modificar el uso de los suelos ya clasificados para ubicar nuevas viviendas, y más en particular viviendas de tipo protegido para dar una respuesta a las necesidades sociales de vivienda así como de los servicios correspondientes al uso residencial.

También se estaba haciendo necesaria la completa adecuación del Plan a los criterios de protección medioambiental así como una regulación eficaz de los edificios y elementos del patrimonio histórico.

Pero es que además, el marco legal de ordenación urbanística se ha modificado sustancialmente con la nueva Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco y nuevas leyes reguladoras del medio ambiente.

Por todo ello, y superados ya los primeros ocho años de desarrollo del planeamiento vigente, el Ayuntamiento vio la necesidad urgente de abordar una revisión del Plan General actualizándolo y adecuándolo para resolver todas las problemáticas urbanísticas y territoriales que se estaban presentando.



Habrá que tener en cuenta que en Plentzia el suelo aún disponible para desarrollos de carácter urbanístico es muy limitado, por lo que habrá que valorar con detalle las opciones que se tomen sobre nuevos usos e intensidades, además de que será necesario concebir los desarrollos con criterios de respeto medioambiental.

Los ejes fundamentales del nuevo Plan General deberán ser coherentes con los criterios de desarrollo sostenible planteados en el diagnóstico de la Agenda Local 21 de la Mancomunidad de Uribekosta concretado en su propuesta de Plan de Acción.

También inciden directamente en el nuevo Plan General la extensión de la protección a zonas del término municipal que ahora carecían de ella y la necesidad de interconexión de espacios naturales.

## **2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISION.**

### **2.1. OBJETIVOS GENERALES.**

El objetivo general del nuevo Plan General de Ordenación Urbana es dotar al Municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil de las diferentes acciones cuya regulación se ejercita por el Ayuntamiento mediante el Planeamiento Municipal.

Se trata fundamentalmente de establecer las condiciones generales de protección de los suelos del término municipal de modo que las nuevas construcciones o las posibles reformas o sustituciones de las existentes no alteren el carácter, conduciendo los procesos de crecimiento, ampliación y reutilización hacia conceptos respetuosos con una realidad urbana y arquitectónica que se trata de mantener y potenciar.

Junto con esta tarea relativa a la protección del patrimonio edificado se trata de establecer las previsiones del desarrollo urbano en los procesos de transformación de los usos del suelo de las áreas de expansión de los núcleos actuales, con el objetivo general de tratar de compatibilizar estos procesos con unas características formales y morfológicas acordes con el conjunto de la edificación de Plentzia.



Así mismo es tarea fundamental del Plan establecer las diferentes medidas normativas en orden a preservar el medio físico en su carácter intrínseco como soporte de la riqueza natural, productiva y paisajística en lo que urbanísticamente se entiende como suelo no urbanizable.

El objetivo de ordenación del suelo urbano y algunos ámbitos del no urbanizable, reside en analizar detalladamente cada uno de los ámbitos en los que se divide el territorio, para dotar a cada propietario o empresa de unos criterios de ordenación, ampliación o sustitución adecuados.

## **2.2. OBJETIVOS DE LAS DOT, PTP Y PTS.**

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, fueron aprobadas mediante Decreto de 11 de Febrero de 1.997 y entre sus objetivos está el de definir las claves del modelo territorial, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación, de la Comunidad Autónoma.

Para ello se establecen una serie de determinaciones, unas orientativas y otras vinculantes, a la vez que se remiten otras a la escala territorial intermedia, definiéndose para ello las denominadas Áreas Funcionales, los Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.

Plentzia se localiza así en el Área Funcional correspondiente a Bilbao Metropolitano, área que se desarrolla a través de un Plan Territorial Parcial.

Entre las determinaciones del propio PTP. se establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal, así como unos criterios de compatibilización de planeamientos municipales, entre Plentzia y Gorliz.

También se señala la prohibición de ejecución de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, salvo en aquellos casos en que se demuestre su vinculación a una explotación agraria o pecuaria.

Las DOT catalogan dentro del suelo no urbanizable 10 tipos de áreas y una clasificación de usos propiciados, aceptables y prohibidos, los cuales conjuntamente forman una matriz de categorías de ordenación del suelo.



Se recoge análogamente el criterio de proteger el patrimonio cultural y en particular el arquitectónico y el arqueológico.

Respecto a los Planes Territoriales Sectoriales, algunos de los cuales están aprobados definitivamente, marcan los criterios de desarrollo y ordenanzas de los distintos aspectos sectoriales que influyen en la ordenación del territorio. Dichas determinaciones y ordenanzas serán implementadas en las presentes normas.

### **2.3. OBJETIVOS MUNICIPALES.**

Como objetivos municipales que conforman el espíritu general del nuevo Plan General de Ordenación Urbana se encuentran los siguientes:

- Potenciar el turismo como motor económico primando las zonas dotacionales frente a los usos residenciales en el entorno de la ría.
- Superar la barrera de los 5.000 habitantes sin crecer en exceso.
- Aprovechar y rehabilitar zonas urbanas existentes degradadas: entorno del ayuntamiento, frontón...
- Habilitar una zona dotacional en las antigua escabechería junto al puerto.
- Definir pasillos ecológicos, bidegorri,...
- Habilitar un sistema general de equipamiento para solucionar el problema de aparcamiento en el entorno de la estación de metro.
- Desarrollar Saratxaga como sector residencial limitando el número de viviendas entorno a 500.
- Calificar la zona de Kukutxa como suelo no urbanizable de núcleo rural.
- Peatonalizar el centro potenciando el comercio.
- Desarrollar unidades de ejecución heredadas del planeamiento anterior.
- Dotar aparcamientos en la zona escolar
- Recuperar la zona de Arpillau como dotación hostelera.
- Subsanan el problema existente de amarres mediante una explotación sostenible de la ría.
- Limitar el número máximo de viviendas a 800.
- Potenciar una construcción y urbanismo sostenible.
- Crear una actuación integrada junto al ayuntamiento que a la vez solucione el problema de aparcamiento de la zona.



- Crear un sistema general de equipamiento comunitario para la posible ampliación del cementerio.
- Desarrollar un sector residencial en Gatzamiñe que permita la reordenación de la vialidad y aparcamiento del barrio.

## **2.4. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.**

### **SUELO URBANO**

El límite del suelo urbano se establece en el perímetro de la edificación consolidada de los núcleos actuales completada con las parcelas vinculadas a la edificación de nueva ordenación necesaria para atender la doble finalidad de completar la trama existente y absorber el desarrollo previsto, y permitir la inclusión de las zonas de espacios libres verdes de parque urbano, para dar cumplimiento a los estándares definidos en la legislación vigente.

Así, para la clasificación del suelo urbano se analizan dos aspectos fundamentales: Por una parte la condición de ser terrenos urbanizados, tal como los describe la legislación vigente y la jurisprudencia y por otra parte la condición de ser terrenos con ordenación consolidada.

Las actuaciones a delimitar son parcelas que cuentan con infraestructura de servicios en el perímetro de la intervención y a pie de parcela, red de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, redes de telefonía y gas.

Por otra parte y en relación a lo señalado en la legislación vigente respecto a la necesidad de trazado viario anexo a cada ámbito, se señala que la totalidad de las actuaciones dan frente y son limitadas a su vez por el sistema viario ya construido.

Finalmente y para la justificación de la consolidación de la ordenación, el núcleo urbano en el que se plantean las intervenciones está consolidado en más de las 2/3 partes de la superficie, por lo que se cumple la condición de ser suelo urbano.





En fin; la totalidad de las actuaciones se encaminan a rematar una trama urbana deslavazada y desconexa, justificándose sobradamente, desde todos los puntos de vista analizados, la clasificación de estas como suelo urbano.

### **SUELO URBANIZABLE**

En la voluntad de posibilitar una oferta residencial acorde a las necesidades municipales, y con la intención de ordenar zonas en las que existen las comunicaciones y servicios de infraestructuras básicos, se propone la clasificación como suelo urbanizable, de los terrenos comprendidos en los barrios de Gatzamiñe y Saratxaga.

### **SUELO NO URBANIZABLE**

Se clasifica como suelo no urbanizable el resto del término municipal con la finalidad de preservar en él sus especiales características como soporte de recursos naturales, productivos y paisajísticos.

## **2.5. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO. ASIGNACIÓN DE USOS.**

Con la finalidad de mantener para Plentzia las especiales características que configuran su carácter, se consolidan los actuales usos globales del suelo urbano.

La Normativa del PGOU establecerá el régimen de compatibilidad de los usos generales y pormenorizados con el uso principal residencial en suelo urbano, posibilitando la diversidad funcional compatible con la calidad urbana.

Igualmente los usos industriales y de actividades económicas quedan implementados en la normativa general.

En suelo no urbanizable a partir de los datos de la información urbanística en cuanto a la utilización actual del suelo y de la catalogación establecida en las DOT, se delimitan las diferentes categorías de suelo no urbanizable en orden a preservar el medio físico y las actividades tradicionales que en él se han venido desarrollando.



Se establecen por lo tanto seis Categorías de Ordenación del Suelo no Urbanizable, que a su vez se regulan en base a unos usos propiciados, admisibles y prohibidos.

Esta división se plantea por una estrategia territorial tendente a adecuar los usos del suelo a las características y capacidad de acogida de cada ámbito, proponiendo una regulación de actividades que garantice la conservación y mejora de los valores ecológicos, productivos, paisajísticos y científico-culturales existentes, así como realizando las propuestas específicas de actuación que pongan en valor dichos recursos, conjugando el disfrute del territorio por parte de los ciudadanos con la sostenibilidad del medio.

Partiendo de esas premisas se han adaptado las zonas a las características específicas del territorio de Plentzia, resumiéndose las características de cada una en lo siguiente:

### **Categoría Agroganadera y Campiña**

La Categoría Agroganadera y Campiña agrupa suelos de muy diversa capacidad agrológica, desde los mosaicos de la campiña cantábrica, los terrenos de regadío o con usos hortícolas, los viñedos y las zonas de agricultura extensiva hasta suelos roturados pero con bajo rendimiento agropecuario.

Debe tenerse en cuenta que en las zonas integradas en esta Categoría, especialmente en las áreas cantábricas, los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados y pueden rotar en el tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extraagrarias (turismo y ocio entre otros), la existencia de población activa agraria, etc.

Se delimitan las diferentes zonas agrícolas de acuerdo con su potencialidad y productividad, con la intención de incidir en la preservación de las zonas de más alto valor frente a otro tipo de usos. Especial atención debe dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que tienden a ocupar suelos de alto valor, así como a los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.



## **Núcleo Rural**

En este apartado se incluyen las zonas donde se constituyen una agrupación de caseríos en torno a un espacio público que los aglutina, y que están ligados al medio rural.

## **Monte**

Se incluyen en esta categoría los ámbitos correspondientes en las normas complementarias previas a las zonas forestales de protección maderable, y forestal de protección a regenerar, así como zonas que pretende preservarse y conservarse.

Se corresponden con zonas de ladera con riesgos de erosión, con una pendiente superior al 50% o zonas de menor pendiente donde se ha observado una aceleración de los procesos erosivos debido, frecuentemente, a talas a matarrasa.

En estas zonas de elevada pendiente y fuerte pluviometría, donde la erosión actúa de modo intenso impidiendo la evolución de los suelos, es importante mantener la cobertura vegetal existente, prever los incendios y llevar a cabo una política forestal racional, orientada hacia la conservación.

## **Mejora ambiental**

Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

La gestión de las zonas incluidas dentro de la categoría Mejora Ambiental, deberá realizarse de manera integral, coordinando los usos permitidos para conseguir el objetivo de restauración propuesto.

## **De reserva de suelo**

Corresponde a zonas de suelo no urbanizable, que previsiblemente serán necesarios para ejecución de sistemas generales de comunicaciones, del cementerio, etc.



La elección de estos suelos viene refrendado evidentemente por la posición que ocupan estos suelos en el territorio, junto a los equipamientos públicos.

### **Protección de aguas superficiales**

Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos de la CAPV y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

El criterio de actuación en estas zonas está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

## **2.6. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL EQUIPAMIENTO.**

El objetivo de este Plan es el de mantener y potenciar las instalaciones de equipamiento comunitario actuales, así como concentrar distintos equipamientos dispersos y reforzarlos con nuevos equipamientos ubicados en las parcelas resultantes en varias de las actuaciones previstas en lugares céntricos del núcleo urbano.

No obstante, y a fin de prever posibles nuevas necesidades se plantean unas reservas de suelo en suelo no urbanizable en previsión de futuras ampliaciones de cementerio, recuperación de marisma, etc.

## **2.7. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES.**

Se plantea la creación de un sistema general de espacios libres en el entorno de la marisma de Txipios, que genere un entorno de protección de la misma frente al futuro desarrollo residencial de Gatzamiñe.

Esta superficie cubre el estándar establecido en la legislación vigente de 5 m<sup>2</sup>/habitante, con la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada a uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable.

Se deja abierta la posibilidad de gestionar un nuevo parque, de carácter más rural en la zona sur del municipio, dentro del suelo no urbanizable.



---

### **3. ALCANCE DE LA REVISIÓN**

---

El nuevo Plan General, que deberá ser fácilmente entendible y manejable, tendrá que resultar sobre todo viable, con un modelo de ciudad enmarcado en una estrategia territorial basada en el modelo resultante del planeamiento hoy vigente sin alterar la estructura básica de los tejidos urbanos actualmente existentes.

Los planteamientos de estrategia territorial de Plentzia, deben ser acordes con las previsiones para esta zona del ámbito de Uribekosta y coordinarse con los procesos que se van a derivar en este ámbito del desarrollo e implantación de las nuevas infraestructuras viarias y ferroviarias.

El nuevo Plan no deberá perder de vista que tiene que establecer criterios de carácter global, centrándose sobre todo en los condicionantes y determinaciones propios del rango general de este tipo de planes, estableciendo directrices de crecimiento y acotando magnitudes que garanticen el marco básico de los derechos del suelo.

Para ello será necesario dotar a las determinaciones del Plan de la necesaria flexibilidad para que la gestión de actuaciones e intervenciones pueda adaptarse en el futuro a su oportunidad y a las necesidades de su desarrollo, no siendo conveniente condicionarlas excesivamente en el momento de la redacción de un Plan General.

Sin embargo, será necesario estimar los costes generales y la inversión precisa para la realización de las grandes infraestructuras y equipamientos de la nueva propuesta, garantizando de entrada la viabilidad económico-financiera de las propuestas concretas del Plan.

Igualmente será necesario garantizar en la medida de lo posible los compromisos con los agentes públicos y administraciones competentes en las propuestas fundamentales y vertebradoras del Plan en cuanto a suelo, vivienda, transportes, viario, espacios libres, medio ambiente y grandes equipamientos.

Finalmente se deberá tratar de establecer en paralelo a la formulación del Plan, un clima de confianza, seguridad y cooperación entre las instituciones que a la vez facilite e impulse la colaboración de la iniciativa privada en los proyectos.



### **3.1. EL NUEVO MARCO LEGAL Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

La Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco incide en el planteamiento inicial de la Revisión en varios aspectos sustanciales como a título de ejemplo pueden ser la distinción entre determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada o los criterios para la clasificación del suelo.

Entre los conceptos ahora redefinidos destaca el suelo urbano no consolidado que en algunos aspectos podría no coincidir con los criterios que se habían venido aplicando habitualmente, distinguiéndose ahora más claramente las facultades y deberes en cada uno de los dos tipos de suelo consolidado y sin consolidar (arts. 22 a 26).

En el suelo urbano no consolidado se aplica la nueva figura del Programa de Actuación Urbanizadora con distinto régimen de usos y actividades para antes y después de establecer la ordenación pormenorizada (arts. 32 a 34).

En suelo urbanizable se definen unas obligaciones de cumplimiento novedosas que exigirán una justificación pormenorizada de cada pieza de suelo urbanizable que el Plan General establezca (art. 14) y un régimen similar al del suelo urbano no consolidado, empleando también la figura del Programa de Actuación Urbanizadora.

Es importante la forma, mucho más detallada de lo que hasta ahora había sido habitual, con la que se define el suelo no urbanizable y los criterios de improcedencia e inadecuación que permiten considerar un suelo como perteneciente a esta clase (art. 13).

La calificación para usos de interés público es en parte una novedad legislativa que agrupa tanto a los usos residenciales de vivienda con algún régimen de protección como a los usos lucrativos de fomento o interés público (art. 16).

Se precisa la obligación del 15% de cesión gratuita para el suelo urbano no consolidado cuando se produzca incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, aunque la medición de este valor, aplicable según usos a cada zona, puede presentar alguna dificultad técnica. (art. 27).



Se crea además la posibilidad de obtener gratuitamente suelo, o las indemnizaciones compensatorias correspondientes, para la ejecución de nuevas dotaciones públicas vinculadas a la red de sistemas locales de los ámbitos que se definan para el suelo urbano no consolidado (arts. 25.2 y 79.1).

Se establecen cuatro tipos de edificabilidad, Edificabilidad física, Urbanística, Ponderada y Media, con determinados límites, lo que exigirá la definición y valoración de los Usos característicos que a su vez será necesario fijar, en particular los dos últimos tipos, por zonas o ámbitos territoriales (art. 35).

Se distingue entre ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbano o Áreas y ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable o Sectores, incluyendo esta nomenclatura una cierta confusión por el uso de definiciones conceptuales distintas para entornos urbanísticos de idéntica naturaleza (art. 51).

También se modifica el concepto de la red de dotaciones de sistemas generales y locales, así como los estándares de dotaciones y viviendas de protección.

Se hace una clara distinción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, estableciéndose una descripción muy detallada de cada una, con lo que será necesario analizar las repercusiones que pueda tener que un elemento urbano se conceptúe en uno u otro nivel (arts. 53 a 58).

También se abordan las nuevas facultades y deberes de la propiedad del suelo, los tipos de actuación, con cuatro variantes, así como los sistemas de actuación, con la institución del Agente Urbanizador y la denominada Concertación.

Una cuestión que podría ser un tanto polémica es el establecimiento de límites a la edificabilidad urbanística con una precisión muy detallada y unas excepciones que necesitarán autorización y que en todo caso no podrían superar el 10% en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial (art. 77).

Un aspecto muy relevante es la nueva forma que establece la Ley para garantizar la participación ciudadana y la coordinación institucional.



Se deberán estudiar por el equipo redactor las opiniones, criterios y otras informaciones que se puedan manifestar y aportarse al proceso de revisión, tratando de ir obteniendo el mayor consenso posible sobre los contenidos y propuestas que orienten el desarrollo urbano y la regulación del suelo rústico.

Para articular la participación ciudadana con un carácter más abierto y general, el equipo redactor plantea sesiones de explicación al público en las dos fases principales del proceso de revisión: el Avance y el documento de Aprobación Inicial, así como opciones de exposición y divulgación de los documentos, a realizar por el Ayuntamiento.

### **3.2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Las Normas Subsidiarias de Plentzia se aprobaron definitivamente en 1994 por lo que prácticamente la totalidad de los desarrollos urbanísticos planeados en aquel momento están actualmente ejecutados.

Los objetivos de mejora urbana definidos por estas Normas Subsidiarias referidos a actuaciones residenciales, industriales, terciarias, dotacionales, etc., quedaban fundamentalmente incluidos en ámbitos de intervención urbanística, con sus condiciones generales de ordenación a desarrollar por los planes pormenorizados correspondientes.

Durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias se ha hecho necesaria la modificación de algunas de las determinaciones ya definidas que junto a las Normas originales constituyen el nuevo marco de planeamiento general de Plentzia. Cabe destacar dentro de estas modificaciones el Plan Especial del Casco Antiguo que se está realizando paralelamente al presente Plan General.

Por otro lado, se deberán subsanar errores de gestión heredadas del planeamiento anterior y que actualmente suponen un obstáculo importante a la hora de desarrollar correctamente el municipio.





## 4. DESARROLLO PREVISIBLE

---

Una vez analizados los condicionantes previos a la redacción del Plan General, se proponen dos alternativas de desarrollo del suelo en el municipio de Plentzia:

### 4.1. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN: ALTERNATIVA 1.

**Suelo urbano:** Se consolida como suelo urbano, el suelo gestionado según las Normas Subsidiarias de 1994. Dentro del mismo se determinarán áreas y zonas equipamentales que debido a su estado de deterioro o falta de desarrollo necesitarán ser gestionadas.

**Suelo urbanizable:** Desde el presente Plan General se propone el desarrollo residencial en suelos que en las Normas Subsidiarias Vigentes es clasificado como suelo no urbanizable de distinta clasificación. Dichas superficies a clasificar son las descritas a continuación:

- *Sector Gatzamiñe (57.130 m<sup>2</sup>):* Sector urbanizable residencial. La superficie mayor del sector se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita con la marisma de Txipio, lo que le confiere un carácter muy particular. Por otro lado se incluye en el sector la zona de entrada al municipio junto al frontón.

Se propone extender la delimitación del sector hasta el límite del deslinde del dominio público marítimo, con el fin de proteger la zona afectada por la limitación de humedales y evitar su abandono por no inclusión en ningún desarrollo urbanístico.

De esta forma se plantea el desarrollo residencial en ladera fuera de la afección de humedales adscribiendo la superficie afectada como sistema general de espacios libres (12.839 m<sup>2</sup>). Esta superficie al obtenerse por cesión pasaría a ser de dominio público con sus consiguientes beneficios y crearía un cinturón de protección a la marisma.

En cuanto al uso residencial planteado cabe destacar la vivienda protegida en Gatzamiñe frente al uso residencial libre en el entorno del frontón. Se plantea un desarrollo que se ajusta al mínimo marcado por la ley de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, evitando así un desarrollo invasivo que no se ajustaría a las necesidades municipales.



- *Sector Isuskitzea (707.042 m<sup>2</sup>):* Sector urbanizable residencial. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al norte con el río Butron. Concentra la mayor parte del desarrollo residencial previsto en las Normas Subsidiarias de 1994. Debido a su singular situación (es un terreno gestionado cuya urbanización no se ha recepcionado por el ayuntamiento y que funciona con carácter de urbanización privada) se plantea mantener su clasificación como suelo urbanizable hasta la actualización de la urbanización y su posterior recepción.
- *Sector Saratxaga (187.214 m<sup>2</sup>):* Sector urbanizable residencial. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al norte con el municipio de Gorniz. Concentra la mayor parte del desarrollo residencial previsto en el Plan General, siendo esta misma zona la contemplada por el PTP Bilbao Metropolitano como área de expansión residencial.

Se plantea un desarrollo que se ajusta al mínimo marcado por la ley de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, evitando así un desarrollo invasivo que no se ajustaría a las necesidades municipales.

- *No sectorizado Saratxaga:* Como posible ampliación del Sector descrito anteriormente, se clasifica una superficie mayor en torno al mismo como suelo urbanizable no sectorizado, que en caso de necesidad deberá desarrollarse a través de un Plan de sectorización contemplado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

**Suelo no urbanizable:** Abarca la mayor parte del término municipal de Plentzia. Tal y como se ha mencionado con anterioridad, tiene la finalidad de preservar en él sus especiales características como soporte de recursos naturales, productivos y paisajísticos.

- *Kukutxa:* Núcleo Rural. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al sur con el municipio de Urduliz. En la actualidad está compuesto por un conjunto de caseríos y viviendas unifamiliares. Se plantea su calificación como núcleo rural de forma que no supere los límites marcados por la ley para los mismos (número máximo de 25 edificaciones residenciales).

#### 4.2. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN: ALTERNATIVA 2.

**Suelo urbano:** Se consolida como suelo urbano, el suelo gestionado según las Normas Subsidiarias de 1994. Dentro del mismo se determinarán áreas y zonas equipamentales que debido a su estado de deterioro o falta de desarrollo necesitarán ser gestionadas.



- **Sector Isuskitza (707.042 m<sup>2</sup>):** Suelo urbano residencial. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al norte con el río Butron. Concentra la mayor parte del desarrollo residencial previsto en las Normas Subsidiarias de 1994. Debido a su singular situación (es un terreno gestionado cuya urbanización no se ha recepcionado por el ayuntamiento y que funciona con carácter de urbanización privada) se plantea su consolidación como suelo urbano remitiendo su titularidad a convenio.

**Suelo urbanizable:** Desde el presente Plan General se propone el desarrollo residencial en suelos que en las Normas Subsidiarias Vigentes es clasificado como suelo no urbanizable de distinta clasificación. Dichas superficies a clasificar son las descritas a continuación:

- **Sector Gatzamiñe (44.291 m<sup>2</sup>):** Sector urbanizable residencial. La superficie mayor del sector se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita con la marisma de Txipio, lo que le confiere un carácter muy particular. Por otro lado se incluye en el sector la zona de entrada al municipio junto al frontón.

Se propone limitar la extensión del sector con la línea de afección de humedales, dejando la superficie afectada por los mismos como suelo no urbanizable y manteniéndolo como privado.

De esta forma se plantea el desarrollo residencial en ladera fuera de la afección de humedales. En cuanto al uso residencial planteado cabe destacar la vivienda protegida en Gatzamiñe frente al uso residencial libre en el entorno del frontón. Se plantea un desarrollo que se ajusta al mínimo marcado por la ley de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, evitando así un desarrollo invasivo que no se ajustaría a las necesidades municipales.

- **Sector Saratxaga (187.214 m<sup>2</sup>):** Sector urbanizable residencial. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al norte con el municipio de Gorniz. Concentra la mayor parte del desarrollo residencial previsto en el Plan General, siendo esta misma zona la contemplada por el PTP Bilbao Metropolitano como área de expansión residencial.

Se plantea un desarrollo que se ajusta al mínimo marcado por la ley de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, evitando así un desarrollo invasivo que no se ajustaría a las necesidades municipales.



**Suelo no urbanizable:** Abarca la mayor parte del término municipal de Plentzia. Tal y como se ha mencionado con anterioridad, tiene la finalidad de preservar en él sus especiales características como soporte de recursos naturales, productivos y paisajísticos.

- *Kukutxa:* Núcleo Rural. Se encuentra ubicado en el barrio que le da nombre al sector y limita al sur con el municipio de Urduliz. En la actualidad está compuesto por un conjunto de caseríos y viviendas unifamiliares. Se plantea su calificación como núcleo rural de forma que no supere los límites marcados por la ley para los mismos (número máximo de 25 edificaciones residenciales).



## 5. INCIDENCIAS SOBRE ELEMENTOS ESTRATEGICOS

---

### 5.1. DIRECTRICES DE ORDENACION DEL TERRITORIO (DOT).

Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) estructuran el territorio de la Comunidad Autónoma en un Sistema Polinucler Vasco de Capitales (SPVC) constituido por Bilbao, San Sebastián y Vitoria, y 15 Áreas Funcionales. El municipio de Plentzia se encuentra incluido en el Área Funcional del Bilbao Metropolitano.

En el área funcional que nos ocupa, las propuestas contenidas en las D.O.T. y referidas al modelo territorial presentan unas actuaciones específicas que a efectos de síntesis, pueden mencionarse las siguientes:

- Desarrollo urbanístico
  - Creación de un área de crecimiento selectivo de carácter urbano en el eje Getxo-Sopelana-Barrika-Plentzia-Gorliz, a definir, cuantificar y programar por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.
  - Ordenación urbanística de desarrollos de segunda residencia de los municipios costeros del Bilbao Metropolitano al Este del Abra Exterior, entre los que se incluye Plentzia, de modo que posibilite la formación, a medio-largo plazo, de un eje urbano con origen en Getxo y paralelo a la costa, con una alta proporción de residencia permanente.
- Áreas de esparcimiento
  - Definición como Áreas de Esparcimiento del Bilbao Metropolitano la playa de Plentzia y las zonas colindantes.
- Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes
  - Crear como conexión básica adicional al itinerario Plentzia-Elgoibar, la conexión Plentzia-Getxo (corredor Uribe-Kosta).
  - Crear un itinerario costero de carácter lúdico-recreativo desde Gernika-Lumo hasta Gorliz-Plentzia donde enlaza con el señalado en el punto anterior.
- Protección de aguas superficiales
  - Definición del cauce del Butrón lo cual determina el establecimiento en sus márgenes de franjas de protección.
- Casco histórico de Plentzia
  - Proteger y defender el casco histórico de Plentzia.



- Compatibilización de planeamientos
  - Aplicar mecanismos de compatibilización de planeamientos con los municipios de Gorniz y Barrika.

## 5.2. PLANES TERRITORIALES SECTORIALES (PTS).

Los Planes Territoriales Sectoriales (en adelante PTS) junto con los Planes Territoriales Parciales, desarrollan las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.). Los PTS tienen como objetivo la regulación de los diferentes instrumentos de ordenación sectorial de las administraciones vascas.

En el momento de redactar esta memoria, se encuentran **aprobados definitivamente** los siguientes PTS:

- 1) PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos. Vertiente Cantábrica.
- 2) PTS de Zonas Húmedas.
- 3) Plan Sectorial de Carreteras de Bizkaia.
- 4) PTS de Red Ferroviaria en la CAPV.
- 5) PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos comerciales.
- 6) PTS de Protección y Ordenación del Litoral.

Y se encuentran en redacción y tramitación:

- 7) PTS de Patrimonio Cultural.
- 8) PTS Agroforestal.
- 9) PTS de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas.
- 10) PTS de Puertos.
- 11) PTS de Red Intermodal y Logística del Transporte.

En los siguientes capítulos se indican las determinaciones de los PTS aprobados definitivamente que afectan al municipio de Plentzia.

### 5.2.1. 5.2.1 PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTE CANTÁBRICA)

La red hidrológica de Plentzia se centra en la ría del Butrón y algún arroyo de poca entidad que desemboca en esta ría.



- La normativa aplicable regula en los diferentes tramos la necesidad y el tipo específico de encauzamiento, la prevención de inundaciones e indica otra serie de propuestas y recomendaciones sobre las actuaciones que se acometen en las márgenes de los ríos.
- Para aquellos tramos que están en márgenes de ámbitos no desarrollados la normativa prevé lo siguiente:
  - En márgenes de ámbito rural un retiro de 15, 30 ó 50 metros en función del tramo.
  - En ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos se prevé una distancia de retiro mínimo de la edificación de 12 metros y de la urbanización de 4 metros.
- Además de estas figuras de protección, el planeamiento municipal establecerá en las márgenes de los cauces en suelo no urbanizable la categoría de "Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales".

### 5.2.2. PTS DE ZONAS HÚMEDAS

El PTS de zonas húmedas incluye la ría del Butrón con el código A1B2. Se trata de un humedal natural costero con un sistema de rías/marismas y afecta a los municipios de Plentzia, Gorliz, Barrika y Lemoiz.

La ría del Butrón es una ría con una gran representación de espacios naturales, con algunas modificaciones antrópicas que pueden ser reversibles y cuyos impactos actuales pueden y deben ser minimizados. La recuperación de ciertas zonas a la dinámica de marisma potenciaría su valor.

El PTS declara como Áreas de Protección las siguientes:

- el sector de Especial Protección
  - EP-1 Txipios (marisma, cultivos y matorrales).
  - EP-3 Fangos intermareales y cultivos de Junkera.
  - EP-4 Marisma de Palados.
- Los sectores de Áreas de Mejora de Ecosistemas:
  - MA1-1: Fangos intermareales del tramo exterior.
  - MA1-3: Marisma y fangos intermareales de Txakurzulu.
- □ El sector de Áreas Degradadas a Recuperar:
  - MA2-1: Zona de Ardatxa.



La especial protección que este PTS dispone la zona de Txipio se encuentra en conflicto con otras disposiciones tanto del Planeamiento municipal, ya que algunas de estas zonas están clasificadas como suelo apto para urbanizar e incluso de uso deportivo, como con las mismas DOT, donde el uso destinado a algunas de estas zona es el ganadero y otras políticas sectoriales que plantean para esta zona un desarrollo urbano y de instalaciones deportivas (Marina de Txipios).

### **5.2.3. PLAN SECTORIAL DE CARRETERAS DE BIZKAIA.**

Las carreteras de acceso al municipio de Plentzia son:

- la BI-2122 desde Getxo,
- la BI-2120 desde Mungia
- y la BI-2704 desde Unbe.

Todas ellas pertenecen a la Red Comarcal de Carreteras de Bizkaia.

Respecto a las interconexiones entre áreas funcionales el Plan Sectorial de Carreteras de Bizkaia define la consolidación como itinerario completo Plentzia –Elgoibar el que conecta los núcleos de Plentzia, Mungia, Gernika-Lumo, Markina-Xemein y Elgoibar.

La consolidación del Eje Transversal Intercomarcal Plentzia – Mungia – Gernika-Lumo– Markina-Xemein– Elgoibar se reafirma con las numerosas actuaciones de rectificación de trazado y de acondicionamiento y ensanche previstas para las carreteras BI-2120, BI-2121, BI-2224 y BI-2636.

El Plan sectorial de Carreteras de Bizkaia determina las siguientes actuaciones para garantizar la accesibilidad metropolitana del municipio de Plentzia:

- Crear el corredor Uribe-Kosta como principal eje radial de conexión Noroeste con la Red de Alta que finaliza en Sopelana.
- Crear el corredor de Unbe como nueva ruta alternativa al Corredor Uribe-Kosta por el noroeste del Área Metropolitana.

El conjunto del sistema viario de Uribealde, formado por el Corredor del Uribe-Kosta y el eje de Unbe, deberá actuar complementariamente, estableciéndose las correspondientes conexiones entre ellos con el fin de alcanzar un reparto más equitativo de las cargas de tráfico de acceso a Bilbao.





Estos dos Corredores fundamentales, se mallarán transversalmente a todo lo largo a través de los siguientes ejes:

- Eje Berango – Pozuzabale
- Sopelana (Sopela) – Casarreina
- Sopelana (Sopela) – Urduliz
- Barrika – Txipio – Plentzia

En lo que respecta a la Red Comarcal se propone realizar actuaciones de mejora mediante la rectificación del trazado de la Carretera BI-2122 entre Barrika y Txipio, mejora de la BI-2704 entre Urduliz y Plentzia mediante actuaciones también de rectificación de trazado.

Respecto a los Recorridos Costeros de Interés Paisajístico, en el lado Oeste de la ría de Mundaka – Gernika-Lumo, el itinerario costero de carácter lúdico recreativo seguirá por Gernika-Lumo, Bermeo, Bakio-Basigo, hasta Gorliz – Plentzia, en donde enlaza con el Corredor previsto Getxo – Plentzia. La actuación correspondiente prevista en el P.T.S. se centra en la mejora del trazado de la carretera comarcal BI-2235 a su paso por poblaciones como Forua, Busturia-Axpe y Sukarrieta

#### **5.2.4. PTS DE RED FERROVIARIA EN LA CAPV.**

La proyectada Nueva Red Ferroviaria del País Vasco no discurre por el municipio previéndose en la misma como estaciones más próximas la de Bilbao. En consecuencia el objetivo a plantear en relación con dicha red se centra en la mejora de la accesibilidad a estas dos localizaciones.

El PTS determina que el sistema de Metro convencional, a través de la línea 1 del Ferrocarril Metropolitano de Bilbao, se presenta como el medio más adecuado para las conexiones internas del Área Funcional de Bilbao Metropolitano, entre la margen derecha de la Ría del Nervión y el centro de Bilbao.

La última estación de metro está en Plentzia. Existe una línea de autobuses, perteneciente a Eusko Tren, que cada 20 minutos enlazan con la estación de metro de Plentzia, además de los que comunican al término municipal con Lemoiz y con Getxo.



### **5.2.5. PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.**

El documento del Plan Territorial Sectorial de Suelo para Actividades Económicas categoriza al municipio de Plentzia como municipio de "bajo desarrollo".

Para los municipios de "bajo desarrollo" se propone que sea el Plan el que limite en su planeamiento urbanístico el dimensionamiento del suelo destinado a la implantación de actividades económicas de carácter urbano.

En general, no se prevé una implantación importante de actividades económicas en el municipio. Únicamente podrán admitirse áreas urbanas de superficie máxima de 3 Has para la acogida de talleres y pequeñas empresas. También se permitirán nuevos desarrollo de suelo para posibilitar la acogida de intervenciones públicas en operaciones de incentivación económica.

En lo que respecta a la ordenación territorial de los equipamientos comerciales, el PTS no prevé en el municipio de Plentzia la implantación de un gran equipamiento comercial. La superficies máximas de los equipamientos comerciales que se implanten en el municipio serán de 15.000 m<sup>2</sup> de superficie neta de plataforma explanada.

### **5.2.6. PTS DE PROTECCION Y ORDENACION DEL LITORAL.**

#### **Ordenación en el medio terrestre:**

Las Directrices generales del Plan, se articulan en torno a los siguientes aspectos generales referidos a la localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y obras de interés general: Las actividades consideradas en este apartado se refieren a infraestructuras de saneamiento y depuración, Puertos, Carreteras y Obras de Interés General, en las que por sus características específicas se deben situar, en algunos casos, en el dominio público o en su zona de protección. Se establece como criterio general que dichas actividades deben ser localizadas preferentemente en la categoría Agrícola Ganadera y se debe evitar su localización en las Categorías de Protección Especial. Se recomienda en todos los casos, la adopción de las medidas adecuadas para garantizar la conservación de los valores ambientales del ámbito en que se enclavan. En el caso de llevarse a cabo el acondicionamiento de Recorridos Costeros de Interés Paisajístico en las redes de carreteras local, básica y de interés preferente, propuesto en el



apartado 5.6.3. de la Directriz 13 de las D.O.T., se extremarán las medidas preventivas de preservación del entorno en las zonas de Especial Protección o Áreas de Mejora de Ecosistemas referidas tanto a las actuaciones en sí mismas como por el aumento de flujo derivado.

### **De la ordenación de las márgenes de las rías en el medio terrestre:**

El País Vasco se encuentra con un problema en los suelos contiguos a las riberas de las rías y desembocaduras de los ríos debido a la utilización de estas zonas a lo largo de la historia, dadas sus características fisiográficas lo que ha comportado un uso intensivo y una cierta facilidad para el establecimiento de comunicaciones. Todo ello ha condicionado la presencia de gran cantidad de actividades antrópicas que han generado presiones de crecimiento urbanístico sobre dichos terrenos, que han requerido la adopción de medidas públicas para su regulación, con objetivos diversos (regulación, ordenación, protección, etc.). De las consultas realizadas a las diferentes administraciones implicadas en la tramitación del Avance de este PTS, se detecta la problemática asociada al uso de los terrenos próximos a la desembocadura de los ríos y arroyos en la costa, donde se concentran poblaciones, cuyo crecimiento puede quedar condicionado por la aplicación de la servidumbre de protección.

Entre las medidas a adoptar, además de las medidas de carácter preventivo que tiendan a la reducción o supresión de las presiones señaladas y las medidas de restauración de la realidad, es cuestionable si es posible reducir las limitaciones impuestas por la Ley de Costas en la servidumbre de protección, ley que impone restricciones genéricas para todo el litoral del Estado, parece no haber tenido en cuenta las especiales características de las rías del litoral cantábrico, sobre todo, en lo que se refiere a pequeños brazos de las mismas, que rodean núcleos de población incluso históricos. La aplicación estricta de las servidumbres de protección, basada en la realización de un deslinde del dominio público extensivo, puede impedir cualquier tipo de desarrollo en el entorno de dichos núcleos, incluso los correspondientes a un mero crecimiento vegetativo.

### **De la planificación en el Medio Marino:**

Las determinaciones del P.T.S. del Litoral en el medio marino se refieren a la zona submareal incluida en la franja de anchura variable delimitada por la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y la línea isobata de 50 m. Esto significa que el contenido del presente capítulo hace alusión, de forma invariable, a un medio permanentemente invadido por el agua.



Las peculiares características biofísicas de este medio, los usos que en él se desarrollan y la concurrencia de las distintas competencias, configuran un marco de planificación sensiblemente diferente al propugnado para el medio terrestre.

En el caso del medio marino, se establecen unos sectores de planificación en función de la vocación y valor ambiental de la zona o tramo de costa de que se trate. Lógicamente, el estado de conocimientos sobre el medio marino así como la menor escala de detalle de los estudios llevados a cabo, no permiten realizar una asignación de estos sectores a todo el ámbito de estudio, tal y como se ha realizado para el medio terrestre; por ello, los sectores han sido identificados en tanto reconocibles como soporte de usos preferentes, entendiéndose como tales aquellos usos que pueden influir positivamente en la consecución de los objetivos de cada sector.

Las directrices generales incluidas en la planificación del medio marino, incluyen una serie de propuestas y recomendaciones llamadas a orientar la consecución de los objetivos genéricos del Plan, pero cuyo desarrollo y aplicación competen a otro tipo de instrumentos jurídico administrativo. Se refieren a los siguientes temas:

- Extracción de áridos para la regeneración de playas
- Pesca, marisqueo y recogida de algas
- Instalaciones de acuicultura
- Colocación de balizas, boyas o estructuras de señalización en puertos y áreas de navegación
- Tomas de aguas para suministro y refrigeración.
- Conducciones submarinas.
- Instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- Emisarios submarinos
- Puntos de vertido permanente de aguas residuales en zonas de baño o de conservación.
- Vertidos de materiales inertes procedentes del dragado.

Para todas estas actividades se proponen formas de actuación tendentes a evitar las afecciones negativas sobre las mismas o sobre otras actividades, además de procurar la menor alteración posible sobre el medio receptor. Se indican también distancias mínimas para la realización de las mismas, respecto de la localización de otras actividades que puedan alterar el correcto funcionamiento de las actividades.

Todas las determinaciones relativas al medio marino se entenderán realizadas sin perjuicio de lo dispuesto en la mencionada Ley de Costas.



### 5.3. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE BILBAO METROPOLITANO.

El Plan Territorial Parcial es el instrumento de ordenación territorial que define la estructura y modelo territorial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano, a la que deberán atenerse tanto los Planes y Normas Urbanísticas Municipales, con incidencia en el Bilbao Metropolitano.

#### 5.3.1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El modelo territorial propuesto en el PTP establece la ordenación del Medio Físico a través de las siguientes herramientas:

**Suelo Protegido:** corresponde con los espacios a proteger o recuperar a través de una serie de Categorías de Ordenación y unos condicionantes superpuestos que tienen carácter vinculante para el planeamiento municipal general y de desarrollo.

Áreas de protección de valores naturales:

- Para Plentzia no se han identificado.

Áreas de protección de interés hidrológico y litoral:

- Aguas superficiales: refiere al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica). Cuenca del río Butrón.
- Humedales: refiere al PTS de Zonas Húmedas.  
Incluye la ría del Butrón (Plentzia) con el código A1B2 como Grupo II. Se trata de un humedal natural costero con un sistema de rías/marismas y afecta a los municipios de Plentzia, Gorliz, Barrika y Lemoiz.

El PTP declara como Áreas de Protección de Interés Hidrológico y Litoral:

→ el sector de Especial Protección

- EP-1 Txipios (marisma, cultivos y matorrales).
- EP-3 Fangos intermareales y cultivos de Junkera.
- EP-4 Marisma de Palados.

→ Los sectores de Áreas de Mejora de Ecosistemas:

- MA1-1: Fangos intermareales del tramo exterior.
- MA1-3: Marisma y fangos intermareales de Txarkurzulu



→ El sector de Áreas Degradadas a Recuperar:

□ MA2-1: Zona de Ardatxa.

**Condicionantes superpuestos** (limitan la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso).

• Áreas inundables

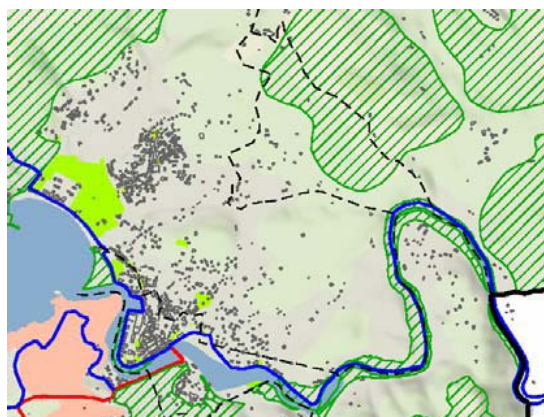
Las márgenes del Butrón

• Áreas de interés cultural

Zona arqueológica del Casco Histórico de Plentzia.

### 5.3.2. LA MALLA VERDE

Es el sistema integrado de equipamientos de espacios libres y áreas de esparcimiento del Medio Físico destinados a permitir el disfrute de la naturaleza por los ciudadanos de forma compatible con la vocación de los diferentes espacios.



En este mapa se indican los elementos que componen la malla verde en Plentzia:

- Se propone la creación de un parque lineal costero en Uribe Costa.
- Los espacios libres corresponden con las plazas y parques urbanos principalmente. En el mapa se representan en color verde brillante
- Los vacíos naturalísticos identificados en Plentzia son el borde fluvial de la ría de Plentzia-Butrón y las cubres de Isuskizamendi y Goikomendi. En el mapa se representa como la superficie rayada en verde.
- Para estos vacíos naturalísticos se plantea el mantenimiento de sus características naturales y la dotación puntual de una serie de equipamientos, acordes con sus posibilidades de disfrute ambiental y conocimiento del territorio (centros de información, rutas de senderismo y mountain-bike, instalaciones para parapente y ala delta, equitación, ...) todo con un carácter e intención metropolitana.



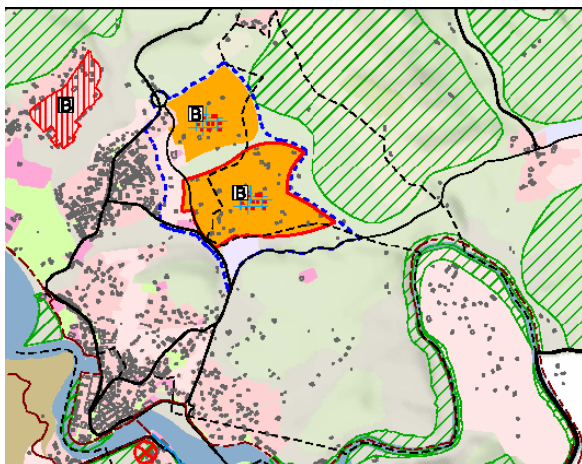
- Se propone también un itinerario naturalístico peatonal representado en el mapa mediante una línea azul.

### 5.3.3. NECESIDADES DE VIVIENDA Y CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL

Las propuestas que establece el Plan Territorial Parcial con relación a la residencia se articulan a través de los siguientes modos de intervención:

- Regeneración
- Redensificación
- Nuevos desarrollos

En Plentzia no se propone ninguna actuación de regeneración ni de redensificación. Las operaciones que se proponen son de nuevos desarrollos:



- Se proponen zonas de nuevos desarrollos residenciales de media densidad en dos zonas al este del municipio, compartidas con el municipio de Gorliz.
- Estas zonas ocupan parte de la zona protegida por el Planeamiento General de Plentzia (zona de encinares).

En el siguiente cuadro se establece el número máximo y mínimo de viviendas previstas para los municipios de Uribe Kosta.

	Nº de viviendas	
	Máximo	Mínimo
Barrika	1.438	706
Berango	5.452	3.360
Gorliz	1.852	1.299
Lemoiz	368	266
<b>Plentzia</b>	<b>1.292</b>	<b>837</b>
Sopelana	8.082	5.548
Urduliz	4.119	1.362

La oferta de segunda residencia se expresa en la siguiente tabla:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PLENTZIA  
PLENTZIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

ABRIL de 2010. eko APIRILA

CONSULTA PREVIA MEDIOAMBIENTAL

	Nº de viviendas
Barrika	139
Gorliz	626
Lemoiz	71
<b>Plentzia</b>	<b>188</b>
Sopelana	712

En cuanto a la oferta de vivienda protegida se propone establecer un 35% de viviendas de VPO y el 30% de viviendas tasadas:

VIVIENDA PROTEGIDA (2002-2018)

	Población	Nuevos desarrollos		35% VPO Ley 17/94		30% tasada prop. PTP	
		Max	min	max	min	max	min
Barrika	1.230	1.660	500	0	0	0	0
Berango	5.311	6.552	3.000	2.293	1.050	1.966	900
Gorliz	4.486	1.683	946	589	331	505	284
Lemoiz	886	94	50	0	0	0	0
<b>Plentzia</b>	<b>3.653</b>	<b>1.517</b>	<b>910</b>	<b>531</b>	<b>319</b>	<b>455</b>	<b>273</b>
Sopelana	10.709	8.932	4.000	3.126	1.400	2.680	1.200
Urduliz	3.142	4.787	1.200	1.675	420	1.436	360





### 5.3.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Plan Territorial Parcial establece la siguiente clasificación del suelo de actividades económicas en función de los usos principales asignados a cada clase de suelo:

- Industrial
- Terciario
- Servicios

En la siguiente tabla se indica el suelo destinado para actividades económicas en Uribe-Kosta.

	Total	Industrial (Has)	Terciario (Has)	Promoción pública (Has)
Barrika	0	0	0	0
Berango	7,43	7,43	0	0
Gorliz	0	0	0	0
Lemoiz	0	0	0	0
<b>Plentzia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sopelana	3,04	3,04	0	0
Urduliz	20,35	20,35	0	10,50

Se observa que en Plentzia no se prevé el establecimiento de actividades económicas.

### 5.3.5. EQUIPAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES

El PTP destaca como oportunidad destinar la bahía de Plentzia-Barrika-Gorliz y el puerto de Armitza como reequipamiento para la práctica de deportes náuticos. Otra propuesta es la creación de una zona de aparcamientos intermodales en la proximidad de la estación de metro.

### 5.3.6. INFRAESTRUCTURAS

El modelo territorial propuesto por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano incluye un conjunto de acciones en materia de infraestructuras con el objeto de vertebrar adecuadamente el Área Funcional y en función de los criterios definidores de tal modelo territorial. Las infraestructuras se refieren a:

a) Infraestructuras de Transporte

→ Red Viaria



- Red Ferroviaria
- Red Alternativa de Infraestructuras Viarias
- Otras propuestas en materia de Infraestructuras de Transportes
- Las Grandes Infraestructuras
- Los Puntos de Intermodalidad

b) Infraestructuras Logísticas

c) Infraestructuras de Servicios

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Residuos
- Energía
- Obras Hidráulicas

d) Infraestructuras de Equipamiento Culturales, Deportivas y de Ocio.

### 5.3.7. COMPATIBILIZACIÓN DE PLANEAMIENTOS

Es precisa la compatibilización puntual de los planeamientos municipales de Gorniz y Plentzia en las Áreas de Compatibilización correspondiente a los nuevos desarrollos de suelo residencial que comparten estos dos municipios.



Con el presente Documento, queda definido, a juicio del técnico que suscribe, el **Documento para Consulta Previa Medioambiental** del Plan General de Ordenación Urbana de Plentzia.

Bilbao, Abril de 2010



Iskander Atutxa Zalduegi  
arkiGEST Estudioa S.L.

