



Estado del territorio previo a las normas.

Normas Subsidiarias municipales de Lejona

Juan A. Arechavaleta

Juan M. Uriarte

Ordenación territorial propuesta.





INFORMACION Y DIAGNOSTICO

Lejona (Leioa) se sitúa dentro de la comarca de Bilbao, en la margen derecha de la ría del Nervión, entre los municipios de Bilbao y Getxo. La potencia económica, social y urbana de este entorno ha hecho que su desarrollo hay sido en su casi totalidad una derivación residual del de sus importantes vecinos, lo cual fue facilitado en la etapa previa a la redacción de las Normas por el bajo precio comparado del suelo y la carencia de control urbanístico.

Población

La evolución demográfica, relativamente ordenada hasta los años sesenta, se dispara a partir de esta fecha hasta 1975, para volver a caer hasta 1979, fecha en que se inicia la redacción de las Normas.

Media anual de incremento de la población:

Período 1960-1970	4 %
Período 1970-1975	14 %
Período 1975-1976	6 %
Período 1976-1977	7 %
Período 1977-1978	4 %
Período 1978-1979	0 %

La caída de crecimiento a partir de 1975 se debe al inicio de la crisis económica especialmente grave para la industria, y a la aprobación en dicho año de un documento de normas complementarias como instrumento mínimo que permitiera iniciar el control de su irregular proceso urbano.

Empleo

La estructura del empleo, más estable en el tiempo, presenta un brutal desequilibrio de actividades, con un alto porcentaje correspondiente al sector secundario, 77,8 % (90 % si descontamos la Universidad) respecto del terciario, y un claro desajuste respecto a la población activa, agravado por el hecho de ser ciudad dormitorio para los nuevos habitantes de los últimos quince años, cuyos lugares de trabajo se sitúan principalmente en Bilbao.

Vivienda

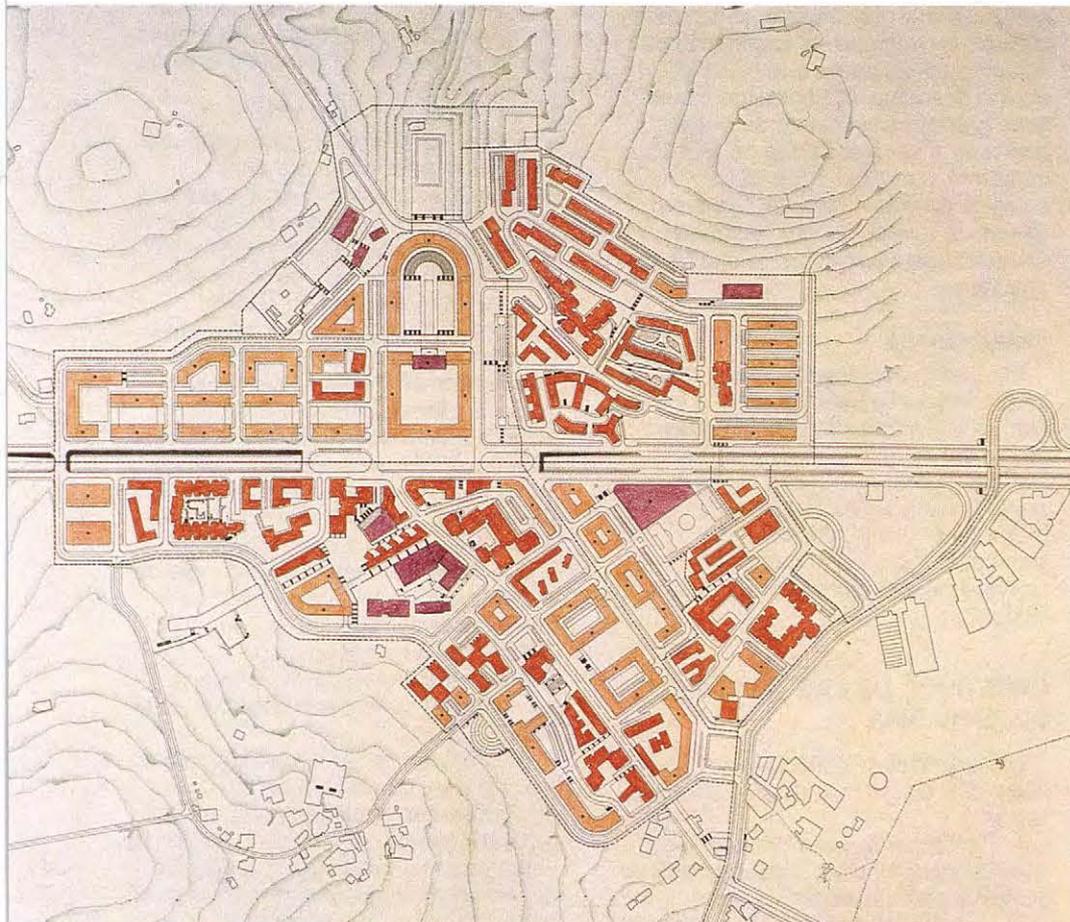
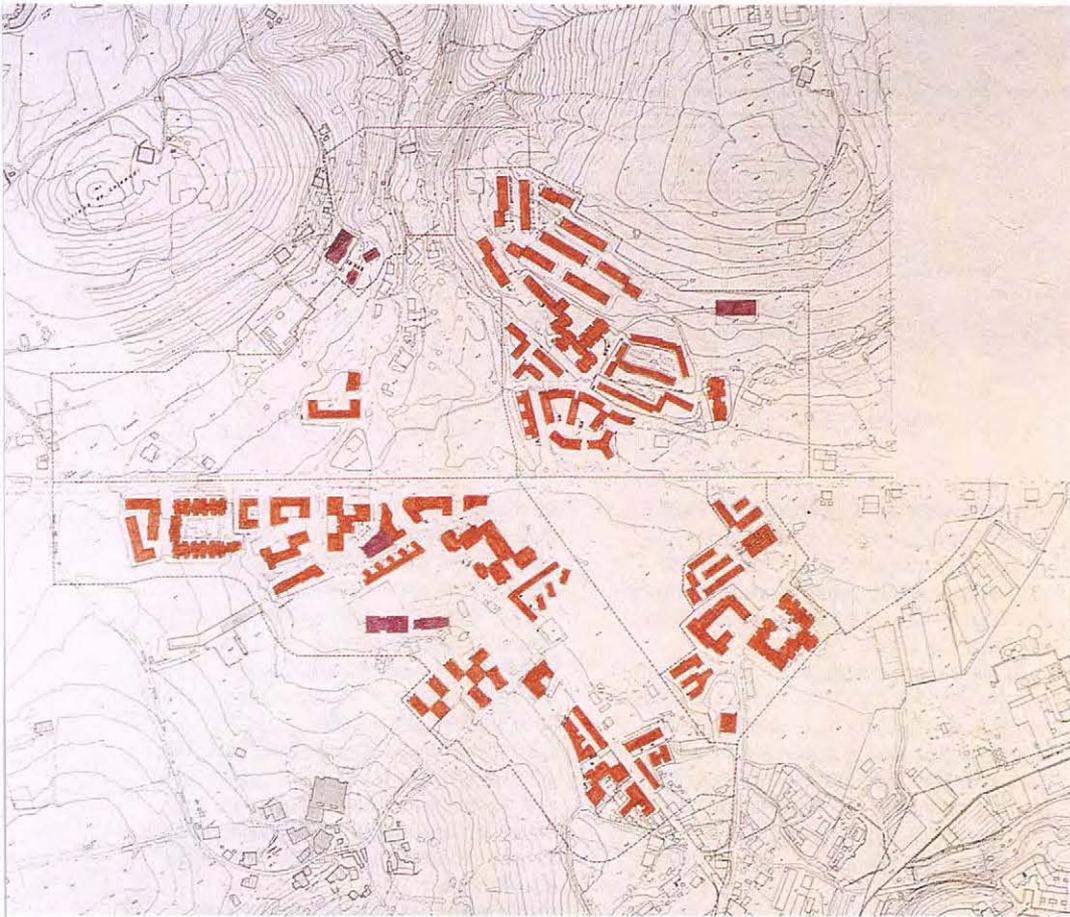
La vivienda experimenta una evolución semejante a la de la población, si bien con puntas más irregulares debidas a las distintas situaciones especulativas que se suceden en el municipio

En el período comprendido entre los años 1960 y 1975 el número de viviendas específicamente urbanas, en bloques de pisos del municipio pasó de 780 a 6.827 viviendas.

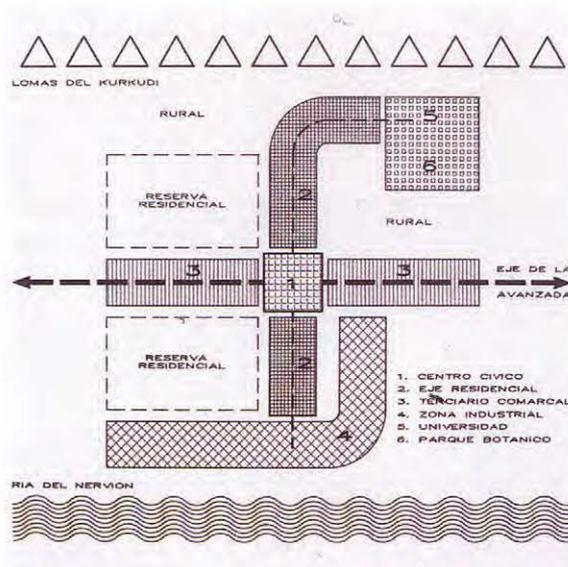
Planeamiento

La situación del planeamiento urbano en 1975, fecha en que se iniciaron los

Núcleo urbano. Estado previo a las normas.



Núcleo urbano. Ordenación.



Esquema de estructura urbana.

trabajos de redacción de unas Normas Complementarias, denunciaba las consecuencias de la ideología desarrollista y del "dejar hacer" dominante, evidenciando la necesidad de un cambio radical.

La situación existente en ese momento se caracteriza por:

1. Consideración como urbano de la mayor parte del suelo municipal.

2. Ausencia de normativa y mecanismos de control de la gestión del suelo.

3. Ausencia de voluntad administrativa para controlar el proceso urbano, y graves irregularidades en la otorgación de licencias, tan importantes que obligaron al Colegio de Arquitectos a enviar un informe al Ministerio de la Vivienda a efectos de evitar la continuidad del proceso.

4. Superposición contradictoria de planes: Plan Comarcal, Plan Municipal, Red Arterial, Plan de Viales y Complementos modificatorios del Plan Comarcal.

5. Todo ello da como resultado la ocupación del territorio "en salpicadura", en base a promociones aisladas entre sí, con grandes vacíos y ninguna estructura urbana.

La aprobación urgente en 1976 de unas Normas Complementarias como método de choque para frenar la situación descrita, contribuyó decisivamente a la reconducción del proceso urbano, a pesar de sus necesarias carencias.

Problemática especial de la red viaria

La relación viaria entre Bilbao y Getxo planteó desde 1975 importantes problemas de tráfico, dado que su principal vía de conexión, la carretera de la Avanzada, parcialmente saturada en 1975 y ya saturada en 1979, dividía el territorio municipal y planteaba mayores problemas de interrupción conforme este municipio iba creciendo.

El Ministerio de Obras Públicas, una

vez tramitado el expediente de Red Arterial antes citado, tramitó con carácter de urgencia la creación de una autopista de peaje de unión Puente Rontegi-Getxo, también a través del territorio de Leioa.

El municipio quedaba de este modo subdividido longitudinalmente no sólo por la carretera de la Avanzada, sino, además, por una autopista de peaje que segregaba radicalmente la zona norte y noroeste de su territorio incluyendo la Universidad, futuro hospital y geriátrico.

Equipamiento

Fruto de la dinámica urbana descrita el equipamiento urbano de ámbito municipal era muy escaso, llegando a carecer en absoluto de categorías de equipo público, como, por ejemplo, equipo deportivo. Sin embargo, Leioa tiene grandes cantidades de suelo dedicado a equipamientos de ámbito comarcal, como la Universidad, colegios privados, Hospital General, Geriátrico Provincial, etc., utilizados esencialmente por usuarios ajenos al municipio.

Instalaciones

Las redes de saneamiento y agua existentes no llegaban a servir a los barrios residenciales de las laderas, eran insuficientes incluso para las áreas urbanas inmediatas, estaban mal construidas, y su trazado era urbanísticamente incorrecto. Se planteó, consecuentemente, la conveniencia de su reestructuración integral.

OBJETIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Los objetivos planteados para la redacción de las Normas Subsidiarias fueron:

1. Favorecer la transformación de actividades y empleo, impulsando en lo posible su terciarización. En este sentido debe interpretarse la propuesta

de ciudad integrada, o contexto en el que se fomenta la diversidad de actividades compatibles con la específicamente residencial.

2. Propiciar la afirmación de Leioa como municipio social y urbanísticamente autónomo. Se consideró que la concentración de la actividad urbana en un único núcleo y su fuerte formalización y definición urbana era la solución más razonable.

3. Estructurar territorialmente las áreas y barrios dispersos, apoyándose fundamentalmente en una red viaria equilibrada.

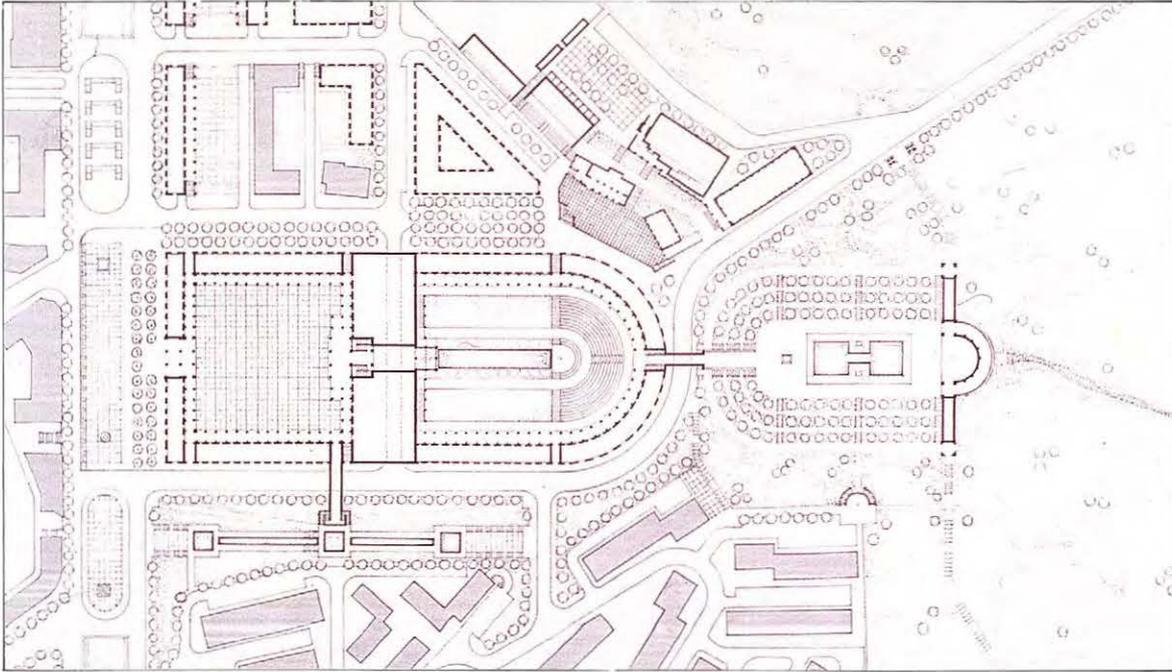
4. Regenerar interiormente estas áreas y barrios dispersos, dotándolos de una razonable autonomía

5. Solucionar el problema territorial planteado por la autopista y los planes viarios aprobados. Se propuso eliminar la autopista y las vías que perteneciendo a la red arterial atravesaban el territorio municipal con excepción de la carretera de la Avanzada y la de la ría. En cuanto a la carretera de la Avanzada se asumió su papel de corredor de acceso a Getxo, proponiendo una solución sumergida y de escala urbana en el núcleo.

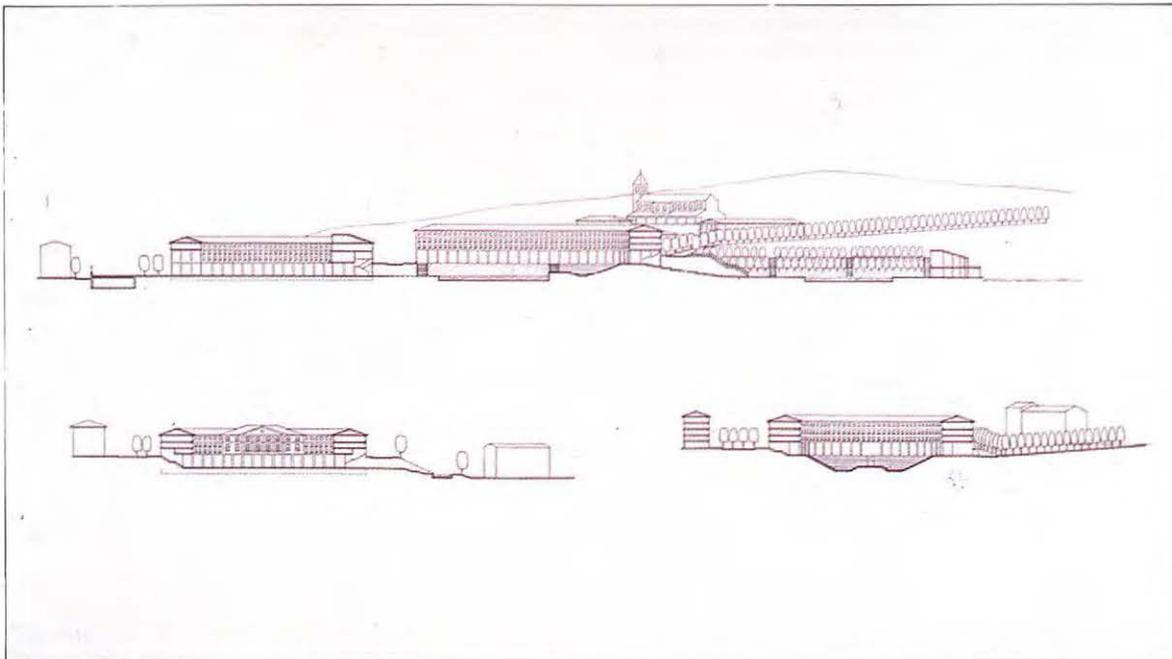
Se consideró que esta vía debía ser completada, en cuanto a capacidad de tráfico, mediante vías alternativas, como la carretera de Umbe para el acceso a la costa, y una vía de acceso a Getxo a través de Martiartu, tal como se recogió en el plano de Estructura General del Territorio correspondiente al Avance redactado en 1979.

El tratamiento dado a la carretera de la Avanzada en los proyectos posteriormente redactados para su construcción ha supuesto un importante incremento de escala, aumentando su impacto negativo en el territorio.

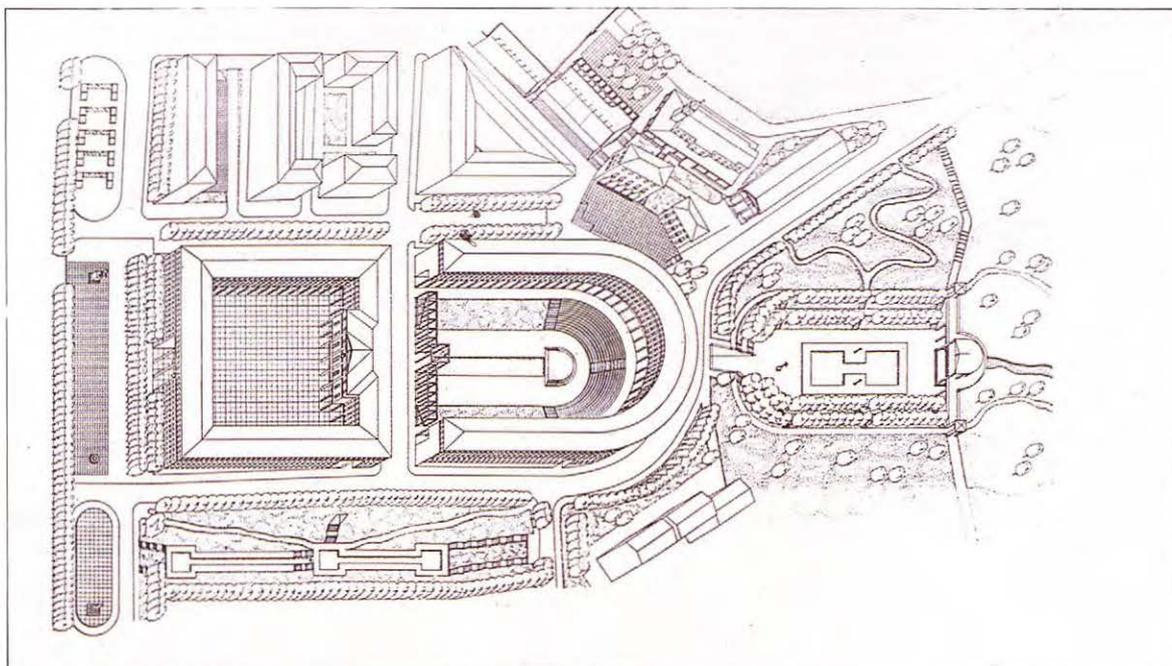
6. Creación de un núcleo o conjunto integrado de barrios donde se concentre prioritariamente el desarrollo urbano y la vida municipal. El núcleo se ubica en el cruce de los dos ejes de desarrollo territorial integrando las dos márgenes de la Avanzada.



Centro civico.
Planta baja.



Centro civico.
Secciones.



Centro civico.
Axonometria.

Conseguir una unidad urbana claramente delimitada, concentrada, y fuertemente estructurada será el criterio ordenador adoptado en el núcleo como método para alcanzar la necesaria identificación y autonomía urbana del municipio.

Dentro del núcleo se ubicará el Centro Cívico, escenario principal de la actividad ciudadana en que se concentre y represente la vida social y urbana del municipio.

7. Favorecer la vinculación de la Universidad, hoy totalmente aislada de la vida municipal, con el núcleo urbano, a fin de aprovechar los importantes elementos de vida social y cultural que de ella se puedan obtener. Para ello se prevé, de cara al futuro, el desarrollo de una faja urbana a lo largo de la vía de conexión entre ambos.

Este objetivo urbanístico se ve favorecido por la homogeneidad topográfica y las buenas condiciones ambientales y climáticas de la faja territorial citada.

8. Conseguir que la finca Artaza, uno de los principales exponentes de conjuntos palacio-parque existentes en Vizcaya, pase a propiedad pública aun cuando fuera necesario permitir la implantación de viviendas en sus terrenos residuales colindantes al municipio de Getxo.

9. Aunque inicialmente se previó la posibilidad de creación de un centro terciario alternativo comarcal, justificada por la estratégica situación del territorio municipal y la necesidad de fomentar este tipo de actividades, esta posibilidad fue desechada por la Administración, dado su alcance territorial supramunicipal y la falta de instrumentos para su gestión.

10. Control riguroso en la primera etapa de las Normas de las actuaciones en suelo rural, dada su indefensión ante la agresiva tendencia comarcal a invadir desordenadamente este suelo con vivienda unifamiliar.

HIPOTESIS DE ORDENACION INTEGRAL DEL TERRITORIO Y OFERTA DE SUELO

Con el fin de conseguir un horizonte al cual referir las actuaciones y ofertas de suelo, se desarrolló una hipótesis o modelo de ordenación y desarrollo total del municipio que pudiera servir como referencia para sucesivas revisiones de las Normas, una vez verificado su ajuste o rectificación.

El modelo queda sintetizado en el esquema gráfico adjunto y plantea dos ejes de estructura urbana, uno longitudinal a lo largo del corredor territorial formado entre las lomas del Kurkudi y la ría del Nervión, apoyado en la carretera de la Avanzada, sobre

el que se sitúan usos terciarios de carácter comarcal, y otro eje transversal uniendo la Universidad con el centro cívico situado en la intersección de ambos. Sobre el eje transversal se sitúan los ensanches residenciales del municipio, quedando como reserva residencial las zonas colindantes con Getxo y como zonas rurales las laderas bajas del Kurkudi. La zona industrial se reordena en su situación existente junto a la ría.

La hipótesis de ordenación integral del territorio en su futuro contempla la siguiente distribución del suelo:

Suelo urbano	122,47 Ha	15 %
Suelo urbanizable	120,69 Ha	15 %
Suelo no urbanizable	356,12 Ha	43 %
Sistemas generales	217,95 Ha	27 %

La hipótesis prevé, a su vez, la posibilidad de una radical corrección de la distribución sectorial de la población activa y el empleo:

	Actual	Futuro
Sector primario	2,6 %	0,5 %
Sector secundario	77,8 %	28,0 %
Sector terciario	6,1 %	43,7 %
Sector cuaternario	13,5 %	27,8 %

En base a esta hipótesis de futuro, el Ayuntamiento adoptó una alternativa de oferta de suelo, con arreglo a la que se redactó el documento de normas, implicando la siguiente distribución de suelo:

Suelo urbano	122,47 Ha	15,0 %
Suelo urbanizable	10,85 Ha	1,3 %
Suelo no urbanizable	465,96 Ha	57,0 %
Sistemas generales	217,95 Ha	26,7 %

NUCLEO URBANO Y CENTRO CIVICO

El núcleo urbano, ubicado en el lugar de cruce de los dos ejes de desarrollo urbano, integra y estructura, mediante la ordenación fuertemente formalizada del suelo urbano y de un nuevo sector de suelo urbanizable, los barrios actualmente dispersos de su entorno. Instrumentos urbanísticos intemporales, tales como la concentración, formalización, estructuración, delimitación, jerarquización espacial, etc., se han empleado con toda la radicalidad que exige la necesidad de crear un pueblo donde, urbanísticamente hablando, no lo hay.

La carretera de la Avanzada, elemento de ruptura del núcleo urbano, se deprime y se hace subterránea en una longitud de 300 metros, aproximadamente, coincidiendo con esta área central.

Dentro del núcleo urbano se ubica el centro cívico, lugar de encuentro y de máxima identificación del municipio.

Es precisamente a partir de este centro cívico desde donde se originan los elementos de estructuración antes citados.

El centro se organiza en planos horizontales ordenados a lo largo de un eje de relación peatonal perpendicular a la carretera de la Avanzada, mediante la secuencia de los siguientes espacios diferenciados:

— Plaza-paseo peatonal abierta. Antesala del conjunto, organizada en base a la faja resultante de la cubrición de la Avanzada.

— Plaza principal representativa. Cuadrada y porticada, en la que junto a la edificación residencial se sitúan el Ayuntamiento (en el eje) y las actividades terciarias más representativas (planta baja y entreplanta vinculadas al pórtico perimetral).

— Plaza-parque en forma de herradura. Se pretende vincularla espacialmente y en cuanto a actividades residenciales y urbanas con la Universidad. También porticada, se organizan en su interior elementos que faciliten las actividades lúdicas y culturales: anfiteatro, estanque, jardines, etcétera.

— Parque de Elexalde. Ubicado en el extremo norte, linda con la futura faja residencial de conexión con la Universidad, y las zonas rurales vecinas al previsto parque botánico.

METODOLOGIA DE PRESENTACION

La ordenación y normativa del suelo urbano se ha desarrollado con la concreción correspondiente a Planes Especiales de Reforma Interior, con una detallada definición de la situación urbanística del suelo, la propiedad y los aprovechamientos actuales y futuros de cada parcela, así como las condiciones específicas de su ordenación, tales como alineaciones, alturas, rasantes, tipologías, etcétera.

Como sistema de gestión para el suelo urbano se ha posibilitado la reparcelación voluntaria con transferencias de aprovechamientos urbanísticos, de tal modo que una vez aprobado el documento de Normas, pueda iniciarse inmediatamente el proceso de urbanización y edificación.

*Juan A. Arechavaleta Marín
y Juan M. Uriarte Ortiz
Arquitectos redactores de
las Normas Subsidiarias de Leioa*