

FASE I. ESTUDIOS PREVIOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FI.1. ANALISIS DE LA INCIDENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CONDICIONANTES SUPERPUESTOS Y DEMAS VINCULOS TERRITORIALES QUE AFECTAN AL PGOU DE GETXO

FI.1.1. INTRODUCCION

En esta fase 1 del proceso de revisión del plan general de ordenación urbana de Getxo, en adelante, PGOU, denominada "Estudios Previos", se va a realizar un análisis del alcance que establecen las determinaciones de los planes de ordenación del territorio sobre las del plan general de Getxo y también los condicionantes superpuestos que establecen ciertas vinculaciones y condiciones de obligado cumplimiento sobre la implantación y desarrollo de los usos del suelo y de las actividades que los conforman y materializan, que deban ser respetadas igualmente por las determinaciones del PGOU.

El análisis que se realiza en esta FASE 1, se desarrolla en una parte constituida por documentación gráfica y en un soporte escrito que se basa, desarrolla y explica el contenido gráfico de la superposición espacial de las normas de aplicación de los diversos planes de ordenación del territorio, condicionantes y vinculaciones superpuestas.

Se realiza, cumpliendo lo indicado en el método de trabajo propuesto por Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa, S.A. para la redacción de la revisión del PGOU de Getxo.

FI.1.2. METODO Y TECNICA DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA UTILIZADOS. PLANOS REALIZADOS

Para dar a conocer el alcance espacial de los condicionantes a respetar por la posterior calificación global del PGOU, en realidad por sus determinaciones normativas de mayor alcance, de rango jerárquico estructural, se parte de la preparación de una documentación cartográfica de base que sirva de fondo gráfico espacial con la expresión de la localización física del territorio y con la inclusión de los elementos de mayor interés que se presentan como referencias para que el lector pueda comprender con facilidad el alcance y localización de los condicionantes y vinculaciones espaciales y territoriales a respetar por el futuro PGOU.

Al efecto, se ha creado la base simplificada de la cartografía del PGOU, utilizando el último plano oficial de la Diputación Foral de Bizkaia editado a escala 1/5000 y basado en el vuelo del año 2006, situado en coordenadas UTM, Huso = 30, Zona = T, con sistema de referencia geodésico, Datum European 50 (ED50), sistema válido hasta el 1 de enero de 2015 para compilar y publicar cartografía y bases de datos de información geodésica y cartográfica, según la disposición transitoria del Real Decreto 1.071/2007.

Al objeto de disponer el conjunto del término municipal en una única lámina de papel de tamaño manejable y con una dimensión adecuada de los objetos representados, se ha elegido la escala 1/7500, con un giro levógiro de 45° respecto al Norte de los planes en proyección UTM.

Se ha situado sobre la base cartográfica indicada, la delimitación actualizada de todos los mojones que establecen oficialmente el término municipal de Getxo al objeto de dar a conocer este importante aspecto jurídico-administrativo al lector de la información de la ordenación territorial y urbanística, así como del alcance de los condicionantes y vinculaciones territoriales que se van a analizar en esta Fase 1 de la revisión del PGOU.

La representación de la base cartográfica que se puede observar en la edición sobre soporte papel efectuada a escala 1/7500, se representa con línea fina color cian (azul claro) para el término municipal de Getxo y línea fina de color gris claro con una trama solida superpuesta con fondo gris para el resto del territorio de los municipios colindantes.

El listado de planos realizado sobre el soporte descrito es el que se relaciona a continuación:

- 1.1. PTP Ordenación del medio físico y modelo territorial del P.T.P.
- 1.2. PTP Red de infraestructuras viarias y ferroviarias del P.T.P.
- 2.1. PGOU Clasificación del suelo y calificación global del P.G.O.U. vigente
- 2.2. PGOU Superposición de categorías del medio físico del P.T.P. y del P.G.O.U. vigente
- 2.3. PGOU Superposición de sistemas generales del P.T.P. y del P.G.O.U. vigente
- 3.1. PTS Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV. Aspectos de componente urbanística
- 3.2. PTS Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV. Aspectos de componente hidráulica
- 3.3. PTS Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV. Aspectos de componente medio-ambiental
- 4.1. PTS Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- 4.2. PTS Superposición del Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el Plan Territorial Parcial
- 5.1. PTS Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de Comunidad Autónoma del País Vasco. Ordenación
- 5.2. PTS Superposición del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de Comunidad Autónoma del País Vasco con el Plan Territorial Parcial
- 6.1. PTS Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia y Plan Territorial Sectorial de la red Ferroviaria en la CAPV
- 7.1. PTS Plan Territorial Sectorial Agroforestal (según Aprobación Provisional)
- 7.2. PTS Superposición del Plan Territorial Sectorial Agroforestal (según Aprobación Provisional) con el Plan Territorial Parcial
- 8.1. CCSS Inundabilidad (condicionante superpuesto establecido por las DOT)

- 8.2. CCSS Superposición de la inundabilidad (condicionante superpuesto establecido por las DOT) con el P.T.P
- 9.1. CCSS Áreas de Interés Cultural (condicionante superpuesto establecido por la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco), Área Rural de Interés Paisajístico (condicionante superpuesto establecido por el PTP), Zona con Paisaje Poco Alterado (condicionante superpuesto establecido por el PTS Agroforestal)
- 10.1. CCSS Contaminación de Suelos (condicionante superpuesto establecido por la Ley1/2005, de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo)
- 11.1. CCSS Puntos de Interés Geológico (condicionante superpuesto a estudiar por el PGOU) y Zonas de Interés Geológico
- 12.1. CCSS Servidumbres Aeronáuticas. Estado Actual (Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas)
- 12.2. CCSS Servidumbres Aeronáuticas. Estado Actual (Servidumbres de la Operación de Aeronaves)
- 13.1. PUEP Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Bilbao. Asignación de usos en Getxo
- 13.2. PUEP Superposición de la Asignación de Usos del P.U.E.P en Getxo y del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de Comunidad Autónoma del País Vasco
- 13.3. PUEP Superposición de la Asignación de Usos del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y de la Ordenación del Medio Físico y el Modelo Territorial del P.T.P.
- 14.1. PE Plan Especial de la Zona de Servicio del Puerto de Bilbao en Getxo
- 14.2. PE Superposición del Plan Especial de la Zona de Servicio del Puerto de Bilbao y de la Asignación de Usos del P.U.E.P. en Getxo
- 15 Síntesis

FI.1.3. ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DEL BILBAO METROPOLITANO

FI.1.3.1. Rango jerárquico de las determinaciones del PTP del área funcional del Bilbao Metropolitano

De acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, el PTP de un área funcional, sin perjuicio del nivel máximo establecido para las Directrices de Ordenación del Territorio, es el instrumento de ordenación del territorio de mayor rango jerárquico.

Sus determinaciones prevalecen sobre las que se establecen por los planes territoriales sectoriales y también sobre las del planeamiento urbanístico municipal. Lo indicado se debe entender sin perjuicio de las posibilidades establecidas, incluso en las propias determinaciones del PTP del Bilbao Metropolitano, en adelante PTP-BM, para adecuar e interpretar la representación gráfica de sus diferentes categorías, condicionantes superpuestos y demás determinaciones con representación gráfica a la realidad física existente y a las concreciones establecidas con estudios más detallados que se aporten en otros expedientes de ordenación territorial o en concreciones y estudios de mayor detalle que se establezcan en el proceso de revisión del PGOU.

Fl.1.3.2. Transposición gráfica del contenido del PTP del área funcional del Bilbao Metropolitano

El contenido gráfico del PTP-BM se ha dibujado sobre la base gráfica anteriormente descrita, recogiendo lo establecido en su representación vectorial e insertándola en coordenadas UTM (ED-50).

Al efecto de lograr una representación más depurada gráficamente y de más fácil lectura y comprensión que la que ofrecen los planos del PTP-BM se han agrupado las determinaciones gráficas con carácter normativo en dos grandes grupos de determinaciones en el plano 1.1 titulado "Ordenación del medio físico y modelo territorial del PTP" según:

- ✓ PTP Ordenación del medio físico
- ✓ PTP Modelo territorial

En el plano 1.2, titulado "Red de infraestructuras viarias y ferroviarias del PTP", se recogen el trazado de dichas infraestructuras sobre una simplificación de las categorías del suelo no urbanizable y el escenario actual de la ordenación del suelo urbano y urbanizable, al objeto de ofrecer una más clara referencia gráfica de las infraestructuras citadas.

De esta forma, con el fondo gráfico del desdoblamiento de las determinaciones en la representación gráfica del contenido del PTP-BM, vamos a desarrollar los apartados siguientes.

Fl.1.3.3. Método utilizado para realizar el análisis de las determinaciones normativas del PTP-BM

Los planes territoriales parciales tienen su alcance normativo estructurado en los tres aspectos básicos que se describen a continuación:

- ✓ Definición de las categorías de suelo de especial protección, de protección y condicionantes superpuestos que establecen los límites espaciales a los suelos destinados a albergar el perímetro urbano, es decir, los terrenos de posible clasificación como suelo urbano y urbanizable
- ✓ Definición de infraestructuras y equipamientos de rango supramunicipal que deben ser respetados por la calificación urbanística de los planes generales
- ✓ Cuantificación del desarrollo residencial y de usos terciarios e industriales por cada municipio del área funcional

El PTP-BM, añade a estos aspectos básicos de la ordenación territorial, la concreción de los terrenos en los que se deben ubicar los desarrollos residenciales y de actividades económicas, bajo la definición de los conceptos de "redensificación" y "nuevos desarrollos" establecidos en las secciones V y VI del Capítulo II. "Modos de intervención" de las normas del PTP-BM.

Posteriormente analizaremos el contenido de estos dos modos de intervención, vinculados a la representación gráfica del PTP-BM y su validez como determinaciones del nivel de ordenación territorial, aplicables a la revisión del plan general de ordenación urbana de Getxo.

De acuerdo con la estructuración citada de los aspectos básicos de las determinaciones de los PTP-BM, vamos a realizar el análisis de las vinculaciones que se establecen de obligado cumplimiento para la revisión del PGOU de Getxo.

Fl.1.3.4. Concreción de la categorización del medio natural. Clasificación del suelo no urbanizable

✓ Introducción

El PTP-BM establece sus determinaciones de protección de los valores del medio físico, con el alcance establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, en adelante DOT, en concreto en sus apartados 5 titulado "Directrices generales relativas a los elementos y procesos del medio físico y al control de actividades" y 6 titulado "Directrices particulares de las categorías de ordenación del medio físico: Modelo territorial", ambos del Capítulo 8 "La ordenación del medio físico".

Para interpretar y conocer de manera directa las determinaciones del PTP-BM sobre el medio físico, excluyendo el suelo urbano y urbanizable, se recomienda la lectura de los apartados del conjunto gráfico "PTP ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO", en especial del plano 1.1 titulado "Ordenación del medio físico y modelo territorial del PTP", de la documentación gráfica de esta Fase 1.

Al efecto, en el término municipal de Getxo, el PTP-BM establece las categorías de ordenación del medio físico en el plano de ordenación del modelo territorial según la siguiente relación de áreas de especial protección que se pueden leer en el plano 1.1 de esta Fase 1:

- ✓ Áreas de especial protección del litoral
- ✓ Áreas de especial protección de humedales
- ✓ Áreas de especial protección de bosques autóctonos o asimilados

Los terrenos categorizados de protección son los siguientes:

- ✓ Protección del medio rural. Forestal
- ✓ Protección del medio rural. Agroganadera y campiña
- ✓ Protección de aguas superficiales

Los ámbitos de especial protección y de protección constituyen las categorías de denominación equivalente y/o asimilable a los apartados 5 y 6 del medio físico de las DOT y el PTP-BM establece el régimen de usos en los terrenos de estas categorías, según el método y criterios establecidos al efecto por las DOT.

✓ Áreas de especial protección

En el ámbito de las áreas de especial protección del litoral definidas en el PTP y de las mismas áreas establecidas en el PTS del litoral, definiendo la superficie máxima establecida por ambos planes territoriales, se aplicará la ordenación y el régimen de intervención del PTS del litoral por específica remisión del artículo 23.2 de las normas del PTP-BM, sin perjuicio de considerar su coordinación con las normas del plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao, o instrumento de ordenación que lo sustituya, en los terrenos espacialmente coincidentes.

En relación con las áreas de especial protección de humedales, el área del humedal del Bolue se deberá respetar en su integridad según lo establecido por el PTS de protección de zonas húmedas por la calificación del PGOU, por ser de una mayor claridad y precisión que la normativa establecida en el PTP-BM.

El artículo 22. "Áreas de protección de humedales" del PTP-BM indica que el PTP-BM recoge lo indicado para la ordenación de humedales por el PTS de zonas húmedas, así como el régimen de intervención establecido en él.

Idéntica consideración deberá tener la categoría de especial protección de bosques autóctonos y asimilados, previa comprobación "in situ" de la corrección de su delimitación especial, especialmente en la playa de Ereaga.

✓ **Áreas de protección**

La definición espacial de los terrenos incluidos en las dos categorías de protección del medio rural, agroganadera y campiña y forestal, presenta unas singularidades que es preciso aclarar por estimar que no se corresponden con una adecuación correcta a los usos del suelo ya establecidos y que plantean unas determinaciones de imposible aceptación y cumplimiento.

La categoría forestal se superpone, en nuestra opinión de manera incorrecta, a los siguientes ámbitos:

- ✓ Terrenos del corredor Uribe - Costa y otros viales conexos con él y ya ejecutados
- ✓ Playa de Las Arenas y bode Sureste de la playa de Ereaga
- ✓ Sistema general de espacios libres del entorno de los muros del fuerte de Arrigunaga
- ✓ Huertos urbanos en la margen derecha del Gobelas
- ✓ Terrenos del Club de Golf La Galea en los que los usos y las actividades que desarrolla se encuadran en Recreo intensivo tipo 2, uso prohibido en los terrenos de la categoría forestal

La categoría agroganadera y campiña, delimita unos terrenos que están ligados a la forma de los terrenos calificados por el vigente PGOU como:

- ✓ Sistemas generales viarios en suelo urbanizable
- ✓ Sistemas generales de espacios libres
- ✓ Sistema general viario del corredor Uribe - Costa

Estimamos que estas categorizaciones deberán ser revisadas en la calificación global del PGOU, para adecuar los usos del suelo de sus terrenos a una lógica más correcta en relación con la ordenación urbana que se establezca en el PGOU, ya que su delimitación solo se explica en los casos citados a un seguidismo injustificado de la ordenación del vigente PGOU, que evidentemente, deberá ser revisada.

Al efecto se deberá aplicar lo indicado en los artículos 27.2 y 28.2 titulados "Categoría forestal" y "Categoría agroganadera y campiña" de las normas del PTP-BM, que autorizan al PGOU para realizar una mejor delimitación.

En el término de Getxo no se sitúan montes de utilidad pública y protectores, núcleos rurales, lugares de interés naturalístico (LIC(s)), ni ninguna de las áreas de interés naturalístico establecidas en el listado abierto del anexo 3 de las DOT.

✓ **Afecciones al suelo urbano y urbanizable**

Para conocer cuáles son las afecciones de las categorías del medio físico del PTP-BM, sobre los terrenos clasificados como suelo urbano por el actual PGOU, se pueden leer los contenidos gráficos de los planos 2.2 y 2.3 titulados "Superposición de categorías del medio físico del PTP y del PGOU vigente" y "Superposición de sistemas generales del PTP y del PGOU vigente" respectivamente.

En realidad el plano 2.3 tiene un interés menor, ya que el propio PTP-BM establece en sus determinaciones normativas que la definición de los sistemas generales que realiza en sus planos de ordenación no tienen carácter vinculante para la ordenación de los planes generales municipales.

En el caso del término municipal de Getxo, los sistemas generales establecidos por el PTP-BM y por el PGOU son prácticamente coincidentes.

✓ **La Malla Verde**

En el Título III, "La Malla Verde" se establece el concepto titulado "áreas de esparcimiento" y dentro de él se crean las "Áreas rurales de interés paisajístico", que sin constituir una categoría del suelo no urbanizable, se presentan con una concreción normativa de carácter indicativo, subordinada a la de las categorías de ordenación en las que se sitúan, conteniendo recomendaciones dirigidas a preservar su actual situación y sus valores paisajísticos, naturales y científicos.

Dentro de las "Áreas de esparcimiento" también aparece la definición del "Parque Metropolitano", establecido por el PTP-BM en su artículo 40, a través de una normativa de carácter orientativo y de fomento, al objeto de establecer espacios de uso recreativo, ocio y esparcimiento de carácter metropolitano, cuya operatividad, en una gran parte de su superposición espacial con las diversas categorías de ordenación establecidas en el término municipal de Getxo, queda invalidada por la normativa de usos de dichas categorías.

✓ **Puntos de interés florístico, faunístico y geológico**

También se deben considerar los puntos de interés florístico, faunístico y geológico que, en su caso, deben ampliar los terrenos incluidos en las categorías de especial protección, si la ordenación del PGOU lo estima preciso para proteger los elementos florísticos, faunísticos y geológicos detectados en la documentación gráfica del PTP.

Deberán ser estudiados con especial interés los puntos de interés geológico muy alto detectados por el PTP-BM en el término de Getxo, ver el apartado 2.2.3.2 de su Memoria, recogidos en la cartografía ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y grafiados en el plano 11.1 titulado "Puntos de interés geológico y zonas de interés geológico" de la documentación gráfica de esta Fase 1.

✓ **Áreas inundables**

Posteriormente se realizará el análisis de las áreas inundables, ligada evidentemente a la categoría de protección de aguas superficiales, que por su naturaleza cambiante, de acuerdo con la intervención continuada de la administración de las aguas, actualmente la Agencia Vasca del Agua URA, no se puede aplicar de manera directa con una concreción física preestablecida, según lo indicado por las normas del propio PTP-BM.

El plan general deberá recoger las zonas inundables resultantes después de las intervenciones realizadas por la Agencia Vasca del Agua URA y también las que resulten del resto de las actuaciones programadas en las márgenes del Gobela.

Se considera oportuno suscribir un Convenio entre la Agencia Vasca del Agua y el Ayuntamiento de Getxo para poder disponer de una herramienta informática de diseño y control de las áreas inundables, que permita conocer, con la programación de las obras hidráulicas y su ejecución, cuales son las áreas inundables en un proceso cambiante en el tiempo, de forma que ello permita realizar la calificación global del suelo en el entorno del Gobela y también la ejecución urbanística de los terrenos que se pueden programar de manera coordinada con la programación hidráulica.

En consecuencia, en la redacción del plan general y en especial en la clasificación y calificación global de los terrenos situados en las márgenes del río Gobelas y de sus afluentes, se deberá tener en cuenta la delimitación del cauce transformado del Gobelas y las afecciones que resulten de su nuevo trazado y configuración según lo establecido por el plan territorial de ordenación y protección de cauces vigente en el momento de la redacción del PGOU. Esta concreción solamente puede ser considerada como orientación, siendo de aplicación el método de información y programación indicado anteriormente, ya que responde más adecuadamente a las nuevas concreciones que se contienen en la normativa de la modificación primera del PTS de ordenación de cauces, actualmente en tramitación.

✓ **Área de interés cultural**

El condicionante superpuesto titulado "Área de interés cultural", supone recoger en la normativa del PGOU todos los condicionantes de uso y actuaciones establecidas por las normas del Departamento de Cultura a través del Decreto 89/2001 por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de

Conjunto Monumental, el Área singularizada de la Anteiglesia de Getxo, con las aclaraciones y correcciones precisas al efecto y ya realizadas por la oficina del plan general para su correcta incardinación en el vigente PGOU.

El contenido normativo del Decreto 89/2001 se deberá recoger en el PGOU, sin perjuicio de recoger las demás determinaciones de protección del patrimonio cultural, establecidas por el Gobierno Vasco en desarrollo de la Ley 7/1990 de 3 de Julio del Patrimonio Cultural Vasco.

✓ Elementos más significativos de la clasificación y la calificación global

Al efecto de poder conocer visualmente la relación de las determinaciones del modelo territorial del PTP-BM, en especial las categorías del medio físico, con la calificación global del PGOU, se ha realizado una representación gráfica del PGOU, estableciendo los aspectos más significativos de la clasificación y calificación global, ver plano 2.1 "Clasificación del suelo y calificación global".

Aun cuando, según lo establecido en la normativa del PTP-BM, la definición gráfica que realiza en relación con los sistemas generales, no es obligatoria para la calificación global de los planes generales, se ha realizado el análisis de la relación entre los planes generales del PTP-BM y del PGOU, siendo prácticamente coincidentes, según se puede observar en el plano 2.3 "Superposición de sistemas generales del PTP y del PGOU".

Según lo dicho, hay que indicar que la definición de los sistemas generales queda a disposición de su definición libre por las determinaciones del PGOU de Getxo, sin interferencias de lo establecido, con carácter no normativo, por el PTP-BM.

✓ Conclusiones sobre suelos de protección especial y de protección

Resumiendo el análisis realizado de las categorías de suelo de protección especial y de protección, se ha de indicar que la delimitación de los terrenos incluidos en estas categorías, con las adaptaciones y correcciones indicadas anteriormente se deberán clasificar, en gran parte, como suelo no urbanizable y en su caso calificar como sistemas generales, portuario y viario foral.

Fl.1.3.5. Ubicación espacial de desarrollos residenciales y de actividades económicas

El PTP-BM establece la localización especial de los terrenos en los que, fuera de los clasificados como suelo urbano, se deben situar obligatoriamente los nuevos desarrollos residenciales y de "actividades económicas", eufemismo que entendemos se refiere al conjunto de los usos industriales, terciario y equipamientos, según el artículo 70 de su normativa.

En realidad esta determinación del PTP-BM pretende establecer el "**ámbito espacial máximo**" en el que se deben situar los futuros sectores de suelo urbanizable, **advirtiendo que ello no significa que todo el suelo que se establece como localización de nuevos desarrollos deba de ser ocupado por el futuro suelo urbanizable.**

La ocupación del futuro suelo urbanizable, puede, deberíamos decir con más propiedad "debe" dejar parte del suelo de nuevos desarrollos sin ser utilizado para este destino urbanístico y ser clasificado como suelo no urbanizable.

Estimamos que este direccionamiento espacial de la ubicación del suelo urbanizable a definir por el PGOU, no debería haber sido fijado de esta forma por el PTP-BM, bastaría con el establecimiento de los suelos que, según el apartado 3.4 anterior, no pueden ser transformados para albergar nuevos desarrollos urbanos y deben seguir siendo no urbanizables.

Con el respeto de este condicionado, y con los criterios de ciudad continua y compacta, es con los que se estima debe operar el PGOU a la hora de concretar el futuro suelo urbanizable.

Lo indicado anteriormente se puede observar en el plano 1.1 titulado "Ordenación del medio físico y modelo territorial del PTP", en especial leyendo el contenido gráfico de los apartados del grupo del "PTP. Modelo territorial" de la leyenda del plano citado.

Fl.1.3.6. Definición de las infraestructuras de rango supramunicipal que deben ser respetadas por la calificación del plan general de Getxo

Dentro de las infraestructuras territoriales que afectan al término municipal de Getxo y que se definen con el carácter citado por el PTP-BM, se encuentran las siguientes:

- ✓ Infraestructuras viarias
- ✓ Infraestructuras ferroviarias
- ✓ Infraestructuras ciclables y peatonales
- ✓ Infraestructura portuaria

La infraestructura portuaria, recogida de forma poco precisa y detallada en el PTP-BM, será objeto de su estudio detallado y pormenorizado en un apartado posterior de esta Fase 1, con el análisis de su relación con el planeamiento específico establecido en la legislación portuaria, de naturaleza legislativa estatal. Posponemos este análisis al apartado posterior.

✓ Infraestructuras viarias

Las infraestructuras viarias de carácter territorial, diríamos mejor supramunicipal, que afectan al término municipal de Getxo se pueden resumir en una única carretera la BI-637, actualmente conocida en lo que a Getxo corresponde como "Corredor Uribe-Kosta", después de su transformación en autovía.

Las demás carreteras BI-3737, BI-3703, BI-3730, BI-3721 y BI-3722, bajo la denominación de carreteras locales según el PTS de Carreteras de Bizkaia no se pueden considerar carreteras territoriales, con excepción de la carretera de la red capilar BI-3722 la cual se integra en la Actuación Estratégica A.5 "Vías articuladoras del Corredor Costero de la Margen Derecha" establecida por el PTP-BM. De acuerdo con la propuesta de creación del corredor costero debe disponer de continuidad hacia el Noreste,

pasando por el espacio calificado como sistema general viario en la reciente revisión del plan general de Berango y luego seguir paralela a la Costa por el municipio de Sopelana, según lo indicado en el plano de ordenación O.2.1 del PTP-BM y la literatura de la Actuación Estratégica A.5, en su apartado denominado "Determinaciones vinculantes" del Tomo III del PTP-BM titulado "Acciones estructurantes y operaciones estratégicas", apartado 1.5.4.

✓ **Infraestructuras ferroviarias**

La infraestructura ferroviaria del término municipal de Getxo es el actual ferrocarril metropolitano, el cual acaba de finalizar su adecuación a lo establecido en la primera modificación del PTS de la infraestructura ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la ejecución de las estaciones de Bidezabal e Iberbengoa con la supresión del paso a nivel de Maidagan, adoptando la alternativa establecida en el PTS ferroviario, en contra del trazado alternativo propuesto por el PTP, con una variante que prolongaba su trazado en el suelo urbanizable, solución propuesta igualmente por el PGOU actualmente vigente.

En consecuencia, las dos infraestructuras citadas, viaria y ferroviaria, están claramente definidas por el planeamiento vigente y la realidad de su ejecución consolidada.

El plan general deberá recoger de manera detallada como sistema general infraestructural ambas infraestructuras ferroviaria y viaria foral.

La clasificación de las infraestructuras viarias realizada por el PTP-BM en red estructurante, red distribuidora-planificadora, red capilar-planificada y red capilar, no supone sino el reconocimiento de vialidades existentes que se deberán respetar por el PGOU, en tanto en cuanto se adecuen a los nuevos criterios de su ordenación, sin que se puedan considerar vínculos territoriales de obligado respeto, a salvo de lo indicado en relación con la BI-3722.

✓ **Infraestructuras alternativas. Ciclable y peatonal**

Finalmente, en relación con las infraestructuras viales alternativas, ciclable y peatonal, el futuro PGOU deberá respetar la posibilidad de ejecutar la red interurbana costera, que partiendo de Las Arenas en el borde de la ría, junto al límite del término municipal con Leioa, alcance, por el borde de la costa el término municipal Berango para continuar por Sopelana.

Las determinaciones básicas de trazado relativas a los itinerarios ciclables y peatonales establecidos en la Actuación Estratégica A.19 titulada "La red de itinerarios naturalísticos de la Malla Verde", también deben ser respetados por las determinaciones viarias de la revisión del plan general, aun cuando no aparecen establecidos bajo un apartado de "determinaciones vinculantes" establecido en el apartado 1.19 del Título III "Acciones estructurantes y operaciones estratégicas".

Se deberán igualmente respetar, con el nivel de trazados básicos, los demás recorridos peatonales y ciclables indicados en el PTP-BM, sin que sean obligatorios sus trazados, pero si las

relaciones de conexión de ámbitos espaciales y núcleos que se establecen en su documentación gráfica, ver plano 1.2 "Red de infraestructuras viarias y ferroviarias del PTP-BM".

FI.1.3.7. Equipamientos supramunicipales según el PTP-BM

El apartado de la Memoria del plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano que ostenta este mismo título, mezcla bajo la denominación de "Equipamiento" las infraestructuras del transporte, las actuaciones importantes en actividades económicas y los elementos culturales, de ocio y deporte de importancia notable.

Teniendo en cuenta que en este análisis de las determinaciones vinculantes del PTP-BM sobre el planeamiento general, objeto de este documento de Estudios Previos, es preciso huir de conceptualizaciones extensivas e imprecisas, no tendremos en cuenta los aspectos de las infraestructuras del transporte y de las actividades económicas que se tratan en otros apartados, e inicialmente debemos analizar los supuestos del PTP-BM en los aspectos propios de los elementos culturales, deportivos y de ocio establecidos por sus determinaciones con carácter supramunicipal, contenidos en el apartado 6.4 de su Memoria.

Leído el apartado citado, vemos que el PTP-BM no plantea ningún equipamiento cultural, deportivo o de ocio de nivel supramunicipal en el término municipal de Getxo.

FI.1.3.8. Necesidades del desarrollo residencial. Oferta residencial según lo establecido por el plan territorial parcial

FI.1.3.8.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado, se van a describir de forma sintética los criterios establecidos por el PTP en relación con el desarrollo residencial del área funcional del Bilbao Metropolitano, en la que se sitúa el municipio de Getxo.

Posteriormente, en la Fase II. Preavance, se realizará, de manera concreta, la exposición de las necesidades y oferta residencial, con las alternativas que se estime oportuno plantear.

Este apartado se limita a exponer el contenido de lo establecido por el PTP-BM sin entrar en su análisis, el cual se realizará posteriormente en la Fase II.

FI.1.3.8.2. OBJETIVOS DEMOGRÁFICOS DEL PTP

El plan territorial parcial, para definir la oferta de suelo residencial que debe establecer como una de las determinaciones de ordenación más importantes de su contenido normativo, plantea tres escenarios, aplicados al periodo 2001-2018, con diferentes hipótesis de menos a más desarrollo según diferentes datos de fertilidad y mortalidad, además de diferentes desarrollos de la inmigración.

Los escenarios son:

- Conservador
- Estable
- Expansivo

El PTP adopta el escenario Estable para calcular las necesidades de desarrollo de la vivienda en el área funcional. Con la aplicación de dicho escenario la población en el ámbito del PTP pasa de 895.749 a 879.210 habitantes desde el año 2001 al año 2018. Por el efecto de la evolución del tamaño medio familiar TMF, que pasa de 2,83 a 2,43, el número de hogares del área funcional del Bilbao Metropolitano AFBM, pasa de 316.264 a 360.473, con un incremento de 44.209 hogares.

Para el municipio de Getxo, los datos de población del PTP indican 82.285 habitantes en 2001 y la previsión de 82.549 en 2018, pasando los hogares de 25.489 en 2001 a 29.763 en 2018, con un incremento de 4.274 hogares.

FI.1.3.8.3. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA SEGÚN EL PTP

El PTP define un coeficiente de esponjamiento de 2 para aumentar la oferta de suelo a establecer, en relación con la necesidad real, para el plazo de 16 años, coeficiente que pasa a ser 3 para el plazo de 8 años, de forma que con ello, siempre se dará una relación de 1 a 3 entre la oferta y la demanda. Este coeficiente de esponjamiento tiene una aplicación parcial, exclusivamente como máximo, para establecer el cálculo de la oferta residencial, como se detallará posteriormente, sin que se considere también la aplicación de un coeficiente de mínimos como en posteriores PTP(s) de Bizkaia.

El PTP indica la conveniencia de plantear la vivienda de precio tasado, intermedia entre la VPO y la libre, como medio de cubrir un sector de la población que demanda cambio de vivienda o nueva vivienda y que posee un nivel de renta que sobrepasa el establecido para optar a la vivienda de protección oficial VPO de régimen general, aspecto que no incide en las cuantías globales de la necesidad y la oferta residencial y que deberá ser tratado de acuerdo con lo establecido en la legalidad vigente y en la situación del mercado de la vivienda en fases posteriores del proceso de la revisión.

FI.1.3.8.4. CONSIDERACIONES GENÉRICAS RESPECTO LA DEMANDA Y LA OFERTA RESIDENCIAL DEL PTP

El PTP plantea el concepto de la “necesidad real” frente a la demanda que puede contener aspectos de inversión especulativa.

Se indican aspectos de gestión que hay que considerar a la hora de establecer la oferta, haciendo hincapié en los siguientes:

- Salida al mercado de la vivienda vacía

- Propiciar y fomentar la rehabilitación
- Actuar en todos los suelos vacantes del suelo urbano, con localización de sus posibilidades y plantear actuaciones de re-densificación, tarea a llevar a cabo en detalle por el planeamiento urbanístico
- En suelo urbanizable se plantea re-densificación de determinados sectores
- Se plantean igualmente nuevos desarrollos en los que se sitúan los crecimientos futuros, indicando que los suelos seleccionados no tienen por qué ser ocupados totalmente y que su extensión superficial no se deben identificar con el consumo real de suelo que se debe desarrollar, aspecto que estimamos preciso resaltar

En Getxo, las determinaciones gráficas del PTP hacen coincidir los ámbitos espaciales en los que se proponen actuaciones de re-densificación con los ámbitos espaciales en los que se permiten nuevos desarrollos en los sectores de suelo urbanizable.

El coeficiente de esponjamiento es un concepto que define la ampliación de la oferta en relación con la demanda, establecido al objeto de evitar rigideces en relación con la verdadera oferta que se va a aportar al mercado real, al tener en cuenta los problemas de gestión de la ejecución urbanística.

Los coeficientes de esponjamiento utilizados para mayorar la oferta de vivienda resultante de la aplicación del componente B de “reequilibrio interno” en el plazo de 16 años y **en toda el área funcional** se establecen con un criterio de máximos y mínimos.

- Oferta máxima de vivienda $44.208 \times 2 = 88.416$. Coeficiente 2
- Oferta mínima de vivienda $44.208 \times 1,5 = 66.312$. Coeficiente 1,5

Sin embargo, a la cuantía de los componentes de las necesidades endógenas, solo se le aplica un coeficiente de esponjamiento de 3. Se mayoran estas necesidades sin el horquillado y la flexibilidad suficientes, originando cuantías excesivas por aplicación única al periodo de 8 años del coeficiente 3 al componente C de “necesidades endógenas”, el más importante de la totalidad de componentes que por adición definen la cuantía de la necesidad del desarrollo residencial.

En la Memoria del PTP, se indica que la oferta total de suelo para residencia en todo el ámbito del PTP se desglosa en:

- 48.290 viviendas. Suelo vacante en el suelo urbano y optimización del patrimonio (vivienda vacía + rehabilitación)
- 24.280 viviendas como máximo y 16.006 como mínimo en la re-densificación del suelo urbanizable

- 15.523 viviendas como máximo y 3.888 como mínimo en nuevos desarrollos

FI.1.3.8.5. MARCO – PROPUESTA DEL PTP PARA EL CÁLCULO DE LAS NECESIDADES Y LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL DEL PTP

El PTP plantea un método de cálculo de la necesidad y la oferta residencial diferente al de las DOT, indicando que está mejor adaptado a las necesidades específicas del Bilbao Metropolitano, que el genérico de las directrices de ordenación del territorio.

El método tiene su base fundamental en el cálculo de las necesidades endógenas originadas por la disminución del TMF, cuya evolución se prevé y establece con un carácter fijo y naturaleza normativa, a respetar en la redacción de los futuros planes generales.

La estimación se realiza a un horizonte de 16 años, aunque después se indica que el planeamiento urbanístico de los PGOU municipales, se debe cuantificar a 8 años y que cada PGOU debe establecer la cuantificación de la oferta teniendo en cuenta los datos de población y de TMF reales, existentes en el momento de iniciar su proceso de redacción, aspecto que evidentemente debe ser fijado en la redacción de cada PGOU.

En la Memoria del PTP se plantea un “Marco-propuesta” para establecer la oferta y para ello se establecen diferentes componentes de aquella, según la siguiente relación conceptual:

- Componente A. Reequilibrio externo al área funcional
- Componente B. Reequilibrio interno
- Componente C. Necesidades endógenas
- Componente D. Oferta de segunda residencia

✓ **Componente A**

El componente A, plantea considerar una difusión del área funcional en relación con la vivienda asignada, que se exporta a las áreas funcionales colindantes, estableciendo que un total de 3.375 viviendas se transvasan a las áreas funcionales de Mungia, Durango, Balmaseda – Zalla, Igorre y Laudio-Llodio. No afecta al PGOU de Getxo.

✓ **Componente B**

La adopción del componente B. Reequilibrio interno, se analiza y justifica en base a la totalidad del área funcional y se basa en la afirmación de existir en el área funcional municipios consolidados que no pueden absorber su desarrollo endógeno por no disponer de suelo suficiente, lo que origina la creación de municipios receptores de esas cuantías residenciales excedentarias por ser de imposible localización en el municipio de origen.

Getxo aparece como municipio receptor de una importante cuantía residencial en la hipótesis de máximos de este componente B. En los datos de la hipótesis de máximos de la Propuesta-Marco a 16 años, se transvasan 3.034 viviendas, mientras que en la hipótesis de mínimos, esta cuantía se reduce a cero.

En la oferta a 8 años la cuantía de máximos de este componente B de re-equilibrio funcional del Bilbao Metropolitano en lo que afecta a Getxo se establece en un máximo de 2.276 viviendas y un mínimo de cero.

✓ **Componente C**

El tercer componente C, “Necesidades endógenas”, se establece en la “Propuesta-Marco” a 16 años con una cuantía única. Desaparece la aplicación del concepto de máximos y mínimos para este componente, y se prevén 8.548 viviendas para Getxo, resultado de aplicar el coeficiente de esponjamiento 3 a los datos de evolución de la población y del TMF, o tamaño medio familiar, articulado este último de acuerdo con la fórmula adoptada por el PTP para calcular las viviendas originadas por la variación del TMF.

El crecimiento propuesto para este componente en el PTP, se establece para 8 años, de forma orientativa para el futuro PGOU, en 7.203 viviendas y con el carácter de dato único, ya que para este componente tampoco se establece la flexibilidad de aplicar cuantías máximas y mínimas.

Estos datos no tienen carácter normativo y deberán ser sustituidos por los que se establezcan en el momento de redactar la revisión del PGOU de Getxo.

✓ **Componente D. Vivienda de segunda residencia**

El componente D, “Vivienda de segunda residencia”, no es aplicable a Getxo por lo que queda en valor cero.

FI.1.3.8.6. RESUMEN DE LA APLICACIÓN A REALIZAR DE LOS COMPONENTES A, B, C Y D

En la Memoria del PTP se indica que el componente A no afecta a los municipios del Área Funcional por ser una exportación de oferta residencial al exterior del área y que los componentes B y D son fijos por responder al modelo territorial del área funcional. Únicamente el componente C, queda a disposición de ser calculado en el proceso de elaboración de los diferentes PGOU(s), utilizando un método que se propone como obligatorio, con la salvedad de dar libertad a los municipios para fijar los datos de base de la población y su evolución, que se deberán establecer, de manera justificada, por cada Ayuntamiento en el momento de redactar su plan general.

En la elaboración de la revisión del plan general, siguiendo la metodología operativa del PTP, se deberá, en consecuencia, establecer la población existente en el momento de sus aprobaciones inicial y definitiva y con ello se conocerá la población en el horizonte de 8 años de su vigencia.

En el caso de la revisión del plan general de Getxo, se van a utilizar, en primer lugar, los datos actualizados del Estudio de Población, Vivienda, Renta y Empleo de Getxo, y cualesquiera otros que se considera oportuno analizar y calcular, de acuerdo con otras hipótesis de evolución de la población más adecuadas al cometido de la revisión del PGOU, tal y como se ha indicado en el apartado 3 "Criterios para establecer la proyección de la población".

Con los diversos datos de las hipótesis consideradas de la evolución de la población en los años de las aprobaciones inicial y definitiva de la revisión del plan general y con el tamaño medio familiar en dichos años, calculados con la evolución del TMF, tal y como se establece por el PTP, se calcularán las cuantías de las viviendas del componente C "Necesidades endógenas" siguiendo fielmente la metodología operativa del PTP para las diversas hipótesis de evolución de la población consideradas.

El componente D no establece para Getxo incremento alguno en la necesidad de viviendas nuevas por lo que será considerado con el valor cero.

FI.1.3.8.7. NUEVOS DESARROLLOS EN URIBE KOSTA. UN CONTINUO URBANO. OPERACIÓN ESTRATEGICA OE.12

En el Título III de la documentación del PTP-BM titulado "Acciones estructurantes y operaciones estratégicas", en concreto en su apartado 2.12 "Nuevos desarrollos en Uribe Kosta. Un continuo urbano", se proponen unos nuevos crecimientos urbanos en una franja que se apoya en la línea del ferrocarril metropolitano, con unas densidades adecuadas de ciudad compacta con densidades entre 50 y 75 viviendas/hectárea.

También se autoriza el incremento del uso terciario-equipamental en el 50% o superior a la edificabilidad destinada al uso residencial. Coincide esta determinación vinculante, según el apartado 2.12.4 del Título III del PTP-BM, con lo establecido en los apartados de cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas, que se desarrolla a continuación en el apartado 3.9 de este análisis de las determinaciones del plan territorial parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano.

FI.1.3.9. Desarrollo de las actividades económicas en el término municipal de Getxo según el PTP-BM

FI.1.3.9.1. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

El plan territorial sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, en adelante PTS-AE, supone un documento de ordenación territorial que, por su adelanto temporal a la tramitación y aprobación de una gran parte de los PTP de las diversas áreas funcionales, establece unas pautas generales de los criterios de cuantificación de los suelos destinados a albergar actividades económicas en las diversas áreas funcionales en las que las DOT dividen la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El PTS-AE plantea estos cálculos de cuantificación de suelo, con una clara visión de su posterior matización y desarrollo por los posteriores PTP, realizando sin embargo una interesante tarea previa de encaje global de los criterios a tener en cuenta y de las cuantificaciones de suelo de actividades económicas y equipamientos comerciales para todo el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El PTS-AE, establece un modelo territorial de ordenación del suelo para actividades económicas, y en la creación de dicho modelo diseña unos "ámbitos estratégicos de actividad" que, respetando los ámbitos de las áreas funcionales establecidas por las DOT, permiten, conjuntamente con el análisis de la red básica de transportes y comunicaciones, delimitar unos ámbitos y ejes estratégicos más detallados para absorber el crecimiento y la futura expansión de los nuevos asentamientos.

Fruto del análisis anterior, es la compartimentación territorial para aproximarse más en detalle a los problemas concretos de áreas o subcomarcas de grano más fino que las áreas funcionales, según se desarrolla en el apartado 5.2 de su Memoria.

El término municipal de Getxo queda englobado en el ámbito espacial denominado "Corredor Leioa - Plentzia o Margen Derecha", que abarca los municipios de Barrika, Berango, Getxo, Gorliz, Leioa, Lemoniz, Plentzia, Sopelana y Urduliz y la parte Norte de Erandio.

El PTS-AE, también define unas pautas de localización prioritaria de las actividades económicas y al efecto de lograr un equilibrio territorial entre los diversos municipios, ámbitos de compartimentación territorial y áreas funcionales, clasifica los municipios en función de la problemática que presenta la implantación y desarrollo de las actividades económicas en cada uno de ellos, en los siguientes grupos:

- **Municipios de interés preferente** en los que se asienta el grueso de las implantaciones industriales actuales
- **Municipios de crecimiento moderado.** Municipios con diferentes problemáticas industriales y de crecimiento terciario
- **Municipios de bajo desarrollo.** En los que se propone limitar el crecimiento de las actividades económicas a ámbitos de pequeña dimensión y carácter urbano

El PTS-AE sitúa a los municipios de Berango, Getxo, Sopelana y Urduliz, en la compartimentación territorial denominada "Margen derecha" como municipios de crecimiento moderado.

A los municipios de crecimiento moderado se les autoriza que la dimensión de suelos vacantes destinados a albergar actividades económicas, alcance la superficie de 10 hectáreas, ver la norma del artículo 7 de las normas del PTS-AE, que en consecuencia es aplicable a Getxo, sin perjuicio de la operación de creación pública de suelo en el término municipal de Getxo, denominada "Parque de servicios a las empresas y actividades avanzadas en Getxo-Berango", con la necesidad de un estudio de localización y viabilidad y una superficie de 25 hectáreas.

Este tipo específico de "polígono" establecido en las tipologías de intervención de las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas contenidas en el PTS-AE, apartado 6.2 de su Memoria, supone la creación de un "Polígono para la acogida de servicios técnicos industriales y actividades empresariales terciarias" que en principio, sin existir una mayor concreción de su contenido que la que conlleva el carácter descriptivo de su titulación, nos sugiere la creación de un conjunto de usos de carácter terciario que se corresponden con las secciones J. Información y comunicaciones, K. Actividades administrativas y servicios auxiliares, de la Clasificación Nacional de Actividades CNAE 2009, sin que se planteen actividades productivas transformadoras de ningún tipo.

También hay que considerar las posteriores definiciones, con carácter jerárquicamente superior, del PTP-BM que analizaremos a continuación.

Descrito el contenido básico de las determinaciones que con el carácter jerárquico de ordenación del territorio establece el PTS-AE para su inclusión en el planeamiento general de Getxo, pasamos a considerar y explicar cuál ha sido el posterior tratamiento que ha realizado el PTP-BM en relación con la oferta de suelo para acoger actividades económicas, y cuáles son las características que ha establecido para caracterizar dicha oferta.

FI.1.3.9.2. DETERMINACIONES DEL PTP-BM EN RELACIÓN CON LAS NECESIDADES Y OFERTA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Una vez explicado el contenido y determinaciones del plan territorial sectorial PTS-AE en lo que respecta al término municipal de Getxo, podemos describir, con una mejor información previa, las vinculaciones que establece el plan territorial parcial PTP-BM sobre las determinaciones del planeamiento general de Getxo, en especial sobre la revisión del presente PGOU en relación con la implantación de actividades económicas.

Para analizar el PTP-BM en este aspecto de la concreción de la cuantía de las actividades económicas, se van a utilizar básicamente, además de las determinaciones del plano titulado "Modelo territorial", transcrito en el plano 1.1 "Ordenación del medio físico y modelo territorial del PTP" de la documentación gráfica de esta Fase I, el contenido de la Memoria, Capítulo 5 "Actividades económicas. Reequilibrio estratégico" y el Título VI del mismo título de las normas, ambas del PTP-BM, cuyo contenido se transcribe en ambos documentos con una concreción literaria prácticamente idéntica.

Además de lo indicado, se deben considerar los Anexos IX "Cuantificación de la oferta de suelo para nuevas actividades económicas" y el Anexo X "Relación de las áreas de actividades económicas de promoción pública" de las normas del PTP-BM.

En relación con el concepto "Actividades económicas" es preciso aclarar cuál es su contenido real, ya que se trata de un término o vocablo de la terminología de la ordenación del territorio y de la ordenación urbana de nueva creación, que no se ajusta o responde con los usos del suelo clásicos, individualizados en cuanto a su contenido, sino que supone un conglomerado amplio de diversos usos de naturaleza, en muchos casos muy diferente.

En el PTP-BM, bajo el término "Actividades económicas" se comprenden los "**usos industriales**" entendiéndose como tales los que se corresponden con actividades de transformación, coincidentes con la división de "Industria" de la CNAE 09, los "**parques logísticos**" de apoyo a las infraestructuras del transporte y a la industria, los "**parques tecnológicos**" en los que predominan actividades de desarrollo tecnológico y servicios de valor añadido con un predominio evidente de usos del sector terciario y equipamental sobre el productivo de creación de nuevos productos transformados, el "**terciario exposición y terciario comercial**" o agrupación de gran formato del uso comercial y finalmente los denominados "**servicios**", que realmente son un conjunto de equipamientos viarios, sanitarios, asistenciales, recreativos, culturales, etc., al servicio de los suelos urbanos con uso predominante residencial, pero con una agrupación significativa, aun cuando también se admiten dispersos en la malla urbana residencial.

El PTP-BM, plantea la necesidad de considerar en el nuevo planeamiento general, la mixtura o mezcla de usos equipamentales y terciarios en los nuevos desarrollos residenciales, de forma que se reserva un 15% de su edificabilidad urbanística, (interpretación urbanística de la expresión no precisa del PTP-BM), para acoger usos terciarios y equipamentales en la ciudad y evitar al máximo su concentración en áreas exteriores o periféricas a la malla urbana existente y/o propuesta.

Esta estrategia pretende posibilitar un reequilibrio espacial y sectorial en los suelos urbanos, creando y regenerando los núcleos urbanos como áreas de usos mixtos residencial-terciario-equipamiento, cara a posibilitar una ciudad y una movilidad sostenible.

En relación con el sector primario el PTP-BM indica que apuesta por el mantenimiento de la actividad agraria, pero no dispone actuaciones al respecto en el término de Getxo y la definición de los suelos categorizados como "Protección del núcleo rural. Agroganadera y campiña", es prácticamente marginal y mapificado con errores evidentes en muchas situaciones, salvo en el apéndice Este del municipio, franja alargada situada entre Berango y Leioa, en la margen izquierda del arroyo Larrañazubi.

El PTP-BM realiza unas previsiones sobre la oferta de empleo en el área funcional, que han quedado totalmente desfasadas y posteriormente plantea una cuantificación de suelo para actividades económicas.

Para plantear las actuaciones de suelo destinado a albergar actividades económicas se seleccionan dos tipos de intervención:

- Intervención en ámbitos urbanos. Regeneración y renovación
- Reservas de suelo a gran escala para el desarrollo de áreas industriales, áreas logísticas y parques empresariales

El PTP-BM plantea una cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas basada en el precedente, descrito anteriormente, del PTS-AE y con ello encomienda al planeamiento municipal incorporar en sus planes generales la oferta de suelo correspondiente, entre los máximos y los mínimos establecidos por sus determinaciones.

En el término de Getxo, su planteamiento urbanístico solamente ha calificado un área de reparto y su correspondiente zona urbanística, como suelo urbano con uso predominante industrial, nos referimos al área de reparto 54 "Errotatxu", actualmente suelo urbano consolidado por ejecución de la urbanización y de su edificación, creado inicialmente como "sector Zubilleta" por las normas subsidiarias de 1985. Su dimensión es pequeña, aproximadamente 3,38 hectáreas.

El PTP-BM plantea en el término municipal de Getxo una potente actuación de promoción pública de suelo para actividades económicas como una intervención de un "Polígono mixto", entre 19 hectáreas máximo y 12 hectáreas como mínimo, situado en el ámbito espacial del sector Martiturri, definido como tal sector por el vigente plan general, en el cual el planeamiento municipal define un área de servicios "Zona de servicios de 18 hectáreas", coincidente con los criterios del PTP-BM.

El PTP-BM, programa temporalmente la oferta del polígono mixto de Martiturri en 8 y 16 años, estableciendo a 8 años un desarrollo mínimo de 9 hectáreas y un máximo, también a dicho plazo, de 12 hectáreas.

La concreción de "Polígono mixto" establecida por el PTP-BM para la intervención pública de suelo para actividades económicas de Martiturri supone su concreción como "Áreas mixtas", en este caso como sectores con dos usos característicos, el residencial y el de actividades económicas con usos terciarios y equipamentales, en proporción aproximada al 50% cada uno de ellos.

La mezcla de usos característicos al 50%, anteriormente indicada, la podrá realizar el planeamiento general y el posterior planteamiento parcial, de forma diferenciada espacialmente o proporcionando una ordenación pormenorizada en la que se ubiquen espacialmente los usos residenciales y los usos terciarios y equipamentales del futuro parque de empresas y servicios de Martiturri.

FI.1.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

El plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en adelante "PTS de cauces", establece unos criterios de ordenación, basados fundamentalmente en la restricción de la posible ubicación de usos del suelo y de la ejecución de obras en los márgenes de los ríos y arroyos, recogiendo también las áreas inundables con periodo de retorno de 10, 100 y 500 años.

La normativa del PTS de cauces no se limita a establecer la regulación de usos del suelo en los márgenes de los ríos y arroyos, sino que también establece medidas de protección medioambiental en los tramos de los márgenes de las corrientes de agua con condiciones ambientales dignas de protección.

El PTS de cauces, en el mapa que contiene los aspectos de componente medioambiental, ver plano 3.3 de la documentación gráfica de esta Fase I, no asigna al río Gobela y a sus afluentes situados en el término de Getxo, Martiturri Erreka, Itze Erreka y Larrañazubi Erreka, zonas de interés naturalístico ni detecta

márgenes con vegetación bien conservada. Únicamente se definen zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos y zonas de vulnerabilidad de acuíferos muy alta o alta, las cuales se mapifican en el plano 3.3 anteriormente citado.

En relación con los aspectos de la componente hidráulica el PTS de cauces establece prácticamente la totalidad del desarrollo del cauce del Gobela en el término municipal de Getxo como tramos con encauzamiento existente y/o programado, recogiendo las áreas de inundabilidad a 10, 100 y 500 años de periodo de retorno.

Estas áreas de inundabilidad son totalmente provisionales. En el plano 3.2 de la documentación gráfica de estos Estudios Previos, se recogen las existentes de acuerdo con la base de datos de la FTP del Gobierno Vasco. Se debe hacer la advertencia que no son las actualmente vigentes, ya que estas áreas van variando conforme la Agencia Vasca del Agua, URA, va realizando los tramos de mejora del cauce del Gobela según su programación de la ejecución de un documento titulado "plan general de acondicionamiento hidráulico y de recuperación ambiental del río Gobela".

Finalmente el mapa de la componente urbanística, califica los diversos tramos del río Gobela y de los arroyos Martiturri, Larrañazubi e Itze como tierras de márgenes de ámbito rural, de ámbitos desarrollados y con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos, al objeto de poder aplicar la normativa de protección de márgenes por establecimiento de líneas de urbanización y edificación, con las limitaciones de usos del suelo y de ejecución de obras que ello conlleva.

Teniendo en cuenta que está en marcha la contratación de la ejecución del tratamiento del cauce del río Gobela, denominado proyecto "Errekagane", que han sido ejecutados los tratamientos de los tramos de "Etkezuri-Larrañazubi" y de "Salsidu" y que previsiblemente se continuará la ejecución de nuevos tramos según el criterio director del denominado "Proyecto de acondicionamiento hidráulico y de recuperación ambiental del río Gobela en Getxo. Proyecto general", se estima conveniente, tal y como ya se ha indicado, establecer un protocolo Ayuntamiento - URA, con objeto de disponer de una información actualizada del dominio público hidráulico, de acuerdo a las definiciones últimas del desarrollo reglamentario de la Ley de aguas y de las áreas de inundabilidad resultantes de las obras realizadas y de las previstas de realizar.

FI.1.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HUMEDAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAÍS VASCO

FI.1.5.1. Introducción

El plan territorial sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como objetivos:

- Garantizar para cada zona húmeda la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico culturales

- Posibilitar la mejora, recuperación y rehabilitación del paisaje, forma, flora y vegetación de las zonas húmedas degradadas
- Establecer líneas de acción que permitan una revalorización de los recursos naturales

Define las zonas húmedas, las marismas, los conjuntos pantanosos o encharcadizos, de fangos, de turbas, sean estos de régimen natural o artificial, donde el agua esté estancada, remansada o corriente dulce, salobre o salada, cualquiera que sea su contenido en sales.

Fl.1.5.2. Zonas húmedas del término municipal de Getxo. Su ordenación

En el PTS-ZH, se definen como zonas húmedas de Getxo una zona húmeda interior del Grupo II protegida y ordenada pormenorizadamente por el PTS-ZH, que se denominada:

- Encharcamiento del valle de Bolue (B10 B3)

Además de esta zona húmeda, se conoce la existencia de otra zona húmeda, contenida en la base de datos de zonas húmedas de la documentación del FTP del Gobierno, situada en zona marina, la zona húmeda denominada charca de Gorrondatxe, no incluida en el inventario del PTS-ZH, y que sin embargo, se recoge en el plano 4.1 titulado "Plan territorial sectorial de protección de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco".

Fl.1.5.3. Ordenación pormenorizada

El plan territorial sectorial PTS-ZH, establece una ordenación pormenorizada del encharcamiento del Bolue, a base de definir una clasificación muy detallada de usos del suelo y una categorización de los suelos del humedal y su entorno con las siguientes categorías:

- Áreas de especial protección
- Áreas de mejora ambiental
- Forestal protector
- Agroganadera
- Áreas de suelo urbano. Terrenos ya transformados

Para cada categoría establece los usos proporcionados, admisibles y prohibidos y además se establecen las zonas siguientes:

- Zona 1. Lamina de agua y orillas
- Zona 2. Banda próxima. Banda de protección de 50 metros de anchura
- Zona 3. Entorno. Banda concentrada a la anterior de 100 metros

El plan general deberá respetar en su integridad la normativa detallada del PTS-ZH, que debe considerarse como una normativa integrada en la del PTP-BM. Lo indicado se puede ver en el plano 4.2

titulado "Superposición del plan territorial sectorial de protección de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el plan territorial parcial", de la documentación gráfica de esta Fase 1.

FI.1.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCION Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAÍS VASCO

FI.1.6.1. Ámbito de aplicación de las determinaciones del plan territorial de ordenación y protección del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco

El plan territorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en adelante PTS-L, establece una ordenación en un ámbito que debe ser establecido a partir del margen costero, por medio de una casuística detallada, al no poder ser aplicado el fondo tierra adentro de los 500 metros de la zona de influencia de la Ley de Costas, ya que ello origina unas contradicciones insalvables con la consolidación urbana existente en esta franja litoral.

Por ello en sus normas de aplicación establece:

- En los suelos clasificados como suelo urbano o urbanizable, prevalece lo que establece el planeamiento urbanístico y la Ley de Costas
- En suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales predominan las determinaciones del plan territorial sectorial de cauces
- En los ámbitos de la zona de servicio portuario, su ordenación se llevará a cabo por lo establecido por el plan especial de ordenación del espacio portuario y por el plan de utilización de los espacios portuarios, ambos del Puerto de Bilbao

En la interferencia que se produce con el plan territorial sectorial agroforestal, en concreto en las categorías especial protección, mejora ambiental y playas urbanas, categorizadas con la misma nomenclatura en ambos planes territoriales sectoriales y con diferente normativa de protección, prevalecerá las determinaciones y delimitaciones del plan territorial sectorial de protección y ordenación del litoral, quedando a disposición del PTS agroforestal el resto del suelo no urbanizable no comprendido en las anteriores categorías.

Por ello, el análisis de la aplicación de la normativa del PTS-L y la vinculación que establece sobre el PGOU de Getxo, prácticamente se limita a las superficies categorizadas como especial protección estricta, especial protección compatible, mejora de ecosistemas, áreas degradadas a recuperar y playas urbanas.

Al efecto se debe recordar que, por delegación expresa de las normas del PTP-BM, las normas del PTS del litoral son las aplicables sobre las áreas anteriormente indicadas.

Se deberán corregir los errores de la categorización del contramuelle de Arrigunaga y del entorno

Norte de la parcela del radiofaro de La Galea, que se delimitan como terrenos de la categoría agroganadera y campiña, englobándose en protección estricta.

Analizando la categorización del PTS-L, se ha de indicar que la normativa del plan general deberá corregir los desajustes entre las delimitaciones de especial protección del PTS-L y del PTP-BM y de mejora ambiental, estableciendo un ámbito espacial como máximo común, extremo que será igualmente de aplicación a los ámbitos de las categorías de mejora ambiental y mejora de ecosistemas.

La categorización establecida por el PTS-L se puede observar en el plano 5.1 titulado "Plan territorial sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Ordenación" y las diferencias de su categorización con la del PTP-BM se pueden analizar en el plano redactado a estos efectos 5.2 denominado "Superposición del plan territorial sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el plan territorial parcial".

Finalmente, se ha de indicar la necesidad de lograr el establecimiento de una normativa del plan general de Getxo, que compatibilice y aúne las determinaciones de protección del PTS-L, en el borde costero, en la categoría de especial protección estricta, con lo establecido como zona de afección en el plan especial de ordenación del espacio portuario o de cualquier otro instrumento de ordenación portuaria que se apruebe en desarrollo de su legislación específica.

FI.1.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CARRETERAS DE BIZKAIA. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAÍS VASCO

FI.1.7.1. Plan territorial sectorial de carreteras de Bizkaia

Las determinaciones del PTP-BM en relación con la red viaria del término municipal de Getxo, descritas en el apartado 3 de este análisis de la ordenación territorial, recogen fielmente el contenido del plan territorial sectorial de carreteras de Bizkaia, por lo que no procede ampliar su contenido, salvo en aquellos aspectos que afectan a otros términos municipales y que sin embargo pueden mejorar la accesibilidad viaria territorial del municipio.

En este sentido sobresale la posible creación del nuevo corredor conexión del corredor Uribe Kosta con el corredor Bilbao . Mungia . Bermeo, actualmente en fase de estudio de planeamiento con los siguientes tramos:

- **Tramo 1.** Bolue - Carretera BI-647 de acceso a la Universidad
- **Tramo 2.** Universidad intersección con la carretera 2704 (Asua a Plentzia en Leioa)
- **Tramo 3.** Loiu enlace de Aiertza

Este corredor, más desarrollado que el inicialmente propuesto en el PTS de carreteras, supone una evolución y desarrollo de sus contenidos iniciales. Su ejecución permitiría realizar un vial alternativo a la Avanzada y al corredor del Txorierri, para aliviar la congestión de dicha carretera, y propiciar un mallado más

avanzado de la Red Metropolitana.

Este corredor posibilitaría una más fácil accesibilidad al municipio, desde muy diversos puntos del Área Metropolitana, sin afectar a terrenos incluidos en su término. Se indica su previsión y estudio inicial, a efectos meramente informativos.

El esquema viario del PTS de carreteras de Bizkaia en el término municipal de Getxo se puede leer en el plano 6.1 titulado "PTS de carreteras de Bizkaia y PTS de la red ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco", de la documentación gráfica de esta Fase 1.

FI.1.7.2. Plan territorial sectorial de la red ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco

Las determinaciones de este plan territorial sectorial en el término de Getxo, han sido ejecutados con la finalización del último tramo de supresión del paso a nivel de Maidagan y ejecución de la nueva estación del metropolitano de Iberbengoa.

Únicamente falta recoger con precisión el sistema general ferroviario del metropolitano en Getxo y sus vinculaciones para la urbanización, usos del suelo y edificación en los bordes de su delimitación.

El trazado del metropolitano Bilbao - Plentzia, en el término municipal de Getxo, de acuerdo con la primera modificación del PTS de la red ferroviaria y de lo ejecutado recientemente, se puede observar en el plano 6.1 titulado "PTS de carreteras de Bizkaia y PTS de la red ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco", de la documentación gráfica de esta Fase 1.

FI.1.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

FI.1.8.1. Categorización del plan territorial sectorial agroforestal

El plan territorial sectorial agroforestal realiza una categorización del territorio de Getxo, sin un criterio autónomo, salvo en los terrenos del apéndice N.E del término municipal clasificado como suelo no urbanizable, a partir de los terrenos categorizados por el PTS-ZH como encharcamiento del Bolue.

En efecto, se limita a categorizar como rural de transición, a los terrenos a los que el PGOU de Getxo clasifica como suelo no urbanizable, salvo que tenga una protección especial y a determinados terrenos que están calificados como sistema general de espacios libres en suelo urbanizable.

En la categorización origina unas formas extrañas de los suelos categorizados como rural de transición que no permiten su definición correcta como suelos de producción agraria y en determinadas situaciones, tanto el rural de transición, como el de alto valor estratégico, se superponen con terrenos ocupados por infraestructuras existentes, por ejemplo, el corredor Uribe Kosta.

En consecuencia, se estima que el planeamiento general deberá corregir estos errores de

categorización, en función de la clasificación y calificación de suelo que establezca.

En el plano 7.1 titulado "Plan territorial sectorial agroforestal (según aprobación provisional)" de la documentación gráfica de esta Fase I, se puede observar la categorización que establece y en el apartado de su leyenda titulado "PTS. Información adicional", se pueden observar aquellas categorías que aunque están contenidas en la documentación gráfica del plan territorial sectorial agroforestal, no tienen valor vinculante.

El plano 7.2 titulado "Superposición del plan territorial sectorial agroforestal (según su aprobación provisional) con el plan territorial parcial", permite analizar la relación de las categorizaciones comunes a ambos planes y conocer las diferencias existentes entre ellos, sin perjuicio del rango jerárquico superior del PTP-BM, permitiendo no obstante tener una información precisa para los trabajos posteriores de revisión del PGOU.

FI.1.9. PLANES DE ORDENACIÓN PORTUARIA

FI.1.9.1. Alcance de la afección de la legislación portuaria en el municipio de Getxo. Análisis previo a la entrada en vigor del R.D. Legislativo 2/2011

La legislación que afecta a la ordenación y establecimiento de los usos del suelo del Puerto de Bilbao desde la perspectiva propia de la actividad portuaria es exclusivamente legislación estatal, desarrollada fundamentalmente en dos leyes:

- ✓ Ley 27/1992 de puertos del Estado y de la Marina Mercante
- ✓ Ley 48/2003 de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general
- ✓ Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante

El Real Decreto Legislativo 2/2011, deroga las dos leyes anteriormente citadas, cuyos contenidos vamos a analizar ya que bajo sus determinaciones se redactaron y aprobaron los dos planes de ordenación portuaria del Puerto de Bilbao, aun vigentes.

Ambas leyes establecieron instrumentos de ordenación de los usos del suelo que afectan básicamente al ámbito espacial directamente afecto al desarrollo de la actividad portuaria, ámbito que se define como "zona de servicio", la cual comprende "áreas de agua" y terrenos de tierra firme.

La primera de las leyes citadas crea un plan que denomina "Plan espacial de ordenación del espacio portuario" concebido como instrumento de desarrollo de la zona de servicio del puerto, estableciendo además que dicha zona de servicio debe ser calificada por el planeamiento urbanístico municipal como sistema general portuario.

Los planes espaciales de ordenación del espacio portuario, deben garantizar, una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre. No se concreta más su contenido y alcance en la Ley 27/1992 de puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Su aprobación obliga a la Autoridad Portuaria a adaptar las obras que realice a lo establecido en el plan especial citado.

Además del plan indicado, la Ley 27/1992 define en su artículo 15, posteriormente anulado, el "plan de utilización de los espacios portuarios" para el cual se indica que dispondrá "los usos previstos para las distintas zonas del puerto", así como la necesidad o conveniencia de dichos usos. Se concibe como instrumento preciso para delimitar la zona de servicio del puerto, quedando sustituido por el plan de utilización de los espacios portuarios de la Ley 48/2003.

En el Puerto de Bilbao la Autoridad Portuaria dio preferencia a la tramitación y aprobación del plan especial de ordenación del espacio portuario sobre el plan de utilización.

La Ley 27/1992, en nuestra opinión, no poseía un contenido claro y desarrollado de la ordenación espacial de los puertos, no quedando claramente definida la relación entre los dos planes citados y cómo se relacionan y conviven sus correspondientes determinaciones. En realidad el plan especial adopta como determinación más relevante de su contenido la zonificación del Puerto de Bilbao y los usos permitidos en cada zona, coincidiendo con el contenido del plan de utilización de los espacios portuarios.

Sin embargo este aspecto no afecta en primera instancia al Puerto de Bilbao, al haber sido redactado y aprobado, bajo la Ley 27/1992, solamente el plan especial de ordenación del espacio portuario y en consecuencia, tampoco a la ordenación urbanística del PGOU de Getxo.

El ámbito de este plan se define de acuerdo con el de la zona de servicio del puerto establecida en la Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1993, sin que se delimite de nuevo una zona de servicio al no redactar y tramitar previamente el plan de utilización de los espacios portuarios.

La segunda Ley, Ley 48/2003, desarrolló con mayor detalle y precisión la esquemática regulación otorgada anteriormente a los planes especiales de ordenación del espacio portuario, creando al efecto una nueva figura de planeamiento de los usos del suelo del "dominio público portuario" cuya naturaleza y determinación establece.

Al efecto creó nuevo un plan de utilización de los espacios portuarios, el cual debía zonificar los terrenos del puerto asignando los usos permitidos en la utilización de la zona de servicio del puerto y crea una categoría nueva de usos que se denominan "usos portuarios".

Ambos tipos de planes de ordenación del espacio portuario, el plan especial de ordenación del espacio portuario y el plan de utilización de la Ley 48/2003, han sido desarrollados y aprobados en el

Puerto de Bilbao y afectan a su vez a terrenos del término municipal de Getxo. Posteriormente veremos su relación.

Fl.1.9.2. Plan especial de ordenación del espacio portuario

Este plan, creado en la Ley 27/1992, se desarrolla en el ámbito espacial de la zona de servicio del Puerto de Bilbao establecida por Orden Ministerial del año 2003 y la divide en cinco zonas, asignando a cada una de ellas su ordenación, definición de usos y el establecimiento de las condiciones de ejecución de obras.

De las cinco zonas del plan especial, solamente dos, la zona portuario-deportiva y la zona de afección portuaria, afectan a terrenos del término municipal de Getxo.

La ordenación de este plan especial se puede observar en el plano 14.1 "Plan especial de la zona de servicio del Puerto de Bilbao en Getxo" de esta Fase 1 de la revisión del PGOU de Getxo.

En dicho plan especial se recoge la delimitación de la zona de servicio portuaria en Getxo y las dos zonas citadas, deportiva y de afección portuaria. La zona deportiva recoge las instalaciones marítimo deportivas de Las Arenas y Arriluze y el resto de la margen derecha del Abra, incluyendo las playas, el Puerto Viejo y los acantilados hasta Punta Galea, se califica como zona de afección portuaria.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección portuaria, se califican como tal zona para su protección, garantizar las operaciones de salvamento y limpieza y permitir su mantenimiento y vigilancia. Su ordenación detallada se remite al planeamiento municipal, con el condicionado de ser calificados como sistema general portuario y con el condicionado al planeamiento urbanístico municipal de respetar las afecciones portuarias antes descritas.

La zona portuaria-deportiva se destina al uso náutico deportivo sin que se admita otro uso y sin que se puedan construir otros elementos que los indispensables para el uso establecido con carácter de exclusividad.

Posteriormente veremos la relación que se produce entre este plan y el plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao, analizando las determinaciones de sus calificaciones, ámbitos espaciales de su zonificación y usos permitidos.

Fl.1.9.3. Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao. Justificación de su análisis

Este plan de ordenación de los usos del suelo de los espacios portuarios, tanto sus espacios de tierra como de agua, se crea por la Ley 48/2003 de 26 de Noviembre de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, sin perjuicio de la anterior existencia de un plan con la misma denominación y contenido semejante, establecido por la Ley 27/1992.

En concreto, se creó y desarrolló su contenido en el Capítulo IV del Título IV de la Ley citada, titulado "El plan de utilización de los espacios portuarios".

El plan de utilización de los espacios portuarios tiene por objeto prioritario delimitar la zona de servicio del Puerto, como resultado lógico de la calificación y usos del suelo que propugna para permitir la actividad portuaria y su desarrollo, e incluirá:

- a) Los espacios de tierra y agua precisos para el desarrollo de los usos portuarios
- b) Los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria
- c) Los espacios que puedan destinarse a usos no portuarios

Salvo los espacios del apartado C, los dos primeros son claramente precisos para el correcto desenvolvimiento de la actividad portuaria y la legislación estatal establecía la obligatoriedad de recoger las determinaciones de este tipo de plan en las de los planes generales de ordenación urbana.

Por ello, teniendo en cuenta que las determinaciones del plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento 2.492/2006 de 20 de Julio, suponen el establecimiento de una vinculación territorial de obligado cumplimiento para las determinaciones del PGOU de Getxo, se asimila a un plan territorial sectorial, a los efectos de analizar y conocer el alcance de las vinculaciones territoriales sobre el PGOU, dado su "carácter jerárquico" predominante a efectos prácticos sobre la ordenación estructural del PGOU.

Este plan de utilización establece la zona de servicio del Puerto, tanto la terrestre como la zona de aguas. En la zona de servicio terrestre del Puerto de Bilbao se concretan cinco áreas funcionales a las que se aplican los correspondientes usos básicos. No establece ninguna zona con espacios que puedan destinarse a usos no portuarios.

En el término municipal de Getxo, sólo se sitúan dos áreas, el área 2 "La ría desde Bilbao al Abra" y la 3 "La margen derecha del Abra" afectando esta última en su totalidad al término municipal.

Analizando la zona de servicio terrestre establecida, que es la que realmente afecta a la ordenación del PGOU de Getxo, vemos que en el término municipal de Getxo se definen los ámbitos de aplicación de los usos globales portuarios y del uso de señalización marítima, sin que se establezca ámbito alguno para los espacios de la reserva portuaria, ni tampoco para usos no portuarios.

Para conocer el alcance de las vinculaciones territoriales que establece el plan de utilización de los espacios portuarios, P.U.E.P., sobre el planeamiento urbanístico, se acompaña el plano I3.1 titulado "Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao. Asignación de usos en Getxo" en el que se puede observar la delimitación de la zona de servicio terrestre y la zona de aguas, así como la asignación de usos a la zona de servicio terrestre y la división en zonas I y II de la zona de aguas.

La ordenación de usos de la zona de servicio terrestre define unos ámbitos espaciales para la aplicación de los usos globales anteriormente citados, ver plano O.2 del P.U.E.P. y otros ámbitos espaciales más pormenorizados, subdivisión del ámbito de aplicación de los usos globales portuarios, a su vez desglosados en categorías, que, en el término de Getxo, sin alcanzar expresamente la denominación de "zonas" son las siguientes:

- ✓ Uso portuario comercial de pasajeros **PA**
- ✓ Uso portuario náutico deportivo **ND**
- ✓ Uso portuario complementario-terciario **CT**
- ✓ Uso portuario de infraestructuras **I**
- ✓ Uso de afección portuaria **A**

Además se establece en el término municipal de Getxo, dentro de la zona de servicio terrestre, un ámbito para la ubicación del uso de señalización marítima.

La Ley 48/2003, utiliza el término "zona" además de la "zona de servicio" para denominar las divisiones espaciales para situar los diversos usos en esas divisiones espaciales, ver artículo 96.3 de la Ley citada.

Sin embargo el P.U.E.P. utiliza la técnica de asignar usos globales a los diversos tramos de las dos áreas, área 2 "La ría desde Bilbao al Abra" y la área 3 "La margen derecha del Abra", y dentro de estos tramos asigna usos a diversos ámbitos espaciales, evitando tanto en la "Propuesta de utilización" como en su documentación gráfica, utilizar expresamente el término "zona" y sustituyéndolo por la expresión "área concreta".

Sin embargo, a efectos prácticos de aplicar a la ordenación del PGOU, la ordenación de usos del suelo realizada por el P.U.E.P., la concreción de los ámbitos espaciales a los que se les aplica la asignación de usos concretos, no es sino la definición de una zonificación y la creación de unas "zonas", si consideramos la teoría general de la ordenación territorial y urbanística por encima de la utilización de aplicaciones administrativas.

Según lo anteriormente explicado, la zona de servicio terrestre del Puerto de Bilbao, se debe calificar como sistema general portuario, ver artículo 18.1 de la Ley 27/1992, sin perjuicio de analizar tres aspectos de gran interés para la redacción del PGOU.

1. La concreción de los terrenos de dominio público portuario dentro de la zona de servicio, es decir, del sistema general portuario, relacionándolo con los terrenos del dominio público marítimo - terrestre y procurando lograr una coordinación de ambos dominios, a través de los instrumentos y procedimientos establecidos en la legislación portuaria y de costas, cuando se conozca el deslinde del dominio público marítimo-terrestre definitivo

2. La complementación y compatibilización de usos urbanísticos a establecer por el plan general de Getxo en las diversas zonas o ámbitos de asignación de usos que establece el P.U.E.P. del Puerto de Bilbao y del plan territorial sectorial de protección y ordenación del litoral de la C.A.P.V
3. La relación de las determinaciones del plan especial de ordenación del espacio portuario del Puerto de Bilbao con las del P.U.E.P. del mismo puerto

De las "zonas" establecidas por el P.U.E.P. en el término municipal de Getxo, todas ellas, a excepción de la "zona de afección portuaria", responden de forma directa y podríamos decir "cuasi-exclusiva" al interés de la actividad portuaria, por lo que se estima que serán terrenos, obras e instalaciones del dominio público portuario, sin perjuicio de la ampliación de este dominio, en su caso, sobre los terrenos de la zona de afección portuaria y de su coordinación con el dominio público marítimo terrestre actualmente en trámite de delimitación.

Queda la duda de conocer si puede o se debe aplicar el título de "dominio público portuario" a todos los terrenos incluidos en la "zona de afección portuaria", de conocer de donde viene su vinculación demanial al Puerto, si ello es así o no lo es. Conviene aclararlo con la Administración Portuaria.

Fl.1.9.4. Relación y vinculaciones del PUEP del Puerto de Bilbao y el PGOU de Getxo

De todas las zonas que establece el P.U.E.P. en el tramo de costa del término municipal de Getxo, las zonas de usos portuarios, comercial, náutico-deportivo, complementario-terciario y de infraestructuras, así como la zona del uso de señalización marítima, son zonas que deben ser recogidas por las normas del PGOU de Getxo, como sistema general portuario y con una calificación de usos que respeten lo indicado en la propuesta de aplicación y normas de aplicación del P.U.E.P. y también se puede indicar que son terrenos del dominio público portuario.

La zona de afección portuaria y el uso de afección portuaria, no tienen una concreción detallada de las actividades que deben ser soportadas en los terrenos comprendidos en su ámbito espacial.

La concreción de la calificación de esta zona y en consecuencia de su uso homónimo, consiste en definir un ámbito de protección y establecer la garantía del funcionamiento de los usos portuarios propiamente dichos, de manera que se permita también ejercer a la Administración portuaria sus competencias de seguridad, inspección, control y gestión de la lámina de agua.

En la zona de afección portuaria el P.U.E.P. establece también la posibilidad de disponer en el futuro algún apoyo complementario en tierra para instalaciones náutico-deportivas en el tramo occidental y/o para obras puntuales de abrigo en el tramo exterior y más oriental.

Por ello, es evidente que las normas urbanísticas del plan general de Getxo, respetando lo indicado en el P.U.E.P., la calificación de sistema general portuario, y los criterios de reserva y protección de los usos portuarios, podrán aplicar, en la zona de afección portuaria, el establecimiento de los usos urbanísticos que permita una correcta integración de los terrenos portuarios en el espacio urbano

colindante, al objeto de mejorar la calidad urbanística y ambiental del tramo de costa y la trama urbana de Getxo.

Sin perjuicio de lo anterior, la normativa urbanística del P.G.O.U, en la zona de afección portuaria, deberá respetar también lo establecido por las normas del plan territorial sectorial de ordenación y protección del litoral en los terrenos de esta zona que están afectados por la categoría de especial protección estricta, de especial protección compatible, de mejora de ecosistemas y de playas urbanas, tal y como veremos a continuación.

Fl.1.9.5. Relación entre el PUEP del Puerto de Bilbao y del plan territorial de protección y ordenación del litoral

El plan territorial de protección y ordenación del litoral, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, extiende su categorización a una gran parte de los terrenos incluidos en el P.U.E.P. del Puerto de Bilbao, produciéndose una duplicidad de ordenamientos sobre un mismo territorio.

Las zonas de usos portuarios del P.U.E.P. del Puerto de Bilbao se definen en el P.T.S-L con la categoría de "Puertos del Estado y autonómicos" y su ordenación en sus normas se remite a la que corresponda a la ordenación portuaria, del "Plan Especial Director" de cada puerto, con una terminología no adecuada a la legislación de puertos, pero que deja clara la relación y prevalencia de las determinaciones de los planes establecidos por las leyes estatales 27/1992 y 48/2003, sobre cualquier otra determinación del P.T.S-L.

Queda excepcionada de esta directa aplicación normativa la que se debe considerar sobre los terrenos de la zona de afección portuaria, la cual coincide en gran parte de su extensión, con las categorías de protección estricta, protección compatible, mejora de ecosistemas y playas urbanas del P.T.S-L.

Es evidente que las normas del PGOU, en el ámbito espacial de estas últimas superposiciones normativas, deberán realizar una acomodación entre lo establecido por el P.U.E.P. del Puerto de Bilbao y el P.T.S-L, permitiendo la protección y garantía de funcionamiento de las actividades portuarias y las competencias de la Autoridad Portuaria para la seguridad, inspección, control y gestión de la lámina de agua, con las normas de protección del medio natural que se desarrollan en las determinaciones normativas de las cuatro categorías del P.T.S-L anteriormente citadas.

En relación con lo indicado anteriormente, se deberá tener en cuenta el contenido del artículo 10 del P.T.S-L titulado "Directrices generales relativas a la localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y obras de interés general", creado en relación con el Puerto de Bilbao, en el cual se indica que cualquier actuación futura que invada suelos categorizados como de Especial Protección Estricta, **requerirá de una justificación social de las actividades propuestas, así como de un estudio de alternativas y su aprobación requerirá una valoración preceptiva del Consejo de Gobierno del País Vasco.**

Además, siguiendo con el contenido del artículo 10 citado, cuando se produzcan otras actuaciones relativas al dominio público marítimo terrestre y/o portuario de la zona de afección portuaria que afecten a terrenos incluidos en las categorías de Especial Protección o Mejora de Ecosistemas, se deberán establecer en las normas del PGOU las medidas adecuadas para garantizar la conservación de los valores ambientales del ámbito en el que se sitúan.

Idéntico ejercicio de coordinación normativa se deberá realizar en la categoría de playas urbanas, extendiendo la coordinación a lo establecido para estos espacios por la Ley de Costas.

Para poder conocer en detalle todas las duplicidades espaciales de las normativas de ambos planes, se debe consultar el plano 13.2 de estos Estudios Previos, Fase I, titulado "Superposición de la asignación de usos del P.U.E.P. en Getxo y del plan territorial sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco".

FI.1.9.6. Relación entre el PUEP del Puerto de Bilbao y el PTP del área funcional del Bilbao Metropolitano

Las categorizaciones del P.T.P. del área funcional del Bilbao Metropolitano, PTP-BM, tienen toda una serie de duplicidades con las zonas de asignación de usos de señalización marítima y de afección portuaria que se van a desarrollar en este apartado, con el objeto de establecer los criterios precisos para la definición de las normas urbanísticas del PGOU que relacionen la tarea de coordinar la ordenación del P.T.P. y del P.U.E.P. del Puerto de Bilbao.

En primer lugar, la zona de usos de señalización marítima del P.U.E.P. queda afectada por las categorías de áreas de especial protección del litoral y por la protección del medio rural forestal. Además se sitúan en los terrenos de señalización marítima calificaciones incluidas en el escenario actual del modelo territorial, calificados como sistemas generales y espacios libres que no tienen que ser respetados por las normas del futuro plan general.

En relación con la coordinación de los usos de la zona de señalización marítima con las categorías de especial protección del litoral y de protección del medio rural forestal, se deberá comprobar la corrección de la delimitación de esta última categoría en relación con las características del arbolado existente y de la potencialidad de los terrenos para merecer esta categorización y actuar en consecuencia con ello, según se indica a continuación.

Las normas del PGOU deberán realizar la labor de permitir el normal desarrollo de la actividad de señalización marítima, salvaguardando igualmente los valores del medio natural y los criterios de la normativa del PTP-BM establecidos para las dos categorías anteriormente citadas.

La definición del área de interés cultural por el PTP-BM, recoge el Conjunto Monumental del Área singularizada de Getxo, declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental por Decreto 89/2001 de 22 de Mayo, del Gobierno Vasco.

Por ello, son de aplicación sus normas de protección de los bienes culturales, las cuales deben ser respetadas por cualquier actuación que realice la Autoridad Portuaria en los terrenos incluidos en el Conjunto Monumental y en la zona del uso de afección portuaria, así como en las zonas de uso portuario náutico-deportivo, uso portuario complementario-terciario y uso portuario de infraestructuras, debiendo acomodar sus actuaciones a lo establecido en las normas citadas.

En los terrenos en los que se produzca la superposición de la zona de afección portuaria del P.U.E.P. con la categoría de las áreas de especial protección del litoral del PTP-BM se deberá establecer en las normas del PGOU lo indicado al respecto para la coordinación con las categorías de especial protección, estricta y compatible, del P.T.S-L, sin perjuicio de la integración espacial que se realizará entre las zonas de especial protección del litoral, estricta y compatible, y la zona de especial protección del P.T.P., según se ha indicado anteriormente y se ha grafiado en el plano de síntesis de estos Estudios Previos.

Se deberá aclarar y en su caso adecuar a la realidad la concreción espacial de los valores naturalísticos a proteger, de forma que se concrete la real existencia y se conozca en detalle la superposición de la categoría de especial protección de bosques autóctonos y asimilados con los terrenos de la playa de Ereaga y la categoría de protección del medio rural forestal en Ereaga y la playa de Las Arenas.

El plan general deberá establecer los aspectos de la definición conceptual del espacio denominado "Parque Metropolitano" contenido en el P.T.P., por medio de las determinaciones orientativas de la gestión de su ejecución, que se consideren necesarias y posibles de aplicar a los efectos de cumplir sus objetivos, ya que el contenido conceptual y normativo del ámbito denominado "Parque Metropolitano" tal y como se establece en el P.T.P. es de difícil aplicación normativa y tiene mecanismos para obligar a terceros produciendo contradicciones con determinaciones de carácter normativo.

FI.1.9.7. Relaciones entre el plan especial de ordenación del espacio portuario y el plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao

El plan especial de ordenación del espacio portuario del Puerto de Bilbao, se aprobó definitivamente por acuerdo foral 10/1998 de 14 de Julio, y se publicó su normativa en el Boletín Oficial de Bizkaia del 28 de Junio del 2000.

Dicho plan, creado por la Ley 27/1992 de puertos del Estado, carece, en nuestra opinión, de una suficiente concreción legal operativa de su contenido y determinaciones y en la Ley citada, no se establece de manera completa, la distinción de su alcance y contenido en relación con los denominados planes de utilización de los espacios portuarios, para los que en su artículo 15, anulado por la Ley 48/2003, se indicaba que estos planes dispondrán los usos para las distintas zonas del puerto y su ordenación específica, de forma que sirvan para delimitar la zona de servicio.

Según la Ley 27/1992, una vez realizada por el P.U.E.P. esa delimitación de la zona de servicio, con su justificación basada en la delimitación de las diversas zonas y sus usos precisos para el desarrollo

de la actividad portuaria, se debe redactar el plan especial de ordenación del espacio portuario. Sin embargo, se redactó el plan especial del espacio portuario del Puerto de Bilbao sin la primera aprobación del P.U.E.P, basándose en una delimitación anterior de la zona de servicio del puerto, Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1993.

El plan especial del espacio portuario del Puerto de Bilbao establece su ordenación, utilizando otra vez la técnica de la calificación de las diversas zonas en las que divide y con las que concreta su ámbito espacial, es decir, el ámbito de la zona de servicio del Puerto de Bilbao, y añade a ello las condiciones para la ejecución de obras, como novedad sobre la anterior definición de su calificación.

De las cinco zonas que establece, solamente dos, la zona de afección portuaria y la zona portuario-deportiva se contienen en el término de Getxo.

La zona de afección portuaria a semejanza de la homónima del P.U.E.P., tiene por objeto proteger el cauce de la ría y del Abra, garantizar las operaciones de salvamento y limpieza y permitir su mantenimiento y vigilancia.

Sin embargo, su ordenación, definición de usos y establecimiento de las condiciones de edificación se remite al planeamiento urbanístico, con el condicionado de ser calificados sus terrenos como sistema general portuario y con las limitaciones que aseguren la salvaguarda de las afecciones portuarias anteriormente indicadas.

La zona de afección portuaria de este plan especial y la de los terrenos con "calificación" equivalente del P.U.E.P. del Puerto de Bilbao, no coinciden en sus límites espaciales al ajustarse ambas a diferentes delimitaciones de la zona de servicio del Puerto de Bilbao, la cual se modifica en el P.U.E.P., en relación con la establecida en el momento de la redacción y aprobación del plan especial de ordenación del Puerto de Bilbao.

Una diferencia significativa del límite de la zona de servicio portuaria se produce en los terrenos del Puerto Viejo que se extraen de la zona de servicio del Puerto de Bilbao.

Se estima preciso que el plan especial de ordenación de los espacios portuarios defina la delimitación de la zona de afección portuaria, adecuándose a la de la zona del mismo nombre del P.U.E.P., reconociendo la nueva delimitación de la zona de servicio del puerto y realizando también la tarea de igualar la calificación de ambas zonas en ambos planes.

La zona portuario-deportiva del plan especial se corresponde, mejor dicho se debería corresponder, con los terrenos a los que se asignan los usos portuarios, náutico-deportivo, complementario-terciario, comercial de pasajeros y de infraestructuras, del P.U.E.P. del Puerto de Bilbao, debiendo ser realizada la interpretación de considerar la calificación pormenorizada de este último plan, una más detallada concreción de usos de la zona portuario-deportiva y sustituyendo a la del plan especial.

Se estima preciso que se realice esta adecuación de ambos planes portuarios entre sí, con objeto de disponer de una determinación normativa claramente establecida sobre un mismo ámbito espacial, sin que se produzca la posibilidad de la existencia de superposiciones de difícil interpretación en relación con su prevalencia, aspecto que favorecerá su integración en la normativa del plan general de Getxo.

La reconsideración que está realizando la Autoridad Portuaria del Puerto de Bilbao en relación con el contenido del P.U.E.P., para adaptar sus determinaciones al contenido de la ordenación que establece el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante a través del expediente de delimitación de los espacios y usos portuarios, puede ser una buena oportunidad para realizar la tarea anteriormente indicada.

Fl.1.9.8. El expediente de delimitación de los espacios y usos portuarios

La aprobación del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante por el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre ha supuesto la derogación de las leyes portuarias 27/1992 y 48/2003 comentadas en los apartados anteriores.

En relación con los planes de naturaleza portuaria, el citado Decreto legislativo mantiene, en su artículo 56.2, el "plan especial de desarrollo del sistema general portuario", con un contenido equivalente al "plan especial de ordenación del espacio portuario" establecido por la Ley 27/1992 de puertos del Estado y de la Marina Mercante, por lo que se entiende que, al no aparecer ninguna determinación transitoria que establezca su situación, seguirá estando en vigor el plan especial del Puerto de Bilbao aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Bizkaia.

En relación con el Plan de utilización de los espacios portuarios PUEP, creado por las dos leyes derogadas por el Real Decreto Legislativo 2/2011, aprobado por Orden Ministerial para el Puerto de Bilbao, la Disposición Transitoria Sexta equipara sus efectos a los previstos por el expediente de "Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios", expediente que aprueba también por Orden del Ministerio de Fomento y que en una interpretación del contenido de dicha disposición, parece que sustituye al Plan de utilización de los Espacios Portuarios, por la semejanza evidente de sus determinaciones y la equiparación de sus determinaciones y la equiparación de sus efectos.

La Autoridad Portuaria ha formulado el expediente de Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, la ha expuesto al público, ha solicitado informe al Ayuntamiento de Getxo, el cual ha sido elaborado y cursado y se está pendiente de la continuidad de su tramitación y de su posible aprobación definitiva.

Si este expediente llega a ser aprobado definitivamente por el Ministerio de Fomento, sustituirá al Plan de utilización de los Espacios Portuarios y deberá contener las disposiciones precisas para aclarar cómo queda la aplicación de las determinaciones del plan especial de ordenación del espacio portuario del Puerto de Bilbao.

FI.1.10. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Además de las vinculaciones territoriales que establecen los diversos planes de ordenación del territorio, descritos y desarrollados en los anteriores apartados y en la documentación gráfica referenciada, se ha realizado una tarea semejante en relación con los condicionantes vinculantes que, sin estar amparados en la formulación y aprobación de un plan, sometido a las garantías democráticas y participativas del procedimiento de su tramitación y aprobación, suponen el establecimiento, por muy diversos caminos y procedencias, de unas vinculaciones a la implantación y desarrollo de las actividades humanas sobre el territorio.

El origen del término "condicionante superpuesto" en la vida jurídico-técnico-administrativa de nuestro país, se establece en el contenido de las directrices de ordenación del territorio, en concreto por el subapartado 6.8.8 "Condicionantes superpuestos de las directrices particulares de las categorías de ordenación del medio físico: Modelo territorial" de las DOT.

En dicho subapartado, se definen como condicionantes superpuestos, aquellos que superponiéndose espacialmente a las delimitaciones de las categorías de ordenación del territorio, limitan la forma en la que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el riesgo que se presenta en cada caso para el medio ambiente.

Teniendo en cuenta su carácter, no establecen condicionantes de uso y no permiten utilizar los conceptos de "prohibido o de propiciado" para las actividades, sino que únicamente permiten establecer limitaciones adicionales precisas para evitar o minimizar los riesgos naturales que pudieran ocasionar las actividades propiciadas y/o permitidas en el medio ambiente.

Los condicionantes establecidos por las directrices de ordenación del territorio son los siguientes:

- ✓ Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
- ✓ Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- ✓ Áreas inundables
- ✓ Un cuarto condicionante superpuesto que se enuncia como tal y que no opera realmente con dicho carácter y que son los espacios naturales protegidos y la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, por no afectar al término municipal de Getxo

Sin embargo, el termino condicionante superpuesto se ha ampliado posteriormente, regulando otros aspectos que se deberían aplicar con la misma naturaleza de establecer limitaciones adicionales sobre los usos o actividades de las diversas categorías del suelo no urbanizable.

En el caso de Getxo, tenemos establecidas los siguientes condicionantes originados y establecidos como tales por las DOT, según la relación siguiente:

- ✓ **Inundabilidad.** Este condicionante superpuesto ya ha sido tratado y explicado anteriormente cuando se ha descrito y comentado la afección del plan territorial sectorial de protección y ordenación de cauces y cuando se ha comentado su carácter dinámico en el tiempo, en relación con la ejecución de las obras de tratamiento del cauce del río Gobela

No obstante, al objeto de tener un plano de más fácil lectura y con el carácter antedicho de evidente provisionalidad y en su caso, también de falta de adecuación a la situación actual, se acompaña el plano 8.1 titulado "Inundabilidad. (Condicionante superpuesto establecido por las DOT)" e igualmente se incluye en la relación de dichos planos, la superposición de la actualización última del REPIPI sobre las condiciones de inundabilidad del plan territorial parcial, plano que se denomina 8.2.

Se debe advertir que ambos planos se deben actualizar con las líneas resultantes de la nueva configuración física del cauce del Gobela después de las obras realizadas en él por la Agencia Vasca del Agua, URA

- ✓ **Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos y áreas erosionables o con riesgo de erosión.** El contenido de estos condicionantes superpuestos se establece en el plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, señalando las zonas de vulnerabilidad de acuíferos alta y muy alta

Además de los condicionantes superpuestos anteriormente indicados, se han estudiado y mapificado como condicionantes superpuestos, documentación contenida en el plano 9.1 de estos Estudios Previos, los siguientes:

- ✓ **Área de interés cultural.** Condicionante superpuesto establecido por la Ley 7/1990 de 3 de Julio del patrimonio cultural vasco. Se contiene también en la documentación del modelo territorial del plan territorial parcial
- ✓ **Área de interés paisajístico.** Condicionante superpuesto establecido por el plan territorial parcial, cuyo contenido ya ha sido comentado en el apartado en el que se describen las vinculaciones territoriales establecidas en el plan territorial parcial, como componente de la Malla Verde
- ✓ **Zona con paisaje poco alterado.** Condicionante superpuesto establecido por el PTS agroforestal en la documentación de su aprobación provisional

En relación con la contaminación de suelos se han mapificado, recogiendo los datos del inventario de **suelos contaminados** de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los suelos potencialmente contaminados según la delimitación contenida en el inventario del Decreto 165/2008 de 30 de septiembre. Su contenido se puede observar en el plano 10.1 titulado "Contaminación de suelos" de la documentación gráfica de esta Fase I y permite prever las operaciones de mejora de la calidad de los suelos precisa para el desarrollo urbanístico y edificatorio, en su caso.

Se ha analizado también la ubicación de los **puntos de interés geológico** y de las zonas de interés geológico según la ubicación establecida por los estudios geomorfológicos analíticos recogidos de la cartografía ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y traspuestos en el plano 11.1 titulado "Puntos de interés geológicos y zonas de interés geológico".

Estos puntos de interés geológico, deberán ser estudiados en detalle por el plan general de ordenación urbana de acuerdo con lo indicado en el apartado 2.2.3.2 del plan territorial parcial, tal y como se ha indicado anteriormente.

Igualmente se mapifica, en el plano anteriormente citado, las **zonas de interés geológico**, que tienen la misma procedencia que los puntos de interés geológico. Tanto los puntos de interés geológico como las zonas de interés geológico indican a la futura redacción del PGOU, la necesidad de su análisis más detallado y la necesidad de elaborar una normativa complementaria de protección.

Finalmente también se acompañan como condicionantes superpuestos dos planos en los que se contienen las limitaciones establecidas por las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, así como las derivadas de las servidumbres de la operación de aeronaves, al objeto de conocer de manera detallada cuales son las limitaciones, fundamentalmente de altura, es decir, las limitaciones que en relación a la cota Z, deben ser respetadas por la altura de cualquier edificio, antena, grúa y cualquier otro elemento físico a ubicar en el término municipal de Getxo, al objeto de evitar afecciones a la correcta funcionalidad y utilización del aeropuerto de Bilbao.

En consecuencia, respetando las servidumbres anteriormente indicadas, se podrá evitar la creación de obstáculos que afecten a la funcionalidad del aeropuerto y de esta manera se indican las condiciones precisas para poder cumplir la obligación de no crear ningún nuevo obstáculo que sobrepase en altura los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas.

Los planos en los que se recogen las servidumbres indicadas, sobre la base cartográfica municipal a escala 1/7500 son los siguientes:

- **Plano 12.1.** Servidumbres aeronáuticas. Estado actual. Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas
- **Plano 12.2.** Servidumbres aeronáuticas. Estado actual. Servidumbres de la operación de aeronaves

El plan general de ordenación urbana tendrá que considerar las servidumbres anteriormente indicadas para establecer sus normas urbanísticas que limiten la altura de las edificaciones en cualquier punto de su término municipal, sin producir la creación de nuevos obstáculos.

FI.1.11. PLANO DE SINTESIS

Al objeto de poder indicar sintéticamente el conjunto de las determinaciones establecidas por los diversos planes territoriales, planes de la legislación portuaria y los condicionantes superpuestos anteriormente descritos, se ha redactado un plano de síntesis con el contenido y con los criterios para su elaboración que indicamos a continuación.

Fl.1.11.1. Categorías de ordenación

En primer lugar, para definir las diversas categorías de ordenación del medio físico, se han seleccionado aquellas que por su naturaleza establecen claramente una limitación incuestionable al desarrollo urbano, es decir, a la posibilidad de clasificar sus terrenos como suelo urbano o urbanizable.

Las categorías de ordenación citadas son las siguientes:

- ✓ **Especial protección del litoral.** Según PTP-BM y PTS del litoral, recogiendo de ambos planes los límites más extensos de esta categoría
- ✓ **Mejora de ecosistemas y áreas degradadas a recuperar.** Según el PTP-BM y el PTS del litoral, recogiendo de ambos planes los límites más estrictos de estas dos categorías
- ✓ **Especial protección de bosques autóctonos o asimilados.** Según PTP
- ✓ **Playas urbanas.** Según PTS del litoral
- ✓ **Humedal del Bolue.** Según delimitación y regulación del PTS de zonas húmedas
- ✓ **Especial protección del humedal del Bolue.** Según PTS de zonas húmedas
- ✓ **Charca de Gorrondatxe.** Según inventario medioambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- ✓ **Mejora de ecosistemas.** Según categorización del plan territorial sectorial de ordenación y protección del litoral

La totalidad de los terrenos incluidos en estas categorías, deben quedar libres de cualquier posibilidad de acoger los usos de carácter urbano, quedando excluidos de la clasificación de suelo urbano y/o urbanizable y además quedarán sujetos a las estrictas normas de protección que les corresponde, recogiendo y, en su caso, desarrollando las normas del plan territorial parcial y de los planes territoriales sectoriales indicados anteriormente y en el propio plano de síntesis.

Se recuerda la necesidad de buscar una solución para compatibilizar las calificaciones de la categoría de especial protección del litoral en aquellos terrenos en los que se superpone con el uso de afección portuaria establecido en el plan de utilización de los espacios portuarios y del plan especial de

ordenación portuaria, ambos del Puerto de Bilbao, tal y como se ha desarrollado anteriormente en los apartados correspondientes de este documento.

Fl.1.11.2. Condicionantes superpuestos

Los condicionantes superpuestos que se han seleccionado como determinaciones relevantes sobre las calificaciones urbanísticas, o definición de los usos posibles de implantar en el término municipal, que se recogen en el plano de síntesis, con el carácter de recordatorio a los efectos indicados para fases posteriores del proceso de definición de la calificación urbanística o la revisión del plan general son los siguientes:

- ✓ Conjunto monumental del área singularizada de Getxo (Decreto 89/2001, de 22 de mayo)
- ✓ Fracción del parque metropolitano sin especial protección (según PTP)
- ✓ Ámbito total del parque metropolitano (según PTP)
- ✓ Fracción del área rural de interés paisajístico (según PTP)
- ✓ Ámbito total del área rural de interés paisajístico (según PTP)
- ✓ Manchas de inundación (según PTS de Ríos y Arroyos)
- ✓ Periodo de recurrencia de 10 años (según PTS de Ríos y Arroyos)
- ✓ Periodo de recurrencia de 100 años (según PTS de Ríos y Arroyos)
- ✓ Periodo de recurrencia de 500 años (según PTS de Ríos y Arroyos)
- ✓ Periodo de recurrencia de 10 años (según PTS de Ríos y Arroyos) + zona I (según el PUEP y el PE del Puerto de Bilbao)

De los condicionantes superpuestos se ha de indicar el carácter orientativo y más difícil de incardinar en una normativa urbanística del ámbito del parque metropolitano y del área rural de interés paisajístico, aspectos cuyo cumplimiento se podrá hacer de manera indirecta en aquellas zonas de suelo en las que la calificación global derivada de la categorización de la ordenación del medio físico, permita la implantación de determinados usos equipamentales privados.

Las determinaciones del conjunto monumental del área singularizada de Getxo, se deberán recoger de manera concreta y detallada en el Catalogo y en las normas urbanísticas de la revisión del plan general, con aquellas otras ampliaciones o correcciones que se estime oportuno introducir durante el proceso de redacción del avance y de la revisión del plan general.

En relación con el condicionante superpuesto de las manchas de inundación, repetir lo indicado en anteriores apartados sobre la necesidad de disponer de un proceso de conocimiento de la evolución de las manchas de inundación, coordinado con la programación de las obras de mejora del tratamiento del cauce del río Gobela para evitar aquellas.

Fl.1.11.3. Componentes notables del medio natural

En este apartado se recogen aquellos aspectos, en principio de carácter puntual, que bajo el epígrafe anteriormente indicado, se recogen en las normas de aplicación del PTP-BM y que deberán ser estudiadas más en detalle y desarrolladas sus normativas de protección, durante el proceso de revisión.

Los componentes notables del medio natural anteriormente referenciados son los siguientes:

- ✓ Puntos de interés faunísticos
- ✓ Puntos de interés florísticos
- ✓ Puntos de interés geológico

Fl.1.11.4. Utilización de espacios portuarios y zona de aguas del Puerto

Aun cuando prácticamente el contenido de este apartado de síntesis no supone un condicionante superpuesto, sino una autentica calificación de los usos del suelo, originada por los planes de utilización de espacios portuarios y plan especial de ordenación del Puerto de Bilbao, se recogen en este plano de síntesis para disponer claramente del recordatorio de la importancia de su consideración en la revisión del plan general, habida cuenta del interés que posee la utilización portuaria para el municipio de Getxo y para todo el Área Metropolitana, y por otro lado sirve para recordar igualmente la necesidad de compatibilizar su normativa con la normativa de protección del plan territorial sectorial de ordenación y protección del litoral, en especial en lo que se refiere a las zonas de especial protección y a las playas.

Aun cuando la zona de aguas del Puerto, estimamos que no supone una determinación propia del plan general de ordenación urbana del municipio, al objeto de conocer lo establecido al respecto por el plan especial de utilización de los espacios portuarios, se grafían en el plano de síntesis, para mejorar el contenido de la información de la ordenación portuaria.

Fl.1.11.5. Infraestructuras

En este apartado de infraestructuras se recoge una simplificación de los sistemas generales hidráulico, ferroviario y viario foral, existentes, recogiendo aquellas infraestructuras que se definen como elementos territoriales en el plan territorial sectorial de la red ferroviaria, el corredor de Uribe Kosta con sus principales accesos al suelo urbano del municipio del plan de carreteras de Bizkaia y una representación de los cauces del río Gobela y de sus afluentes.

El plan general deberá recoger de manera detallada y precisa el sistema general viario foral, de conformidad con los expedientes de ejecución de los proyectos viarios correspondientes, el sistema general ferroviario del ferrocarril metropolitano a su paso por el término municipal de Getxo, de acuerdo con sus expedientes de deslinde y los posteriores proyectos de mejora de su trazado y finalmente, el sistema general hidráulico se deberá definir de acuerdo con lo establecido al efecto por el Reglamento del dominio público hidráulico aplicado al estado real del cauce del río Gobela y de los proyectos aprobados, así como del estado de los cauces de los arroyos Martiturri, Larrañazubi e Itze.

Fl.1.11.6. Deslindes de la Ley de Costas

El Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, tramitó y aprobó el deslinde de los bienes del dominio público marítimo terrestre, en el tramo del litoral del término municipal, desde el límite con Sopelana hasta Punta Galea.

Sin embargo, el tramo del litoral desde Punta Galea hasta el límite con el término municipal de Leioa, es objeto en estos momentos de dos expedientes de deslinde, actualmente en tramitación, pendientes de su aprobación por el órgano competente del Ministerio, una vez transcurridas las fases de información pública y solicitud de informe municipal al respecto, el cual ha sido emitido en el año 2012.

El deslinde del tramo de costa del término municipal pendiente de la aprobación del deslinde de los bienes del dominio público marítimo terrestre, se ha tramitado por medio de dos expedientes que dividen toda su longitud en los dos tramos siguientes:

- ✓ **Tramo 1.** Tramo de unos 5.055 metros correspondientes a la margen derecha del Abra, en la desembocadura del río Nervión desde Punta Galea hasta el contradique de Arriluce
- ✓ **Tramo 2.** Tramo de unos 2.914 metros correspondiente a la margen derecha del Abra y de la ría del Nervión, desde el contradique de Arriluce hasta el límite con el término municipal de Leioa

En el plano de síntesis se recogen las líneas derivadas de la legislación de Costas en el tramo en el que se ha tramitado el expediente de delimitación de los bienes de dominio público marítimo terrestre, con la siguiente información, toda ella basada en las líneas establecidas por la Ley de Costas:

- ✓ Ribera del mar
- ✓ Deslinde del dominio público marítimo terrestre
- ✓ Límite interior de la zona de servidumbre de protección
- ✓ Línea coincidente de la línea de servidumbre de protección con el dominio público marítimo terrestre

Cuando se complete la definición de las líneas indicadas en los dos tramos anteriormente citados para los cuales está en proceso de tramitación el expediente del deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre, se podrá conocer con exactitud para todo el litoral del término municipal de Getxo, cuales son las vinculaciones territoriales que afectan a las determinaciones de la calificación urbanística de las zonas colindantes con el dominio público marítimo terrestre y adecuar la calificación del PGOU a estos condicionantes.

Bilbao, Abril de 2013
EL ARQUITECTO

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta