



**Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala A.I.4  
eremuan.**

**Modificación puntual de las Normas  
Subsidiarias en el ámbito A.I.4.**

**LEZAMA**

**LEZAMA**

**Espedientea: 2HI-067/25-P05-A**

**Expediente: 2HI-067/25-P05-A**

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE  
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO BIZKAIKO  
HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO  
IDAZKARIA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,  
SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE BIZKAIA DE  
LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

**ZIURTATZEN DUT:** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak maiatzaren 4an egindako 3/2026 Bilkuran, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuak aho batez erabaki hau hartu zuten:

**CERTIFICO** que en la Sesión 3/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 4 de mayo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

**“A. Lurralde antolamenduari dagokionez:**

**“A. En materia de Ordenación del Territorio:**

Aldeko txostena ematea espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokionez.

Informar favorablemente el expediente en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

**B.- Nekazaritza arloan:**

**B.- En materia de Agricultura**

Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren txostenean adierazitakoa ikusita ondorengo zuzenketak ezartzen dira:

A la vista de lo señalado en el informe del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca se establecen las siguientes correcciones:

- Alternatiben azterlanean nekazaritza-ingurunean izango duen eraginaren balorazio espezifikoak sartzeari.

- Incluir en el estudio de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

- Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko LPSaren 10.e) artikulua nekazaritzako sektorean duen eragina aztertzea.

- Analizar la afección sectorial agraria que requiere el artículo 10.e) del PTS Agroforestal.

**C.- Uraren arloan:**

**C.- En materia de Aguas:**

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egiten da

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente.





**D.- Kontsiderazio orokorrak.-** Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

**E.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):**

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)
- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)
- Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena. (III. eranskina)
- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (IV. eranskina)"

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

**D.- Consideraciones generales.** Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

**E.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:**

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)
- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)
- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería, del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco. (Anexo III)
- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo IV)

Y para que así conste, expido y firmo electrónicamente este certificado, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Elektronikoki sinatua.

Firmado electrónicamente.



ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	2HI-067/25-P05-A
GAIA	Arau Subsidiarioen aldaketa A.I.4 eremuan
ASUNTO	Modificación de las NNSS en el ámbito de A.I.4
UDALERRIA/ MUNICIPIO	LEZAMA
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	BIZKAIA
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA	b) motako Arau Subsidiarioak (1988/06/09)
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Normas Subsidiarias tipo b) (09/06/1988)
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con fecha 26 de septiembre de 2025, se registró en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la entrada del expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias", remitido por el Ayuntamiento de Lezama, a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de 2006, de Suelo y Urbanismo (LSU). El 1 de octubre de 2025, desde el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de se solicitó una subsanación de la solicitud. Finalmente, el 16 de febrero de 2026 el Ayuntamiento remitió la documentación subsanada, para poder continuar con el expediente.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia, tiene como objeto modificar la clasificación de un Suelo No Urbanizable a Urbano No Consolidado en un ámbito colindante a la trama urbana, con objeto de ampliar el parque de viviendas del municipio.

Lezama es un municipio de 2.363 habitantes, que pertenece a la comarca del Txorierri dentro área funcional de Bilbao Metropolitano. Tiene una extensión de 1637 Ha y su término municipal es colindante según las agujas del reloj, con los municipios de Zamudio, Gamiz-Fika, Larrabetzu y Galdakao.



El ámbito objeto de modificación comprende una superficie de 12.857 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable con categoría de Paisaje Rural en Transición, que las NNSS califican con un uso de Área Rural. La actuación es un remate curvo del núcleo urbano existente situado al este de este.

El ámbito coincide con la actuación integrada A.I-4, definida por el PGOU de Lezama, aprobado definitivamente en el año 2015, pero que fue anulado por sentencia del TSJPV en 2018, debido a irregularidades en el informe de impacto ambiental y el proceso de participación.

Por tanto, la ordenación estructural en vigor para el municipio son unas Normas Subsidiarias tipo b) del año 1988.

## II. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La actuación que se pretende desarrollar en el ámbito es una propuesta de remate curvo de la zona centro hacia el este, apoyando dicho crecimiento en la calle ya existente entre la carretera BI-737 y la BI-3726. El ámbito abarca varias parcelas privadas y públicas y tiene una superficie de 12.857 m<sup>2</sup>.

En esta franja de terreno se pretende la inserción de 5 bloques aislados de vivienda colectiva, de los cuales tres se vinculan al régimen de venta libre (R1, R2 y R4), uno es de vivienda de protección oficial (R5) y otro es de vivienda tasada (R3). Estos bloques tendrán sótano, planta baja, 1º, 2º y bajocubierta, con una altura máxima sobre rasante de 15 metros.

Cada bloque dispondrá de su parcela privada dentro de la cual edificio tendrá un área de movimiento según la alineación máxima.

De las dos alternativas planteadas en la fase de avance, se ha elegido la primera, que ya estaba definida en el ámbito del PGOU aprobado en el año 2015 y que propone la siguiente ordenación de norte a sur: dos parcelas de vivienda libre; un sistema general de espacios libres para permitir el paso de un arroyo; una parcela de vivienda tasada; un sistema local de zona verde atravesado por el camino existente que comunica con el edificio Betxurron; una parcela de vivienda libre; un camino; una parcela de vivienda de protección oficial; una zona verde junto con una dotación pública local. Estos dos sistemas locales tienen arbolado a proteger. A todas las parcelas se accede por la calle existente en la que se ejecutará un sistema local acera.

La Ley 2/2006 fija como parámetro estructural la edificabilidad del ámbito dejando libertad para adecuar el número de viviendas a la demanda del momento. Es por lo que, en palabras del redactor, en este ámbito no es relevante el número de viviendas, pero se estima una media de 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, lo que generaría un total de 48 viviendas.

Parcela		Sup. Parcela	Ocupación máx.	Edificabilidad s/r	Edificabilidad b/r	Nº viv.
R1	Viv. Libre	1.277,42 m <sup>2</sup>	60%	870 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	7
R2	Viv. Libre	1.047,55 m <sup>2</sup>	60%	870 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	7
R3	Viv. Tasada	1.360,11 m <sup>2</sup>	60%	1.160 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	10
R4	Viv. Libre	1.212,80 m <sup>2</sup>	60%	1.740 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	15
R5	VPO	818,28 m <sup>2</sup>	60%	1.160 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	10
TOTAL		5.716,16 m <sup>2</sup>	60%	5.800m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	48

### III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

---

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Aprobación Inicial: Acuerdo plenario de 18/12/2024
- Aprobación Inicial. Publicación en el BOB de 10/01/2025
- Aprobación provisional: Acuerdo plenario de 30/07/2025
- Solicitud de informe a la C.O.T.P.V. 26/09/2025
- Solicitud de informe a la C.O.T.P.V subsanada 16/02/2026

El expediente incorpora:

- Informe ambiental estratégico de la Diputación Foral de Bizkaia.

### IV.- COMPETENCIAS

---

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### V. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

---

La Modificación de las NNSS coincide con la actuación integrada A.I-4, definida por el PGOU de Lezama, aprobado definitivamente en el año 2015, pero que fue anulado por sentencia del TSJPV en 2018.

#### V.1.- Modelo Territorial

La reclasificación del ámbito como suelo urbano no consolidado responde a las necesidades de desarrollo residencial del municipio. El ámbito se sitúa en el borde del núcleo urbano de Lezama, en continuidad directa con el suelo clasificado como urbano en el planeamiento vigente. Su posición respecto al tejido urbano existente y su relación física con la estructura viaria y las redes de servicios municipales determinan su condición como espacio susceptible de completar y estructurar el límite actual del núcleo urbano.

La propuesta completa el tejido urbano existente y ordena adecuadamente el borde del núcleo, evitando procesos de dispersión urbanística y favoreciendo un modelo de crecimiento compacto. En este sentido, el desarrollo previsto constituye una prolongación natural del asentamiento existente, sin generar un nuevo núcleo urbano independiente ni alterar el modelo territorial establecido. De manera que se trata de un crecimiento apoyado conforme a los principios de desarrollo urbano sostenible y crecimiento compacto establecidos en las DOT.

#### V.2.- Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano

El PTP identifica una serie de Áreas de Carácter Estratégico Supramunicipal (ACE) para pormenorizar así el desarrollo de sus directrices. Lezama está dentro del ACE del «Eje de innovación del Txorierri» en el entorno de la BI -737 y el Aeropuerto junto con los municipios de Leioa, Erandio, Loiu, Sondika, Derio y Zamudio, y se conforma como un continuo lineal a lo largo del valle del río Asua.

Tal y como se explica en el punto V.5, las 48 viviendas propuestas, no superan la capacidad residencial máxima a 8 años de 303 viviendas que plantea el PTP.

El PTP no recoge ninguna determinación específica para el ámbito de actuación en relación con reservas de suelos. Además, el ámbito está dentro del perímetro de crecimiento urbano del PTP.

Por todo lo anterior podemos concluir que esta modificación es acorde con los preceptos del PTP de su área funcional.

### V.3.- PTS Agroforestal

El PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente por decreto 177/2014, categoriza el suelo rural del ámbito objeto de la modificación como Paisaje Rural en Transición. En esta categoría se permiten los crecimientos apoyados en núcleos preexistente, aunque el planeamiento deberá contener dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

### V.4.- PTS de Ríos y Arroyos

La documentación grafía un riachuelo entre las parcelas resultantes R2 y R3 que, sin embargo, no viene recogido en el PTS.

El único río que tiene una pequeña afección en el ámbito es el río Asua, cuyo margen en ámbito rural atraviesa la parte sur de la ordenación, en la parcela reservada a dotaciones públicas locales, en la que no hay previstas edificaciones. Dicho margen del río tiene potencial de nuevos desarrollos por la previsión de esta modificación.

El ámbito no está afectado por ningún plano de inundabilidad.

### V.5.- Cuantificación residencial

El PTP de Bilbao Metropolitano recoge que la capacidad residencial máxima a 8 años es de 303 viviendas para el municipio de Lezama, de acuerdo con los criterios de cuantificación residencial del artículo 13 de las Directrices de Ordenación Territorial y el Anexo IV a sus Normas de aplicación.

Cabe señalar que teniendo en cuenta el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT *"no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de cuantificación y no se superará el tope permitido."*

Lo que ahora se propone es un crecimiento de unas 48 viviendas. Por tanto, deberá comprobarse que el número de licencias concedidas desde aprobación de las NNSS del año 1988 supera esa cifra. Los datos del número de licencias de los que disponemos se retrotraen hasta el año 2005. En el periodo 2005-2023 se dieron 10 licencias para viviendas. Sin embargo, la gran expansión del municipio se produjo en los años precedentes. Si comparamos la ortofoto del año 1988 con la actual, y contamos el número de viviendas recogidas en Udalplan, podemos afirmar que solamente en los bloques centrales en torno a la carretera BI-3726 ya hay 130 viviendas. Por tanto, la cuantificación residencial de esta modificación de planeamiento es acorde con los indicado el artículo 13.2.e.7 de las DOT.

### V.6.- Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La población de Lezama es de 2.363 habitantes, según datos del Eustat de enero de 2025, por lo que, a tenor del artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el municipio no está obligado a la reserva de suelo para viviendas de protección pública, en las cuantías señaladas en el artículo 80 de la misma Ley.

Sin embargo, la propuesta propone un bloque de VPP y otro de vivienda tasada de 1.160 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante en cada uno de ellos, lo que supondrá unas 10 viviendas por bloque. Por todo ello, se valora positivamente la propuesta.

#### V.7.- Límites a la edificabilidad urbanística

Según lo establecido en el artículo 77.1 de la Ley 2/2006, en suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá estar comprendida entre 0,40 y 2,3 m<sup>2</sup>t por m<sup>2</sup> de suelo, medida la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

El expediente prevé para el área, una edificabilidad urbanística total de 5.800 m<sup>2</sup>t residencial en un ámbito que cuenta con una superficie de 11.689,33 m<sup>2</sup> con calificación global residencial, sin computar el suelo destinado a sistemas generales. Como resultado, el índice de la edificabilidad urbanística total es de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por lo que se encuentra comprendido entre los límites que son de aplicación para este municipio.

#### V.8.- Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres, y Dotaciones Públicas

Considerando los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Asimismo, en aplicación del citado artículo y a los solos efectos del mismo, se establece la correlación de un habitante por cada 25 m<sup>2</sup>t de incremento de edificabilidad residencial.

Según la edificabilidad definida para cada ámbito en la normativa particular, la edificabilidad ordenada es de 5.800 m<sup>2</sup>t, por lo que la exigencia de incremento de la reserva de Sistema General de Espacios Libres debería ser, como mínimo, de 1.160 m<sup>2</sup>. La modificación prevé la calificación de 1.167,67 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres, dando lugar a un estándar superior al que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Según el artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas la superficie para zonas verdes y espacios libres será un mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. La ordenación propuesta supera la superficie mínima exigida.

Para otras dotaciones públicas, según el mismo decreto, se reservarán los 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística. La ordenación propuesta supera la superficie mínima exigida.

	Estandar mín.	Ordenación	
SG Espacios Libres	1.160,00	1.167,67	5 m <sup>2</sup> por cada 25 m <sup>2</sup> t residencial. L.2/2006 -78
SL Espacios Libres Zonas Verdes	1.753,00	2.313,80	15 % sup área excluido SG. D.123/2012 -6
SL Espacios Libres	1.160,00	2.313,80	5 m <sup>2</sup> por cada 25 m <sup>2</sup> t residencial. L.2/2006 -105.4
Dotaciones públicas	1.160,00	1.336,79	5 m <sup>2</sup> por cada 25 m <sup>2</sup> t residencial. D.123/2012 -6

Por tanto, los espacios libres ordenados, tanto para sistemas generales como para sistemas locales, cumplen con las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.



## VI.- CONCLUSIONES

---

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la documentación relativa a la Modificación de las NNS de Lezama en el ámbito de A.I.4, objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos desde los aspectos cuyo carácter es vinculante de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

*Elektronikoki honako hauek sinatua / Firmado electrónicamente por:*

*Ibon Guillén Gerrikabeitia*

*Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento*

*Maitte Mendizabal Condon*

*Bizkaiko Lurralde Antolamenduko Arduraduna / Responsable de Ordenación del Territorio de Bizkaia*

*Estibaliz Martín Zabala*

*Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna (funtzioetan) / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento (en funciones)*



Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala A.I.4  
eremuan.

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias  
en el ámbito A.I.4.

LEZAMA

LEZAMA

Espedientea: 2HI-067/25-P05-A

Expediente: 2HI-067/25-P05-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko irailaren 26an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 26 de septiembre de 2025, así como los siguientes informes:

- 2HI-084/25-P05-A txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren txostena.
- URA-Ur Agentziaren txostena

- Informe técnico 2HI-067/25-P05-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Informe del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

I. Informar el expediente del modo siguiente:



## A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Aldeko txostena ematea espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremani buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

## B.- Nekazaritza arloan:

Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren txostenean adierazitakoa ikusita ondorengo zuzenketak ezartzen dira:

- Alternatibean azterlanean nekazaritza-ingurunean izango duen eraginaren balorazio espezifiko sartzea.
- Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko LPSaren 10.e) artikulua nekazaritzako sektorean duen eragina aztertzea.

## C.- Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egiten da

II. Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

## A. En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

## B.- En materia de Agricultura

A la vista de lo señalado en el informe del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca se establecen las siguientes correcciones:

- Incluir en el estudio de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.
- Analizar la afección sectorial agraria que requiere el artículo 10.e) del PTS Agroforestal.

## C.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente.

II. Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

*Elektronikoki honako honek sinatua:*

*Firmado electrónicamente por:*

*Miguel Ángel Gargallo Fernández*

*Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial*



**EXPEDIENTE: 2HI-067/25-P05-A “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEZAMA. ACTUACIÓN INTEGRADA AI-4”  
INFORME DEL DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL, AGRICULTURA Y PESCA (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

## **1. INTRODUCCIÓN**

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Provisional (fechada en julio de 2025) y el documento de Evaluación Ambiental Estratégica (fechado en abril de 2023), acompañados del informe ambiental estratégico (fechado en julio de 2024) y diversa documentación administrativa y cartográfica.

## **2. INTRODUCCION Y SINTESIS**

El objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias (NNSS) propone la clasificación de un ámbito del suelo no urbanizable con un uso de Area Rural a suelo urbano no consolidado residencial, definiendo los parámetros urbanísticos y la ordenación pormenorizada correspondiente.

Se plantean 5 bloques de vivienda colectiva como remate de la zona centro hacia el este en un ámbito irregular y 12.857 m<sup>2</sup> de superficie. También se propone la creación de una parcela de dotación pública local al sur del ámbito y la recuperación del pequeño arroyo que discurre por el ámbito.

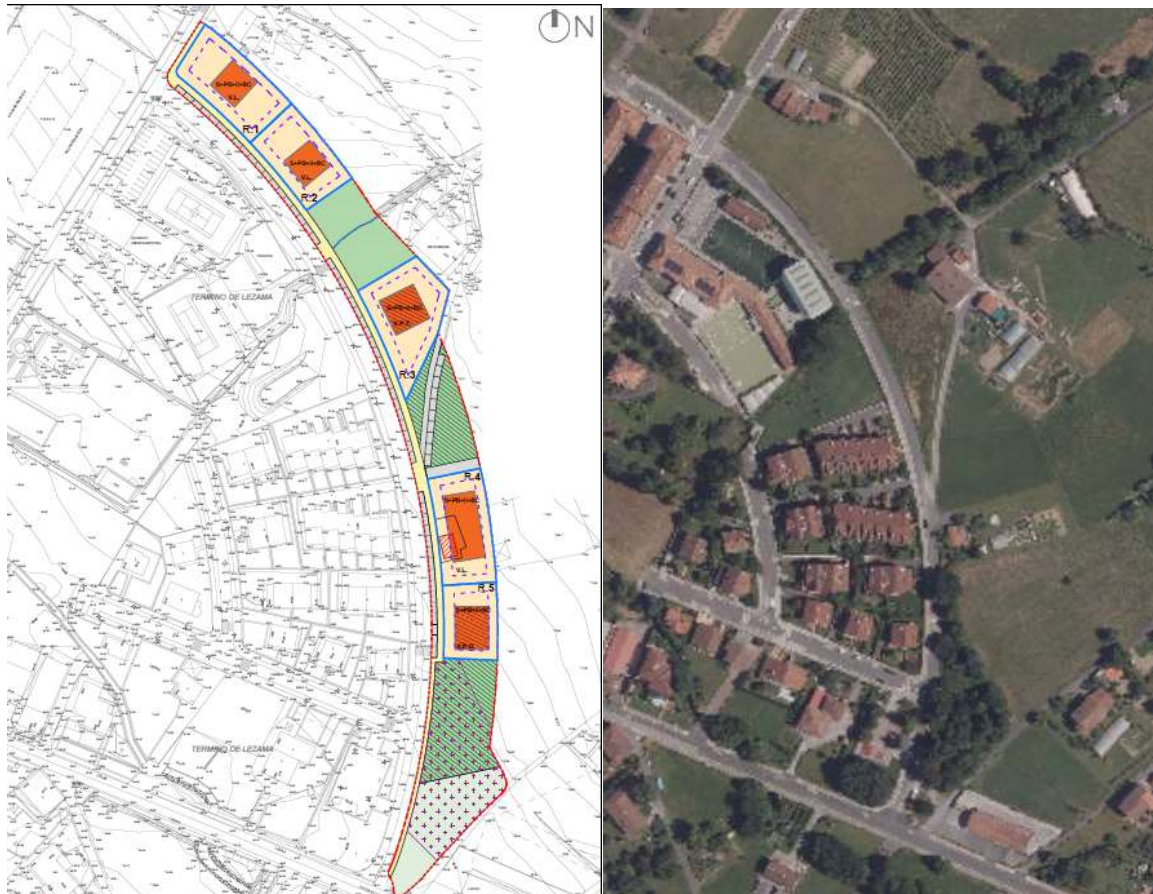


Imagen 1: Ámbito de la Modificación de NNSS

### 3. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se realizan las siguientes consideraciones con relación a la Modificación puntual de las NNSS de Lezama, actuación integrada A.I.-4:

De acuerdo con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, el ámbito objeto de la Modificación coincide con la categoría Agroganadera y campiña -Paisaje rural de transición-, si bien en la superposición cartográfica parece que no quedan ajustados los límites por la diferencia de las escalas empleadas, afectando a una franja mínima de suelos de Alto valor estratégico.



Imagen 2: Ámbito objeto de Modificación sobre categorías de ordenación del PTS Agroforestal

Considerándolo un crecimiento apoyado en un núcleo preexistente, se entiende que, de acuerdo con la regulación de usos del PTS Agroforestal, se trata de un uso admisible "2b", en la categoría Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición.

El uso admisible "2b" se define en el PTS Agroforestal de la siguiente forma: "En el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Paisaje rural de Transición- no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario."

Este análisis del impacto en el medio agrario no ha sido considerado en el documento de evaluación ambiental.

Por otro lado, el artículo 10, apartado e) del PTS Agroforestal señala que: "En los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, según el documento D anexo I, Instrumentos de Actuación, de este PTS.

El protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria requerido por el PTS, no ha sido abordado.

## 5. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas a la "Modificación puntual de NNS de Lezama. Actuación integrada AI-4":

- Incluir en el estudio de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.
- Analizar la afección sectorial agraria que requiere el artículo 10.e) del PTS Agroforestal.

Vitoria-Gasteiz, 22 de abril de 2026

**Fdo.: Oneka Zaballa González**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAZUZENDARIA**  
**DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LEZAMA; ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.4 (BIZKAIA)

N/Ref.: IAU-2026-0070

S/Ref.: 2HI-067/25-P05-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 27 de febrero de 2026 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lezama (Actuación integrada A.I.4).

Desde esta Agencia se destacan los siguientes antecedentes:

- Informe de esta Agencia, de junio de 2024, a la *Evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana, en Lezama* (IAU-2024-0066)
- Informe de esta Agencia, de junio de 2024, a la *Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Actuación Integrada AI4, en Lezama* (IAU-2024-0138)
- Informe de esta Agencia, de octubre de 2025, tras la Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Lezama (IAU-2025-0243)

Finalmente, es de destacar que el Ayuntamiento de Lezama, en septiembre de 2025 y en el marco de informe tras la Aprobación inicial del PGOU de Lezama (IAU-2025-0243), remite a esta Agencia el último pronunciamiento del CABB (RG/2025/01484), de agosto de 2025.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se localiza en la cuenca del río Asua, el cuál nace en el municipio de Lezama y discurre de este a oeste, con una cuenca vertiente, a la salida del municipio, de 6,25 km<sup>2</sup>, río que pertenece a las Cuencas Internas del País Vasco. El municipio de Lezama se localiza, todo él, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En la documentación presentada se recoge que el objeto del presente trámite para la A.I.4 plantea la modificación del suelo a Urbano No Consolidado y se define como una propuesta de remate de la zona central hacia el Este, con la intersección de 5 bloques de viviendas colectivas, paralelos a la vialidad existente.

De estos bloques, 3 (R.1, R.2 y R.4) se destinan a viviendas de régimen libre, el cuarto (R.3) a viviendas tasadas y el último (R.5) a viviendas de protección oficial. Así mismo, se plantea la creación de una parcela dotación pública local al sur del ámbito. Se contempla también la recuperación del arroyo que discurriría en el SGEL propuesto, entre las parcelas R.2 y R.3.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la sede electrónica mediante el localizador indicado al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, egoitza elektronikoan egiaztatgarria, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen bidez.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8450-E8VY

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: IKER FERNANDEZ DE ORTEGA LARRUZZEA | 2026/04/24 13:28:24

SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/04/24 13:46:29

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/04/24 13:49:27



### 3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

En primer lugar, es de resaltar que la Modificación contempla la recuperación del arroyo que atraviesa la propuesta de SGEL, sistema ubicado entre las parcelas R.2 y R.3. Además, se indica que dicha recuperación, en caso de ser necesario, se realizará con técnicas de bioingeniería y plantación de aliseda cantábrica. Evidentemente, el aspecto anterior se valora muy positivamente desde esta Agencia, dado que se respeta y protege el DPH definido en los art.2, 4 y 6 del RDPH<sup>1</sup>.

A este respecto, únicamente, se recuerda, tal y como recoge la documentación presentada, que todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de cuenca, la cual deberá tramitarse en esta Agencia Vasca del Agua-URA.

Por su parte, consideradas la escasa cuenca superficial del arroyo que atravesará el SGEL, los condicionantes geográficos y las dimensiones de dicho SGEL, el desarrollo urbanístico residencial previsto, en principio, estaría exento de dicho riesgo para con el arroyo. Igualmente, y considerada la cartografía de inundabilidad disponible, estaría exento del mismo riesgo pero derivado del río Asua. En todo caso, será durante la tramitación de la mencionada autorización administrativa cuando, entre otros, se valore dicho particular.

Por su parte y en relación con la posible impermeabilización del terreno debido al proceso urbanizador, los planes o proyectos que desarrollen el planeamiento pormenorizado deberán tener en cuenta lo dispuesto en la normativa de aplicación (art. 48.1<sup>2</sup> del vigente Plan Hidrológico y art. 126 ter del RDPH), y estudiar la posibilidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDS).

En este sentido, se deberá incorporar una evaluación técnica y económica de los distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible que minimicen en origen el impacto del desarrollo urbano en lo relativo a la carga contaminante.

Finalmente, respecto al abastecimiento, saneamiento y la disponibilidad de recursos hídricos, desde esta Agencia se destaca que el municipio se encuentra integrado en el Consorcio de aguas Bilbao-Bizkaia y que se abastece desde el Sistema de Venta Alta, procediendo la mayor parte del recurso de los embalses de Ullibarri y Urrunaga, en el Territorio Histórico de Álava. Es decir, dichos recursos provienen de la Cuenca Hidrográfica del Ebro.

Así y en lo referente a la disponibilidad de recursos hídricos, de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA, el Organismo de cuenca correspondiente emitirá el preceptivo pronunciamiento sobre la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

---

<sup>1</sup> Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

<sup>2</sup> 48.1 P.H.; Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas. Con carácter general, el porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar.



En todo caso, desde esta Agencia se destaca, asimismo, que el PGOU de Lezama en tramitación (IAU-2025-0243) contempla la A.I.4 a análisis. En este sentido, en el último pronunciamiento del CABB (RG/2025/01484), de agosto de 2025, se concluye que, *“en condiciones normales de suministro, el CABB dispone de infraestructura suficiente para atender el incremento de demanda planteado en la Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Lezama”*.

Adicionalmente, respecto al saneamiento el mismo pronunciamiento del CABB (RG/2025/01484), de agosto de 2025, concluye que *“las infraestructuras existentes del Consorcio de Aguas pertenecientes al Sistema Galindo, en periodo seco disponen de capacidad suficiente de transporte y tratamiento de las nuevas cargas de aguas residuales que se generen”*. Matizándose que *“con presencia de puntos de desbordamiento en periodos de lluvias, se deberán contemplar actuaciones necesarias de reducción sobre las aguas pluviales de forma que no empeore la situación actualmente existente”*.

Por tanto, la última matización del Consorcio es coherente con lo exigido previamente en relación con lo dispuesto en la normativa relativa a estudiar la posibilidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (art. 48.1 del vigente Plan Hidrológico y art. 126 ter del RDPH).

#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la *Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Lezama; Actuación integrada A.I.4 (Bizkaia)*.

Únicamente se recuerda la necesidad de atender a lo especificado en el art. 48.1 del vigente Plan Hidrológico en vigor (véase apartado 3), además de la obtención de la preceptiva autorización de esta Agencia en el caso de actuaciones que afecten al DPH o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, tal y como recoge la documentación presentada.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, *“Lezamako Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen aldatzea. (A.I.4 jarduera integratua)”* -ri aldeko txostena egitea proposatu du.

Indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren 48.1 artikuluan zehaztutakoari erantzun behar zaiola baino ez da gogoratzen (ikus 3. atala), Agentzia honen nahitaezko baimena lortzeaz gain, Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dioten edo zortasun- edo zaintza-eremuetan kokatzen diren jarduketan kasuan, aurkeztutako dokumentazioan jasotzen den bezala.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)