



INDICE de la MEMORIA	
Introducción.....	3
Ambito de aplicación.....	6
Población.....	7
Composición de la población por edad.....	8
El Medio Físico.....	10
Acantilados entre Ermua y Armintza.....	10
Acantilados Armintza - Bakio.....	11
Encinares cantábricos.....	12
Cumbres.....	12
Usos actuales y potenciales regulados para el Medio Físico.....	13
A. Protección Ambiental.....	14
A1. Conservación.....	14
A2. Mejora ambiental.....	14
B. Ocio y Esparcimiento.....	15
B1. Uso público extensivo.....	15
B2. Uso público intensivo.....	15
C. Explotación de recursos primarios.....	15
C1. Agricultura.....	15
C2. Invernaderos.....	16
C3. Ganadería.....	16
C4. Uso forestal.....	16
C5. Industrias agrarias.....	16
D. Infraestructuras.....	17
D1. Vías de transporte.....	17
D2. Líneas de tendido aéreo.....	17
D3. Líneas subterráneas.....	17
D4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.....	17
D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.....	17
D6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.....	17
E. Crecimientos Urbanísticos.....	18
E1. Crecimientos apoyados en Núcleos Preexistentes. (SUELOS URBANOS).....	18
E2. Desarrollos no apoyados en Núcleos Preexistentes.....	18
E3. Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.....	18
E4. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable.....	18
El Medio Urbano.....	19
Infraestructuras.....	20
Red viaria.....	20
Saneamiento.....	21
Abastecimiento de Agua.....	21



Gas .....	21
Energía Eléctrica .....	21
Telecomunicaciones.....	21
Alumbrado Público .....	22
Equipamientos, Dotaciones.....	23
Docente .....	23
Sanitario .....	23
Asistenciales, Culturales y Administrativos. ....	23
Deportivos .....	23
Espacios libres. ....	24
Armintza .....	24
En Urizar.....	24
En Andraka.....	24
Gasitua .....	24
Puerto Deportivo de Armintza .....	25
Zonas verdes de ámbito supramunicipal. ....	25
Criterios para la clasificación del Suelo Urbano.....	26
Suelo Urbano .....	26
Armintza .....	26
Area de la Atalaia (Zona 1).....	27
Area de Portugane (Zona 2).....	27
Area zaguera a Irubide (Zona 3).....	27
Urizar .....	28
Criterios para el Desarrollo Urbano de los Núcleos Rurales.....	29
Dimensionado de la Oferta de suelo Residencial. Nº de VIVIENDAS.....	31
Informe del Gobierno Vasco.....	32
<b>Relación de Planos.....</b>	<b>33</b>



## Introducción

En Julio de 1997, se formalizó el contrato para la Revisión y Actualización de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal entre el Ayuntamiento de Lemoiz y el equipo que representa el arquitecto José Garitacelaya Lacorzana.

En Febrero de 1998, se presentó el Avance de las Normas Subsidiarias, con los objetivos y criterios de la ordenación. Durante el periodo de exposición pública se presentaron 34 escritos conteniendo 106 sugerencias al documento. Una vez finalizado el citado periodo se informó por parte de equipo redactor su opinión sobre las cuestiones planteadas, resolviéndose de común acuerdo con los representantes municipales en diversas reuniones.

En esta fase del trabajo, se publicaron la Ley 6/98 de 13 de Abril, del Gobierno Central y la Ley 11/98, del Gobierno Vasco, ambas leyes entraron en vigor el día 5 de Mayo, leyes que son de aplicación a la presente Revisión del Planeamiento y suponen principalmente un cambio sustancial en la forma de entender el suelo urbanizable. Esto provocó un retraso en la confección del documento para aprobar inicialmente, incluso hoy en día hay cuestiones aún no definidas, pues la Presidencia del Gobierno Central interpuso un recurso de Inconstitucionalidad contra la Ley vasca 11/98, recurso admitido y pendiente de Sentencia del el Tribunal Constitucional.

El Documento de Revisión y Actualización de las Normas Subsidiarias, fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el 9 de Diciembre de 1998, y publicado en el B.O.P.V. el 21 de Enero de 1999.

Durante ese periodo se presentaron 25 escritos incluyendo 60 alegaciones. Dadas las singulares circunstancias del tratamiento del suelo clasificado Urbanizable, el Ayuntamiento solicitó informe al Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco sobre la idoneidad de la delimitación del suelo urbanizable y su relación con el dimensionado de viviendas impuestas por las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.).

El informe emitido el 26 de Marzo de 1999 por el Departamento, condiciona la clasificación del suelo (urbano y urbanizable) a no exceder del número de viviendas calculadas según los criterios definidos en la D.O.T. y que según el Gobierno Vasco ascienden a 380 viviendas nuevas para el Municipio.

El Ayuntamiento aprobó provisionalmente las Normas Subsidiarias el 17 de Mayo de 1999. Posteriormente, el 21 de Octubre de 1999, el Pleno del Ayuntamiento, incluyó las modificaciones surgidas del informe emitido por la Dirección General de Costas.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en sesión celebrada el 28 de Febrero de 2000, emitió informe favorable al documento, con la salvedad de incluir elementos de interés cultural y/o arqueológico que no estaban expresamente considerados.

La Comisión de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia resolvió, en fecha 9 de Junio de 2000, el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lemoiz, suspendiendo su aprobación definitiva en base a diversos aspectos de carácter sustancial.



El documento modificado se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de Octubre de 2.000, estuvo a exposición pública, hasta el 20 de Noviembre, fecha en que terminó el plazo de 1 mes desde la publicación en el B.O.B.

Durante este periodo se presentaron 32 escritos, incluyendo 58 alegaciones, que han quedado resueltas por el Ayuntamiento y se incorporaron al documento que se remitió de nuevo a la Diputación Foral con fecha 6 de Junio.

El 17 de Octubre el Departamento Foral de Urbanismo emite la Orden nº 643, en la que aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento, debiendo incluir correcciones y modificaciones, las cuales están ya incorporadas en el presente documento denominado Texto Refundido.

La misma Orden Foral nº 634, suspende la aprobación de parte del suelo urbano en Andraka, Urizar y Armintza (U.E. 2.2 y 3.1), teniendo que modificar el documento para su remisión a la Diputación y hacer efectiva la ejecutoriedad de las Normas en las zonas suspendidas.

El presente documento, Texto Refundido, también incorpora las modificaciones precisas para la subsanación de los aspectos suspendidos en la Orden citada.

Lemoiz a 5 de Febrero de 2.002



Se ha estudiado el territorio fundamentalmente desde 2 aspectos:

**El Medio Físico.** Protección del medio físico y potenciación de los valores paisajísticos y ecológicos, en especial de la costa, acantilados y cumbres, como principales valores de atracción territorial del Municipio.

**El Medio Urbano y Núcleos Rurales.** Consolidar la trama urbana de los núcleos existentes, proponer crecimientos que ordenen y completen su estructura (Armintza y Urizar) y dotar a los núcleos rurales de los instrumentos legales suficientes para permitir su consolidación y desarrollo ordenado, clasificándolos en Suelo Urbano, núcleos tales como Andraka, Gasitua, Orabille, Berreaga y Guremendi.



## **Ambito de aplicación.**

---

El ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento es el Municipio de Lemoiz, incluyendo los enclaves anexionados recientemente.

El término municipal ha pasado de tener una extensión de 13,2 Km<sup>2</sup>. a 18,7 Km<sup>2</sup>. al haber incorporado dos enclaves antes pertenecientes a Mungía. Uno, la franja costera entre Armintza y Bakio y el otro el que constituye el núcleo de Berreaga, en el linde con Plentzia y Gorliz.

Hasta la aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio, D.O.T., el Municipio de Lemoiz ha estado históricamente relacionado con la Comarca de Mungía. Ahora, se incluye a efectos de Ordenación del Territorio como parte del Area del Bilbao Metropolitano, en la zona de Uribe-Kosta, con los municipios de Getxo, Berango, Sopelana, Urduliz, Barrika, Plentzia y Gorliz.

La incorporación de Lemoiz, se debe a la estimación fundada, de que la expansión urbana del Area del Bilbao Metropolitano, - en especial la de 2ª residencia -, le afecta, por haber alcanzado un alto grado de consolidación los municipios de Plentzia y Gorliz, y porque Lemoiz puede ofrecer un entorno natural, casi "virgen" para satisfacer las necesidades de viviendas más comprometidas con la conservación y protección del medio ambiente.

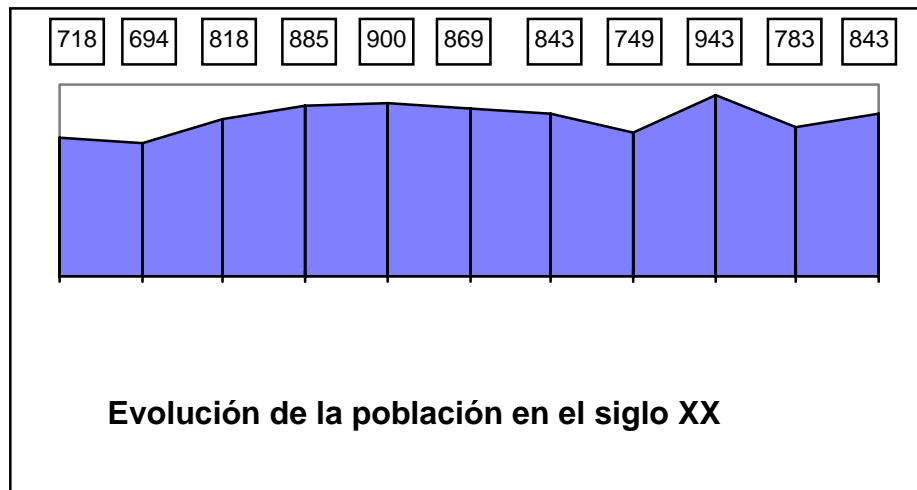


## Población

Los resultados y conclusiones que se deducen de los estudios de la población y sociedad del Area Bilbao Metropolitano en el Avance del Plan Territorial Parcial, que desarrolla las Directrices de Ordenación del Territorio, NO son representativos del municipio de LEMOIZ, pues la escasa entidad de los 843 habitantes en relación con el millón del Area o incluso con los más de cien mil de Uribe-Kosta, no expresan la evolución ni características de la población de Lemoiz.

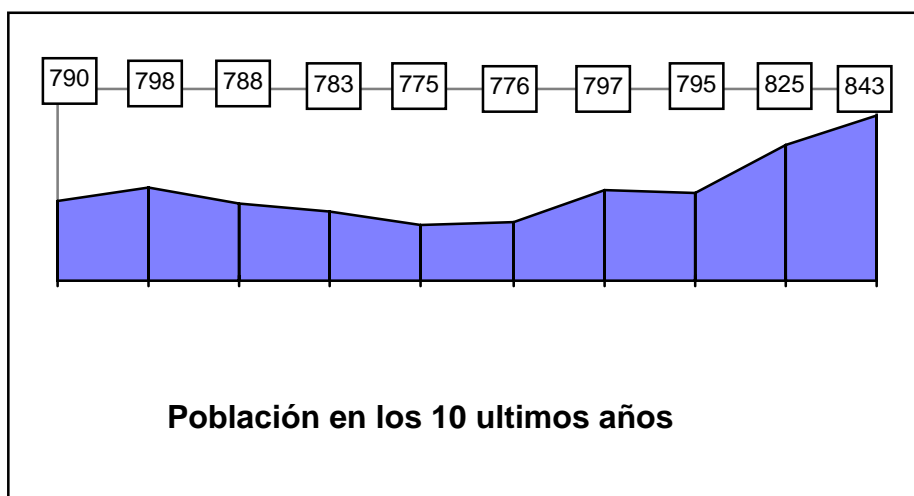
En efecto, la población de Lemoiz está creciendo en los últimos años, a diferencia del conjunto de la Comarca que disminuye.

Los datos más significativos de la evolución de la población, son los siguientes:



La población a lo largo del siglo ha permanecido estable. Tuvo un momento álgido hacia el año 1980 (943 hab.), debido a la construcción de la Central y descendió a 783 habitantes en el 90. Actualmente ha vuelto a crecer la población hasta 843 en Diciembre de 1996

En la última década se observa un crecimiento sosegado pero constante.



La tasa de crecimiento del municipio en los últimos cinco años (91 - 96) es de 1,75 %. El crecimiento se debe fundamentalmente a movimientos migratorios, ya que la relación entre nacimientos y defunciones está compensada.

En parte el movimiento de inmigración favorable se debe a la actual situación de normalidad de la Central de Iberdrola, que en su momento creó un clima social de rechazo al asentamiento de viviendas en el municipio.

La tendencia actual mantiene el crecimiento de la población estable en el municipio, debido a la mejora de las comunicaciones con el resto de municipios (Metro, mejora de carreteras,...).

### Composición de la población por edad

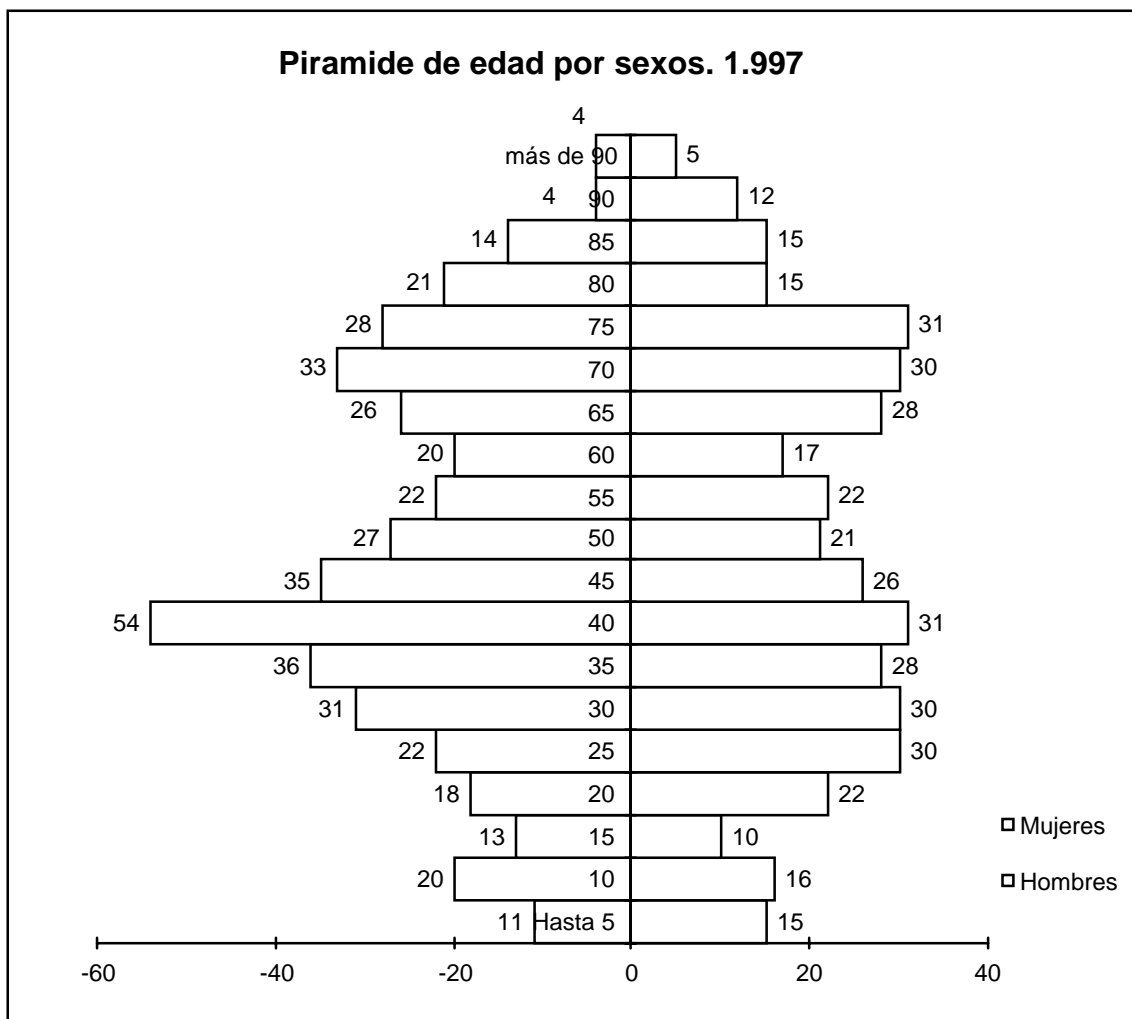
La población tiene una media de edad de 42,8 años (año 1991), siendo la media en Euskadi, de 37,4, en Bizkaia, 37,6 y la Comarca Plentzia - Mungía, 36,9 años.

El 21,3 % tiene más de 65 años, cuando la media en el conjunto de Euskadi es el 12,6 %, en Bizkaia, el 12,7 % y el 12,8 % en la Comarca.

Por el contrario la población menor de 19 años solamente supone el 19,2 % del total; en Euskadi es el 25,5 %, en Bizkaia el 25,2 % y en la comarca el 26,5 %.

Esto indica que la población está envejecida y aunque el crecimiento absoluto sea positivo, las expectativas de crecimiento natural a corto plazo son reducidas.

De la pirámide de población actual, 1997, por sexos se desprende que la edad media de la población, 44,8 años, continúa siendo muy alta, incluso superior a la de 1991.



Es de resaltar el importante número de mujeres en edad fértil. También las mujeres son mayoría en edades avanzadas.

Destaca por el número de hombres el tramo entre 35 y 40 años, 54, por ser la población que en potencia es la más activa socialmente y de la que se debe esperar que potencie la actividad del municipio.



## El Medio Físico

El medio natural constituye el soporte sobre el que se fomentan las actividades que las sociedades desarrollan en su permanente evolución, en zonas con un alto grado de presión y transformación, como es el caso de Uribe-Kosta, el medio físico ha padecido en algunos casos procesos irreversibles de degradación con importantes pérdidas de ecosistemas.

El Municipio de Lemoiz conserva adecuadamente su entorno físico. Únicamente cabe comentar el deterioro de la cala de Basordas y su entorno a consecuencia de las obras de la Central de Iberdrola.

El objeto de estas Normas es la protección, recuperación y mejora de aquellas áreas que no deben constituir parte de los desarrollos urbanos de los diferentes núcleos.

Las actuaciones dominantes para la protección del medio natural inciden sobre los elementos singulares y los sistemas de cumbres.

- **Elementos singulares.** Constituyen este grupo todas aquellas unidades de un alto valor natural, unas veces por su carácter singular (acantilados, márgenes de ríos o rías, etc.) mientras que otras veces los son por haber conservado las características primitivas (ecosistemas, bosques, etc.)
- **Los sistemas de cumbres.** La variada orografía de la zona, donde se alternan valles y cumbres ha propiciado la ocupación-transformación de los primeros y los segundos (cumbres) también se están ocupando con unas características que conviene controlar. Salvo los asentamientos existentes, no se permitirán la aparición de nuevos que alteren.

Los elementos singulares que destacan del análisis del medio físico son:

### Acantilados entre Ermua y Armintza.

La franja litoral está formada por abruptos acantilados que llegan a tener un desnivel de 289 m. en Ermua. Entre los accidentes geográficos más destacados se encuentran las islas Billano y Pobre y las puntas o cabos de Etxandarri, Soka y Billauko Arriak.

En la línea de acantilados que comprende esta zona, destaca el interés de la isla de Billano (Gorliz), dada la escasa presencia de islas e islotes en la costa vizcaina.

En la parte basal, donde la influencia del mar es muy acusada, únicamente arraigan plantas en las grietas con algún acúmulo de tierra. Además de la escasez del suelo se ven sometidas al continuo azote de los vientos y el aporte de sales. Entre la flora que integra las comunidades vegetales adaptadas a la salinidad típica de los acantilados marinos, destaca el endemismo de la costa vasca *Armeria euskadiensis*, además es reseñable la presencia de *Spergularia rupicola*.

Los roquedos e islotes costeros albergan nutridas colonias de aves marinas, entre las que se reproducen en estos riscos destacan: *Phalacrocorax aristotelis* (Cormorán moñudo), *Hydrobates pelagicus* (paiño común) y *Larus argentatus* (Gaviota argétea).



La verticalidad del paisaje sobre el mar configura un relieve abrupto y rocoso. Las distintas formaciones vegetales que van cubriendo las paredes del acantilado, las partes superiores y sus inmediaciones, ofrecen al conjunto una enorme diversidad de formas y colorido, constituyendo mosaicos donde alternan la homogeneidad y heterogeneidad de las texturas.

El interés de estos acantilados y su consiguiente inclusión en la categoría de ordenación de preservación estricta se justifica, particularmente en este caso, por la presencia de una especie que es endémica de la costa vasca y que posee escasísimas localizaciones como es *Armeria euskadiensis*. La pervivencia de esta rareza es posible gracias al buen estado de conservación general de estos acantilados que además albergan una nutrida avifauna marina con especies nidificantes como el corcomán moñudo, el paño común y la gaviota argétea.

### **Acantilados Armintza - Bakio.**

Esta área está formada por abruptos acantilados y laderas que dan al mar, con unos desniveles superiores al tramo de costa anterior, en especial las laderas del Jata. Se excluye de la protección estricta, por su nulo interés la zona de costa afectada por la Central de Iberdrola.

El corte del acantilado muestra una serie de numerosos puntos de interés geológico, paleontológico, geomorfológico, procesos, etc. permitiendo sobre todo que sea observable el slumping de Armintza, característico del flysch de la costa vizcaina.

El sustrato está formado por oscuras rocas de argilolitas y cuarzarenitas del Albiense Medio-Cenomaniense (Cretácico Inferior -Superior).

La escasez de suelo, el azote de los vientos y el continuo aporte de sales, son los principales condicionantes de las especies vegetales que colonizan los acantilados.

Los roquedos y taludes que están batidos por la mar albergan una serie de plantas resistentes a la presencia de la sal que conforman unas comunidades vegetales típicas de los acantilados silíceos.

En cuanto a la fauna, la nidificación del cormorán moñudo. *Phalacrocorax aristotelis* y de la gaviota argétea. *Larus argentatus* en los acantilados es la nota más destacable. Lo apartado del área y sus fuertes pendientes hacen que la afluencia humana sea escasa, facilitando la existencia de una amplia representación de la fauna.

Uno de los rasgos principales que definen este paisaje es la verticalidad con que se desploma el acantilado sobre el mar, configurando un relieve abrupto y rocoso. A su vez estos acantilados adquieren un aspecto de mosaico en función de las distintas agrupaciones vegetales que van tapizando sus paredes.

La inclusión de estos acantilados, al igual que los anteriormente descritos, dentro de la categoría de ordenación de preservación estricta se justifica por su fragilidad y por la riqueza de la fauna animal que los habita.



Playas de Armintza.

El sustrato está formado por oscuras rocas de argilotas y cuarzenitas del Albiense Medio-Cenomaniense (Cretácico Inferior-Superior) que dan lugar a suelos de textura arenosa.

En la bahía de Armintza aparecen calizas margocalizas y lutitas negras que tuvieron lugar desde la plataforma costera hasta facies de llanura submarina.

### **Encinares cantábricos.**

Los encinares cantábricos tienen un carácter marcadamente mediterráneo, considerándose en Bizkaia relicto de edades y climas pretéritos.

Se establece sobre suelos secos con preferencia en general, sobre los sustratos básicos. Por lo general le son más propicias las zonas costeras.

Aún subsisten algunas masas de encinar, con pies de porte mediocre consecuencia del carboneo que sufrieron hasta hace relativamente poco tiempo. Suelen tratarse de bosques bastante degradados.

La actividad humana ha hecho que la superficie en tiempos ocupada por el encinar cantábrico haya sufrido una importante reducción. Donde aún se conserva el encinar, aparece acompañado de *Pistacia terebinthus* y *Pistacia lentiscus*.

En esta zona se incluye el único enclave del alcornocal *Quercus suber*, que hoy se conoce en Bizkaia, situado junta al cruce hacia Gorliz de la carretera Armintza-Andrakas.

La mayoría de los bosques costeros están poblados de Eucaliptos y Pinos.

### **Cumbres**

Las cumbres son hitos a conservar de la configuración del paisaje, ya que en los valles se encuentran la mayoría de los asentamientos urbanos, de este y otros municipios.

No obstante, los núcleos de caseríos más importantes del municipio están ubicados en cumbres o zonas altas, que no alcanzan la cota que se propone de protección, 150 m. sobre el nivel del mar. Tienen un alto grado de consolidación y la presión inmobiliaria sobre ellos es alta. Se regula y limita el desarrollo de estos núcleos, para protección de las cumbres.

Uno de los elementos estructurantes de la propuesta de actuación del Plan Territorial Parcial y de las Directrices de Ordenación del Territorio sobre Uribe-Kosta es la creación del **parque lineal costero**. Al interés de crear un elemento de especial valor lúdico en el disfrute de la naturaleza y el de conservación y recuperación de ésta se añade el valor estratégico de un eje de relación entre la práctica totalidad de los municipios que forman la comarca de Uribe-Kosta, para continuar desde Bakio al resto de la Costa Vasca.



## Usos actuales y potenciales regulados para el Medio Físico

Se describen los usos posibles del suelo, excluidos los propios del suelo urbano. Este análisis de los usos pretende estudiar la totalidad del territorio para disponer de criterios objetivos de conservación, protección y potenciación de los valores paisajísticos y ecológicos del territorio municipal, con objeto de proponer su ordenación.

- A. PROTECCIÓN AMBIENTAL
  - Conservación
  - Mejora Ambiental
- B. OCIO Y ESPARCIMIENTO
  - Uso público extensivo
  - Uso público intensivo
- C. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS
  - Agricultura
  - Invernaderos
  - Ganadería
  - Forestal
  - Industrias agrarias
- D. INFRAESTRUCTURAS
  - Vías de transporte
  - Líneas de tendidos aéreos
  - Líneas subterráneas
  - Instalaciones Técnicas, no lineales, tipo A
  - Instalaciones Técnicas, no lineales, tipo B
  - Escombreras y Vertederos de residuos sólidos
- E. CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS
  - Crecimientos apoyados en Núcleos Existentes
  - Crecimientos NO apoyados en Núcleos Existentes
  - Edificios de Utilidad Pública e Interés Social
  - Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable.



## **A. Protección Ambiental**

---

### **A1. Conservación**

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

Afecta a los elementos singulares de alto valor ecológico y paisajístico: Acantilados, Costa, y Alcornoques.

### **A2. Mejora ambiental**

Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

Zonas boscosas, cumbres (por encima de la cota 150) y laderas hacia el mar del término municipal.

Franja de 50 m. alrededor del embalse de Basordas.



## **B. Ocio y Esparcimiento**

---

### **B1. Uso público extensivo**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: Excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

Suelo no urbanizable no protegido.

### **B2. Uso público intensivo**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: Hostelería, agroturismo, campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso las actividades ligadas a la circulación de vehículos, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividades organizadas o por libre.

Se propone potenciar estos usos en áreas apoyadas en la carretera que une Gorliz con Bakio, atraviesa el municipio por Armintza, en sentido Oeste – Este para potenciar el turismo local, ubicadas en suelos no urbanizables sin vocación definida.

## **C. Explotación de recursos primarios**

---

### **C1. Agricultura**

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero. Incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; protección, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero.

En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados. Se incluyen los edificios existentes constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligados a la explotación agropecuaria para residencia del agricultor, estrictamente ligados a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.



## **C2. Invernaderos**

Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forrado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se admiten construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas en C1.

## **C3. Ganadería**

En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se admiten construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en C1. En el caso particular de la categoría de ordenación "Pastos montanos", en Lemoiz, coinciden con la zona de cumbres que no tienen bosques, se consideran tan sólo las actividades ligadas al pastoreo, pudiéndose realizar mejoras de pastos en base a la realización controlada de desbroces y aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y abonados. Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras. Sólo se admitirán aquellas construcciones (bordas y construcciones ganaderas menores, abrevaderos, etc.) directamente ligadas al pastoreo.

## **C4. Uso forestal**

Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, potenciando las de carácter autóctono, tanto con un fin especial de protección o mejora ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección y ordenando el uso forestal cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas forestales. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de bosques, así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las expuestas en C1.

## **C5. Industrias agrarias**

Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

Deberán disponer de la parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>. y ajustarse a los parámetros urbanísticos definidos en la correspondiente normativa. Los edificios deberán ser de planta única, de 5 m. altura máxima, ocupación 5 % y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad total, la separación a linderos será superior a 5 m.

Los usos referidos de explotación de recursos primarios se ubicarán en suelo no urbanizable agrícola - ganadero o sin vocación definida.



## **D. Infraestructuras**

---

### **D1. Vías de transporte**

Incluye carreteras, caminos y senderos, para vehículos a motor, bicicletas, o peatones, junto con sus instalaciones complementarias. Las existentes y los nuevos trazados previstos en las Normas deberán ajustarse a la Normativa sobre carreteras de la Diputación Foral.

### **D2. Líneas de tendido aéreo**

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad (telefonía) junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red. Estas instalaciones crean servidumbres establecidas en la Normativa sectorial correspondiente.

### **D3. Líneas subterráneas**

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de agua, saneamiento, telecomunicaciones, gas, petróleo y productos derivados, y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

### **D4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A**

Incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

En Lemoiz se hallan las instalaciones de la Central de Iberdrola; que no están en funcionamiento. Se propone limitar la clasificación de Suelo Urbano Industrial que obtuvo mediante Orden de 11 de Enero de 1980 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, adaptándola a la zona realmente afectada por las instalaciones, clasificando el resto, como suelo no urbanizable.

### **D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B**

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

### **D6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos**



Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales. En Lemoiz está el vertedero comarcal de la Diputación Foral, entre Basordas y Jata.

## **E. Crecimientos Urbanísticos**

### **E1. Crecimientos apoyados en Núcleos Preexistentes. (SUELOS URBANOS)**

Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales existentes. Tienen tipología urbana, incluso formas de población típicas del País Vasco caracterizadas por los caseríos. Estos crecimientos guardan correspondencia estructural y tipológica con los núcleos en los que se apoyan. De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales (suelos urbanos) existentes en el territorio. En otro apartado se describe detalladamente el crecimiento propuesto para cada núcleo.

### **E2. Desarrollos no apoyados en Núcleos Preexistentes**

Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que proponen incorporar al conjunto de equipamientos, las dotaciones y usos carentes del municipio. Las Normas Subsidiarias no permiten los crecimientos no apoyados en núcleos existentes.

### **E3. Edificios de Utilidad Pública e Interés Social**

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que están destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban emplazarse en medio rural (suelo No urbanizable), siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

### **E4. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable**

Las viviendas aisladas en suelo no urbanizable, deben estar vinculadas a una explotación agropecuaria o bien estar en un edificio existente.

Los edificios de nueva planta que alberguen viviendas unifamiliares o bifamiliares, deberán cumplir los requisitos que el Ayuntamiento exija para la justificación de la vinculación de la vivienda, a la explotación agropecuaria, además deberá:

- Disponer de parcela, cuya superficie sea superior a 7.500 m<sup>2</sup>. La edificabilidad para vivienda será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se mantendrán los edificios existentes permitiendo su reparación, rehabilitación o ampliación justificadas por una adaptación a la tipología tradicional del caserío o por suponer una mejora de las condiciones de habitabilidad del actual edificio, definidos para cada caso en el inventario de todos los edificios existentes. Cada edificio no podrá tener más de 2 viviendas.

Se relacionan todos los edificios existentes indicando las intervenciones que se pueden realizar en cada uno de ellos. (INVENTARIO).



## **El Medio Urbano**

Los asentamientos urbanos se encuentran dispersos en el territorio municipal y situados en lugares estratégicos desde una configuración física del término.

El núcleo de mayor entidad es Armintza, que está situado entre las calas del puerto y la de la playa. Es la zona más llana y abierta de la costa entre Gorliz y Bakio. Otra zona abierta de la costa, era Basordas, hoy día ocupada por las instalaciones de la Central Nuclear de Iberdrola, actualmente en fase de desmantelamiento.

Los otros núcleos se hallan en cimas coincidentes con cruces de carreteras, Andraka, Orabille y Berreaga.

Urizar, donde se encuentra el Ayuntamiento es un asentamiento rural enclavado en la zona más amplia del valle por el que discurre el río Amorruga, río que es el eje vertebral (norte - sur) del Municipio.

Con la anexión de los enclaves de Mungía, Lemoiz ha incrementado la extensión del municipio (de 13,2 a 18,7 km<sup>2</sup>). No ha supuesto un incremento de asentamientos urbanos, salvo Berreaga, ya que la costa entre Basordas y Bakio y su zona interior es muy abrupta y a lo largo de la historia no ha habido condiciones para formación de núcleos de población.

Existe el asentamiento disperso de caseríos ocupando valles y laderas. Principalmente a lo largo del cauce del arroyo Amorruga (entre Andraka y Armintza, eje norte – sur) y también junto a la carretera que une Gorliz con Armintza.



## Infraestructuras

---

### Red viaria

Atraviesan el Municipio las carreteras forales:

La comarcal (verde) BI -2120, que une GORLIZ con Mungía por el alto de Andraka.

La Diputación Foral tiene elaborado el Proyecto para ampliación y modificación del trazado de esta carretera. Afecta al núcleo de Andraka, pues habrá que derribar el caserío nº12 Auzokone; en el citado Proyecto se definirá la conexión con la carretera que une Andraka con Urizar y Armintza (BI - 2.153) y se elimina el cruce actual de la carretera que viene de Berreaga, conectando directamente con la carretera a Urizar (BI - 2.153).

La carretera de la red local BI -3.151 une Gorliz con Goikoerrotza. Entra en Lemoiz por el alto de Orabille hasta su encuentro con la BI - 2.153. La carretera local BI -3.152 discurre paralela a la línea de costa desde Armintza, por la Central de Iberdrola y por las laderas de Jata llega a Bakio.

Es muy sinuosa, con continuos altibajos, de amplio trazado, pero con el asfalto en mal estado de conservación. Se propone potenciar este recorrido para disfrute del paisaje y observación de los acantilados y costa del Municipio.

La comunicación interna del municipio se resuelve con la carretera comarcal BI - 2.153, que une los 3 núcleos principales (Andraka, Urizar y Armintza), es perpendicular a la costa y es el verdadero eje funcional del municipio. Tiene un trazado correcto y está en buen estado de conservación.

Existen otros viales locales que unen los núcleos rurales (Gasitua, Orabille y Berreaga) con los núcleos principales y la que comunica el cruce de Maruri con la carretera de la costa (BI-3.152), en el término de Portume (carretera que pasa por el vertedero).

La Comunicación rodada entre núcleos es correcta y únicamente precisa mejorar en los siguientes puntos:

- El vial que conecta Berreaga con Urizar, es suficiente hasta llegar a este núcleo. Pero aquí, se estrecha y no tiene conexión con la carretera BI - 2.153. Se propone prolongar este vial para conectar de una forma cómoda con la carretera Andraka-Armintza. Su gestión está prevista en el Sector Apto para Urbanizar, Urizar 1.
- Orabille, núcleo de población compartido con Gorliz, solamente dispone de un acceso, situado en la curva del alto y con poca visibilidad. Se propone acondicionar para vial, el camino existente en el extremo opuesto del núcleo y conseguir otro acceso rodado con mejores condiciones de accesibilidad a la carretera BI-3.151.
- Mejorar la vialidad interior del centro urbano de Armintza y dotarle de aparcamientos.



- Acondicionamiento del camino que une Urizar con Armintza, junto al río Amorruga, para uso peatonal y de bicicletas. Se da continuidad al vial existente con la apertura de un vial en el Sector Urizar 2, que conecta la carretera BI - 2.153 con el camino peatonal.

## **Saneamiento**

Urizar y Armintza, cuentan con una red de evacuación de aguas fecales, que parten del primero y bordeando el río Amorruga llega hasta el emisario situado en el Puerto.

Andraka tiene su propia red de saneamiento, recoge las aguas y a través de una depuradora vierte al cauce del río Butrón. La cota de situación de la depuradora es la que pondrá el límite al crecimiento urbano del núcleo de Andraka.

Los nuevos asentamientos utilizarán las redes existentes.

## **Abastecimiento de Agua.**

El abastecimiento de agua se realiza mediante captaciones propias y con red de distribución y depósitos independientes para cada uno de los 3 núcleos principales y Gasitua.

Guremendi dispone de captación y distribución propia.

Los núcleos de Orabille y Berreaga se abastecen de la red del Consorcio de Aguas.

Existe el proyecto para renovar la red de distribución que abastece a Gasitua, con un nuevo trazado paralelo al actual.

El sistema de captación en acuíferos naturales municipales, tiene problemas de garantías sanitarias y mantenimiento de caudal. Lo conveniente para el municipio es conectarse a la red del Consorcio de Aguas del Gran Bilbao que dispone de un depósito y capacidad suficiente para la conexión en el alto junto a Berreaga.

En los planos se señala el trazado previsto para conectar la red del Consorcio con los depósitos y redes de distribución actuales.

## **Gas**

No hay previsión de continuar la red de gas natural hasta el municipio de Lemoiz. En el alto de Portugane (Armintza) está previsto instalar un depósito nodriza de propano para abastecer al núcleo urbano.

## **Energía Eléctrica**

### **Telecomunicaciones**

Las Normas limitan a las 2 zonas existentes para situación de nuevas antenas para telecomunicaciones.



## **Alumbrado Público**



## **Equipamientos, Dotaciones**

---

El equipamiento municipal, es el que se describe a continuación y no se han detectado déficits, salvo el aparcamiento de vehículos (en fin de semana).

Es significativo que existan 4 edificios de uso escolar–docente, que están vacíos, pues la población infantil, acude a los centros docentes de los municipios cercanos.

### **Docente**

Escuelas            Armintza (2 escuelas, vacías).  
                          Urizar (2 escuelas, vacías).

### **Sanitario**

3 Consultorios    Armintza, Urizar y Andraka.

### **Asistenciales, Culturales y Administrativos.**

Casa de cultura.  
Hogar Jubilados.  
Biblioteca.  
Iglesia Sta. María (Urizar).  
Iglesia Sto. Tomás (Armintza).  
Cementerio.  
Ayuntamiento

### **Deportivos**

2 Frontones, en Armintza (cubierto) y en Urizar.  
1 Probadero (Andraka).

**Aparcamientos públicos**, en el Puerto (calle Atalaia) , en la calle Erbera y en la playa.



## **Espacios libres.**

---

### **Armintza**

La Plaza en el centro de Armintza, está muy desordenada, precisa definición del espacio que la circunda/Zona de juego de niños junto a la Iglesia de Santo Tomás.

El puerto, los rompeolas y muelles forman el espacio de recreo y paseo más utilizado por los vecinos y visitantes del municipio.

La Atalaia, se ha convertido en un espacio verde de máxima utilización una vez que se ha construido el paseo de acceso a la cumbre.

La playa que está en el Puerto y la de la cala, Armintzekalde, son espacios de ocio muy utilizados por los vecinos y los veraneantes. Esta necesita de obras de acondicionamiento (aporte de arena, creación de solera para solarium,...) para mejorar su utilización.

Por el reducido número habitantes, la dispersión de los núcleos y el entorno geográfico tan natural, el municipio no precisa de mayores superficies de espacios libres como puedan necesitar en un entorno más urbano.

### **En Urizar**

La zona del lavadero, la campa de Torreburu y el área junto al entorno del frontón son los espacios de recreo y ocio que dispone este núcleo.

### **En Andraka**

Entre el probadero y el consultorio, forman junto al edificio del restaurante un espacio social de ocio, que por las características del núcleo de caseríos dispersos, no precisa de mayor dotación.

### **Gasitua**

Tiene un espacio en la parte alta que forma una pequeña plaza, rodeada de edificios de una escala muy adecuada para la población del núcleo. Hay que mejorar el acabado de su urbanización



## **Puerto Deportivo de Armintza**

---

En la actualidad se está viviendo un momento de gran animación en relación con proyectos de nuevas instalaciones para la náutica deportiva. Entre las propuestas y proyectos promovidos por el Gobierno Vasco está el Puerto de Armintza. Supone una importante ampliación con una oferta de unos 400 amarres para embarcaciones deportivas y pesqueras lo que supone una transformación a fondo de sus actuales instalaciones.

Es prematuro incluir este Proyecto en las Normas, y únicamente cabe comentar que el acceso propuesto por el Gobierno Vasco, a través del núcleo y puerto actual, sería una solución desastrosa para Armintza, siendo más favorable el acceso desde el vial que asciende a Portugane y discurriendo a media ladera hasta alcanzar la cota del puerto. (En documentos anteriores, no aprobados de éstas Normas, se señala este acceso.

## **Zonas verdes de ámbito supramunicipal.**

---

El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano y las directrices de Ordenación del Territorio proponen el Parque Lineal Costero, que recorrería la costa del Municipio de Gorniz a Bakio, potenciando los usos de recreo y ocio, aprovechando los valores paisajísticos y ecológicos del litoral vasco.

Deben en este parque lineal permitir la instalación de usos recreativos de ocio, hostelería o comerciales que estén orientados a potenciar el uso turístico del recorrido costero que une Gorniz con Bakio. En principio las condiciones urbanísticas quedan abiertas a propuestas concretas, para las que se precisará el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Normas para obtener una clasificación acorde con la propuesta deseada o bien acogerse a la normativa de edificaciones permitidas en suelo no urbanizable, en especial en el suelo sin vocación definida.



## **Criterios para la clasificación del Suelo Urbano**

---

- Consolidación de los núcleos existentes. Tienen carácter urbano (Armintza, Urizar, Guremendi) o rural (Andraka, Gasitua, Orabille y Berreaga).
- Ordenar la trama urbana de Armintza y Urizar.
- Controlar y ordenar el crecimiento de los núcleos rurales Andraka, Gasitua, Orabille y Berreaga.
- Consolidar la urbanización, Guremendi.
- Mejorar la urbanización y comunicación entre los núcleos.
- Facilitar los mecanismos de gestión urbanística para desarrollar la edificación y urbanización prevista.
- Delimitación y propuestas de ordenación realistas, basadas en los planos catastrales y en las características físicas de las áreas clasificadas.

## **Suelo Urbano**

---

Según los criterios de la Ley 6/98, el Suelo Urbano puede estar:

- **Consolidado por la urbanización.** En esta categoría están los terrenos que se hallan urbanizados y con edificación conforme con el Planeamiento o la normativa permita su ampliación o reconstrucción.
- **No consolidado por la urbanización.** Son los terrenos con falta de urbanización, incluidos en Unidades de Ejecución que precisan de expedientes de equidistribución de beneficios y cargas para ejecutar la urbanización y edificación propuesta por el Planeamiento.

## **Armintza**

---

Es el único núcleo del Municipio que tiene estructura urbana (calles, aceras,...) aunque precisa completarse pues tiene muchas carencias de urbanización.

El tráfico no está organizado, los accesos al puerto (zona que recibe numerosos visitantes) se produce por las calles Portubidea y Atalaia, que son fondos de saco, sin comunicación entre ellas.

Se alternan edificios en altura, con tipologías de planta baja, chabolas, garajes, ruinas, etc., ofreciendo una pobre imagen al casco urbano.

Se propone ordenar el espacio de la zaguera de los edificios de los números pares de Portubidea, hasta la calle Atalaia.



El vial de acceso al Puerto, se pretende restringir el tráfico rodado, desde el cruce con la calle Portugane.

### **Area de la Atalaia (Zona 1)**

Es la zona situada a la derecha de la calle Portubidea y a la izquierda de la carretera a Bakio (Armintzekalde).

El objeto en esta zona es completar la urbanización de la parte trasera de los inmuebles pares de la calle Portubidea, estructurando de tal forma el espacio para formar una autentica plaza y completar la trama con calles y edificios hasta unirse con la calle Atalaia.

Con esta intervención, se puede solucionar las conexiones de tráfico y aparcamiento, sin necesidad de llegar en vehículo hasta el Puerto.

Se propone suprimir la lonja de pescadores, para ubicarla en los bajos del edificio triangular. La trama en esta área no se completa, pues existen edificios (Portubidea 2 y 4, Atalaia 12,...) que aunque su tipología no concuerda con la trama propuesta se deben mantener, pues están habitados y en buenas condiciones de conservación.

Se tendrá que reurbanizar la zona colindante con el Puerto, la plaza y la zona junto a la Iglesia de Sto. Tomás, para incorporar la zona de juegos infantiles, situada a una cota muy alta, al resto de la plaza y espacios públicos.

### **Area de Portugane (Zona 2)**

Es la zona situada a la izquierda del pueblo entrando a Armintza desde Gorliz.

Se propone la apertura de una nueva calle entre la carretera BI - 2.153 y la calle Portugane, que nace junto a las antiguas escuelas y es perpendicular a Portugane.

La gestión y financiación de estos nuevos viales será a cargo de los edificios previstos en sus inmediaciones que son los que definen sus alineaciones.

Se propone sustituir el caserío, hoy en ruina, Portugane nº 12, por un edificio de viviendas, similar a los existentes y deberá urbanizar parte de los viales citados y el terreno hasta el Puerto.

Al final de la calle se dota de nuevos edificios que comienzan a ascender por las laderas, completando el espacio urbano previsto.

En el cruce de Portugane con Portubidea se prevé un edificio que completa la alineación de la calle principal, y está situado en la actual huerta del nº 5 de Portubidea.

### **Area zaguera a Irubide (Zona 3)**

Es la zona situada en la zaguera de los inmuebles con los números pares de Armintzekalde, desde el inicio de la c/ Erbera, hasta la altura del Puente de piedra, sobre el arroyo Amorruga.



El motivo de incluir esta zona en el suelo urbano es ofrecer en la zona más próxima al casco unas tipologías de viviendas que no existen en el Municipio y tienen demanda, como son las viviendas unifamiliares adosadas y las de Protección Oficial o de precio tasado o controlado por la Administración actuante.

Junto a la carretera de Gorniz se prevén 2 bloques de planta baja y 2 altas para viviendas de Protección Oficial. Tienen dimensiones similares al edificio Irubide que se halla en el cruce. Entre este edificio y los nuevos se crea un aparcamiento y por el vial que atraviesa la zaguera de esta zona se llega hasta el aparcamiento de Santo Tomás y a la salida hacia Bakio.

Se aprovecha la ordenación de esta zona para potenciar sus valores paisajísticos, como el citado puente de piedra, las orillas del Amorruga y espacios verdes para ocio, resultantes en la urbanización.

La tipología del resto de edificios de esta zona será unifamiliar, aislada adosada, que es la mayoritaria del Area actualmente, solamente sobresale el actual edificio del Irubide, que al estar situado en el cruce, hace de "proa" del resto de la urbanización.

Se prevé la creación de un aparcamiento público, que libere de tráfico al centro urbano, en el acceso desde Gorniz. También se prevé la conexión con la zona urbanizable situada al sur, mediante un puente.

## **Urizar**

---

Se propone consolidar el núcleo urbano de Urizar completando con edificación y equipamientos los solares libres de edificación, clasificados actualmente como urbanos, que en el desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias, no se han gestionado.

Se propone la ordenación de 2 sectores urbanizables: uno, frente al Ayuntamiento y otro entre la Iglesia y el lavadero para abrir el nuevo vial en la parte baja. Este vial semipeatonal forma parte del paseo que unirá los 3 núcleos importantes del municipio.

La zona situada frente al Ayuntamiento (Urizar 1) pretende conseguir 3 objetivos:

- Conectar la carretera que baja desde Berreaga con la general que une Armintza con Andraka (frente a Torreburu).
- Ampliar el centro cívico formado por el actual Ayuntamiento y el Frontón, con un espacio público escalonado (puede tener uso deportivo) en los terrenos situados frente al Ayuntamiento.
- Posibilitar el crecimiento de la oferta de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas (demanda de la población).

La zona que rodea la iglesia de Santa María, (Urizar 2) se clasifica en suelo urbanizable para la ubicación de viviendas uni o bifamiliares en la ladera sur, con la idea de dotar de aparcamiento y mejorar la urbanización que rodea a la Iglesia.



Se diseña el vial de acceso a las parcelas resultantes, para permitir la conexión rodada con la parte baja del núcleo de Urizar, lavadero (Sistema General de Espacios Libres) y con el vial que conecta con la zona de Ugarte, que a su vez forma parte del paseo peatonal y de bicicletas que se pretende conseguir para unir los 3 núcleos del Municipio.

El lavadero es un Sistema General, ya obtenido por la gestión de las anteriores Normas.

### **Guremendi**

Este núcleo comprende el grupo de 24 chalets construidos hace 20 años, conserva la clasificación de suelo urbano vigente y mantiene la delimitación, con lo cual queda limitado el crecimiento del núcleo.

### **Criterios para el Desarrollo Urbano de los Núcleos Rurales.**

Existen grupos de caseríos asentados en puntos estratégicos del municipio, que conviene mantener con su actual estructura, apoyada en carreteras y caminos existentes. Comparten la tipología del caserío tradicional, con nuevas edificaciones, chalets o casas de construcción reciente que conservan la estructura y el uso de vivienda unifamiliar.

Las actuales Normas Subsidiarias permiten la construcción de nuevas viviendas, condicionadas al tamaño y situación de las parcelas. Este criterio en determinados casos resulta injusto pues no considera, el exceso de aprovechamiento que pueda tener una parcela, ni las que aún estando en suelo urbano y con tamaño suficiente, no lindan con algún camino existente.

Por otra parte, al disponer de la opción de solicitar Licencia directa para construir en las parcelas que cumplen con las condiciones y no existir un proyecto de urbanización previo, no es posible, o al menos discutible jurídicamente, repercutir costos de urbanización o de aprovechamiento urbanístico a los solicitantes de Licencias.

La propuesta de las presentes Normas es clasificar estos núcleos en suelo urbano, definiendo para cada núcleo según sus características, las Unidades de Ejecución que lo desarrollen urbanísticamente.

Al ser suelos urbanos, son de aplicación los mecanismos legales que la Ley define para gestionar los aprovechamientos urbanísticos. En principio, se propone el Sistema de Compensación como preferente para que sean los particulares quienes tomen la iniciativa del desarrollo de las unidades de ejecución.

Se han considerado clasificables en suelo urbano, por su grado de consolidación, por su estructura urbana, y por los condicionantes de la clasificación y normativa actual, los núcleos de:

Andraka  
Gasitua  
Orabille  
Berreaga



En el núcleo de **Andraka** además de la consolidación y ampliación del actual suelo urbano, se ha considerado apropiado para que acoja el crecimiento de viviendas unifamiliares (en 2 sectores urbanizables), en la zona sur-este del núcleo.

Al norte del núcleo de Andraka, se prevé la implantación de un sector urbanizable para albergar industria terciaria y servicios, usos de los que carece el municipio y que son solicitados. La ubicación, junto a la carretera de mayor tráfico, surge porque la zona para estos usos prevista en las anteriores Normas, junto al cementerio, no se ha desarrollado, principalmente por su inadecuada ubicación desde el punto de vista comercial, que es lo que se pretende con un pequeño núcleo de servicios de este tipo.

En **Gasitua** se pretende completar el pequeño núcleo existente en la parte alta del barrio y potenciar la unión con la playa, para ello se clasifican los terrenos a cada lado del vial de acceso, con la finalidad de ampliarlo y dotar de aceras al mismo. Por otra parte se propone la cesión de un espacio junto a la playa para zona verde y/o de complemento de servicios para la playa.

El suelo urbano de **Orabile** se ha delimitado incluyendo las parcelas que estaban con la anterior normativa, que permitía la edificación en parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> y fundamentalmente se pretende obtener por la gestión de las 2 Unidades de Ejecución la apertura de un acceso digno al Barrio que a su vez sirve al municipio de Goliz.

**Berreaga**, era un enclave que pertenecía a Mungía y no tenía obviamente la normativa de Lemoiz. El tratamiento que se propone es mantener la estructura lineal clasificando urbano un ámbito que permite edificar los terrenos actualmente vacantes que consolidan el barrio.



## **Dimensionado de la Oferta de suelo Residencial. Nº de VIVIENDAS**

En el documento aprobado inicialmente, el cálculo de la oferta de viviendas para el municipio dió el resultado de 355 viviendas (491 actuales) cálculo que se expone a continuación. No obstante según el informe y cálculo realizado por el Gobierno Vasco el número de viviendas nuevas puede alcanzar las 380.

Según el método definido en las DOT, Directrices de Ordenación del Territorio.

El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, PTP, hace una estimación global del número de viviendas necesarias para la comarca. Los datos en los que se basa el cálculo del crecimiento estimado del parque inmobiliario del PTP, no sirven para el Municipio de Lemoiz pues, se refieren a la década 80-90, que tuvo crecimiento vegetativo negativo; el Tamaño Medio Familiar, 3.15 hab/viv., dista de ser el expresivo para Lemoiz, que es 2.76 hab/viv.

5 Factores intervienen en el cálculo de la estimación de la oferta de viviendas:

### **• Componente 1: Implicaciones del Modelo Territorial.**

Segunda residencia

- V.O.B (viviendas ocupadas año base) = 305
  - Coeficiente 2ª residencia, año 91 =  $400 / 305 = 1,31$
  - Coeficiente 2ª residencia, s/DOT = 3
- Componente 1 =  $305 (3-1,31) = 516$  viviendas

### **• Componente 2: Crecimiento demográfico**

Población Base            843 al 31/12/96  
   775 el 31/12/91

Crecimiento:  $843 - 775 = 68$ , en 5 años

Crecimiento anual medio  $68/5 = 13,6$  hab/año .

Tasa anual,  $13,6 / 775 = 1,75$  % TAC.

Población a los 8 años, 2004 =  $843 + (843 \times 1,75 \%) \times 8 = 961$

- Crecimiento Demográfico =  $961 - 843 = 118$  habitantes

Tamaño Medio Familiar, (TMF) actual de LEMOIZ es 2.76 hab/viv.

La previsión de las DOT es reducir el TMF, no obstante, aplicamos para este cálculo el TMF actual, sin tener presente en el siguiente componente en relación con la variación de la estructura familiar, ya que se considera hoy día muy reducido.

Componente 2: Viviendas necesarias =  $118 / 2.76 = 43$  viviendas

### **• Componente 3: Variación de la estructura familiar.**

- Al estar calculado con el TMF actual = 0.

### **Componente 4: Corrección de la rigidez de la oferta.**

- Viviendas actuales ocupadas = 305
- Componentes 2 y 3 = 43

Total Componente 4 =  $305 + 43 = 348$  viviendas x coeficiente 0,35 = 122 viviendas.



• **Componente 5: 2ª Residencia.**

- Suma componentes 2, 3 y 4 = 165 viviendas
- 2ª Residencia = 165 x (coeficiente 2ª res de las DOT = 3) - 1 x 0,5 = 165
- Componente 5 = 165 viviendas
- Total oferta de viviendas: 515 + 43 + 0 + 122 + 165 = 845 viviendas

**Informe del Gobierno Vasco**

El Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco en su informe incluye el cálculo de la cuantificación de la Oferta de suelo residencial, resultando **380 viviendas nuevas**. El total de viviendas nuevas que se permiten en el municipio, una vez desarrolladas completamente las NN. SS. son 402 viviendas deducidas del cuadro siguiente

VIVIENDAS EXISTENTES Y PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

	Actual	Previsto	Total
<b>URBANO</b>			
Armintza	264	135	399
Urizar	37	0	37
Andraka	34	32	66
Guremendi	24	0	24
Gasitua	18	20	38
Orabile	15	16	31
Berreaga	9	11	20
<b>Total</b>	<b>401</b>	<b>214</b>	<b>615</b>
<b>APTO PARA URBANIZAR</b>			
SAPU Armintza	1	50	51
SAPU Urizar 1	0	50	50
SAPU Urizar 2	0	16	16
SAPU Andraka 1	0	38	38
SAPU Andraka 2	0	30	30
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>184</b>	<b>185</b>
<b>NO URBANIZABLE</b>	102	?	102
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>102</b>
<b>TOTAL</b>	<b>504</b>	<b>398</b>	<b>902</b>



## Relación de Planos.

Nº	Título	Escala
1.1	Estructura general y orgánica. Usos y Clasificación I	1/5.000
1.2	Estructura general y orgánica. Usos y Clasificación II	1/5.000
2.1	Protección del Medio Físico. Suelo No Urbanizable I	1/5.000
2.2	Protección del Medio Físico. Suelo No Urbanizable II	1/5.000
3	Ordenación y Usos Suelo Urbano. ARMINTZA	1/1.000
4	Gestión Suelo Urbano. ARMINTZA	1/1.000
5	Ordenación y Usos Suelo Urbano. URIZAR	1/1.000
6	Ordenación y Usos Suelo Urbano. ANDRAKA	1/1.000
7	Gestión Suelo Urbano. ANDRAKA	1/1.000
8	Suelo Urbano. GUREMENDI	1/2.000
9	Ordenación y Usos Suelo Urbano. GASITUA	1/1.000
10	Gestión Suelo Urbano. GASITUA	1/1.000
11	Ordenación y Usos Suelo Urbano. ORABILLE	1/1.000
12	Gestión Suelo Urbano. ORABILLE	1/1.000
13	Ordenación y Usos Suelo Urbano. BERREAGA	1/1.000
14	Gestión Suelo Urbano. BERREAGA	1/1.000
15	Suelo Apto para Urbanizar. ARMINTZA Residencial	1/1.000
16	Suelo Apto para Urbanizar. URIZAR. Residencial	1/1.000
17	Suelo Apto para Urbanizar. ANDRAKA Residencial	1/2.000
17	Suelo Apto para Urbanizar. ANDRAKA Industrial	1/2.000
18	Infraestructuras, Abastecimiento de Agua	1/5.000
19	Infraestructuras, Saneamiento	1/5.000
20	Infraestructuras, Energía Eléctrica	1/5.000
21	Infraestructuras, Telefonía, Comunicaciones	1/5.000
22	Infraestructuras, Alumbrado Público	1/5.000