

BERANGOKO UDALA

ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
2. HASIERAKO ONARPENA



PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
2ª APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO DE BERANGO

MEMORIA

NOVIEMBRE 2009 AZAROA



ARRUTI-BOYRA ARKITEKTURA, S.L.P.

Gregorio de la Revilla, 13 - pral. izda. - Telf. 944 41 43 02 - Fax 944 27 72 73 - 48011 BILBAO

ÍNDICE

TITULO I. ANTECEDENTES

CAPÍTULO I.1. EQUIPO REDACTOR

CAPÍTULO I.2. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

- I.2.A. Normas Subsidiarias.
 - I.2.A.1 Resumen de la Ordenación
 - I.2.A.2 Resumen de la Gestión
 - I.2.A.3 Resumen de la Oferta Residencial
- I.2.B. Modificaciones en las NN.SS. Vigentes.
- I.2.C. Grado de Desarrollo de las NN.SS. Vigentes.
 - I.2.C.1 Suelo Urbano Residencial
 - I.2.C.2 Suelo Urbano Industrial
 - I.2.C.3 Suelo Apto para Urbanizar
 - I.2.C.4 Suelo no Urbanizable
 - I.2.C.5 Sistemas Generales y Locales

CAPÍTULO I.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS NN.SS.

- I.3.A. Necesidad.
- I.3.B. Alcance.
- I.3.C. Vigencia

CAPÍTULO I.4. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS VASCO.

- I.4.A. La Legislación Estatal.
- I.4.B. La Legislación Autonómica.
- I.4.C. Las Directrices de Ordenación Territorial.
- I.4.D. El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.
- I.4.E. El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo apto para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- I.4.F. El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la C.A.P.V.
- I.4.G. El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.
- I.4.H. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas.
- I.4.I. El Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V.
- I.4.J. El Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia.
- I.4.K. El Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.
- I.4.L. El Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco.
- I.4.M. Otros Planes a tener en cuenta.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS

CAPÍTULO II.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN

- II.1.A. Potenciación del Centro Urbano, Creación de una Ciudad Más Compacta.
- II.1.B. Ordenación de la Meseta de Kurtzes.
- II.1.C. Solución Viaria y Potenciación de las Zonas de Actividades Económicas. Arene y Arebetas.
- II.1.D. Mejorar el Acceso al Cementerio.
- II.1.E. Realizar Labores de Remate entre Berango y Getxo.
- II.1.F. Dotación de una Oferta Residencial Variada.
- II.1.G. Obtención Gratuita de los Sistemas Generales.
- II.1.H. Protección del Suelo No Urbanizable del Proceso Urbanizador.
- II.1.I. Protección de los Elementos que Conformen el Patrimonio Histórico de Berango.

CAPÍTULO II.2. SOLUCIONES GENERALES DE LA REVISIÓN

- II.2.A. Vialidad.
- II.2.B. Equipamiento.
- II.2.C. Espacios Libres.
- II.2.D. Crecimiento Residencial.
- II.2.E. Actividades Económicas.
- II.2.F. El Medio Físico.

CAPÍTULO II.3. LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

TÍTULO III. LA SOLUCIÓN ADOPTADA

CAPÍTULO III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- III.2.A. El Suelo Urbano.
- III.2.B. El Suelo Urbanizable.
- III.2.C. El Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO III.3. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

- III.3.A. La Red Viaria.
- III.3.B. La Red Ferroviaria.
- III.3.C. Los Espacios Libres.
- III.3.D. Los Equipamientos.

CAPÍTULO III.4. LA NUEVA OFERTA DE SUELO

- III.4.A. Residencial.
 - III.4.A.1 Justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.
- III.4.B. Actividades Económicas.

TÍTULO I. ANTECEDENTES

MEMORIA

TÍTULO I. ANTECEDENTES

I.1. EL EQUIPO REDACTOR.

El Ayuntamiento de Berango por acuerdo de Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el 16 de marzo de 2006, declaró adjudicatario mediante concurso público, de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana a Arruti Boyra Arkitektura S.L.P.

En base a dicho acuerdo de Junta de Gobierno Local, el 20 de marzo de 2006 se formaliza el oportuno Contrato Administrativo de Consultoría y Asistencia para la redacción del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Berango. El contrato se firma entre D^a. Miren Dobaran Urrutia, como Alcaldesa- Presidenta del Ayuntamiento y Federico Arruti Aldape y Antón Boyra Eguiluz, Arquitectos, actuando en nombre de la Mercantil Arruti - Boyra Arkitektura, S.L.P.

Forman parte del equipo multidisciplinar:

- Equipo Técnico Arquitectura:
 - Arquitectos urbanistas: Federico Arruti Aldape
Antón Boyra Eguiluz
Oihana Arruti Ruiz
 - Arquitecto Técnico: Jokin Arruti Aldape
 - Delineación: Andoni Sáenz Echebarria
José Díaz Durán
 - Administración: Elvira Fernández Salicio
- Asesoría Jurídica:
 - Abogado: Joseba de Beristain y Eguía
Ibane de Beristain Morán
- Consultoría Ambiental:
 - Kimar Consultores Ambientales, S.L.

I.2. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Berango, como Municipio perteneciente a la Comarca del Gran Bilbao fue regido hasta el traspaso de las competencias en materia urbanística a la Comunidad Autónoma del País Vasco, por el Plan General de la Comarca del Gran Bilbao, redactado y gestionado por la Corporación Administrativa del Gran Bilbao.

Una vez disuelta dicha Corporación Administrativa y recuperada la autonomía municipal en materia urbanística se procedió a la Revisión del Plan General Comarcal municipio a municipio, bien sea a través de la figura de Plan General Municipal o de Normas Subsidiarias según los casos, y de conformidad con la legalidad urbanística entonces vigente.

En Berango se revisó el Plan a través de la figura de Normas Subsidiarias, con lo que se inició la andadura de desarrollo urbanístico propio, adecuado a la nueva situación política derivada de la Reforma y culminada con el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

I.2.A.- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Aprobadas definitivamente mediante Orden Foral nº 859/1996, de 13 de diciembre, su normativa urbanística se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 134, de 14 de julio de 1997.

Las vigentes NN.SS. de planeamiento municipal se aprobaron por Orden Foral nº 135/1996 de 15 de marzo, en revisión de las anteriores NN.SS. del año 1984.

El municipio de Berango, con una superficie total de 888 Ha, tenía en el año 1992, cuando se comenzó la redacción de la NN.SS.vigentes, una población de 4.071 habitantes y 1620 viviendas.

La mayoría de las viviendas colectivas en bloque se situaban a lo largo de las calles Sabino Arana y Simón de Otxandategi, pero además se habían colmatado espacios colindantes por medio de viviendas adosadas.

Dos zonas industriales, Arene y Arebetas, y un suelo rural con edificación dispersa completaban la distribución espacial de las edificaciones del municipio.

A pesar de ciertas mejoras que se producían en el municipio, los problemas que se apreciaban en períodos de vigencia de normativas anteriores, seguían estando presentes.

I.2.A.1. Resumen de la Ordenación

A la hora de proponer una ordenación para el municipio de Berango, se tuvo como consideración general, la interrelación entre el planeamiento urbano y la ordenación territorial, condicionándose la adopción de los criterios para el desarrollo urbano y su gestión, al marco socioeconómico y demográfico.

La ordenación urbana tenía dos principios básicos: Por un lado, el reconocimiento y potenciación del conjunto de edificios situados en la colina de

Berango, por valor paisajístico, histórico y de centro de equipamiento (Iglesia, Ayuntamiento, plaza, escuelas, etc...) dotándole de una ordenación radial fundamentalmente con espacios libres; y por otro lado, la creación de una imagen urbana en malla lineal apoyada en el eje de Simón de Otxandategi, que recogía los equipamientos fundamentales y unía los distintos barrios existentes, Basotxu, Lukategi, Lantzarte y Karabigane. En todo caso, el crecimiento urbano que se proponía debía apoyarse en el Sistema Viario existente de forma integradora y natural.

En cuanto a las zonas industriales existentes, se proponían pequeñas expansiones para Arebetas, la cual por su situación y accesos tenía más posibilidades, mientras que para Arene se preveían nuevos aprovechamientos que hicieran más rentable la actuación dinamizadora de la zona.

El Sistema General de Equipo Comunitario, se proponía centralizado en la colina de Berango, ampliando el existente para cubrir los módulos adecuados a la oferta residencial e incluyendo la colina de Armuru. También se pretendían delimitar terrenos para equipamiento docente y deportivo.

En el suelo No Urbanizable se proponían distintos grados de protección atendiendo a sus valores productivos, naturales y paisajísticos, y ciertas medidas concretas, como la recuperación del río Gobela, la protección de los humedales de Itxe y Bolue, la protección del valle de Larrañazubi, la protección de masas forestales de bosque autóctono y la creación de áreas para bosques de especies productoras.

I.2.A.2. Resumen de la Gestión

Los criterios de gestión eran: Por un lado, mantener la gestión realizada durante la vigencia de las anteriores NN.SS y por otro lado, delimitar unidades de ejecución homogéneas, de poca extensión y con escaso número de afectados para hacerlas más operativas.

La gestión propuesta para el Suelo Urbano residencial se basaba en una delimitación selectiva de los vacíos urbanos, proponiendo en ellos unidades de actuación que, mediante su gestión, procuraban maclar las tramas urbanas perimetrales, rematando por tanto la ciudad y equipando tanto la nueva edificación propuesta como los barrios colindantes. Si se consideraba necesario, se preveía la modificación de parámetros detectados como no válidos.

Se calificaban zonas residenciales colindantes a las de reciente creación en paralelo a Simón de Otxandategi, y zonas residenciales de baja densidad en el entorno de Otxandategi y Kurtzes.

Se delimitaba un área de usos terciarios junto a Getxo.

Se delimitaban dos núcleos rurales para propiciar su mantenimiento y procurar pequeños desarrollos.

Se delimitaban zonas industriales, manteniendo las actuales y posibilitando su transformación a usos terciarios más acordes y compatibles con los usos residenciales cercanos. Se potenciaba la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural, definiendo áreas de protección con los criterios de las D.O.T.

I.2.A.3. Resumen de la oferta Residencial

Las NN.SS. vigentes en el municipio se aprobaron en el año 1996 con los siguientes datos:

- SUELO URBANO:

Superficie total	61,35 Ha
Viviendas existentes	1.449 Ud
Viviendas ofertadas.....	361 Ud
TOTAL VIVIENDAS	1.810Ud

- SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Superficie total	58,03 Ha
Viviendas existentes	102 Ud
Viviendas ofertadas.....	842 Ud
TOTAL VIVIENDAS	944 Ud

- Totales viviendas existentes en S.U. y S.A.P.U: 1.551 Ud
- Total viviendas ofertadas en S.U. y S.A.P.U: 1.203 Ud

TOTAL VIVIENDAS EN S.U. y S.A.P.U.....2.754 Ud

- SUELO NO URBANIZABLE:

Superficie total.....	768,63 Ha
Viviendas existentes	284 Ud

- Superficie total del municipio.....888.01 Ha

- Nº de viviendas total previstas fin planeamiento.... 1.203 Ud

I.2.B.- MODIFICACIONES DE LAS NN.SS.VIGENTES

Las modificaciones introducidas a las NN.SS vigentes han sido, por orden cronológico, las siguientes:

a. Modificación de las NN.SS en el S.G.Comunitario DC-6
Aprobación definitiva: 6 de julio de 1999.

b. Modificación de las NN.SS en el Área AC-21
Aprobación definitiva: 26 de octubre de 1999

c. Modificación de las NN.SS en el Área S-2
Aprobación definitiva: 26 de octubre de 1999.

d. Modificación de las NN.SS en el Sector Lukategi
Aprobación definitiva: 28 de marzo de 2000.

- e. Modificación de las NN.SS en el Área AC-27 (Arene)
Aprobación definitiva: 28 de marzo de 2000.
- f. Modificación de las NN.SS en el S.G.Comunitario DC-6
Aprobación definitiva: 10 de octubre de 2000.
- g. Modificación de las NN.SS para regular las actuaciones tendientes al cambio de uso de locales en planta baja.
Aprobación definitiva: 28 de junio de 2007.

I.2.C.- GRADO DE DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES

I.2.C.1. Suelo Urbano Residencial

Las zonas que en las NN.SS se definían como “Áreas en consolidación” y que correspondían a las zonas con Proyecto de Reparcelación aprobado, se encuentran completamente consolidadas en la actualidad.

I.2.C.2. Suelo Urbano Industrial

Arene, que entraba dentro de la clasificación de “áreas consolidadas” y para la que se proponían ampliaciones y nuevas edificaciones en los solares libres, cuenta con P.E.R.I. aprobado inicialmente y están en estos momentos en periodo de exposición pública.

En cuanto a Arebetas, incluida en las denominadas “áreas a consolidar” y dividida en dos zonas, se encuentra en la siguiente situación: Arebetas Sur cuenta con P.E.R.I. aprobado, y Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente en fase de contestar alegaciones y Arebetas Norte no ha realizado ningún trámite para su gestión.

La razón principal por lo que estos suelos no se han gestionado es la falta de atractivo económico para la iniciativa privada, aunque también se pueden aducir otros motivos, como la complejidad de la estructura de la propiedad del suelo, etc.

I.2.C.3. Suelo Apto para Urbanizar

El suelo Apto para Urbanizar se dividía en tres áreas de Reparto con varios Sectores a desarrollar mediante Plan Parcial.

El Área de Reparto 1, destinada a vivienda colectiva, comprendía los Sectores de Landaida, Intxaurreaga y Lotxarienea. El sector Landaida se ha gestionado y edificado. El Sector Lotxarienea se encuentra en la misma fase. El Sector Intxaurreaga se ha gestionado, urbanizado, edificado prácticamente en su totalidad, ya que se están construyendo los dos últimos bloques.

El Área de Reparto 2 estaba destinada a vivienda unifamiliar aislada y constituida por un solo Sector, Santa Ana, que en la actualidad cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente.

El Área de Reparto 3, destinada a vivienda unifamiliar aislada, comprendía los Sectores de Otxandategi, Kurtzes y Lukategi. El primero de ellos no ha iniciado su

transformación urbanística, a diferencia de Kurtzes y Lukategi, gestionados, urbanizados y en proceso de desarrollo edificatorio.

I.2.C.4. Suelo no Urbanizable

El suelo no urbanizable de Berango se dividía en las siguientes áreas:

- Área de protección por Interés Científico-Cultural.
- Área de Conservación Activa
- Área de Uso Forestal.
- Área de Uso Agrícola.
- Área de Uso Ganadero
- Núcleos Rurales.

I.2.C.5. Sistemas Generales y Locales

Todos los sectores y Unidades de Actuación gestionados han aportado y urbanizado los sistemas locales que las NN.SS y la Ley del Suelo les asignan, como se detalla a continuación:

Ámbito	Espacio libre	Docente	Deportivo	Social	Viabilidad
Lantzarte	3.435 m ²	-	12.040 m ²	-	11.455 m ²
Armuru	7.329 m ²	-	-	-	4.823 m ²
Landaída	19.805m ²	6.000 m ²	1.958 m ²	2.000 m ²	17.215 m ²
Lotxarienea	4.063 m ²	2.952 m ²	4.788 m ²	-	7.518 m ²
Total	34.632 m²	8.952 m²	18.786 m²	2.000 m²	41.011 m²

En cuanto a los sistemas generales, el espacio libre previsto en las NN.SS, aunque de uso público en su mayor parte, no ha sido aún adquirido. Su ubicación sigue pareciendo idónea y por tanto, su obtención se deber procurar. Este es uno de los objetivos de este Plan, obtener los sistemas generales grafiados en las vigentes NN.SS adscribiéndolas a unidades de ejecución de manera que se puedan obtener sin perjuicio a las arcas municipales.

El Sistema General de Comunicaciones de las NN.SS, compuesto principalmente por la solución del Corredor de Uribe-Kosta, ha sido realizado.

I.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

I.3.A.- NECESIDAD

Tal y como indicamos anteriormente, las vigentes Normas Subsidiarias se aprobaron en diciembre de 1996 y su Normativa Urbanística fue publicada en julio del año siguiente. El art.1.1.4 de su normativa urbanística dispone que la Corporación deberá adoptar acuerdo revisorio del Planeamiento cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- cuando la ley o planeamiento de rango superior así lo exijan, bien expresamente o por la índole de sus determinaciones.
- 2.- A los 8 años de su entrada en vigor.
- 3.- Cuando el suelo calificado como edificable, bien residencial o bien industrial, alcance tal grado de consolidación que en base a las expectativas existentes se pueda pensar en su agotamiento a corto plazo.
- 4.- Cuando los recursos municipales resultaran manifiestamente desproporcionados por exceso de efecto a los fines y objetivos propuestos por el planeamiento.

Concurriendo las circunstancias previstas en los apartados 1, 2 y 3, el Ayuntamiento acordó adjudicar los trabajos de revisión de su Planeamiento municipal.

En efecto, el suelo calificado como residencial en las vigentes NN.SS. se encuentra colmatado y gestionado prácticamente en su totalidad, lo que refuerza la necesidad del presente documento de revisión para clasificar nuevo suelo urbanizable, con la calificación de residencial y actividades económicas que responda a las necesidades existentes en el municipio.

El agotamiento del suelo residencial por efecto del empuje inmobiliario, viene provocando escaseces de suelo que empujan al alza los precios de forma desproporcionada.

Por otro lado, no podemos olvidar las innovaciones introducidas por la legislación del suelo, que impide la construcción de viviendas en suelo no urbanizable, y propugnan un consumo racional del suelo fomentando mayores densidades y limitando la posibilidad de crecimiento mediante tipologías de vivienda aislada y adosada en hilera(modelo de crecimiento adoptado en Berango durante años) por el consumo de suelo que suponen.

Además, se establecen nuevos estándares de vivienda protegida, lo que posibilitará el acceso a la vivienda a diferentes capas de la población, suponiendo un punto de inflexión con respecto a la tendencia de los últimos años, que hacía que municipios como Berango solo dispusiesen de oferta de vivienda a precio elevado, por lo que una gran parte de la población, jóvenes en su mayoría, no podían adquirir una vivienda en el municipio.

Todo ello hace necesaria la revisión del Planeamiento para actualizar así la oferta residencial, participar en la estrategia urbanística del Área funcional del Bilbao Metropolitano y sentar las bases del Berango del futuro.

I.3.B. ALCANCE.

El presente documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Berango, sirve para regular el proceso de desarrollo urbanístico del Municipio, afectando sus determinaciones a la totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito municipal de Berango.

Determinados suelos se encuentran consolidados por la edificación, bien por construcción directa en época indeterminada o como resultado de planeamientos anteriores. Todos ellos tendrán un tratamiento urbanístico, bien sean de conservación obligatoria, con ordenanza de sustitución o incluidos en ámbitos de nuevo planeamiento y/o gestión.

En principio, el presente documento es respetuoso con los tratamientos otorgados por los planeamientos últimos, manteniendo en vigor los documentos urbanísticos de desarrollo, Planes Parciales, o Plan Especial de Reforma Interior, aprobados, así como los procedimientos de reparto de cargas y beneficios culminados en los respectivos ámbitos de gestión.

Únicamente se alteran determinaciones en los casos constatados de tratamiento ineficaz que no ha sido capaz de desarrollar suelos con expectativas ni siquiera en los momentos de mayor presión inmobiliaria, como por ejemplo en la zona de industria urbana "Arebetas Norte".

I.3.C. VIGENCIA.

El documento del Plan General resultante de la revisión tendrá vigencia indefinida una vez aprobada definitivamente por la Diputación Foral, y a partir de la fecha de publicación de la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de Bizkaia.

No obstante, procederá su revisión anticipada, cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 102 " Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia" de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, y art. 133 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley.

I.4. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS VASCO.

I.4.A. LA LEGISLACIÓN ESTATAL

El actual marco legal lo determina el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 154, de 26 de junio de 2.008.

Igualmente resultan de aplicación los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.

I.4.B. LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

En la Comunidad, las normas de referencia son la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley.

I.4.C. LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (D.O.T.).

Aprobadas por Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, las directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, son el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y los planes de ordenación previstos en la legislación sobre régimen del suelo.

Las Directrices consolidan el ámbito comarcal a nivel de ordenación territorial, y en nuestro caso, delimitan el Área funcional del Bilbao Metropolitano, como un marco apropiado de actuación para propuestas de escala comarcal.

Como recogen las D.O.T., las delimitaciones de dichas Áreas deben establecerse en base a criterios “funcionales”, y constituirse por la cabecera correspondiente y los municipios que entran dentro de su área de influencia. Para la adecuada delimitación y estructuración de las diferentes Áreas Funcionales del Territorio deben darse las siguientes condiciones:

- Una cierta homogeneidad geográfica.
- El liderazgo urbano de uno o varios núcleos sobre el conjunto de municipios de su entorno geográfico.
- La complementariedad, observándose unos niveles de interrelación interna mayor que con el exterior.

Dentro de cada Área Funcional, y a tenor del artículo 6.5 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, debe redactarse un Plan Territorial Parcial que establezca los criterios específicos de ordenación, los espacios aptos para las grandes infraestructuras o equipamientos generales, las áreas objeto de regeneración o rehabilitación, y las necesidades de suelo para usos residenciales o de actividades económicas.

No obstante, resulta obvio que Bilbao Metropolitano tiene una importancia capital dentro del Sistema polinuclear definido en las DOT como estructura territorial, no comparable a otras Áreas Funcionales. De hecho se establecen en la Directriz 20, apartado 5.3 de las DOT, las condiciones para la coordinación de los Planes Territoriales Parciales del Bilbao Metropolitano y de las Áreas Funcionales colindantes.

Con ello se resalta el grado de influencia del Bilbao Metropolitano, proponiendo que “gran parte de las necesidades de renovación del Bilbao Metropolitano y las posibilidades de transformación del tejido urbano e industrial del Bajo Nervión, pasan por la disponibilidad de suelo para actividades complementarias en las Áreas Funcionales de Balmaseda, Zalla, Igorre y Mungia”.

Lógicamente si la influencia trasciende el límite del Área Funcional, resulta evidente la dependencia de los Municipios con menor peso específico a nivel de población y de recursos, con respecto a la cabeza Metropolitana que no se establece en Bilbao, sino en todo el eje del Bajo Nervión desde Galdakao hasta el Abra.

En cualquier caso, cumpliendo las previsiones de las DOT, se ha tramitado el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, que en el momento de la redacción del presente documento refundido se encuentra ya recaída su aprobación definitiva.

A él nos vamos a referir en el apartado siguiente, siempre desde la óptica de su influencia y determinaciones hacia el municipio de Berango.

I.4.D. EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (P.T.P.) DEL BILBAO METROPOLITANO.

Aprobado por Decreto 179/2006, de 26 de septiembre, este instrumento de ordenación territorial, afecta de manera prevalente a numerosas determinaciones del planeamiento urbanístico municipal y, en especial, a la protección del medio natural, a las reservas del suelo para grandes infraestructuras supramunicipales, a la ubicación de los equipamientos públicos de interés común, a los criterios para realizar la ordenación urbanística y, finalmente, a la cuantificación de las superficies de suelo para vivienda y actividades económicas.

Igualmente los Planes Territoriales Parciales establecen, desarrollando los criterios, principios y normas generales a los que se debe atener la Ordenación Urbanística municipal, operaciones urbanísticas de interés supramunicipal, que definen la estructura territorial, con un carácter superior a la que establecen los Planes urbanísticos municipales, con la visión propiamente municipal.

En el caso del Municipio d Berango, a diferencia de muchos otros municipios afectados por el Plan Territorial Parcial, éste no define elementos infraestructurales y equipamentales de carácter supramunicipal, que innoven los ya recogidos en las vigentes Normas Subsidiarias, como por ejemplo el Corredor Uribe Kosta o el Ferrocarril.

En cambio, las determinaciones que establecían en cuanto a la cuantificación del número de nuevas viviendas para el municipio de Berango en el documento de Aprobación Inicial, resultaba excesivo lo que condujo a la Corporación Municipal a encargar al Arquitecto Antón Aguirregoitia Aretxabaleta la redacción de un informe sobre la afección del PTP al Municipio de Berango.

El PTP considera al municipio de Berango como Municipio Receptor que debe aportar suelo para lograr un reequilibrio interno del Área Funcional del Bilbao Metropolitano.

Lo anterior significa que existen dentro del Bilbao Metropolitano una serie de municipios que no disponen de suelo suficiente para acoger el incremento de viviendas que se deriva de la disminución del tamaño medio familiar y, en consecuencia, del número de hogares que originan internamente. Por ello, aquellos municipios que disponen de suelo vacante, con características adecuadas para el desarrollo urbano, deben acoger el número de viviendas imposibles de situar en los anteriores, adoptando el papel de "Municipio receptor de vivienda".

Este análisis de las necesidades de reequilibrio del Área Funcional arrojó en el documento inicial, unas cifras mínimas y máximas de vivienda de 4.430 y 7.220 nuevas viviendas respectivamente.

Este crecimiento resultaba a todas luces excesivo y transformaba por completo el municipio de Berango. En el informe redactado para analizar las consecuencias del PTP, se trabaja con diferentes hipótesis y se traduce en términos de ocupación del suelo y densidades las cifras que arroja el PTP. Esta traducción de las cifras demuestra que *el incremento del número de viviendas propuesto resulta excesivamente fuerte para mantener la cohesión interna del municipio y para lograr un desarrollo que evite una transformación radical y rápida de sus características.*

La alegación fue estimada y la oferta residencial propuesta por el PTP del Bilbao Metropolitano para los próximos 8 años, se redujo a un margen entre 1.438 y 2.564 nuevas viviendas, que son las cifras que debemos respetar a la hora de redactar el Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto a la ubicación de los nuevos crecimientos, el PTP propone la ocupación de la planicie delimitadas por el arroyo de San Ana al Sur y la carretera Umbe-Berango al Este. También se pretende aprovechar la posición de los suelos adyacentes a la carretera que va de Bilbao a Plentzia, creando y consolidando un eje lineal de uso mixto en el borde norte de dicha carretera, desde el límite con el municipio de Getxo hasta el de Sopelana.

Otra de las actuaciones previstas es la adecuación de la zona noreste, donde Berango posee una zona de uso terciario-industrial en el fondo de la vaguada de Arene, con una amplia área intermedia en la que han ido apareciendo algunas viviendas unifamiliares. El PTP pretende consolidar estos usos así como procurar un uso de transición en esta zona y liberar el borde de la carretera de los usos industriales para convertirla en una zona de usos exclusivamente terciarios.

En cuanto a la zona situada al Norte de la carretera de Bilbao a Plentzia, que es atravesada en parte por el Corredor de Uribe-Kosta, se asume su vocación como zona residencial, de manera que se completa el desarrollo del municipio de Berango hacia el Noreste.

Por otro lado en el artículo 56 de la Normativa el PTP dice lo siguiente:

56.2 "En los ámbitos de Nuevos Desarrollos de media o alta densidad residencial con una densidad superior a 30 viviendas por hectárea se reservará un 15% de la edificabilidad del área para la ubicación de actividades económicas complementarias..."

En el caso de Berango solo tienen denominación de Nuevos Desarrollos los sectores de Mastigane y Otxabene, por lo que en estos sectores además de la edificabilidad residencial se ha propuesto un 15% de edificabilidad destinada a otros usos.

I.4.E. EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

Aprobado por Decreto 2/2004, de 21 de diciembre, en el diagnóstico del Área Funcional de Bilbao Metropolitano dentro de la cual se ubica Berango, analiza la estructura urbana y la actividad económica, la red de comunicaciones, las reservas de suelo calificado y las previsiones de la demanda.

En cuanto al diagnóstico el término municipal de Berango se clasifica como municipio de Crecimiento Moderado. Para esta clase de municipios, el PTS propone una política básica, en lo relativo a la gestión de sus suelos para actividades económicas, de consolidación de las áreas y la implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales urbanizaciones.

Sobre estos municipios no se prevén operaciones públicas importantes de crecimiento o nueva implantación, salvo aquellas que obedezcan a estrategias de incentivación de suelos mediante la promoción de pequeños polígonos de interés comarcal.

Concretamente se propone como disposición general que en el planeamiento urbanístico de todos los municipios de "crecimiento moderado" la dimensión superficial de los suelos para actividades económicas vacantes ascienda como máximo a 10 Has (15 Has en la vertiente mediterránea), siempre cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional.

I.4.F. EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA C.A.P.V.

En fase de tramitación, ha sido aprobado inicialmente. El documento tiene como objetivo ser un plan que sugiera y canalice actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiéndolas en un marco de planeamiento global del territorio y, por otro, defienda los intereses del sector agrario frente a otro tipo de usos.

Las categorías previstas en las Directrices de Ordenación Territorial para el suelo no urbanizable son matizadas en el PTS Agroforestal:

- Se excluye la categoría "sin vocación de uso definido".
- La categoría "agroganadera y campiña" se subdivide en dos subcategorías: "alto valor estratégico" y "paisaje rural de transición".
- La categoría "forestal", considerada montes en el PTS tiene diferentes subcategorías entre las que se encuentra la de "forestal".

En el caso de Berango nos encontramos en que para el suelo no urbanizable se determinan 4 de las categorías marcadas por el PTS Agroforestal se trata de la calificación Forestal, Protección de aguas superficiales y las dos subcategorías Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición, sí bien se ha respetado la categoría “Agroganadera y Campiña” de las DOT, como agrupación de estas dos últimas en la Normativa Urbanística.

Para delimitar la categoría de “Protección de Aguas Superficiales”, el PTS remite a respetar las zonas de protección marcadas en el PTS de ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Además, se ha introducido la categoría de especial protección, incluyendo en esta categoría los suelos que por sus características requieran un grado de protección especial, y la de mejora ambiental, para zonas degradadas(antiguas canteras, taludes del corredor,etc.) que requieran actuaciones que mejoren su calidad ambiental.

En cualquier caso, en el presente Plan General de Ordenación Urbana se han respetado las calificaciones marcadas por el PTS Agroforestal en el suelo no urbanizable.

I.4.G. EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.

Aprobado por Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, en este Plan se analizan los ríos y arroyos en función de una triple vertiente: la componente medioambiental, la componente hidráulica y la componente urbanística.

Se establecen diferentes Zonas de Protección en función de que sean suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables. El criterio para la actuación en estas zonas de protección es favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

El PTS señala la necesidad de establecer para el suelo una franja de protección de las aguas superficiales, esta zona de protección se determina en una franja de 15 m de anchura a ambos lados de los cauces de los arroyos y en el caso de los ríos.

Para el suelo urbanizable o apto para urbanizar determina la alineación máxima de la edificación con respecto al cauce fluvial. Esta franja entre la alineación de la edificación y el cauce es la que se denominará como zona de protección. Se indica que esta franja podrá tener el carácter de sistema de espacios libres- zona verde que podrá obtenerse por cesión obligatoria.

La zona de protección que se deberá establecer en el suelo urbanizable vendrá determinada por franjas de 15 metros con respecto a los ríos y de 10 m respecto a los arroyos. En cualquier caso cabe señalar que el retiro de la edificación marcado concretamente para el río Gobela en el término municipal de Berango es de 12. La razón de que se reduzca a 12 la distancia es que en la normativa específica para márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos se determina la alineación máxima de la edificación en función de la componente hidráulica del tramo del río. En el municipio de Berango el nivel del río Gobela es nivel 0 con una superficie de cuenca afluente entre 1 y 10 km² con lo que en nuestro caso la alineación máxima

de la edificación en el suelo apto para urbanizar será de 12 m, y la zona de protección será la comprendida, entre esta línea y el propio cauce.

En cuanto al suelo urbano colindante con la red hidrográfica se especifica que el planeamiento municipal podrá autorizar la reducción en la anchura de las bandas de protección previa justificación. En cualquier caso, se mantendrán los 5 m lineales de servidumbre estipulados por la Ley de Aguas. En el Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa se han respetado las alineaciones máximas de la edificación determinadas en la normativa específica de los márgenes en función de su componente hidráulica por lo que se ha establecido dicho retiro en 10 m en tramos con encauzamiento y de 12 m en tramos sin encauzar.

Estas alineaciones se han determinado en los solares sin edificar mientras que se han considerado los edificios existentes como consolidados, aunque su distancia al cauce sea menor. Excepto en la zona de Arebetas, en la que debido al riesgo continuo de inundaciones, URA ha realizado un estudio cuya consecuencia son unas franjas de protección. Las edificaciones que se ubiquen en dicha franja tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento y si se reedifican, deberán respetar el retiro marcado por dicha franja. Un proyecto de encauzamiento del río en esta zona que modificase el cauce del mismo hacia los márgenes libres de edificación podrían cambiar este hecho.

En las márgenes correspondientes al Ámbito Rural en Zonas de Interés Naturalístico Preferente se aplicará la regulación de usos básica del punto D.1.2. de la Normativa del PTS, con las siguientes alteraciones:

Usos prohibidos:

- Industrias Agrarias
- Actividades extractivas
- Instalaciones Técnicas de Servicio de Carácter No Lineal Tipos A y B, salvo las relacionadas con el ciclo integral del agua debidamente justificadas.
- Escombreras y Vertederos de Residuos sólidos, incluso en arroyos de cuenca afluente inferior a 3 km².

En el caso de Berango esta categoría se da en la zona de encharcamiento de Bolue.

La gran mayoría de municipio aparece cartografiada como zona de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta y muy alta.

Además en la variable Medioambiental aparecen para el río Gobelas:

- Margen en tramo de cauce con zonas de riesgo de erosión y/o deslizamiento.
- Margen en tramo de cauce con necesidades de recuperación.

En las márgenes correspondientes al Ámbito Rural en Zonas de Riesgo de Erosión, Deslizamiento y/o Vulnerabilidad de Acuíferos se aplicará la regulación de usos básica del punto D.1.2. con las siguientes alteraciones:

Usos prohibidos:

- Se prohibirán expresamente los vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos.

- Escombreras y Vertederos de Residuos sólidos, incluso en arroyos de cuenca afluyente inferior a 3 km².

La normativa específica para márgenes con necesidad de recuperación:

- El criterio general a aplicar en estas márgenes será el de acometer la recuperación restauración de aquellos enclaves degradados por la presencia de escombreras y vertederos o alterados por encauzamientos u otras obras.
- Se propiciarán las actividades de mejora ambiental, con intervenciones para la recuperación de la morfología natural del cauce y la restitución de la vegetación de las riberas o marismas.
- En las márgenes correspondientes al Ámbito Rural con Necesidad de Recuperación se aplicará la regulación de usos básica del punto D.1.2.

La citada Normativa D.1.2. establece la siguiente regulación de usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial.

Usos Propiciados:

- Conservación
- Mejora Ambiental

Usos admisibles supeditados al cumplimiento de lo establecido en los capítulos E y F en el epígrafe C.4 de la presente Normativa:

- Recreo Extensivo
- Recreo Intensivo
- Actividades Cinegéticas y Piscícolas
- Agricultura
- Invernaderos
- Ganadería
- Forestal
- Actividades Extractivas
- Vías de Transporte
- Líneas de Tendido Aéreo
- Líneas subterráneas
- Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo A
- Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B
- Edificios de utilidad Pública e Interés Social
- Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.

Usos prohibidos:

- Industrias Agrarias, salvo piscifactorías
- Escombreras y Vertederos de Residuos sólidos, incluso en arroyos de cuenca afluyente inferior a 3 km².
- Residencial Aislado
- Instalaciones Peligrosas

Cabe señalar que la primera modificación de este P.T.S. de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica se encuentra aprobada inicialmente.

I.4.H. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS.

Este Documento se encuentra en periodo de análisis de las observaciones y sugerencias que hayan presentado al Avance del mismo las Administraciones Públicas interesadas. El objetivo de este Plan Territorial Sectorial es el de orientar las inversiones públicas en materia de vivienda. En realidad, este documento al encontrarse en la fase de Avance se considerará como un marco general de referencia únicamente.

El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas sitúa Berango como un municipio de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública.

La razón fundamental es que se analizan dentro del Bilbao Metropolitano las áreas saturadas y las que plantean posibilidad de crecimiento y dentro de una comarca que está con mucho suelo colmatado se considera que Berango ofrece una buena posibilidad de absorción de este tipo de vivienda. Para la realización de viviendas de promoción pública se señala que lo adecuado sería la utilización de densidades medias altas en los sectores o unidades de ejecución en los que se ubiquen.

Para solucionar la escasez de vivienda el PTS además de la calificación de nuevo suelo para viviendas de promoción pública señala que en los núcleos de interés preferente entre los cuales se sitúa Berango, la necesidad de gestionar una política de alquiler de vivienda vacía.

En cualquier caso, la legislación vigente, Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, ya contempla unos estándares importantes de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

I.4.I. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA C.A.P.V.

Aprobado por Decreto 41/2001, de 27 de febrero, su finalidad es la de constituir el instrumento planificador y regulador que sirva de referencia para la intervención tanto sectorial como urbanística precisa para el desarrollo de sus determinaciones.

Hay que señalar que la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco está constituida por el conjunto de estructuras del ferrocarril que discurren por el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con independencia de las atribuciones que en su planificación, proyección, construcción y explotación ostenten las distintas Administraciones o entidades competentes. Por lo tanto, este PTS tiene incidencia en la revisión de las Normas Subsidiarias de Berango ya que cuenta con la infraestructura de la Línea 1 de metro que une Bilbao con Plentzia y que está gestionada por Metro Bilbao y se encuentra en funcionamiento desde octubre de 1995.

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 m en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 m en suelo urbano. En

esta zona de servidumbre estará completamente prohibida la nueva edificación y la reedificación.

La zona de afección consiste asimismo en dos franjas de terreno delimitados interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m en suelo urbanizable y no urbanizable y a 25 m en suelo urbano. En esta zona para realizar cualquier tipo de edificación habrá que consultar al propietario de la línea si bien la denegación deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril.

Como alineación máxima de la edificación en suelo urbano se ha considerado la marcada por la zona de servidumbre, es decir, las líneas paralelas a 8 m desde las aristas exteriores de la explanación. En cualquier caso se ha declarado como Sistema General Ferroviario todos los terrenos ocupados por las vías e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura así como los terrenos propiedad de Metro Bilbao.

I.4.J. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CARRETERAS DE BIZKAIA.

Aprobado por Norma Foral 8/1999, de 15 de febrero, tiene una vigencia de dieciocho años.

El Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia realiza una jerarquización de las carreteras que discurren por el territorio histórico de Bizkaia y las clasifica en Red de interés preferente, Red básica, Red complementaria, Red comarcal y Red local. La carretera que conectaba Sopelana con Mungia hasta la construcción del Corredor, es decir, la carretera que cruza de Norte a Sur el municipio de Berango se encuentra dentro de la red denominada de red básica, y se trata de una carretera convencional, ya que desde la misma se da acceso a propiedades colindantes, se permite la circulación de peatones, cicloturistas, etc. Hoy en día, la BI-634, el tramo que discurre por Berango es una calle urbana que conforma el Sistema General Viario Municipal. Esta calle, es uno de los ejes vertebrados de Berango y se denomina Sabino Arana.

Además, obviamente el Corredor Uribe-Kosta, denominado anteriormente como BI-637, también está ubicado dentro de la red básica de carreteras de Bizkaia.

El PTS de Carreteras establece que la línea de edificación se situará a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 m en carreteras convencionales de las redes de interés preferente y básica y a 12m en la red local. En el caso de las alineaciones máximas de la edificación a tener en cuenta en el término municipal de Berango, nos encontramos fundamentalmente con 2 casos, que cruzan o enmarcan el suelo urbanizable: por un lado, la alineación máxima de la edificación se situará a 50 m de la arista exterior del Corredor, y por otro lado, tanto en la carretera que cruza el municipio como en las que estructuran el área de actividades económicas mixtas la alineación será delimitada por la paralela a 25 m de la arista exterior, por formar parte de la red de interés preferente.

I.4.K. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

Aprobado mediante Decreto 160/2007, de 27 de julio, recoge dentro de los límites del término municipal el embalse de Gobelas (EB 16) perteneciente al Grupo III, y el Encharcamiento del Valle de Bolue perteneciente al Grupo II.

En este caso, el encharcamiento de Bolue constituye un área a ordenar por el citado PTS, para el que se establece una serie de categorías de ordenación:

ESPECIAL PROTECCIÓN (EP): Esta categoría se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a las rías y estuarios, a las playas, a las zona húmedas interiores, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente. En este caso se sitúan:

- EP2. Zonas de vegetación acuática (masiegas, carrizales, etc) y zona encharcadas permanentemente o periódicamente.
- EP4. Zonas de vegetación natural en buen estado de conservación. En general, robledades, hayedos, encinares y/o matorrales, normalmente de la banda próxima de la lámina de agua.

MEJORA AMBIENTAL (MA): Se aplica a los bosques degradados, zona de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior o junto a áreas de mayor valor, se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad. Incluye las siguientes subcategorías:

ÁREAS DE MEJORA DE ECOSISTEMAS (MA1): Tienen esta consideración los espacios que aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

ÁREA DEGRADADAS A RECUPERAR (MA2): Tienen esta consideración las áreas degradadas, campiñas ruderalizadas, rellenos en ocasiones con retazos de formaciones marismas, alisedas, etc...; escombreras y/o áreas parcial o totalmente consolidadas (campos de golf, viveros, etc) situadas en el entorno del humedal y que constituyen zona de transición hacia otros medios diferentes (núcleos urbanos y áreas fuera de la influencia directa del humedal).

PROTECCIÓN AGUAS SUPERFICIALES (S): Cursos de agua y manantiales que drenan a la cubierta, canales de drenaje, acequias, ribazos y encharcamientos exteriores a la lámina principal o cubeta del humedal.

ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA (AG): Se incluyen en esta categoría aquellos suelos de alta capacidad agrológica con mayor interés de conservación.

FORESTAL PROTECTOR (FP): Se incluyen en esta subcategoría áreas en las que la función protectora del bosque frente a los agentes erosivos y al riesgo de deslizamiento, su papel en la regulación de los recursos hídricos o sus valor ecológico o paisajístico, se consideran cuestiones prioritarias en el aprovechamiento de sus recursos.

Así, este PTS incluye en esta subcategoría zona de vegetación natural, normalmente bosques de especies autóctonas de la zona del entorno del humedal (robledales, hayedos, encinares, marojales, etc).

1.4.L. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VASCO.

La protección del patrimonio cultural inmueble se viene realizando en base a la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural, que a pesar de ser un instrumento de indudable eficacia y amparo jurídico, no tiene la agilidad suficiente. La demora en la protección supone un riesgo en el tiempo y muestra la necesidad de suplementar los instrumentos existentes con otros, cuya oportunidad de creación la ofrecen las DOT, que establecen la necesidad de creación de un Plan Territorial Sectorial de Patrimonio Cultural Inmueble.

Los objetivos del Avance del PTS son:

1.- Disposiciones normativas:

- a.- Identificación y selección de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural Inmueble y fijación de sus categorías y niveles de protección.
- b.- Definición de las categorías urbanísticas asimilables a dichos bienes.
- c.- Definición de las disposiciones de protección, de sus modos de aplicación y de su carácter vinculante.

2.- Orientaciones de fomento de la protección y mejora:

Programación de la protección y establecimiento de un orden de prioridades para la fijación de las acciones públicas y de las ayudas a los particulares.

3.- Orientaciones de desarrollo:

Integración de determinados bienes culturales inmuebles, en las actividades de desarrollo urbanístico y territorial.

Señalamiento de los bienes y áreas con condiciones idóneas como sedes de actividades culturales, ligadas al carácter y los valores del bien a proteger.

A tenor de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, se emite una resolución del Viceconsejero de cultura, Juventud y Deportes, con fecha 5 de mayo de 1997, en la que se enumeran y delimitan las zonas de Presunción Arqueológica de Berango.

Tratando sistematizar la delimitación de estas zonas, se definen las siguientes tipologías de áreas de protección.

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 m alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

La enumeración de las Zonas de Protección Arqueológica de Berango, concretando el ámbito de protección de cada una de ellas, es la siguiente:

FICHA	DENOMINACIÓN
1	Iglesia de Sto.Domingo de Guzmán (A)
2	Casa Torre de Otxandategi (A)
3	Casa-Torre de Berango (A)
4	Casa- Torre de Basagoiti (A)
5	Ermita de Santa Ana (A)
6	Molino de Poze (D)
7	Molino Errotatxu (D)

Mediante Resolución de 27 de octubre de 2008 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, se ha incoado expediente de declaración de Bien Cultural Calificado con la Categoría de Conjunto Monumental, de varias Estaciones y Monumentos Megalíticos entre los que se encuentra la Estación Dolménica de Munarriko-Landa.

NÚMERO	DENOMINACIÓN
CM-1	TÚMULO MUNARRIKO-LANDA 1(C)
CM-2	TÚMULO MUNARRIKO-LANDA 2(C)
CM-3	TÚMULO DEPRESIÓN CENTRAL M2 MUNARRIKO-LANDA(C)
CM-4	TÚMULO DE SAIHERRIKO LANDA 2(C)
CM-5	TÚMULO DE SAIHERRIKO LANDA 1(C)

En el listado de Elementos Propuestos para ser declarados Monumentos o Conjuntos Monumentales e incluir en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, se encuentran los siguientes elementos

NUMERO	DENOMINACIÓN
14	Fuente Simón de Otxandategi
17	Palacio Aguirre
25	Caserío Arrate Goikoa
6	Caserío Landaída Goikoa
2	Caserío Intxaurreaga
27	Caserío Sustatxa
29	Molino Kukullaga Goikoa
30	Depósito de agua Sustatxa-Eguzkitza
19	Cementerio Municipal de Berango (capilla Icaza)

El listado de elementos a proteger se completa con una serie de elementos a los que se les otorga la calificación de Elementos con Protección Local y que se detallan en apartados posteriores de la Memoria y en la Normativa Urbanística de Plan General de Ordenación Urbana, así como en los planos OE.- 4a y OE.-4b donde se aprecia su ubicación concreta.

I.4.M. OTROS PLANES A TENER EN CUENTA.

Estos otros planes también se han tenido en cuenta en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, por lo que aparecen en el mismo las determinaciones de interés que se contengan en ellos, y han sido tenidos en cuenta en la solución elegida y que se desarrolla en el presente documento para la aprobación inicial.

- NORMA FORAL 2/93 DE CARRETERAS DE BIZKAIA.
- PLAN INTEGRAL DE PREVENCIÓN DE INUNDACIONES. DOCUMENTOS DE REVISIÓN.
- PLAN FORESTAL VASCO.
- PLAN CICLABLE DE BIZKAIA
- PLAN INTEGRAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS DE BIZKAIA. 2005-2016.
- PLAN DE SUELO CONTAMINADOS DE LA C.A.P.V. 2007-2012
- PLAN LOCAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA.
- PLANES DE GESTIÓN DE FAUNA Y FLORA DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS

TITULO II. OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS

II.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN.

El objetivo más amplio de cualquier planeamiento general, es garantizar la mejor calidad de vida para sus actuales habitantes, y para los futuros residentes en el municipio, bien sea por vía de traslado o por vía de la propia reproducción.

Que la ciudad sea cada día más habitable, que se minimicen los efectos nocivos de algunas actividades, que se disponga de un elevado número y variedad de dotaciones, que las zonas verdes crezcan superficialmente y se acerquen a las viviendas existentes o proyectadas, que el nivel de ruido sea controlado, que los servicios urbanos satisfagan las necesidades de los ciudadanos, que se creen suelos destinados a actividades generadoras de empleo, son objetivos comunes para todos los municipios.

Sin embargo, en cada caso estos objetivos universales tienen una cierta concreción derivada de su propia entidad, de las preexistencias, la influencia de los municipios limítrofes, la estructura económica general, etc. Es a este nivel de definición que deben relacionarse los objetivos generales del planeamiento municipal, en determinado momento histórico, puesto que tampoco estos objetivos son inmutables.

En el caso de Berango, y en el momento actual se plantean como objetivos generales de planeamiento, los siguientes:

II.1.A. POTENCIACIÓN DEL CENTRO URBANO, CREACIÓN DE UNA CIUDAD MÁS COMPACTA.

La ordenación existente en malla lineal apoyada básicamente en los ejes Sabino Arana y Simón de Otxandategi, con un importante foco en la colina de Berango, donde se concentran los usos administrativos, de equipamiento general y espacios libres, ha de mantenerse como “embrión” ordenador para los nuevos desarrollos urbanos.

Estos desarrollos se deben hacer de forma natural, orgánica y adaptada al territorio, ofreciendo una mayor densidad, basándose en las tipologías de vivienda colectiva, creando una ciudad más compacta. Se debe aglutinar la oferta residencial abrazando al centro urbano, evitando el consumo excesivo de suelo realizado hasta ahora(mediante tipologías de vivienda aislada y adosada en hilera), y buscando la creación de “ciudad” con una imagen más urbana.

Este cambio de criterio de consumo racional del suelo, con respecto a los anteriores Planes, es de suma importancia y viene en consonancia con las directrices marcadas por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano y con los criterios con los que se ha redactado la Ley 2/2006.

En este apartado podemos distinguir tres actuaciones: la recuperación de la calle Sabino Arana como centro de relación y ocio de Berango, eje donde se apoya el

comercio y parte de los equipamientos comunitarios, la densificación de la zona centro mediante la inclusión de viviendas y equipamiento comercial en Lantzarte y aglutinación de los nuevos desarrollos residenciales(Etxebarri, Mastigane y Otxabene) en torno a la colina de Berango, centro equipamental del municipio.

II.1.B. ORDENACIÓN DE LA MESETA DE KURTZES.

La meseta de Kurtzes se encuentra encorsetada por el trazado del metro y del corredor Uribe Kosta, además de por el fuerte desnivel existente entre la meseta y la calle Sabino Arana. La vocación urbana residencial es clara, pero en estos momentos pertenece más orgánicamente a las zonas limítrofes de Getxo que a Berango. La nueva ordenación debe proponer para estas zonas una adecuada vinculación con la estructura urbana de Berango.

En particular, es conveniente la potenciación de uniones peatonales entre Sabino Arana y la zona de Kurtzes y aprovechar el punto de cruce que es la estación.

Esta conexión se ha hecho posible gracias al ascensor del metro y al equipamiento lúdico cultural, donde se ubicará el polideportivo con accesos desde la zona alta(Intxaurreaga) y la baja (Sabino Arana).

Además, es importante dotar a esta zona alta del municipio de un nuevo acceso rodado directo desde el corredor, para liberar el paso subterráneo del metro y el puente sobre el corredor de todo el tráfico existente en la actualidad y del nuevo que se generará con el desarrollo de Otxandategi.

II.1.C. SOLUCIÓN VIARIA Y POTENCIACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS ARENE Y AREBETAS.

Las dos zonas industriales existentes presentan características diferentes: Arebetas, por su situación y accesos, tiene posibilidades de pequeñas expansiones de usos más selectivos. En cambio, Arene presenta una dinámica regresiva y ha sido objeto de un Plan Especial de Reforma Interior que, mediante un adecuado nuevo aprovechamiento pretende hacer rentable, la actuación dinamizadora de la zona. Se propone clasificar el suelo existente entre ambas zonas, como Sector de Actividades Económicas para comunicarlas entre si y darles un correcto acceso desde el corredor de Uribe Kosta.

II.1.D. MEJORAR EL ACCESO AL CEMENTERIO.

Los asentamientos de borde en los caminos vecinales de transición desde lo urbano hacia el medio rural, requieren de medidas específicas que, sin coartar los futuros crecimientos urbanos, posibiliten el mantenimiento, ampliación y, en sus caso, nueva edificación para responder a la demanda existente.

Entre ellos destaca, el colapso que se produce en momentos puntuales en el acceso al Cementerio Municipal. Por lo que se deberá mejorar el mismo y dotar de aparcamiento a la zona para evitar que los coches aparquen al borde del camino reduciendo la sección del vial y suponiendo un peligro tanto para los peatones como para los propios vehículos.

II.1.E. REALIZAR LABORES DE REMATE ENTRE BERANGO Y GETXO (MIMENAGA).

El continuo urbano que se produce entre Getxo y Berango, así como las nuevas infraestructuras viarias previstas, requieren compatibilizar y coordinar las propuestas entre ambos municipios. En particular, los asentamientos terciarios previstos en la vega del Gobela en Getxo, pueden completarse con los vacíos urbanos en el entorno de la colina de Armuru, al igual que los desarrollos residenciales de Kurtzes. Asimismo, será conveniente delimitar en la zona de Mimenaga un ámbito a caballo entre ambos municipios para crear un conjunto adecuado que de respuesta al acceso del pueblo creando un tejido continuo.

II.1.F. DOTACIÓN DE UNA OFERTA RESIDENCIAL VARIADA.

La excelente situación y comunicaciones (acrecentada con el corredor Uribe Kosta), hace que Berango tenga unas expectativas elevadas de demanda residencial para las gentes del Área Metropolitana de Bilbao. El PTP del Bilbao Metropolitano no hace sino reforzar esta idea, previendo uno de los mayores crecimientos del Área Funcional para el Municipio de Berango.

En la presente revisión se amplía la oferta residencial respecto a las expectativas anteriores y se potencian las viviendas sujetas a algún tipo de protección, ya sean viviendas de protección oficial o tasadas aplicando los estándares de la ley 2/2006. Este tipo de viviendas dará respuesta a la creciente demanda generada principalmente por jóvenes que ven difícil el acceso a la vivienda, teniendo en cuenta el elevado precio que están adquiriendo éstas en el mercado libre.

Así pues, es claro, que la oferta residencial es amplia y variada en cuanto al régimen de las mismas, aunque en una cuantía que permita la integración progresiva de los nuevos habitantes, sin que el municipio se convierta en ciudad dormitorio, perdiendo las principales características o señales de identidad. Toda la oferta de vivienda se realizará en tipología de vivienda colectiva de manera que se controle el consumo de suelo.

II.1.G. OBTENCIÓN GRATUITA DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Muchos de los Sistemas Generales de Espacios Libres del municipio se encuentran sin obtener. Evidentemente, resulta prioritario la obtención de los mismos de manera gratuita, sin que ello suponga un esfuerzo para las arcas municipales.

Por lo tanto, unos de los principales objetivos del plan es delimitar las dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales (tanto existentes como proyectados) que se adscriban a actuaciones integradas, para su obtención gratuita con cargo a los Sectores, ámbitos de Plan Especial de Ordenación Urbana (P.G.O.U) o Unidades de Ejecución, en los que se incluyan a tal efecto. Todo ello de conformidad con el artículo 186 de la Ley 2/2006.

II.1.H. PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PROCESO URBANIZADOR.

Los nocivos efectos de la edificación dispersa de viviendas aisladas en el suelo rural, son incuestionables e irreversibles. Sin embargo, la paralización del proceso que debía producirse por efecto de legislación básica, es un objetivo evidente para no seguir hipotecando el futuro desarrollo urbanístico de Berango. La oferta de vivienda unifamiliar se suprime debido al cambio de política con respecto al consumo de suelo que promulga la nueva legislación del suelo. Ya que la vinculación real a actividad agropecuaria no deja de ser una excepción cuantitativamente irrelevante.

Además se deberá hacer hincapié en los siguientes puntos:

- Protección del humedal de Bolue, creando coronas de protección para mantener la calidad de sus aguas, su flora y su fauna.
- Protección del valle de Larrañazubi, por su alto valor paisajístico, y para el mantenimiento y utilización racional de sus recursos naturales.
- Protección de las masas forestales de bosque autóctono, manteniendo la explotación y uso tradicional, y evitando su destrucción o deterioro.
- Creación de áreas para bosques protectores de árboles autóctonos y bosques de especies productoras.
- Acondicionamiento de zonas afectadas por actividades extractivas (antiguas canteras), zonas afectadas por infraestructuras (taludes del Corredor de Uribe-Kosta) y zonas afectadas por instalaciones (torres de alta tensión en la colina de Armuru).
- La delimitación de nuevas superficies de suelo bajo la calificación de núcleo rural, ha de atender a la existencia de un mínimo de seis caseríos, entendiendo como tales las edificaciones con ocupación residencial acreditada con anterioridad al 1 de enero de 1950.

II.1.I. PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMEN EL PATRIMONIO HISTÓRICO DE BERANGO.

A expensas de un estudio más exhaustivo, el conjunto urbano creado en torno a la colina de Berango, tiene un valor ambiental que debe ser potenciado. Igualmente el planeamiento debe proteger la ermita de Santa Ana, las torres existentes, caseríos, etc.

Además tanto en la Normativa Urbanística como en los planos OE-4a y OE-4b se determinan cuales son los elementos a proteger a nivel municipal.

Cabe señalar que resulta prioritaria la protección de la Estación Dolménica de Munarriko Landa.

II.2. SOLUCIONES GENERALES DE LA REVISIÓN.

En este apartado vamos a recoger los distintos tratamientos que van a proponerse desde el Plan General de Ordenación Urbana, de cara a resolver los problemas detectados en el proceso anterior y aportar las soluciones generales que garanticen un crecimiento equilibrado en el futuro.

Dichas soluciones vamos a dividir las en materia de dotaciones y servicios (Vialidad, Equipamiento y Espacios Libres) y en cuanto a los usos lucrativos del suelo (Vivienda, Actividades Económicas y el Medio Físico).

II.2.A. VIALIDAD.

En este apartado podemos decir que todas las actuaciones que propone el Plan General de Ordenación Urbana, van encaminadas a mejorar los accesos a las diferentes zonas del municipio. Al margen de estos accesos, nuevos o mejoras en los existentes, se propone adecuar el resto de la vialidad del municipio.

En cuanto a los accesos básicamente podemos distinguir tres actuaciones:

1. Acceso a las zonas de Actividades Económicas. Arene y Arebetas
2. Acceso a la parte alta ubicada al Oeste del municipio. Kurtzes y Otxandategi.
3. Mejora del acceso al Cementerio Municipal.

1. ACCESO A LAS ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El acceso a estas zonas industriales y terciarias se da hoy en día desde la rotonda del corredor Uribe Kosta ubicada entre Berango y Sopelana. Digamos por tanto, que el punto de conexión con la infraestructura viaria de carácter supramunicipal (corredor Uribe Kosta) está solucionado, no así las conexiones internas del municipio. El tráfico pesado que circula entre este punto y la zona urbana industrial de Arene tiene que atravesar Arebetas y Landaída bidea. Esta última calle, cuenta con múltiples edificaciones residenciales a uno de sus lados.

Algo parecido pasa con el tráfico de Arebetas, ya que se hace necesario ir hasta la rotonda de Eroski para acceder a las edificaciones apoyadas en la calle Sabino Arana.

Consideramos fundamental dotar a estas dos zonas de una manera de acceder que no suponga ese impacto sobre los suelos residenciales existentes.

Por ello se plantea ubicar una rotonda al inicio de Arebetas, en Arebetas Bidea, en el punto de conexión con Landaída Goikoa, con dos ramales, uno que discurrirá hasta Arene atravesando el nuevo Sector y otro, que contenga un puente sobre el río Gobela, a mayor cota del existente para mejorar la capacidad hidráulica del río en este punto, que conecte con otra pequeña rotonda que actúe de remate de la calle Sabino Arana.

Esta actuación permitirá un acceso directo desde el corredor a Arene y Arebetas (tanto norte como sur), ganando Arebetas bidea para un carácter más urbano, con la inclusión de la Unidad de Ejecución U.E.3.- Icaza, de uso residencial y la consolidación de las viviendas, edificaciones residenciales aisladas existentes.

2. ACCESO A LA PARTE ALTA UBICADA AL OESTE DEL MUNICIPIO. KURTZES Y OTXANDATEGI.

La zona de Intxaurreaga, Kurtzes y Otxandategi se encuentran separadas del resto del municipio por las vías del Metro, que conforman una barrera importante.

Además entre Intxaurreaga y Kurtzes y Otxandategi ha surgido una nueva barrera artificial: el Corredor Uribe Kosta.

En estos momentos, la forma de acceder a Intxaurreaga, Kurtzes y Otxandategi es mediante un paso bajo la línea del Metro. Este es un punto conflictivo debido al creciente número de vehículos que discurren por el mismo a raíz del desarrollo de Kurtzes e Intxaurreaga. Esta problemática no se solucionará por si sola, sino más bien todo lo contrario, cuando se complete la edificación de Kurtzes y la del ámbito de Otxandategi.

Además la comunicación entre Intxaurreaga y Kurtzes y Otxandategi, se realiza mediante un paso en puente sobre el Corredor Uribe Kosta, que no tiene anchura suficiente. Existe hoy en día un paso subterráneo que atraviesa el Corredor y que podría conectar con la vialidad de Otxandategi en el futuro pero está sin desarrollar.

Por ello, se aprovecha una rotonda existente en la salida hacia las playas desde el corredor Uribe Kosta, para dar un acceso directo a esta zona alta del municipio, que lo conectará con esta rotonda mediante un vial existente y que habrá que adecuar, ubicado al oeste en el límite con Getxo. Este vial y acceso solucionarán al menos parcialmente la intensidad de tráfico que tiene que atravesar las vías del Metro y el corredor. Este vial de conexión se gestionará con cargo a la Unidad de Ejecución de Otxandategi.

3. MEJORA DEL ACCESO AL CEMENTERIO.

Se ha detectado un problema en este acceso en momentos puntuales debido a la estrechez del camino, a la falta de visibilidad y a la falta de aparcamientos.

Se pretende solucionar la citada problemática dotando al cementerio de un mejor acceso (adscrito al ámbito de Plan Especial de Ordenación Urbana P.E.O.U-1 Etxebarri) y a la creación de una serie de aparcamientos contiguos a la zona.

Por lo que respecta al resto de la vialidad propuesta, cabe señalar, que se trata de la mejora de la existente sobre todo caminos rurales, y del planteamiento de la vialidad de carácter local, que estructuran las unidades de ejecución planteadas en suelo urbano.

II.2.B. EQUIPAMIENTO.

En esta materia debe partirse de un principio básico que consiste en la permanencia de todos los equipamientos edificados existentes.

En la presente revisión se han tratado por separado los equipamientos públicos y privados. Dentro de los equipamientos públicos hay que destacar el equipamiento deportivo del frontón, el equipamiento lúdico cultural del polideportivo, el de Otxandategi y el de Otxabene.

El equipamiento público docente lo conforma la Escuela Municipal de Berango que se consolida y el equipamiento docente privado American School of Bilbao.

En cuanto a los equipamientos privados, no puede olvidarse la presencia de las instalaciones deportivas de Lagun Beti.

El equipamiento lúdico cultural destinado entre otros usos a polideportivo, está ubicado entre Intxaurreaga y Sabino Arana, sirviendo además de cómo equipamiento como punto de unión entre ambas zonas. Este nuevo equipamiento de uso deportivo (entre otros), viene a completar la reserva deportiva del municipio, compensando en la globalidad del municipio junto con el resto de equipamientos deportivos, el suelo recalificado a residencial en Lantzarte, ya que la calificación de la parcela, era de Espacio Libre Deportivo, y el margen en la superficie exigible de Espacios Libres del municipio refuerza esta sustitución.

En cuanto a equipamiento ubicados en edificaciones existentes, cabe destacar la obtención de la Torre Otxandategi y la casa Lipperheide ubicada en Otxabene. Ambas edificaciones serán destinadas a equipamiento lúdico cultural en su más amplia percepción, y su obtención se adscribe al ámbito de P.E.O.U. de Otxandategi, en el caso de la torre y al Sector Otxabene en el de la casa.

II.2.C. ESPACIOS LIBRES.

Ubicaríamos dentro de este apartado los Sistemas Generales de Espacios Libres y los Sistemas Locales de Espacios Libres, ya que aunque su fórmula de obtención sea diferente, conforman en la práctica una red de zonas verdes dentro del municipio y a todos los efectos el uso que se realiza de ellos es el mismo.

Los espacios que calificaremos como Verde Urbano, en realidad todos ellos excepto el de Infernuetas (EL-10) ubicado en el suelo no urbanizable, ya que la dimensión de los mismos y la del propio municipio hace que no contemos con grandes parques urbanos, serían los jardines, plazas o espacios libres en general, de escala reducida y ubicación próxima a las viviendas a las que sirven. También se encuentran en esta categoría las zonas verdes urbanas, las franjas de protección del río Gobela o las de protección de las viviendas que tienen industrias próximas y cuyo efecto molesto tratan de mitigar, o los ubicados junto al corredor para aislar los nuevos desarrollos residenciales del mismo.

Frente a estas zonas verdes de utilización más intensa y que salpican todo el tejido urbano, el medio natural nos ofrece otras utilidades extensivas de las zonas verdes. Conforman el paisaje, los bosques sirven para explotaciones forestales,

permiten el disfrute de la naturaleza de forma más natural y placentera, al margen de la vida urbana cotidiana. Son los auténticos pulmones que rodean los pueblos y las ciudades, y en nuestro caso el decorado de fondo del pueblo, bien sea hacia el norte o hacia el oeste, todo el valle de Larrañazubi, hacia el humedal del Bolue, etc.

II.2.D. CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

Como hemos señalado, la prolongada demanda residencial no cesa y ha venido a agotar prácticamente el suelo urbano consolidado destinado globalmente a este uso. El hecho de que el PTP de Bilbao Metropolitano prevea que Berango es uno de los núcleos a recibir más población, debido a la mejora de las infraestructuras de comunicación, fundamentalmente el corredor de Uribe Kosta y el Metro, no hace sino agravar la necesidad de ordenar más suelo destinado al uso de vivienda.

El municipio acepta la necesidad de aumentar la oferta de vivienda, pero de forma contenida, ya que no quiere perder su identidad y verse duplicado en población en pocos años.

Cabe señalar que prácticamente la mitad de las viviendas que se plantean se ubican en unidades de ejecución y ámbitos de ordenación mediante P.E.O.U en suelo urbano, lo que conlleva la consolidación total de la zona centro del municipio, creando un tejido continuo. Este tejido se colmata con la clasificación de dos sectores de suelo urbanizable, denominados SR-1 Mastigane y SR-2 Otxabene, que rematan el crecimiento en mancha de aceite con origen en la colina de Berango, auténtico centro urbano del municipio.

La legislación autonómica contenida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, y el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, señalan las dotaciones de viviendas de protección pública a prever desde el planeamiento general en los municipios de población superior a los 3.000 habitantes. Estas leyes establecen la obligatoriedad de reservar una parte de la edificabilidad a vivienda VPO y tasada.

En el apartado III.3 de la presente Memoria se recoge la nueva oferta residencial.

Las densidades propuestas a cada suelo vienen justificadas por sus potencialidades topográficas, de accesibilidad, de proximidad con unidades consolidadas, con los Sistemas Generales adscritos, etc., Es decir, la elección de cada edificabilidad urbanística, resulta en cualquier caso coherente, con su ubicación y las preexistencias limítrofes.

Un aspecto que no debe soslayarse es la desaparición de suelo para el asentamiento de viviendas unifamiliares aisladas. Hasta ahora, esta problemática no ha sido afrontada, con lo cual esa demanda se ha orientado artificialmente hacia el suelo rural.

Esta fórmula de presión edificatoria, ha operado como válvula de escape de una demanda importante en un municipio como Berango, y cuya ejecución individualizada no ha hecho sino dispersar viviendas por todo el medio natural, contaminando el paisaje y el subsuelo.

Esta demanda no tiene cabida actualmente con el marco normativo de la ley 2/2006, ya que no se considera sostenible este crecimiento en cuanto a criterios de consumo de suelo.

Así el crecimiento residencial propuesto es en tipología de vivienda colectiva, y de alturas contenidas, con uso residencial también en planta baja, con jardín particular que garantice su privacidad. Así todo el suelo calificado tanto en el sector residencial como en las unidades de ejecución y ámbitos de P.G.O.U estarían contenidos en este apartado, si bien algunas de las edificaciones pueden tener comercio en planta baja.

Dentro de las Unidades de Ejecución, cabe destacar la creación de una Unidad de Ejecución en Lantzarte, cuyo objetivo es potenciar el centro urbano y urbanizar el espacio existente hoy en día en forma de campa y que es infrautilizado en el centro del municipio.

Finalmente, nos encontraríamos con otro segmento, de pequeñas actuaciones en tejido urbano consolidado, de sustitución de edificaciones y usos obsoletos, con elevada proporción de indemnizaciones que justifican una densidad superior. Estos casos son más bien contados y están denominadas como unidades de ejecución Sabino Arana 1 y 2, están debidamente delimitadas y grafiadas en los planos de gestión y en la correspondiente ficha urbanística. Además existen 4 solares vacantes en suelo urbano, actuaciones aisladas, cuyos parámetros urbanísticos vienen contenidos en la Normativa Urbanística del Presente Plan.

También nos encontramos con una actuación de dotación(d.3) en suelo urbano residencial, a la que se le incrementa la edificabilidad con respecto a la existente, pero que no tiene entidad para ser Unidad de Ejecución.

II.2.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Desde el Plan General de Ordenación Urbana se debe impulsar la implantación de actividades económicas compatibles con la función básica residencial y de servicios, y complementarias con ésta. Estas implantaciones se plantean en áreas especializadas de nueva creación y de forma distinta al comercio o industria tradicionales.

La problemática existente de Arebetas Norte y detectada también en las Normas Subsidiarias vigentes, se ha solucionado parcela a parcela, creando dos actuaciones de dotación en las dos únicas parcelas en las que se puede edificar más allá de lo ejecutado. El resto de edificaciones se han dejado como consolidadas, aún a sabiendas de que varias invaden el retiro mínimo al cauce del río Gobela, por lo que se han declarado disconformes con el planeamiento, en caso de reedificación la edificación futura deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el PGOU.

En Arebetas sur y Arene se recoge la ordenación y normativa de los instrumentos aprobados para dichos ámbitos en desarrollo de las Normas Subsidiarias Vigentes, por lo que los parámetros que regulen la edificación serán los establecidos en los P.E.R.Is de cada zona.

Por último se clasifica un sector de actividades Económicas para dotar de oferta al municipio y además porque la ejecución de este Sector, S-3 Landaida Goikoa, ayudará a paliar los problemas de tráfico generados por los ámbitos urbanos mencionados en este apartado.

II.2.F. EL MEDIO FÍSICO.

La intervención humana va produciendo la degradación del sistema natural, rompiendo el equilibrio ecológico a través de la regresión de los bosques, la contaminación del aire y el agua, la erosión de la corteza que incrementa el riesgo de inundaciones, etc.

Pero esta situación general tiene distintos niveles de tratamiento, y el que se analiza desde el planeamiento urbanístico es el último escalón, el más concreto y próximo, el grano de arena dentro de la inmensidad de la playa.

Este apartado cobra más importancia en el nivel territorial, que se expresará en el Plan Territorial Parcial (PTP) del Bilbao Metropolitano, a través del cual con un criterio homogéneo en todo el ámbito natural del Gran Bilbao, se garantice la preservación del medio natural, su paisaje, vegetación, etc.

No obstante, el planeamiento municipal debe preservar en lo posible su ámbito, evitando el progresivo deterioro del medio y alentando una dinámica de desarrollo económico y social basada en los valores ambientales.

En los últimos años la actuación más relevante e inadecuada en el medio natural, ha sido la colonización del mismo por la vivienda familiar, que se ha dado a gran escala y que ha salpicado todo el suelo no urbanizable de viviendas aisladas.

Hace tiempo que ya, tanto por mandato de las DOT, como por efecto de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculadas a explotación agropecuaria, en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma.

El concepto urbanístico equivalente al medio natural o físico, es el suelo clasificado como suelo no urbanizable. Según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2/2006, el suelo no urbanizable es aquel que sea improcedente su transformación urbanística o sea inadecuado para el desarrollo urbano. Concretamente es *improcedente su transformación cuando concurren alguno de los siguientes supuestos:*

- *Estar sometidos a algún régimen especial de protección en razón a sus valores agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.*
- *Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o policía de elementos de dominio público.*
- *Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.*
- *Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.*

Son inadecuados para el desarrollo urbano los terrenos en que concurren:

- *Características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico.*

- *Especiales exigencias de fomento del sector económico primario local, especialmente en aquellos municipios donde existan reconocidas indicaciones geográficas o denominaciones de origen que justifiquen su vinculación al sector primario.*

La zona de protección de aguas superficiales se establece en los márgenes de los ríos y arroyos para preservar la integridad de los mismos y la calidad de agua de estos acuíferos.

La zona de agroganadera y campiña, contiene el suelo rústico común, se forma con los terrenos de pradera, en unos casos de transición entre lo urbano y lo forestal y que acogen algunas explotaciones agrícolas que se ubican en cotas relativamente bajas y sin muchas pendientes.

La zona de mejora ambiental se delimita para recuperar suelos degradados, por ejemplo canteras o taludes del corredor. Cabe destacar, entre las zonas de especial protección, el humedal de Bolue, cuyo régimen de protección viene determinado por el PTS de Zonas Húmedas de la C.A.P.V.

Las áreas de especial protección son:

ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Localizadas en las cumbres de Munarrikolanda, Sahierrrikolanda y Sahierri, en la colindancia con el municipio de Sopelana.

ÁREA DE INTERÉS ECOLÓGICO

Comprende el humedal de Bolue y está dentro de la categoría de especial protección del suelo no urbanizable.

ÁREAS DE PROTECCIÓN AGUAS SUPERFICIALES

Son los terrenos colindantes a ríos y arroyos, con unos límites de protección a ambos lados de sus cauces. Los cauces que se protegen son:

Gobela

Arena

Kandelu

Itxe

Larrañazubi-Bolue

II.3. LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

En el documento de Avance sometido a información pública se plantearon dos opciones con modelos de crecimiento distintos y tras analizar las alegaciones y sugerencias planteadas al mismo, se adoptaron las bases para la elaboración del Plan.

En dichas bases se analizan las alternativas elegidas para cada ámbito, en algunos casos las de mayor extensión y en otras no.

En el suelo urbano, el avance planteaba la posibilidad de realizar pequeñas unidades de ejecución residenciales de cosido en la trama urbana, o dejar esas zonas sin intervención, consolidando las edificaciones residenciales aisladas existentes. Como ejemplo la UE Arana. La alternativa de no intervención ha sido desestimada, por lo que el documento de aprobación inicial contempla la delimitación de esta Unidad de

Ejecución y de otras de parecida extensión para solucionar pequeños problemas de “cosido” en el suelo urbano.

En cuanto a los ámbitos residenciales propuestos, la conjunción de las opciones elegidas proponen un crecimiento lógico en mancha de aceite dando continuidad a los ámbitos, marcando el límite con el suelo no urbanizable, prácticamente mediante un arco continuo, sin fragmentar.

Así mismo, para el ámbito de Mimenaga que deberá gestionarse conjuntamente con el municipio colindante de Getxo, entre las opciones de que su uso fuera residencial o terciario-comercial, se ha optado por establecer como uso predominante el uso mixto terciario-residencial, para abrir el abanico de posibilidades al plan de compatibilización que se deberá redactar.

En cuanto al suelo de Actividades Económicas no se plantea ninguna alternativa, ya que el Sector Landaida Goikoa se emplaza en los suelos propuestos por el PTP y además resulta fundamental su ejecución para solucionar los problemas viarios existentes para acceder a Arene y Arebetas.

TITULO III. LA SOLUCIÓN ADOPTADA

TITULO III. LA SOLUCIÓN ADOPTADA

III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.

La problemática urbanística de Berango pasa por conformar un núcleo urbano que atraiga la población, evitando la consolidación como municipio disperso de signo ciudad-dormitorio.

Este gran objetivo hasta hace bien poco imposible de lograr por la agresión del tráfico diario a través del centro urbano y por la proliferación de viviendas adosadas en el centro, ya tiene visos de alcanzarse tras la apertura del corredor de Uribe Kosta, y el desvío radical del tráfico pesado y de rodear ese núcleo urbano de vivienda colectiva de manera que se enfatice el centro.

No obstante, solo con ello no se consigue la potenciación del núcleo, sino que además debe:

- Densificar la oferta residencial del Centro.
- Dotar de equipamientos propios de la centralidad.
- Estructurar la red viaria y los aparcamientos.

Estas tres vertientes yuxtapuestas son la clave del crecimiento equilibrado de Berango. El centro urbano debe acoger el mayor número de viviendas posible, dentro de un equilibrio que no haga perder los aspectos más representativos del municipio.

Debe cobrar un peso poblacional que permita el desarrollo de actividades terciarias, la ocupación y el disfrute urbano durante todo el día, la atracción a la población dispersa para los usos lúdicos y de relación.

Todo esto se potencia a través de la construcción de nuevas viviendas y de la recuperación como centro de la vida comercial y de relación de la calle Sabino Arana. Las nuevas viviendas dan lugar a núcleos familiares nuevos emergentes, que son sinónimos de rejuvenecimiento de la población, y de incorporación progresiva a la vida urbana de Berango.

Y todo ello mejorará con la ampliación de la oferta equipamental, concretada básicamente en el nuevo polideportivo y en los nuevos equipamientos lúdico culturales ubicados en los nuevos desarrollos..

Además la operación de reforzar el centro urbano equipamental con dotación de vivienda colectiva potencia la centralidad, atrae población e incrementa la intensidad de los usos equipamentales.

Dando por sentado que el mayor objetivo de la Revisión de las Normas Subsidiarias, es el descrito en los párrafos anteriores, no podemos obviar el modelo de ocupación del territorio por otro de actividades igualmente necesarias, pero que no tienen connotaciones municipales o de vida urbana. Nos referimos a las actividades

económicas que resulta fundamental para crear nuevas parcelas de este uso y para solucionar los problemas de acceso mencionados en la presente memoria.

Esta ubicación conlleva inevitablemente unas servidumbres que se deben minimizar, ya que resulta imposible evitarlas en su totalidad.

La calle Sabino Arana es uno de los ejes principales del municipio donde se concentra la mayor parte de la oferta comercial existente y hace de acceso al municipio desde Getxo y desde el Corredor Uribe Kosta.

Parte de las aceras de la calle son de propiedad privada y el Plan General propone la adquisición de las mismas para poder urbanizar la calle con una continuidad y dotar a la misma de una imagen de Boulevard donde el tráfico peatonal adquiera mayor relevancia, actuando la zona como centro comercial y de ocio del municipio.

En esta misma dirección se enmarca la delimitación de dos Unidades de Ejecución frente a la estación del Metro, que permiten el entronque adecuado entre los dos ejes principales (Sabino Arana y Simón de Otxandartegi), el remate de los sistema de espacios libres en los márgenes del río Gobela (fundamental para minimizar el riesgo de inundaciones) y la creación de un itinerario peatonal continuo (creación de acera) que una la zona residencial de Sabino Arana con la de actividades económicas (Arebetas).

El equipamiento ubicado a caballo entre Sabino Arana e Intxaurreaga ayudará a enfatizar el carácter de ocio de la calle, ya que su uso será lúdico cultural en su más amplio espectro, ya que albergará entre otras cosas un polideportivo.

En cuanto a la potenciación de la centralidad en la Colina de Berango, sólo puede lograrse mediante la previsión de nuevos desarrollos de vivienda colectiva en torno a la misma, ya que los actuales asentamientos residenciales, de tipología de vivienda adosada en hilera, con ausencia de comercio, son más propios de la periferia urbana, como ciudad dormitorio.

Esta corrección estratégica se logra mediante la recalificación del lote urbano conocido como la campa de Lantzarte, proveniente de las cesiones obtenidas en ejecución del ámbito urbano del mismo nombre. Su posición geográfica, la geometría y topografía de la parcela, y la dotación de servicios urbanos, hace que no cumpla hoy su papel de atracción – relación y de conexión entre la vivienda colectiva de Lantzarte y los desarrollos en hilera situados junto al centro cívico-administrativo.

A este respecto, debemos incidir en la crisis radical de modelo anterior de desarrollos en baja densidad por su elevado consumo de un bien tan escaso y no renovable como es el suelo, el despilfarro de medios en cuanto a servicios urbanísticos, la presión especulativa sobre el medio rural, y el fomento de formas de vida individualistas alejadas de los objetivos de cohesión social.

En este sentido, el concepto de redensificación pasa a ser un instrumento de primer orden para el logro de una utilización más racional del suelo, y el hecho que afecte a propiedades municipales hace que las plusvalías reviertan a la colectividad, debiendo garantizarse la menor reducción de las dotaciones públicas. En el caso de la campa de Lantzarte, el espacio libre-deportivo preexistente de 12.040 m², se reordena con una oferta residencial de vivienda tasada que ocupa una parcela privada de 2.168 m², quedando el resto, como dotaciones públicas locales, viario y de espacios libres. En concreto, la superficie que permanece como espacio libre en el propio

ámbito, asciende a 6.629 m², por lo que se produciría una reducción de 5.411 m², ampliamente compensada con el exceso acumulado en las otras unidades de ejecución que asciende a 8.172 m².

En resumen, se mantiene un elevado porcentaje de espacios libres, se recupera el 100 % de las plusvalías para la Administración, el suelo privado se destina a vivienda tasada, se potencia la vocación cívica con una dotación pública de equipamiento de 300 m² construidos, además de comercio en las plantas bajas, con todo lo cual se logra una actuación urbana ambiental y socialmente sostenible.

Por otro lado, el uso deportivo inicialmente previsto se traslada al Sistema General Lúdico Cultural nº 5, a caballo entre Sabino Arana e Intxaurreaga.

Desde el punto de vista jurídico, esta desafección parcial de un suelo con destino público, tiene un acomodo expreso en el expediente de Revisión del Planeamiento General, a tenor del artículo 105.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, justificando el mantenimiento de la calidad urbana en cuanto a dotaciones. En la ficha correspondiente se plasma la ordenación concreta del anteproyecto ganador, de un concurso de ideas para la promoción de un conjunto de viviendas tasadas en la campa Lantzarte, lo cual supone la idoneidad de la misma en cuanto a calidad urbana.

Igualmente el acceso real de la población al uso deportivo se garantiza mediante la construcción del polideportivo en Sabino Arana, junto al metro, en la Zona residencial de mayor densidad.

III.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Siguiendo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2/2006, el Plan General de Ordenación Urbana de Berango, clasifica el suelo en:

- A. Suelo Urbano.
- B. Suelo Urbanizable.
- C. Suelo No Urbanizable.

III.2.A. EL SUELO URBANO.

Está configurado por los terrenos localizados al oeste del corredor Uribe Kosta en su límite con Getxo, el suelo entre Arebetas y Jesús M^a Leizaola Uriarte y el corredor, además de Etxebarri y Arene.

Ciertamente la clasificación de suelo urbano deriva de unas condiciones objetivas preexistentes, de la dotación de los servicios e instalaciones urbanas, y en función del grado de consolidación de la edificación.

Dentro del suelo urbano los terrenos se adscriben a las siguientes categorías: suelo urbano consolidado, que es el integrado por los terrenos que disponen con todos los servicios y están urbanizados o tienen condición de solares y la de suelo urbano no consolidado, por carecer de urbanización consolidada, o atribuir en la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

Significar también que en el suelo urbano se han situado Usos públicos y privados. Entre los primeros destacan la red viaria de uso y dominio público, los espacios libres y zonas verdes, y los equipamientos.

Entre los usos privados se distinguen globalmente los usos residenciales en sus distintas clases y tipologías, los equipamientos privados, y los usos para actividades económicas en sus vertientes de uso industrial y uso terciario.

Dentro de las zonas de uso global residencial se califican de forma pormenorizada subzonas de edificación abierta, residencial agrupadas en hilera, de edificación residencial aislada y edificación en manzana.

El suelo urbano residencial se diseña pormenorizadamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, adjuntando una ficha por Unidad de Ejecución en la Normativa Urbanística. En el ámbito de Etxebarri debido a su extensión, estructura de la propiedad y edificios preexistentes se ha remitido a instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso a Plan Especial de Ordenación Urbana, cuentan así mismo con su ficha correspondiente en la Normativa Urbanística.

El suelo diseñado puede ser modificado a través de un Estudio de Detalle, siempre que se garantice el beneficio para el interés público, o en todo caso la inexistencia de perjuicio.

El suelo urbano no consolidado por la urbanización, en la medida que no tengan cabida en la definición de actuaciones aisladas, de dotación, o de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales o locales, constituirán actuaciones integradas, compuestas al menos por una unidad de ejecución.

En el suelo consolidado regirá la aplicación directa de la ordenanza de sustitución, y los parámetros especificados en la normativa urbanística para las actuaciones aisladas en solares vacantes existentes en el mismo.

El suelo urbano industrial recoge todas las instalaciones industriales preexistentes que se desarrollan en parcela propia y única. Dicha calificación recoge una situación de hecho que se mantiene, igualmente se mantienen las determinaciones establecidas en desarrollo de las Normas vigentes para las parcelas de terciario urbano de Arebetas Sur y las que están determinadas en el PERI AC-27 de reciente aprobación para el ámbito de Arene.

III.2.B. EL SUELO URBANIZABLE.

Dentro de esta clase de suelo se han delimitado sectores con usos globales diferenciados, residencial y actividades económicas.

En este primer grupo se enmarca el SR-1 Mastigane y SR-2 Otxabene, situados cerrando el anillo que rodea el núcleo urbano al este del municipio.

En cuanto al sector de uso de actividades económicas se define el S-3 Landaida Goikoa. Cumpliendo las determinaciones establecidas por el PTP del Bilbao Metropolitano a estos efectos, y siendo su desarrollo prioritario para solucionar los problemas originados por el tráfico pesado de Arene y Arebetas.

III.2.C. EL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable sigue siendo cuantitativamente el más extenso del término municipal de Berango.

Las explotaciones agrícolas y ganaderas se enmarcan dentro de la calificación agroganadera y campiña.

Además de las categorías de agroganadera y campiña, dividida en alto valor estratégico y paisaje rural de transición, y forestal, el PGOU establece las categorías de protección de aguas superficiales (marcando una franja de protección en todos los cursos de agua), protección especial y mejora ambiental.

El predominio de suelo no urbanizable y la escasez de suelo calificado como uso residencial ha llevado a la tantas veces mencionada colonización de dicho suelo mediante vivienda aislada, aspecto que se quiere atajar desde este Plan evitando la implantación de la vivienda aislada en suelo no urbanizable.

Por otro lado, se enmarcan en esta clase de suelo diversos Sistemas Generales Docentes, Asistenciales y Deportivos. En este apartado merecen mención especial las instalaciones deportivas de Lagun Beti, como Sistema General Privado, y las instalaciones docentes del Colegio Americano.

Estos Sistemas Generales mantienen su pervivencia en esta clase de suelo, aunque su situación dentro de ordenación, se debe básicamente a su preexistencia.

Los Sistemas Generales de Titularidad privada ubicados en el suelo no urbanizable se realizan en edificaciones existentes.

III.3. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

III.3.A. LA RED VIARIA.

El proceso de estructuración de la red viaria de Berango, viene determinado por la inclusión del Corredor de Uribe Kosta y los nuevos accesos al municipio que se plantean desde el mismo.

La creación del corredor de Uribe Kosta ha incidido sin duda alguna en la mejora de las comunicaciones del municipio, liberando de tráfico pesado y de paso a la carretera BI-634. Esto ha supuesto una mejora para las condiciones del centro urbano sobre todo de la calle Sabino Arana y ha posibilitado que mediante "pinchazos" a dicho corredor se acceda directamente a las zonas de actividades económicas (Arene y Arebetas) liberando zonas residenciales como Landaida del tipo de tráfico pesado que originan estas actividades. Además, el acceso a la parte alta del municipio liberará el paso subterráneo del metro mejorando la circulación en Sabino Arana.

En cuanto a la vialidad interior se han proyectado nuevas calles y la colmatación de algunas iniciadas en el interior de las unidades de ejecución, de forma que se de una continuidad entre ellas y sirvan para estructurar estas nuevas zonas urbanas, sin olvidar la prioridad que debe tener el peatón en las zonas más céntricas.

Así pues, la dotación de aparcamientos, en sus dos vertientes al aire libre y subterráneos, y la aplicación progresiva de medidas conducentes a la utilización racional de vehículo privado, se muestran como imprescindibles para que el pueblo sea amable con el habitante y los visitantes.

Cabe señalar que se han previsto un nuevo aparcamiento en Arebetas junto al paso subterráneo hacia Intxaurreaga, que tratarán de paliar los problemas derivados por la falta de ellos.

III.3.B. LA RED FERROVIARIA.

Esta infraestructura básica está formada por la línea L1 de Metro Bilbao-Plentzia y la Estación de la misma.

Los terrenos de la misma están claramente delimitados y provocan una gran interferencia con el tejido urbano ya que separa la zona de Intxaurreaga, Kurtzes y Otxandategi del resto del municipio.

Desde el planeamiento municipal no se hace sino recoger la infraestructura existente.

III.3.C. LOS ESPACIOS LIBRES.

El conjunto de Sistema General de Espacios Libres existentes en la actualidad con la suma de los de nueva creación definidos en la presente Revisión, hace que su cantidad y calidad sean suficientes para un término municipal como Berango, es más suponen una reserva para futuros desarrollos debido a que su cuantía excede lo exigible.

El tamaño poblacional de Berango no es tal que demande otras necesidades y las distancias físicas con el medio natural, hace que la sensación subjetiva de la población sea satisfactoria en general.

La presente Revisión pone especial énfasis en el tratamiento de las riberas del río Gobela y recoge como objetivo prioritario la obtención de todos los sistemas generales de espacios libres grafiados en las Normas Subsidiarias que se revisan y que, sin embargo, no han sido captados.

Uno de los objetivos principales del presente Plan General de Ordenación Urbana es la obtención de todos los Sistemas Generales de Espacios Libres grafiados en las Normas Subsidiarias precedentes y que sin embargo, siguen sin haber sido obtenidos.

La relación de las zonas públicas que integran el Sistema General de Espacios Libres, se contiene en el artículo I.3.22 de la Normativa Urbanística y su superficie asciende en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable a 95.874,89 m².

En desarrollo del planeamiento remitido se han obtenido numerosos espacios de carácter local y se van a seguir obteniendo, particularmente con el desarrollo de las unidades de ejecución, completándose así el sistema de nuevas aportaciones locales.

La Ley 2/2006, exige que en el término municipal se cumpla con una reserva de Suelo de Sistema General de Espacios Libres de al menos una superficie de 5 m² por cada habitante.

Para calcular la superficie necesaria y comprobar que la presente Revisión cumple con la reserva mínima exigible se han tenido en cuenta los habitantes de Berango en el momento de inicio del documento, año 2006 y se ha calculado el incremento de habitantes en función de los metros cuadrados de superficie residencial propuestas en las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable.

La población de Berango al inicio de los trabajos en el año 2006 es de 6.279 habitantes.

Para calcular el incremento en el número de habitantes en el municipio atendiendo el artículo 78.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se ha establecido la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida. La superficie de techo de uso residencial propuesta en el documento es de 207.780,18 m² por lo que dividiéndolo entre 25 se obtiene la cantidad de 8.311 habitantes nuevos.

En suma, el horizonte final de colmatación residencial teórico previsto en el presente Plan General asciende a 14.590 habitantes.

Ello exigiría dotación mínima de $14.590 \times 5 = 72.950 \text{ m}^2$ de parques públicos y zonas verdes, que se cumpliría ampliamente ya que el Plan reserva $95.874,89 \text{ m}^2$ para Sistema General de Espacios Libres.

Este exceso en la superficie de sistemas generales de espacios libres de $22.924,89 \text{ m}^2$, se considerará expresamente como reserva para las necesidades que puedan generar futuras modificaciones del planeamiento, de conformidad a lo dispuesto en el art. 35 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley del Suelo.

III.3.D. LOS EQUIPAMIENTOS.

Berango tiene un nivel de equipamientos suficiente para sus propias necesidades, pero el incremento de viviendas que se plantea hace necesaria la ampliación de los existentes y la nueva creación de otros.

El artículo I.3.23 de la normativa urbanística relaciona los equipamientos públicos.

Dado el aumento de población que supondrá la realización de las viviendas previstas, se ha ampliado la dotación deportiva del municipio, creando más campos en el DP-2 Campo de Fútbol y construyendo un nuevo polideportivo en el Sistema General Lúdico Cultural LC-5 junto a la estación del metro. Así mismo, se plantea la obtención de la torre Otxandategi y de la casa Lipperheide para poder implantar en dichas edificaciones algún uso lúdico cultural.

Además, previendo las nuevas necesidades que se pueden generar en el ámbito Administrativo, y debido a la limitación de ampliación del Ayuntamiento como elemento protegido, se ha calificado como Sistema General Administrativo (AD-2) el edificio situado junto al Ayuntamiento, que figura con un grado de protección local.

Como complemento a estos equipamientos públicos, tenemos el equipamiento privado deportivo que conforma las instalaciones deportivas de Lagun Beti y el equipamiento privado docente American School of Bilbao.

III.4. LA NUEVA OFERTA DE SUELO.

III.4.A. RESIDENCIAL.

La oferta de viviendas que contienen el presente Plan General de Ordenación Urbana se distribuye entre las clases de suelo urbano y urbanizable, ya que se ha suprimido la posibilidad de nuevas viviendas en el suelo no urbanizable.

En el suelo urbano nos vamos a referir a la oferta de vivienda contenida en las diferentes unidades de ejecución delimitadas en el presente P.G.O.U, y cuyas fichas se adjuntan en la normativa urbanística. El patrón de referencia será el de metros construidos de uso residencial, y el no número de viviendas, siguiendo el criterio de fijar edificabilidades urbanísticas contenida en la Ley 2/2006, si bien para justificar el cumplimiento de la horquilla del PTP del Bilbao Metropolitano, se realizará una hipótesis de adjudicar determinadas superficies construidas por vivienda.

En el cuadro adjunto se detalla la oferta de edificabilidad de uso residencial.

UNIDADES DE EJECUCIÓN (U.E.s)

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA					
			Comercial	V.Libre	V.Tasada	VPO	Total Resid.	Sup.Techo
1	Sabino Arana 1	1.822,00	495,50	1.890,00	0,00	0,00	1.890,00	2.385,50
2	Sabino Arana 2	2.912,00	0,00	2.604,00	0,00	0,00	2.604,00	2.604,00
3	Icaza	5.374,00	0,00	2.154,00	0,00	0,00	2.154,00	2.154,00
4	Arana	8.334,00	216,00	972,00	756,00	3.461,00	5.189,00	5.405,00
5	Lantzarte	12.151,00	880,00	0,00	7.915,00	0,00	7.915,00	8.795,00
6	Otxandategi	77.170,00	1.823,03	27.317,08	9.105,70	9.105,70	45.528,48	47.351,51
TOTAL		107.763,00	3.414,53	34.937,08	17.020,70	12.566,70	65.280,48	68.695,01

ÁMBITO PLAN ESPECIAL de ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U.)

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA					
			Comercial	V.Libre	V.Tasada	VPO	Total Resid.	Sup.Techo
1	Etxebarri	74.680,00	1.643,00	10.268,50	8.214,80	22.590,70	41.074,00	42.717,00
TOTAL		74.680,00	1.643,00	10.268,50	8.214,80	22.590,70	41.074,00	42.717,00

La oferta de edificabilidad de uso residencial contenida en el sector de suelo urbanizable es la siguiente:

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA					
			Comercial	V.Libre	V.Tasada	VPO	Total Resid.	Sup.Techo
1	Mastigane	88.223,00	6.704,95	8.822,30	7.057,84	29.113,59	44.993,73	51.698,68
2	Otxabene	110.651,00	8.409,48	11.065,11	8.852,09	36.514,81	56.432,01	64.841,49
TOTAL		198.874,00	15.114,43	19.887,41	15.909,93	65.628,40	101.425,74	116.540,17

A los efectos de dar cumplimiento del número de viviendas hacemos una estimación de 110 m² construido a modo de vivienda tipo libre, 90 m² construidos a modo de vivienda tasada y 85 m² construidos por vivienda de VPO.

En resumen, la oferta residencial es la siguiente:

a.- En suelo urbano responde a 414 viviendas VPO, 288 tasadas y 411 viviendas libres.

b.- En el suelo urbanizable, esta hipótesis arroja el resultado de 772 viviendas VPO, 177 tasadas y 268 libres.

En el cómputo total del municipio tenemos 1.186 viviendas de VPO, 465 tasadas y 679 libres lo que da un total de 2.329 viviendas.

En cuanto a las previsiones de oferta residencial derivadas del PTP del Bilbao Metropolitano, nos encontramos dentro de la horquilla propuesta por el plan que es a 8 años entre 1.438 y 2.564 y a 16 años 1.867-3.369 viviendas. En este caso y teniendo en cuenta el tiempo que transcurrirá hasta que se gestionen y desarrollen, tanto las Unidades de Ejecución como los Planes Espaciales de Ordenación Urbana y los Planes Parciales, podemos afirmar que la oferta está próxima al mínimo del PTP para 16 años.

En consecuencia, resulta una oferta equilibrada según las previsiones de la escala territorial.

	Nº Viv.Libres	Nº Viv.Tasadas	Nº Viv.VPO	Nº VIV.TOTAL
Suelo Urbano	411	288	414	1.112
Suelo Urbanizable	268	177	772	1.217
TOTAL	679	465	1.186	2.329

2ª APROBACION INICIAL- Plan General de Ordenacion Urbana. Berango

Cuantificación de la oferta de vivienda

MARGENES DEL PTP

1438-2564 viv.

SUELO URBANO

suelo urbano- antes urble o no urble

Denominación	Superficie m²	edificabilidad m² t / m²s	edif. Total m²c	m² construidos en viv. VPO	m² construidos en viv. Tasada	m² construidos en viv. Libre	m² construidos otros usos	m² construidos por viv. VPO	m² construidos por viv. Tasada	m² construidos por viv. Libre	Nº viv VPO	Nº viv Tasada	Nº viv Libre	Nº viv Total
U.E.6 Olxandategi	77170,00	0,614	47351,51	9105,70	9105,70	27317,08	1823,03	85	90	110	107	101	248	457
				20,00%	20,00%	60,00%								
P.E.O.U. 1 Elxebarri	74680,00	0,572	42716,96	22590,68	8214,79	10268,49	1643,00	85	90	110	266	91	93	450
				55,00%	20,00%	25,00%								
U.E.3 Icaza	5374,00	0,401	2154,00	0,00	0,00	2154,00	0,00	85	90	110	0	0	20	20
				0,00%	0,00%	100,00%								

suelo urbano- antes urb

Denominación	Superficie m²	edificabilidad m² t / m²s	edif. Total m²c	m² construidos en viv. VPO	m² construidos en viv. Tasada	m² construidos en viv. Libre	m² construidos otros usos	m² construidos por viv. VPO	m² construidos por viv. Tasada	m² construidos por viv. Libre	Nº viv VPO	Nº viv Tasada	Nº viv Libre	Nº viv Total
U.E.5 Lantzarte	12151,00	0,724	8795,00	0,00	7915,00	0,00	880,00	85	90	110	0	87	0	87
				0,00%	100,00%	0,00%								
U.E.1- Sabino Arana 1	1822,00	1,309	2385,50	0,00	0,00	1890,00	495,50	85	90	110	0	0	17	17
				0,00%	0,00%	100,00%								
U.E.2- Sabino Arana 2	2912,00	0,894	2604,00	0,00	0,00	2604,00	0,00	85	90	110	0	0	24	24
				0,00%	0,00%	100,00%								
U.E.4 Arana	8334,00	0,649	5405,00	3461,00	756,00	972,00	216,00	85	90	110	41	8	9	58
				66,70%	14,57%	18,73%								

TOTAL	96939		111411,97	35157,38	25991,49	45205,57	5057,53	85	90	110	414	288	411	1112
TOTAL uso residencial			106354,44											

SUELO URBANIZABLE

suelo urbanizable

Denominación	Superficie m²	edificabilidad m² t / m²s	edif. Total m²c	m² construidos en viv. VPO	m² construidos en viv. Tasada	m² construidos en viv. Libre	m² construidos otros usos	m² construidos por viv. VPO	m² construidos por viv. Tasada	m² construidos por viv. Libre	Nº viv VPO	Nº viv Tasada	Nº viv Libre	Nº viv Total
Sanla Ana	92400												87	87
SR-1 Mastigane	88223,00	0,586	51698,68	29113,59	7057,84	8822,30	6704,95	85	90	110	343	78	80	501
				64,706%	15,686%	19,608%								
SR-2 Olxabene	110651,00	0,586	64841,49	36514,81	8852,09	11065,11	8409,48	85	90	110	430	98	101	629
				64,706%	15,686%	19,608%								
TOTAL	291274,00		116540,16	65628,40	15909,93	19887,41	15114,43	85	90	110	772	177	268	1217
TOTAL uso residencial			101425,74											
TOTAL BERANGO RESIDENCIAL			207780,18								1186	465	679	2329

Berango por su población, superior a 3.000 habitantes (art.82 de la ley 2/2006), tiene obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

En el artículo 80 de la tantas veces mencionada ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo, se establecen los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Resumiendo lo establecido en dicho artículo, digamos que los estándares que se establecen para el suelo urbano son: 20% de la edificabilidad urbanística destinada a VPO, otro 20% destinada a vivienda tasada y el 60% restante destinada a vivienda libre. En suelo urbanizable: 55% de la edificabilidad urbanística destinada a VPO, otro 20% destinada a vivienda tasada y el 25% restante destinada a vivienda libre

Por su parte, el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, regula como ha de desarrollarse este cumplimiento de estándares.

En sus artículos 21, 25 y 26 establece los requisitos para garantizar el cumplimiento de los estándares.

Así, el artículo 21 matiza que los porcentajes de estándares se aplicarán a los metros cuadrados construidos y no al número de viviendas, como se venía haciendo hasta la aparición de la Ley 2/2006.

En el artículo 25.2 se prescribe que el documento de revisión de planeamiento general, puede acreditar el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en el cómputo global del municipio mediante transferencia de la edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes clases de suelo. Para ello, resulta necesario que el Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda autorice la opción elegida.

Para terminar con las determinaciones legales que regulan el estándar de viviendas de protección pública, cabe señalar que el artículo 36" Alteraciones de planeamiento. Cumplimiento de estándares de viviendas de protección pública", en su apartado 3.a establece que si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de no urbanizable, el estándar a aplicar a dicha clase de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable. En el 36.3.b declara que si la clasificación urbanística previa total o parcial fuera la de suelo urbanizable y el mismo no se encontrara legalmente transformado o bien estuviera el mismo carente de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será el correspondiente al suelo urbanizable.

De la lectura de este último apartado se deduce que si el suelo urbano no consolidado del presente P.G.O.U., contase con los servicios urbanísticos propios de suelo urbano, el estándar a aplicar sería el de suelo urbano no consolidado, aunque en el documento de planeamiento general anterior ese suelo fuera urbanizable. Este aspecto es de suma importancia para la justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida que se va a realizar a continuación.

III.4.A.1 Justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

Conviene aclarar con carácter previo que no se ha cumplido con el estándar de edificabilidad urbanística residencial protegida en todos de los ámbitos de ordenación pormenorizada, debido a que las características y singularidades de alguno de ellos no hace viable su cumplimiento, o mejor dicho, el mismo pondría en riesgo la gestión del ámbito.

Ello no obsta a que de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, debamos acreditar que en el cómputo global del municipio se atienden a los estándares imperativamente determinados en la ley.

Veamos.

a.- En las Unidades de Ejecución de suelo urbano, su tamaño y la cantidad de cargas a las que tienen que hacer frente han supuesto que cuatro de ellas no cumplan con los estándares legalmente exigibles:

Las Unidades de Ejecución U.E.1 Sabino Arana1 y la U.E.2. Sabino Arana2, están delimitadas en ámbitos en los que se ubican edificaciones disconformes con el planeamiento por lo que para la ejecución de las unidades, será necesaria la supresión de dichas edificaciones, con las indemnizaciones que de ello se deriven. Por lo tanto, si la edificabilidad urbanística residencial no se adjudicaba directamente y en su totalidad a vivienda libre, parece evidente que la transformación de la zona se pone en riesgo ya que no resulta rentable económicamente.

En la Unidad de Ejecución U.E.3. Icaza, también se destina a vivienda libre la totalidad de la edificabilidad urbanística, pero en este caso porque la edificabilidad urbanística es bastante reducida y la unidad tiene adscrito uno de los Sistemas Generales de Espacios Libres sin obtener del municipio.

En las mencionadas cuatro Unidades de Ejecución se genera un déficit tanto de vivienda tasada como de VPO.

La Unidad de Ejecución U.E.4. Arana cumple con los estándares y además los sobrepasa por lo que ese exceso servirá para compensar parte del déficit creado por las otras unidades.

En la Unidad de Ejecución U.E.5 Lantzarte, toda la edificabilidad urbanística residencial se destina a vivienda tasada, por lo que aunque se genera un déficit de VPO, tenemos un exceso de vivienda tasada que servirá para compensar el déficit generado por las tres primeras Unidades de Ejecución mencionadas.

El caso de la U.E.6 Otxandategi sin embargo merece un comentario más detallado, que se dará a continuación.

b.- En cuanto al ámbito de Plan Especial de Ordenación Urbana P.E.O.U.1 Etxebarri, cumple con los estándares exigibles.

La Unidad de Ejecución U.E.6. Otxandategi tiene la peculiaridad de que existe un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Berango y la Comunidad Hereditaria Aguirre-Oxangoiti, aprobado definitivamente en junio de 2008 después de su exposición pública. La necesidad del citado convenio urbanístico viene suscitada por la calificación de Sistema General de Espacios Libres una superficie de 13.339,52 m², ubicada en la trasera del Ayuntamiento, tanto en las Normas Subsidiarias de 1985 como en las posteriores de 1996. Dicha superficie es propiedad de la familia Aguirre-Oxangoiti, aún cuando se viene utilizando como parque público desde hace más de una década.

El citado SGEL no se adquirió formalmente por el Ayuntamiento por lo que la familia solicitó el inicio de la expropiación forzosa, al amparo de lo dispuesto en el art. 69 de la Ley del Suelo de 1.976.

Judicializado el expediente, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en sentencia de 15 de julio de 2.004, determinó el justiprecio expropiatorio sobre la base de considerar una edificabilidad de 0,3705 m²/m² de uso característico de vivienda libre, en consideración a la media de los suelos próximos más representativos.

Disconforme la propiedad con el resultado del proceso, recurrió la sentencia en casación ante el Tribunal Supremo.

Como quiera que transcurrieron dos años sin hacer efectivo el pago, los afectados en 13 de junio de 2.006, plantearon una retasación de sus terrenos aplicando los precios de mercado a la fecha, lo que originó un importante crecimiento en la estimación del valor del suelo (más de 1.000.000.000 de pesetas). Paralelamente desistieron del recurso casacional.

Aprovechando el momento de revisión de las NNSS, mediante la figura del Plan General de Ordenación Urbana y debido a que la familia Aguirre-Oxangoiti es propietaria de terrenos en la zona de Otxandategi, se tramitó y firmó conforme a la Disposición Adicional séptima de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, un convenio por el que el SGEL se adscribe a la U.E.6 de suelo urbano no consolidado de Otxandategi procurando una solución de urbanismo concertado que con pleno respeto a la legalidad urbanística consiga que el interés público no se resienta.

En el momento de la formalización administrativa del convenio, el porcentaje de reserva para el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en suelo urbano no consolidado es de 60% libre, 20% VPO y 20% tasada.

Ahora bien, la Unidad de Ejecución de Otxandategi en las vigentes NNSS está clasificado como suelo urbanizable con lo que en aplicación del art. 36 del decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la ley 2/2006, los estándares de reserva de vivienda protegida tienen que ser los del suelo urbanizable, es decir, 55% VPO, 20% tasada y 25%, libre para los terrenos que carezcan de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano al momento de la aprobación inicial del Plan.

Este hecho produce un desequilibrio en el convenio, y en caso de mantener la proporción de vivienda protegida en suelo urbano (60%, 20%, 20%) nos supone la necesidad de transferir a algún otro ámbito residencial la edificabilidad de VPO.

A la hora de computar los metros cuadrados construidos de VPO que se deben transferir a otros ámbitos, se ha dividido en la Unidad de Ejecución de Otxandategi en dos partes. La primera de ellas cuenta con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano(ateniéndonos a lo dispuesto en el art.36.3.b del decreto), por lo que el estándar exigible es el de suelo urbano. Por ello, esta parte del ámbito no generaría necesidad de transferencia por cumplir con los estándares exigibles. En la segunda parte sin embargo, la clasificación anterior es de suelo urbanizable y no cuenta con los servicios necesarios, por lo que los estándares debieran ser los del suelo urbanizable. Esto hace que esta superficie genere un déficit de edificabilidad urbanística residencial de VPO, que habrá que transferir a otros ámbitos del municipio.

La pregunta es, ¿Dónde y cómo transferir este déficit de VPO sin perjudicar a los propietarios del resto de suelos?

La ubicación de la necesaria edificabilidad urbanística de VPO, tiene una respuesta clara, dicha edificabilidad se transferirá a los Sectores Mastigane y Otxabene. Estos ámbitos son los únicos que pueden absorber mayor edificabilidad sin hipotecar el resultado urbano que se derive de su gestión, ya que la edificabilidad adoptada en los Criterios y Objetivos, era de un 0,40 m²/m² lo que permite margen de incremento.

En dichos sectores se ha incrementado la edificabilidad con respecto a lo propuesto en el Avance, y a lo aprobado en los Criterios y Objetivos para la redacción del plan. Se han adoptado como valores fijos, las edificabilidades urbanísticas residenciales destinadas a vivienda libre y tasada propuestas en el documento de avance, que eran resultado de aplicar los estándares del suelo urbanizable a la edificabilidad 0,40 m²/m². Esta edificabilidad se ha incrementado a 0,51 m²/m² y todo el incremento de edificabilidad urbanística residencial se ha destinado a VPO. Es decir, los metros cuadrados construidos destinados a vivienda libre y a vivienda tasada se han mantenido con respecto a los propuestos en el avance(60% y 20% de 0,40 m²/m²), y el resto se ha destinado a VPO. Ahora bien, para cuantificar los metros cuadrados construidos que exceden del estándar exigible de VPO (55% del total) se ha calculado que porcentaje supone de la nueva edificabilidad de los sectores, computando como exceso exclusivamente la diferencia entre los metros cuadrados de los materializado y de lo exigible.

Todo lo expuesto en este punto se comprenderá mucho más fácilmente analizando la tabla siguiente, en la que se exponen las edificabilidades de todos los ámbitos del municipio, divididas los diferentes regimenes y en los que se expresan los porcentajes de reservas aplicados en cada uno de ellos, marcando pormenorizadamente el exceso o déficit que suponen estas edificabilidades urbanísticas con respecto a las legalmente exigibles. Además se realiza un sumatorio de los excesos y defectos de manera que se acredita que el cómputo global del municipio cumple con las reservas de estándares exigibles.

2º APROBACION INICIAL- Plan General de Ordenacion Urbana. Berango

SUELO URBANO

Ambito Otxandategi p.1 s.urb

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E.6 Otxandategi	37813	0,6136	23201,12	4461,57	4461,57	13384,70	22307,84	893,28	0,59	
Sistemas generales adscritos				20,00%	20,00%	60,00%				
SG Equipamental SLC-7	15083,49	TEORIA		55,00%						
SG Espacios Libre EL-1	13339,59	12771,3465								
SG Viano	8077,63									
Ambito Otxandategi	74313,71	0,312205078	CUMPLE CON LOS ESTÁNDARES							

Ambito Otxandategi p.2 s. urble

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E.6 Otxandategi	39357	0,6136	24150,38	4644,13	4644,13	13932,38	23220,63	929,75	0,59	
Sistemas generales adscritos				20,00%	20,00%	60,00%				
SG Equipamental SLC-7	15083,49	TEORIA		55,00%						
SG Espacios Libre EL-1	13339,59	12771,3465								
SG Viano	8077,63									
Ambito Otxandategi	75857,71	0,318364243	-8127,22 NECESIDAD DE TRANSFERENCIA							

Ambito Etxebarri

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
P.E.O.U. 1 Etxebarri	74680	0,572	42717,00	22590,70	8214,80	10268,50	41074,00	1643,00	0,55	
Sistemas generales adscritos				55,00%	20,00%	25,00%				
SG Espacios Libre EL-2	3840	TEORIA								
SG Espacios Libre EL-9	13770	12771,3465								
SG Viano-cementerio	8107									
Ambito Etxebarri	100397	0,425480841	CUMPLE CON LOS ESTÁNDARES							

Ambito Arana

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E.4 Arana	8334	0,649	5405,00	3461,00	756,00	972,00	5189,00	216,00	0,623	
Sistemas generales adscritos				66,70%	14,57%	18,73%				
SG Espacios Libres EL-6 y7	3092,71	TEORIA		20,00%	20,00%					
		1037,8								
Ambito Arana	11426,71	0,473014542	2423,20 -281,80							

Ambito Lantzarte

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E.5 Lantzarte	12151	0,724	8795,00	0,00	7915,00	0,00	7915,00	880,00	0,651	
Sistemas generales adscritos				0,00%	100,00%	0,00%				
		TEORIA		20,00%	20,00%	60,00%				
		1583								
Ambito Lantzarte	12151	0,72380874	-1583,00 6332,00 DEFICIT VPO EXCESO TASADA							

Ambito Icaza

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E. 3 Icaza	5374,00	0,401	2154,00	0,00	0,00	2154,00	2154,00	0	0,401	
Sistemas generales adscritos				0,00%	0,00%	100,00%				
SG Espacios Libres EL-5	1863,6	TEORIA		55,00%	20,00%					
		1184,7								
Ambito Icaza	7237,6	0,297612468	-1184,70 -430,80 DEFICIT VPO Y TASADA							

Ambito Sabino Arana 1

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E. 1 Sabino Arana 1	1822,00	1,309	2385,50	0,00	0,00	1890,00	1890,00	495,50	1,037	
Sistemas generales adscritos				0,00%	0,00%	100,00%				
		TEORIA		20,00%	20,00%					
		378								
Ambito Sabino Arana1			-378,00 -378,00 DEFICIT VPO Y TASADA							

Ambito Sabino Arana 2

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
U.E. 2 Sabino Arana 2	2912,00	0,894	2604,00	0,00	0,00	2604,00	2604,00	0,00	0,894	
Sistemas generales adscritos				0,00%	0,00%	100,00%				
		TEORIA		20,00%	20,00%					
		520,8								
Ambito Sabino Arana2			-520,80 -520,80 NECESIDAD DE TRANSFERENCIA							

SUELO URBANIZABLE

Ambito Mastigane

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
S.R.1 Mastigane	88223,00	0,586	51698,68	29113,59	7057,84	8822,30	44993,73	6704,95	0,510	
Sistemas generales adscritos				64,706%	15,686%	19,608%				
SG Espacios Libres EL-11	10488,06	TEORIA		55,000%	20,000%					
		24746,5515								
Ambito Mastigane	98711,06	0,523737441	4367,04 -1940,91							

Ambito Otxabene

	Superficie	edificabilidad	edif. Total	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	m² construidos	edificabilidad	
	m²	m² l / m²s	m²c	en viv. VPO	en viv. Tasada	en viv. Libre	en vivienda	otros usos	VIV.m² l / m²s	
S.R.2 Otxabene	110651,00	0,586	64841,49	36514,81	8852,09	11065,11	56432,01	8409,48	0,510	
Sistemas generales adscritos				64,706%	15,686%	19,608%				
SG Espacios Libres EL-12	7093,56	TEORIA		55,000%	20,000%					
SG Espacios Libres EL-13	5941,48	31037,6055								
SGLC-4	4298,00									
Ambito Otxabene	127984,04	0,506637281	5477,20 -2434,31							

TOTAL BERANGO RESIDENCIAL	473,717	345,383	EXCESO DE VPO. Y TASADA						
----------------------------------	----------------	----------------	--------------------------------	--	--	--	--	--	--

NOTA: el déficit que se genera en algunos de los ámbitos en vivienda tasada es ficticio ya que al haber exceso de VPO, el ámbito cumple con los estándares de la ley (40% de vivienda protegida en suelo urbano y 75% en suelo urbanizable).
Aún así se ha optado por introducir estos valores para cuadrar matemáticamente el cálculo global de vivienda protegida.

III.4.B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La necesidad de reserva de suelo para este uso concreto se deriva de la necesidad de clasificación de más suelo para este uso del existente en el municipio y de la conveniencia de crear un nuevo acceso a esta nueva zona y a las existentes, directamente desde el corredor, para liberar de tráfico pesado áreas urbanas residenciales.

Dicha reserva se ha establecido en un sector, el S-3 Landaida Goikoa, ubicado entre el suelo industrial Arene y el suelo terciario-industrial de Arebetas.

La superficie del S-3 Landaida Goikoa es de 84.424 m², es decir 8,44 Has.

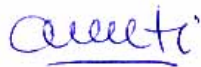
El Sector de suelo urbanizable deberá redactar el plan parcial correspondiente para su realización y deberá ajustarse a los parámetros establecidos en la normativa urbanística de las presentes Normas, en lo que concierne a los artículos 1.5.49, 1.5.50 y 1.5.51 y a las normas específicas establecidas en el artículo 2.8.4.

El PTP marca una orquilla de superficie de entre 6 y 7 Has. en un horizonte de 8 años y de 7 y 9 Has a 16 años. Por lo que la reserva de suelo establecida a este fin cumple con las exigencias marcada por el planeamiento de carácter territorial.

Así mismo, el PTS de Actividades Económicas, también marca un máximo de 10 Has, por lo que también se cumple con esta determinación.

En Bilbao, para Berango a noviembre de 2009.

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.:Federico Arruti Aldape



Fdo.:Antón Boyra Eguluz



Fdo.:Oihana Arruti Ruiz