

AYUNTAMIENTO DE SOPUERTA

NORMAS SUBSIDIARIAS TIPO B
DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA

PRIMERA REVISIÓN
TEXTO REFUNDIDO 2
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

VOLUMEN 1
MEMORIA

NOVIEMBRE 2003

EQUIPO REDACTOR:
A4SC URBANISMO Y EDIFICACION.

INDICE

PRESENTACIÓN

MEMORIA

- 0. INTRODUCCIÓN.....**
 - 0.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOPUERTA.....
 - 0.1.1 MOTIVOS LEGALES.....
 - 0.1.2 MOTIVOS DERIVADOS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO PREVISTO.....
 - 0.1.3 POR LA NECESIDAD DE UN PLAN DE DESARROLLO ESPECÍFICO EN SOPUERTA.....
 - 0.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA...
 - 0.3 TRÁMITES DE FORMACIÓN PARTICIPACIÓN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA EFECTUADOS DURANTE LA DEACCIÓN DE LA PRIMERA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOPUERTA.....
 - 0.4 PROYECTOS Y REALIZACIONES EFECTUADAS EN EL MUNICIPIO DE SOPUERTA DURANTE LA REDACCIÓN DE LA PRIMERA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. OTRAS AFECCIONES
 - 0.4.1 OBRAS Y PROYECTOS.....
 - 0.4.2 OTRAS AFECCIONES.....
 - 0.5 DOCUMENTOS Y DETERMINACIONES EXIGIDOS POR LA LEY DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA FIGURA DEL PLAN.....
 - 0.5.1 GENERALIDADES.....
 - 0.5.2 DETERMINACIONES.....
 - 0.5.3 DOCUMENTACIÓN.....
- 1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO, PROYECCIONES, OBJETIVOS, PERÍODO DE VIGENCIA Y REVISIÓN.....**
 - 1.1 ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA.
 - 1.1.1. TERRITORIO.....
 - 1.1.2. SOCIEDAD.....
 - 1.1.3. MEDIO URBANO.....
 - 1.1.4. AFECCIONES. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO. MARCO LEGAL.....
 - 1.2 SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....
 - 1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES.....
 - 1.2.2 CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO URBANO.....
 - 1.3 PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA.....
 - 1.3.1 PROYECCIONES DE VIVIENDA.....
 - 1.3.2 PROYECCIONES DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.....
 - 1.3.3 FINAL.....
 - 1.4 OBJETIVOS.....
 - 1.4.1 OBJETIVOS DE CARÁCTER COMARCAL.....
 - 1.4.2 OBJETIVOS DE CARÁCTER MUNICIPAL.....
 - 1.5 PERÍODO DE VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOPUERTA.....

2.	CRITERIOS EN LA REDACCIÓN Y ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO. EQUIPO REDACTOR.....
2.1	CRITERIOS DE REDACCIÓN.....
2.2	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO.....
2.3	EQUIPO REDACTOR.....
3.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....
3.1	SUELO RESIDENCIAL.....
3.1.1	RESIDENCIAL CONCENTRADO.....
3.1.2	RESIDENCIAL DISEMINADO.....
3.2	SUELO INDUSTRIAL.....
3.3	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.....
3.3.1	SERVICIOS.....
3.3.2	EQUIPAMIENTO.....
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA.....
5.1	SUELO URBANO.....
5.2	SUELO APTO PARA URBANIZAR.....
5.3	SUELO NO URBANIZABLE.....
6.	JUSTIFICACIONES Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y SUS INTENSIDADES.....
6.1	USO PREDOMINANTE O GLOBAL.....
6.1.1	USO RESIDENCIAL
6.1.2	USO INDUSTRIAL.....
6.2	USOS PERMITIDOS
7.	CRITERIOS PARA ESTABLECER MEDIDAS DE PROTECCIÓN, DEFENSA Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, DE LA NATURALEZA, DE PAISAJE Y DE LOS CONJUNTOS RURALES Y URBANOS DE INTERES.

PRESENTACIÓN

PRESENTACIÓN

Con la entrega del documento presente, se da por concluido el trabajo de redacción del Texto Refundido de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena, firmándose este Documento para Aprobación Definitiva que incorpora a los trabajos aprobados inicial y provisionalmente, los aspectos siguientes:

1. Correcciones impuestas por la Orden Foral 760/2000, de 20 de diciembre.
2. Correcciones realizadas en respuesta a las alegaciones presentadas en la fase de exposición pública de la Aprobación Inicial del Texto Refundido de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
3. Correcciones impuestas por la Orden Foral 970/2003, de 13 de Octubre.

Asimismo, se ha procedido a una cuidadosa revisión del texto en orden a eliminar las erratas no detectadas con anterioridad.

Una vez efectuada por parte del Ayuntamiento de Sopena la recepción de éste documento se procederá a su remisión al Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia para su aprobación definitiva.

En Bilbao a 3 de Noviembre de 2003

Fdo. Mariano Ortega Sánchez del Río

Arquitecto en representación de a4sc.

MEMORIA

0. INTRODUCCION

0.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION Y ADOPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SOPUERTA

Los motivos que justifican esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sopena y su adaptación a la Ley del Suelo son de tres tipos:

- Legales.
- Derivados de las características del planeamiento vigente.
- Por necesidades de adecuación al desarrollo urbano específico del municipio de Sopena.

0.1.1. MOTIVOS LEGALES

El instrumento de planeamiento actualmente vigentes en el municipio de Sopena resulta las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por resoluciones forales de 3 de Mayo de 1988 (publicada en B.O.B. n° 118. Fecha: 23 Mayo 1988), 13 de Julio de 1989 (publicada en B.O.B. n° 179. Fecha: 5 Agosto 1989) y 28 de Mayo de 1990 (publicada en B.O.B. n° 144. Fecha: 23 Junio 1990)

0.1.1.1. MARCO GENERAL

En 1975 se reformó la "Ley del Suelo" con el fin de adecuar sus preceptos a sucesivas exigencias presentadas:

- Adaptación a nuevas tecnologías.
- Demanda de mayor equipo comunitario y mejor calidad ambiental.
- Necesidad de preparar suelo económicamente asequible de forma anticipada al acto de la edificación.
- Tendencia a proporcionar instrumentos de mayor efectividad a la Administración; mejorar los sistemas de gestión y ejecución, realizar una distribución más equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, coadyuvando a la formación de Patrimonio Municipal del Suelo.

La misma ley 19/1975 de 2 de Mayo, de Reforma de Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana estableció en su Disposición Transitoria Primera la obligación de adaptar los Planes Generales a sus determinaciones; fijando un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva ley, B.O.E de 5 de Mayo del mismo año, para que las Entidades locales remitiesen las propuestas de adaptación a los órganos competentes para la aprobación de los Planes.

El plazo, posteriormente, fue ampliado por un año por Real Decreto 544/1979 de 20 de Febrero (B.O.E de 24 de Marzo), y por otro año de acuerdo al texto del Real Decreto 990/1980 de 3 de Mayo (B.O.E del 24 del mismo mes).

Agotados todos los plazos concedidos para la adaptación de los planes a la nueva Ley, el 16 de Octubre de 1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana, donde entre otros importantes extremos, quedaba definitivamente reconocido:

- La adaptación podrá modificar o revisar el planeamiento anterior.
- Esta se efectuará indistintamente tanto a través de la redacción de un plan general como de una norma subsidiaria de planeamiento municipal.

Hasta 25 de Julio de 1990 no se aprobó la Ley 8/1990 sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (B.O.E n° 186 de 4 de Agosto de 1990) para la más adecuada armonización de las facultades urbanísticas y la función social de la propiedad, *"promoviendo las condiciones necesarias para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación"*.

Por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (publicado, entre otros, en el B.O.B. nº 206 de 8 de septiembre de 1992 y en el B.O.E. nº 156 de 30 de Junio de 1992) que derogó el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el anterior Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana; el Real decreto Ley 3/1980, de 14 de Marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística; el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana y la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Y por Decreto 132/1994, de 15 de marzo (publicado en el B.O.P.V. nº 65, de 7 de Abril de 1994) resulta la aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Con posterioridad, el Real Decreto-Ley 5-1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales introdujo en su artículo 1, la supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado (²); en su artículo 2, la ampliación del 85 al 90% del aprovechamiento con la consiguiente reducción del 15 al 10% de la cesión de suelo a los Ayuntamientos, en su artículo 3, la reducción de plazos; en su artículo 4, la modificación de la Ley 7/1985, de 2 de Abril de Bases de Régimen Local, por lo que toca a las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento.

En desarrollo del Real Decreto-Ley 5/1996 anterior , la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, ratificó los particulares anteriores, posteriormente derogados por Disposición Derogatoria de la Ley 6/1996 , sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional vino, a continuación a anular el Texto Refundido de 1992, dando en recobrar su vigencia con ciertas dificultades de aplicabilidad, el Real Decreto-Ley 16/1981 de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, con la incertidumbre sobre su plena vigencia a la vista de las competencias para legislar adquiridas con anterioridad por la promulgación del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La entrada en vigor de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones, vino a resolver en parte la situación creada por el Tribunal Constitucional al establecer explícitamente en su Disposición de 26 de Junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Por otra parte, el texto aprobado resulta muy somero en su extensión (reducida a 44 artículos, cinco disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final) al remitirse a la promulgación de marcos jurídicos propios en las distintas comunidades autónomas.

En fin, ya se ha anotado más arriba la incidencia de esta Ley 6/1998 sobre la anterior Ley 7/1997, definiendo un marco general de cierta inseguridad jurídica, desde el marco autonómico del apartado siguiente.

² Irrelevante para estas Normas Subsidiarias en revisión.

0.1.1.2. MARCO AUTONÓMICO

Anteriormente la Constitución Española (aprobada por las Cortes Generales en 31 de Octubre de 1978 y ratificada en referéndum de 6 de Diciembre de 1978) ya había referido el *“el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”* para lo que *“los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva”*, según el artículo 45. Asimismo, *“los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico”* (artículo 46. Finalmente, el artículo 47 afirmaba *“el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* para lo que *“los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.

El artículo 148 del mismo texto legal contempla la competencia que pueden asumir las Comunidades Autónomas entre las que figuran la *“ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda”*, en cuyo desarrollo normativo:

- El Estatuto de Autonomía del País Vasco (Ley Orgánica 3/1979 de 28 de diciembre, “B.O.E.” nº 306 de 22 de Diciembre de 1979) estableció en su artículo 10, la competencia exclusiva de la Comunidad en materia de *“patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico”* y en las de *“ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda”*.
- El Real Decreto 2581/1980, de 21 de Noviembre, aprobó el acuerdo de la Comisión Mixta de Transferencias adoptado en 5 de Noviembre anterior por el que se traspasaron las competencias y servicios previstas en el Estatuto de Autonomía. (En base al régimen preautonómico establecido mediante Real Decreto-Ley 1/1978 de 4 de Enero, ya se habían transferido con anterioridad amplias competencias en las materias anotadas por Real Decreto 1981/1978 de 15 de Julio)

Aprobada la Ley 21/1983, de 25 de Noviembre, de *“Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos”*. El traspaso de servicios al Territorio Histórico de Bizkaia en materia de urbanismo se verificó por Decreto 54/1985, de 5 de Marzo, publicado en el “B.O.P.V.” nº 51 de 6 de Marzo de 1985.

El Decreto Foral 50/85 (“B.O.P.V.” de 8 de Junio de 1985) reguló la estructura orgánica del Departamento de Ordenación Territorial y Relaciones Institucionales creando, entre otras, la sección de Acción Territorial que atenderá e informará sobre los asuntos referentes a su planeamiento que se presenten a Diputación para su conocimiento y en su caso, aprobación.

Posteriormente, el Decreto Foral 149/85, de 20 de Diciembre (“B.O.P.V.” nº 1 de 2 de Enero de 1986) trocó la denominación del “Departamento de Ordenación Territorial y Relaciones Institucionales” por la de “Acción Territorial y Municipal”, sin otras consecuencias.

Por otra parte, el Decreto Foral 642/87, de 22 de Julio, del Diputado General (“B.O.B.” nº 168 de 23 de Julio de 1987) por el que se determinaban el número y denominación de los Departamentos de la Diputación Foral de Bizkaia, dispuso la división del Departamento de Acción Territorial y Municipal en dos: *“Relaciones Municipales”* y *“Urbanismo y Medio Ambiente”*. En el Decreto Foral 125/87 de 23 de septiembre, por el que se reguló la estructura orgánica del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente (B.O.B. nº 229 de 6 de octubre de 1987) se concretaron sus competencias particulares, entre las que caben las aprobaciones de elección de figura y definitiva de del documento terminado. En la actualidad, tras la formación del Departamento de Medio Ambiente y Acción territorial, estas competencias recaen en el Departamento de Urbanismo, exclusivamente; su estructura orgánica se regula en la actualidad por el Decreto Foral 85/1992 (publicado en el B.O.B. nº 161. Fecha: 15 Julio 1993)

Paralizada la aprobación del Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbana (publicado en el Boletín Oficial del Parlamento Vasco, Vitoria-Gasteiz, de 30 de Junio de 1986) éste ya había concretado de manera precisa las competencias de los tres espacios institucionales del País: Instituciones Comunes, Órganos Forales de los Territorios Históricos y Ayuntamientos en desarrollo de lo establecido en el Estatuto de Autonomía y de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, *“de relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, desde donde “el Plan General y las Normas Municipales se revelan como instrumentos de ordenación urbana de todo el territorio municipal”* de obligada redacción.

El 31 de Mayo, se aprobó la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco, publicada en el B.O.P.V. nº 131 de 3 de Julio de 1990, con especial incidencia en la deseable coordinación de la Política de Ordenación del Territorio.

En el mismo sentido, el Decreto 263/1990, de 2 de Octubre, publicado en el "B.O.P.V. nº 219 de 2 de Noviembre, ya estableció las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco como órgano superior consultivo de la Administración del País Vasco en materia de Ordenación del Territorio, del Litoral y del Urbanismo.

Además, el imprescindible esfuerzo coordinador de los diferentes planeamientos municipales y sectoriales en el marco de la más adecuada ordenación territorial del País Vasco –por el que Sopuerta se incluye en el Área funcional de Balmaseda-Zalla- se regula a través de las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio) cuya tramitación se resume a continuación:

1. **Base Legal** Artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2. **Formulación:** Acuerdo del Consejo de Gobierno para iniciar el procedimiento de elaboración y encomendar al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente la formulación del Avance (Fecha: 17 de Julio 1990. Publicación B.O.P.V.: 1 Agosto 1990)

4. **Avance:**

Informe del Consejo Asesor de Política Territorial Del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza (Fecha: 17 Diciembre 1992)

Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. (Fecha: 18 de Diciembre 1992)

Apertura período de audiencia de dos meses a las Administraciones Públicas y privadas.

Contestación a las sugerencias presentadas.

4. **Documento definitivo:** Informe del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza (Fecha: 21 Enero 1994)

5. **Aprobación inicial:** Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (Fecha: 4 Febrero 1994). Publicación "B.O.P.V.": 4 de Febrero 1994. Publicación en los diarios "El Correo Español-El Pueblo Vasco", "Deia", y "Diario Vasco" (Fecha: 7 febrero 1994)³

6. **Primera Aprobación Provisional:** Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (Fecha: 29 Julio 1994)

7. **Segunda Aprobación Provisional:** Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (Fecha: 21 Noviembre 1996)

8. **Documento Definitivo:** Informe del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza (Fecha: 18 Noviembre 1996). Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (Fecha: 21 Noviembre 1996). Debate en el Parlamento Vasco (Fecha: 31 Enero 1997). Aprobación Definitiva por el Consejo de Gobierno mediante Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, (Publicación en el "B.O.P.V." de 12 Febrero 1997) Corrección de Errores del Decreto 28/1997 por Decreto 127/1997, de 27 Mayo (Publicación en B.O.P.V. de 4 Junio 1997)

El Decreto 132/1994, de 15 de Marzo, sobre aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprobó el Texto Refundido del Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana, dotó a la Administración de instrumentos necesarios para hacer frente al incumplimiento por los particulares de los plazos señalados para la ejecución de las tareas de urbanización y edificación y para incidir en la

³ La referencia a las D.O.T. desde el término municipal de Sopuerta, se estudió de forma exhaustiva en el apartado 4.1.5. "DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO" del documento "Información Urbanística"

regulación del mercado inmobiliario o par adscribir superficies de suelo urbanizable a la construcción de viviendas de protección oficial.

En desarrollo del instrumento anterior, la Ley 17/1994, de 30 de Junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, introdujo la obligación de calificar específicamente suelo con destino a la construcción de viviendas y con qué precio susceptible de tasación por la administración; una reducción considerable de los plazos previstos para tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo; la fijación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Declarada a través de la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, la nulidad de una parte sustancial del articulado del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana el Parlamento Vasco aprobó a su vez la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que, como la Ley 8/1997, de 25 de Abril, por la que se determinó la participación de la Comunidad en las plusvalías generales por la acción urbanística, presentaba *“carácter de ley puente hasta tanto se eleve al Parlamento un texto global de base de regulación en materia de régimen del suelo y ordenación urbana”* (no disponible en la actualidad).

En fin, la Ley 11/1998, de 20 de Abril, de modificación de la Ley por la que se determina la Participación de la Comunidad en las plusvalías generales por la Acción Urbanística (como Ley de artículo único, inmediatamente posterior a la Ley 6/1998, de marzo estatal) ha venido a completar el marco autonómico en que se revisan estas Normas Subsidiarias de Sopena, destacando la insuficiente regulación de Comunidad Autónoma del País Vasco en materia Urbanística, como ha puesto de relieve reiteradamente el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas en relación a la regulación general y actuaciones urbanísticas de los Ayuntamientos sometidos a la fiscalización preceptiva.

0.1.1.3. MARCO LEGAL

El Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Encartaciones resultó un instrumento totalmente ineficaz para afrontar el plan urbanístico de este municipio de Sopena.

En consecuencia, un amera adaptación a la Ley del Suelo no pareció el mecanismo más idóneo a utilizar, ya que a la falta de concreción, sobredimensionamiento y escasa capacidad de gestión del planeamiento vigente, había que añadir un cambio de signo en las circunstancias socioeconómica y políticas respecto a la de su época de redacción.

Por las razones expuestas se acudió en 1982 a la vía de la “revisión, adaptación” del Plan, toda vez que le Real Decreto Ley sobre adaptación de planes generales prestaba nueva cobertura legal a la doble actuación propuesta: a través de las que se consiguió, simultáneamente, al tiempo que la implementación de unas determinaciones más acordes con las perspectivas urbanísticas del municipio, un perfecto acuerdo a la legalidad vigente.

Terminado completamente el proceso en 1990, la concurrencia simultánea de la activación de los indicadores de revisión incluidos en las Normas Subsidiarias y la promulgación del Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, convirtieron en indispensable tanto al “adaptación” al nuevo articulado legal cuanto la “revisión” de la figura vigente de planeamiento municipal, entendida como *“la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que indican sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad”* como se copió del artículo 126.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992.

En este sentido, en nuevo Consistorio Municipal surgido de las elecciones de 28 de Mayo de 1995, asumió como objetivo prioritario, la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Informado favorablemente de este particular en la Comisión Informativa de Obras y Servicios de 6 de Julio siguiente, en la sesión celebrada en 14 de julio de 1995, ***“el Pleno del Ayuntamiento acuerda por unanimidad, iniciar los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias y***

adjudicar el trabajo de las mismas, al arquitecto municipal D. Manuel Paja Fano” iniciándose inmediatamente, aunque el Contrato pertinente no se firmó hasta 12 de Septiembre de 1996.

0.1.2. MOTIVOS DERIVADOS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Ya se ha reseñado ⁽⁴⁾, tras el análisis del grado de cumplimiento y desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, como características destacables:

- La inclusión de la totalidad del parque edificatorio
- El desarrollo de figuras de planeamiento intermedias.
- Su seguimiento y gestión “día a día”
- El cumplimiento de las previsiones de crecimiento realizadas
- La atención al suelo no urbanizable
- La introducción de normativa de protección

Si dichos aspectos han revelado como adecuada la figura de planeamiento vigente, la oportunidad de revisión no radica sino en la oferta de nuevos objetivos en desarrollo de la gestión llevada a cabo durante los últimos diez años: fundamentalmente, al haberse activado los indicadores del artículo 12 de las mismas Normas Subsidiarias por lo que toca al desarrollo residencial: terminación del Área Urbana 5.5-Santa Ana y sector 7-San Pedro 2 (San Antonio); puesta en ejecución del Sector 1.5-Llantada de Mercadillo, entre otros de menor importancia.

0.1.3. POR LA NECESIDAD DE ADECUACIÓN DEL PLAN AL DESARROLLO ESPECÍFICO EN SOPUERTA ⁽⁵⁾

Redactadas las Normas Subsidiarias en carencia de las indispensables figuras de planeamiento territorial, las directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.) ya han proporcionado el adecuado marco de referencia en el conjunto del Área Funcional de Encartaciones (Balmaseda-Zalla), de forma previa a la elaboración del Plan Territorial Parcial (P.T.P.) del ámbito comarcal y Planes Territoriales Sectorial (P.T.S.) de Suelo para Actividades Productivas, de Suelo Residencial, de las Márgenes de Corrientes de Agua y otros.

En este sentido, las D.O.T. ya han clasificado Sopusuerta y Galdames como “hábitat alternativo” contra la consideración del eje Balmaseda-Zalla como “ámbito urbano de crecimiento selectivo”, contrayendo la cuantificación de la oferta de nuevo suelo urbano residencial a partir de la aplicación de cinco componentes diferenciados:

- Modelo territorial
- Crecimiento demográfico
- Valoración de la estructura familiar
- Corrección de la rigidez de la oferta
- Segunda residencia

Aplicados los índices correspondientes a las fórmulas oportunas, se atribuye al conjunto municipal un parámetro de 354 viviendas nuevas a añadir a las 655 viviendas principales existentes, lo que resulta porcentualmente un incremento del 54,05% (CINCUENTA Y CUATRO CON CINCO CENTÉSIMAS)

A partir de los datos anteriores, las propuestas de ordenación del conjunto municipal quedan referidas a las calificaciones de suelo distintas:

- Suelo residencial.
- Suelo industrial.
- Equipamientos y servicios; infraestructuras y sistemas.

Cuyas líneas fundamentales se detallan a continuación:

A) Suelo Residencial

Asumido el carácter plurinuclear del concejo de Sopusuerta, común al resto de Encartaciones, las seis feligresías tradicionales se dividen entre las de marcado carácter rural (Avellaneda,

⁴ Fundamentalmente, en el Apartado 5.2.4. “OBSERVACIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE” del documento de “Información Urbanística”.

⁵ Como se copia del “INFORME Nº 3” de los trabajos previos a la elaboración de los “Criterios Objetivos y Soluciones Generales-Avance de Planeamiento” (Fecha: 2 Febrero 1995)

Barrietas y Beci) y aquellas otras más urbanas (Mercadillo, La Baluga y Carral) sobre el eje del Antiguo Camino Real (en la actualidad Carretera BI-2701, de El Crucero a Malabrigo y carretera BI-3601 de El Crucero al Alto de Las Muñecas):

- En Mercadillo, se distingue el Barrio Capetillo del núcleo tradicional alrededor del ayuntamiento y de la parroquia de Santa María hasta Llantada (prolongado por el Grupo Kolutza y las viviendas unifamiliares en Los Ovaes).
- La Baluga se compone de los barrios de Santa Ana, San Pedro (ampliado en el nuevo Barrio San Antonio) y la Baluga, propiamente dicha, hasta La Cubería. Mientras el Castaño, surgido a consecuencia de la explotación minera y alrededor de la Estación de F.C. de El Castaño (hoy desaparecida) presenta características morfológicas particulares, a partir de su ubicación segregada del resto consolidado donde años atrás se completó una intervención de 54 viviendas de promoción pública.
- Y Carral resulta el núcleo residencial de menor peso poblacional de la totalidad de los denotados, a pesar de haberse terminado en 1986 una intervención de 18 viviendas en el Cubo.

B) SUELO INDUSTRIAL

La práctica totalidad del suelo industrial municipal (salvo para algunas instalaciones aisladas) se localiza en La Sota hasta una superficie aproximada de 7 Ha.

(Desde las prescripciones de las Directrices de Ordenación del Territorio-D.O.T.- y del Plan Territorial Sectorial-P.T.S.- de Actividades Productivas, vienen a asumirse las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes, sin nuevas ampliaciones del suelo industrial, todo lo contrario, e han reducido con posterioridad en unas 2,5 Has).

C) Equipamientos y servicios: infraestructuras y sistemas

Entre los que se cuentan con los siguientes:

- Campa y Complejo Deportivo de Santa Ana
- Parque Las Balsas
- Campa San Roque
- Residencias Eguzkia y Haizea.
- Colegio San Viator.

A destacar durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias la enérgica acción institucional, con especial incidencia en el continuo Santa Ana-Las Balsas que, tanto por sus dimensiones como por su grado de equipamiento, reviste importancia, incluso, intercomarcal.

Además, dentro del ámbito grafiado y sin carácter exhaustivo, se recogen otros elementos de no menor trascendencia:

- Parroquias de Santa María de Mercadillo, San Pedro de la Baluga y San Martín de Carral. Ermitas de San Roque y Santa Ana.
- Escuelas de Mercadillo (Hogar del Jubilado), La Baluga, Carral (Puesto de la Cruz Roja) y otras.
- Biblioteca Municipal.
- Batzoki, Alkartetxe y Casa del Pueblo.
- Casa y Consultorio Médico Municipal
- Geriátricos Bici Berria en El Crucero y Encartaciones en Carral (Además del Geriátrico Zure Etxea en Las Ribas)
- Plaza de Toros.

Que, en su conjunto, definen un municipio con alto grado de equipamiento.

- Anotada en el apartado anterior cierta **clasificación** del suelo, no se dejará de acudir a su **clasificación** simultánea.

Suelo Urbano. Son aquellas áreas con grado de consolidación no inferior a sus dos tercios que resuelven autónomamente sus necesidades de equipamiento y redes de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y alumbrado)

Suelo Apto para Urbanizar. Que sin reunir las condiciones del suelo urbano, presentan posibilidades de desarrollo desde su ubicación inmediata a los núcleos municipales clasificados como urbanos.

Suelo No Urbanizable. Los no incluidos en las categorías anteriores: en un municipio de las características de Sopena, resulta la práctica totalidad de la superficie estudiada.

(Y cualquier porción del Conejo de Sopena se incluirá en alguna de las tres clases de suelo definidas)

0.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

La elección de la figura de Normas Subsidiarias como la adoptada para formular el planeamiento del término municipal de Sopena viene justificada:

- Por las expectativas detectadas de crecimiento sostenido poblacional y de desarrollo industrial escaso.
- Por el mandato legal de delimitación precisa de aquel casco en circunstancias más favorables de generación de estructuras auténticamente urbanas.
 - Por la posibilidad de previsión de un exceso razonable de oferta de suelo residencial e industrial que permita la absorción de aquellas implantaciones no previstas desde las correspondientes proyecciones de crecimiento realizadas, pero que pudieran producirse por circunstancias exógenas a la realidad municipal estudiada.
 - Por la falta de conocimiento exacto de la capacidad financiera de las diferentes fuentes de ingreso municipales.
 - Por el incumplimiento del mandato de directrices territoriales y sectoriales que encajan el municipio en los conjuntos comarcal y nacional.
 - Por el pequeño tamaño, y consiguientemente, escasa capacidad de gestión del municipio de Sopena que recomiendan la adopción de una figura de planeamiento proporcionada a sus problemas y capacidades; como así resultan las Normas Subsidiarias, dando por improbable su futuro desarrollo en un plan General.

0.3 TRÁMITES DE FORMACIÓN, PARTICIPACIÓN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA EFECTUADOS DURANTE LA REDACCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA PRIMERA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOPENA.

En Julio de 2002 se aprueba inicialmente el Texto Refundido de la Primera revisión de las NN.SS. de Sopena.

Entre agosto y septiembre de 2002 se expuso al público el documento aprobado inicialmente del Texto Refundido de la Primera revisión de las NN.SS. de Sopena.

En esta exposición se presentaron 132 alegaciones.

Se redactó informe contestando a todas ellas.

Se corrigió el documento para adaptarlo a la mayoría de las alegaciones presentadas.

0.4.0 PROYECTOS Y REALIZACIONES EFECTUADAS EN EL MUNICIPIO DE SOPUERTA DURANTE LA REDACCIÓN DE LA PRIMERA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. OTRAS AFECCIONES.

Se examinarán someramente ambos aspectos por su trascendencia en la configuración de la imagen del municipio en transformación, desde la entrega de la "Información Urbanística"⁶

0.4.1. OBRAS Y PROYECTOS

Intervenida la práctica totalidad del trazado viario municipal en la actualidad, se han ejecutado varias fases de la "Obra-Renovación de Redes y Mejora del Abastecimiento de Agua al Municipio de Sopuerta", además de terminarse en 1997 la urbanización de la manzana industrial de propiedad municipal en la U.A.U. 16.4.1-La Sota, como obras de mayor relevancia entre las acometidas en el último trienio.

Además están a punto de concluirse las obras de las 54 viviendas de VPO en Mercadillo.

También se ha concedido licencia a los proyectos para 37 viviendas en el área 1.2 "palacio" de Mercadillo, 10 viviendas en el PAU 1.5.1. en La Baluga y 11 viviendas de VPO en los terrenos del antiguo cuartel de la Guardia Civil en Capetillo.

0.4.2. OTRAS AFECCIONES

Ya se conoce la inclusión de Sopuerta en el Área Funcional de Balmaseda-Zalla, comprensiva del conjunto comarcal de Encartaciones, desde las previsiones de las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio), donde se establece el carácter fundamental de Sopuerta como "habitat alternativo" a la conurbación del Bilbao Metropolitano.

Además:

- El Plan Territorial Sectorial del Suelo para Actividades Económicas, incorpora Sopuerta entre las "de crecimiento moderado", con un máximo de 8 Has. de suelo industrial.
- La Propuesta de Actuaciones del Plan Hidrológico Norte III, plantea previsiones sobre la cuenca del río Mercadillo.
- El Plan Territorial Sectorial de Rios y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) , incorpora al río Goritza entre la red complementaria de 2º orden de cuenca para la que se prescriben líneas de protección y edificación diversas.
- El Plan Territorial Sectorial-Eje del Cantábrico: Línea Eléctrica de A.T. en 400 Kv. Tramo Penagos-Güeñes afecta al término municipal por el Norte de La Herbosa y Sur de Abellaneda.
- Suspendida la tramitación de la modificación de planeamientos generales de Bizkaia por prohibición del uso residencial como uso urbanístico en suelo no urbanizable, se está imponiendo de hecho este particular para las sucesivas revisiones del planeamiento municipal (Como en Sopuerta).
- El Plan Estratégico de Encartaciones no presenta mayor relevancia en su aplicación efectiva al conjunto comarcal.
- El Plan Estratégico Rural Vasco. Objetivo 5b ha promocionado algunas iniciativas en Sopuerta, entre las que destaca la implantación de un taller de confección industrial en las antiguas Escuelas Municipales de Carral.
- (Y suspendida la tramitación del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, su puesta en ejecución contraerá ineludiblemente la aparición de nuevas afecciones sobre el conjunto municipal, mientras se redacta el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Balmaseda-Zalla)

⁶ Para mayor detalle, consultar los apartados 0.2.2. "OBRAS Y PROYECTOS", 4.1.5. "DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO" y 4.2.4. "MODIFICACIONES. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS" del documento de "Información Urbanística"

0.5. DOCUMENTOS Y DETERMINACIONES EXIGIDOS POR LA LEY DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA FIGURA DEL PLAN

0.5.1. GENERALIDADES

Las Normas Subsidiarias son uno de los tres instrumentos hábiles para llevar a cabo la ordenación urbanística municipal (Art. 2 y 3.1 del Reglamento de Planeamiento).

“La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará de acuerdo a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y proporción del propio municipio, apreciados por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo (Comisión de Urbanismo de Bizkaia) o por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Departamento de Urbanismo)”.

Las Normas Subsidiarias se desarrollan mediante Planes Parciales, Estudios de Detalles y Planes Especiales (Art. 5.1. del Reglamento de Planeamiento).

Las características de las Normas Subsidiarias vienen expuestas en los artículos 92 y 93 del Reglamento de Planeamiento.

0.5.2. DETERMINACIONES

El artículo 93 del Reglamento de Planeamiento señala los siguiente *“Fines y Objetivos” de su promulgación con indicación de su conveniencia y oportunidad así como el carácter subsidiario del Planeamiento General al que suplen y señalamiento del período de vigencia cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General”.*

- *“Delimitación de los terrenos comprendidos en Suelo urbano en las Áreas Aptas para la Urbanización y en Suelo no Urbanizable”*
- *Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación a efectos de las posibilidades de edificar en Suelo no Urbanizable y en las Áreas Aptas para la Urbanización en tanto no sean aprobado los correspondiente Planes Parciales”.*
- *“Asignación de usos pormenorizados para Suelo urbano y de usos globales para las Áreas Aptas para la urbanización con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad delimitando los sectores, fijando los criterios para su delimitación con Planes Parciales”.*
- *Normas Urbanísticas que tendrán en el Suelo Urbano, el grado de desarrollo que tienen en suelo Urbano un Plan General y el grado de precisión del Suelo Urbanizable Programado de un Plan General en el Suelo Apto para Urbanizar”.*
- *Esquema indicativo de las infraestructuras, equipamiento y servicios para la totalidad del territorio, calculado por el límite de saturación de las Áreas Aptas para la Urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para Suelo Urbano. El Esquema de infraestructuras y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicación, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario”.*
- *Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el Suelo No urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación de esas zonas”*

“Para la delimitación de Suelo Urbano y de las Áreas Aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible”.

“El desarrollo de las determinaciones en Suelo Urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle”

“Las Determinaciones establecidas en la Áreas Aptas para la Urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales”.

0.5.3. DOCUMENTACIÓN

La documentación de las Normas Subsidiarias deberá atender a lo exigido en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria
- Planos de información
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas

1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO. PROYECCIONES, OBJETIVOS. PERIODOS DE VIGENCIA Y REVISIÓN

1.1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA

Se recogen a continuación las cuestiones en que el documento presente, incide de alguna manera⁷.

1.1.1. TERRITORIO

1. MEDIO FÍSICO

- Situación colateral con el mallado principal de nodos y ejes de actividad constituidos sobre el Marco del País Vasco.
- Ejes de relación con Cantabria y la Meseta, en pie de igualdad con el resto de la Comunidad Autónoma.
- Formación de una unidad Subcomarcal con Arcentales, Trucios y Galdames dentro del conjunto de Encartaciones.
- La topografía como factor decisivo en la organización comarcal: coincidencia de los límites geográficos (valle) y administrativos (municipio)

- Datos hipsométricos (cota 125) y clinométricos (pendiente 10%) condicionantes en el emplazamiento de la práctica totalidad de la edificación.
- Accesos implementados en el fondo de los valles, coincidentes con los mismos cauces y desagües de los ríos.
- Y son tres ejes fundamentales:

Uno principal:

- Eje N-S (Zalla a Castro Urdiales)

Dos secundarios:

- Eje E-O (Arcentales a Galdames y Muskiz)
- Eje NE-SO (Beci a Carral)

- Calidad "bastante alterada de las aguas superficiales en las cuencas bajas (por la mayor intensidad de usos residenciales, agrícolas y forestales
- Avance de los bosques de coníferas y eucalipto hasta los primeros años de la década de los 80 (con proximidad a zonas habitadas) sobre terrenos aptos para una explotación agrícola más racional.
- La explotación intensiva de estas especies arbóreas no se justifica desde una perspectiva de rentabilidad económica, produciendo la degradación del espacio agrícola.

⁷ A partir del Apartado 5.1 "PROBLEMÁTICA" del documento de "Información urbanística"

2. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO

- Preponderancia de los factores geográficos (alturas y pendientes del terreno, cercanía a cursos de agua, accesibilidad) en la implementación de los diferentes barrios, a excepción de aquellos dependientes de la situación de los cotos mineros.
- Mantenimiento de la división tradicional del Concejo en las seis “barriadas o feligresías”: Abellaneda, Beci, Barrietas, Carral, Mercadillo y La Baluga.
- Desplazamiento paulatino del centro del poder municipal desde San Martín de Carral hacia Mercadillo, y últimamente, hasta La Baluga.
- Esta “marcha hacia el Norte” se liga a los trazados sucesivos de la Calzada de Castro Urdiales que provoca la decadencia y el abandono de unos barrios en beneficio de otros.
- La desviación atípica introducida por el auge de los barrios mineros –Alén, Jarralta, La Linde y Rebéñega- ha desaparecido con el abandono de la explotación de los filones de hierro.
- (En todo este proceso, Abellaneda permanece como punto fijo de trascendencia municipal y comarcal)

- En la ordenación jerárquica de los centros urbanos próximos se señalan como los más importantes: Bilbao y Castro Urdiales, Zalla y Balmaseda, por este orden.
 - Uso residencial
 - Crecimiento residencial particular particularmente disperso, sin localización de una estructura urbana consolidada.
 - Los edificios de fecha de construcción anterior a nuestro siglo presentan características de “vivienda aislada”.
 - En la actualidad, se detectan dos tendencias:
 - Construcción de agrupaciones completas a través de la tipología de “bloque aislado”
 - Construcción de “viviendas unifamiliares” concentradas en La Jara y Los Ovales (de forma espontánea), en San Antonio (de forma planificada), dispersas en el resto del territorio municipal.
 - Uso industrial
 - Mínima incidencia de localizaciones industriales.
 - Ausencia de suelo industrial preparado, hasta la puesta en el mercado de una manzana de propiedad y promoción municipal en La Sota.
 - Uso agrícola
 - Los suelos dedicados a agricultura intensiva se degradan a praderías y bosque.
 - La cabaña ganadera mantiene su importancia cuantitativa.
 - Las actividades extractivas han reducido sustancialmente su impacto sobre el territorio, reducidas en la actualidad a “Cantera Lacilla”

3. INFRAESTRUCTURAS

- Las grandes distancias y la dispersión de los barrios condicionan el establecimiento de las infraestructuras sobre la totalidad del territorio municipal.
- Existencia de una densa red viaria alternativa a la existente formada por los trazados de las antiguas líneas ferroviarias y los caminos abiertos en función de las explotaciones mineras.
- La potabilización de las aguas es dificultosa por la división en cuatro redes de abastecimiento principales (Además de otras secundarias), lo que se está poniendo remedio con las obras proyectadas/en realización.
- Práctica inexistencia de una red de saneamiento municipal, a paliar con la ejecución del "Proyecto de red de Saneamiento Municipal" suspendida desde 1997.
- Algún barrio menor carece de conexión a la red general telefónica.

1.1.2. SOCIEDAD

1. POBLACIÓN

- División de la comarca de Encartaciones en tres zonas:
 - Mineral (**SOPUERTA**, Galdames, y Güeñes)
 - Industrial (Balmaseda, Zalla y Güeñes)
 - Agrícola (Carranza, Lanestosa y Godejuela)
- La primera se caracteriza por un importante incremento poblacional con el auge minero a principios de siglo y por la pérdida progresiva de población al compás de la decadencia de las explotaciones mineras, proceso del que sólo se ha recuperado Sopena.
- La distribución de la población en el municipio se realiza en dos zonas diferenciadas:
 - Zona rural (Abellaneda , Beci y Las Barrietas)
 - Zona semi-urbana (Carral, Mercadillo y La Baluga).
- En la zona rural tienen un importante peso las poblaciones adultas y senil, con escasísimo peso de la población joven.
- En la Zona semi-urbana se detecta un mayor peso de la población joven con respecto a la zona rural, aunque hay un elevado porcentaje de población senil.
- La distribución de la población en el municipio, presenta las siguientes características: Mercadillo, La Baluga y Beci concentra un mayor número de jóvenes; la población senil se concentra en Abellaneda, Carral y Barrietas.
- El escaso crecimiento vegetativo no cubre las bajas producidas por defunciones; por otro lado, el municipio resulta centro de atracción de los municipios limítrofes. Los barrios con mayor concentración de inmigrantes son La Baluga y Mercadillo.

1.1.2.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA

- La tasa de paro está sobre el 19,14%
- Desigual distribución por barrios de la población activa: La Baluga y Mercadillo concentran el 77,1% del total municipal. El resto de los barrios concentran pequeños porcentajes que no superan el 8%

- Distribución de la población activa según sectores de actividad: agricultura (8,1%), industria (33,1%), construcción (6,6%), servicios 52,5%)
- Sector primario
 - Descenso considerable de la población activa empleada en el sector primario que, sólo en el período 1981-1991, ha descendido a la mitad.
 - Escasa representación de la población dedicada a la minería: el municipio, en el conjunto de la zona minera, es el de menor participación de población activa en el sector primario.
- Sector secundario
 - Escasa generación de empleo por parte de la industria asentada en el municipio: sólo el 10,0% de la población activa del sector secundario trabaja en el municipio.
 - Descenso en la población empleada en este sector secundario, al ritmo del desmantelamiento industrial del Bilbao Metropolitano.
- Sector terciario
 - El comercio existente es de carácter artesanal, familiar y mixto. Responde a una demanda de necesidades primarias, ya que la demanda de comercio más especializado se cubre en la margen Izquierda y en Bilbao-Centro.
 - Es el sector en crecimiento, recogiendo los excedentes de los sectores primario y secundario.

1.1.3. MEDIO URBANO

1.1.3.1. ESTRUCTURA URBANA

- No existe una estructura con características urbanas de cierta entidad en el conjunto municipal.
- Se adolece de la fundación de una Vila en el valle de Sopuerta.
- Primacía de la calzada de Castro como eje prioritario sobre el que se insertan los núcleos principales.
- Se mantiene la distribución tradicional en “barriadas” o “feligresías” (“zonas) con actual predominio del binomio Mercadillo-La Baluga.
- Composición de la estructura urbana de Sopuerta:
 - Edificación dispersa a lo largo de las vías de comunicación.
 - Espacios libres apoyados en la iglesia o Ermita cabecera de cada “zona” (“feligresía”).
 - Nuevas urbanizaciones residenciales que, sólo en la última década empiezan a presentar el deseable papel de “generadores” urbanos.

1.1.3.2. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

- Existencia de un rico patrimonio arquitectónico y natural, insuficientemente valorado y protegido.

1.1.3.3. RESIDENCIA

- Durante las tres últimas décadas, la población se ha ido concentrando en las zonas semi-urbanas, mientras en las zonas rurales se ha ido perdiendo población.

Esta tendencia se ha visto acrecentada, dado que la construcción de nuevas viviendas en las zonas semi-urbanas ha influido en este desplazamiento desde las zonas rurales.

- El índice de modernidad de las viviendas es muy alto (18,0%), centrado en dos barrios (Mercadillo y La Baluga), donde se entregaron 100 viviendas de Protección Oficial en 1987.
- En relación al resto de la comarca, Sopuerta ocupa el quinto lugar por su número de viviendas.
- Sopuerta figura entre los cinco municipios de Encartaciones que destacan por el peso de la vivienda de segunda residencia (12,12%) del total del parque residencial municipal.
- La vivienda desocupada significa el 15,94% similar al registro en Bizkaia. Los barrios con mayor número de viviendas vacías son Mercadillo y Barrietas.

1.1.3.4. EQUIPAMIENTO

- La comarca de Encartaciones tiene poca consistencia interna, careciendo de un núcleo central que capitalice la demanda de servicios, existiendo una fuerte dependencia del Bilbao Metropolitano.
- Esta situación reproduce en el municipio: el servicio sanitario especializado se cubre entre Baracaldo y Bilbao, los servicios de comercios especializados son cubiertos en la capital, los servicios de esparcimiento son cubiertos por Balmaseda, Castro Urdiales y Laredo, Muskiz, Santurce y Bilbao.
- No se aprecian déficits equipamentales importantes en el municipio: para el equipamiento socio-cultural y deportivo, el equipamiento escolar, Biblioteca y centro de Jubilados.

1.1.4. AFECCIONES. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO. MARCO LEGAL

1.1.4.1. Afecciones

- El Plan Estratégico de Encartaciones presenta soluciones para el desarrollo comarcal, cuya efectividad no ha sido contrastada todavía.
- Las Directrices y Planes Territoriales y Sectoriales constituyen la referencia de planeamiento de ordenación de cada municipio particular.
- Insuficiente despliegue de aquellos servicios susceptibles de ser mancomunados.
- Incidencia de los canales sobre los que insertar diferentes infraestructuras (viaria, ferroviaria, eléctrica, telefónica) de carácter comarcal)

1.1.4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO

- Inclusión de la totalidad del parque edificatorio dentro de las Normas Subsidiarias vigentes, aprobados definitivamente en 1989.
- Diseño pormenorizado en suelo urbano y apto para urbanizar sobre una base topográfica a escala 1/500, formada específicamente.
- Seguridad jurídica que fomenta una decidida política de rehabilitación de las viviendas existentes, generalizada en todo el conjunto municipal.
- Desarrollo de figuras de planeamiento intermedias entre las Normas Subsidiarias y la ejecución de propuestas concretas de edificación y urbanización.
- Seguimiento y gestión "día a día" con tramitación de diez modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias para armonización de nuevas iniciativas ensambladas en el marco del documento de planeamiento municipal.

- Cumplimiento de las previsiones de crecimiento residencial, aunque concentradas en el eje San Pedro-Santa Ana, por defecto del resto de los núcleos municipales.
- Atención primordial a los usos del suelo no urbanizable, a controlar con mayor dedicación.
- Introducción de normas de protección ambiental y de patrimonio edificado.

1.1.4.3. MARCO LEGAL

- Obligatoriedad a la adaptación del plan vigente a la normativa urbanística vigente, de rango estatal y autonómico.
- Elección de la figura más adecuada a la problemática urbanística y capacidad de gestión municipal.

1.2. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Localizado el centro municipal en el eje Mercadillo-La Baluga, con extensiones hasta el Castaño y Carral (zona semiurbana) que acoge la práctica totalidad de los equipamientos y de la población municipal, se dirige la atención hacia aquellos elementos decisivos en la configuración de cierta estructura urbana o, al menos, de mayor densidad edificatoria.

Tales elementos pueden ser clasificados como:

- Características naturales
- Características del desarrollo urbano.

1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

1.2.1.1. NIVELES SIGNIFICATIVOS

Se señala la cota 125, por debajo de la cual se localiza el resto de los elementos indicados.

1.2.1.2. COLINAS

Sin embargo, por debajo de la cota fundamental –que abarca aquellos fondos de los valles correspondientes a la red fluvial, existen unos puntos dominantes del entorno próximo y lejano:

- Colina de Las Ribas
- Colina de Cotarros
- Colina de Arcé

La primera y la tercera superan la altura convencional, fijada en 125 metros.

1.2.1.3. MÁRGENES DE LOS RÍOS

De otra manera, los márgenes de los ríos son determinantes en la configuración de la estructura estudiada en particular:

- El núcleo de la Baluga, se apoya en la vega del arroyo Tremoral.
- El núcleo de Mercadillo crece en la confluencia del arroyo Valdebeci con el río Goritza.
- El núcleo de Carral surge desde la confluencia de arroyo que baja de Abellaneda con el arroyo Valdebeci.

Igualmente, aquellos espacios-escenarios de las Campas de Santa Ana (prolongada en el Parque Las Balsas) y San Roque se apoyan, respectivamente, en las riberas de los arroyos Tremoral y Valdebeci.

1.2.1.4. PARAJES NATURALES

Las repetidas:

- Campa de Santa Ana
- Campa de San Roque
- Parque Las Balsas (que recupera una antigua escombrera de estéril de mineral, anterior propiedad de “Lavaderos de Sopuertas, S.A.”) en continuidad de la primera.

También se reseñan aquellos jardines de diseño valioso e interés simplemente botánico que rodean a edificios incluidos, generalmente, en el “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Edificios de interés Histórico-Artístico”.

1.2.1.5. RECURSOS MINERALES

En el sector del término municipal de Sopuerta estudiado sólo se localiza la Cantera de Lacilla⁸.

1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO URBANO

1.2.2.1. EJES DE COMUNICACIONES

Vinculados a los fondos de los valles, se construyeron aquellas vías rodadas cuyo trazado ha sido fundamental en orden a las alternativas de aparición, auge y declive de los diferentes núcleos del municipio:

- La carretera de Castro Urdiales de la máxima importancia.
- La carretera de Muskiz
- La carretera de Galdames
- La carretera de Traslaviña, de más reciente apertura.
- La carretera de Carral a La Herbosa, de trascendencia local.
- La carretera de La Jara.
- La carretera de La Sota. Estas dos últimas cierran mallas de ejes anteriormente citados.
- Las vías férreas suelen localizarse a cota sensiblemente constante a media ladera, impuesta desde el emplazamiento de las bocaminas.
- El ferrocarril de Traslaviña.
- El ferrocarril de Galdames⁹.

1.2.2.2. EDIFICIOS SINGULARES (GENERADORES URBANOS)

Ya se conoce la interpretación realizada para caracterizar cada “barriada” o “feligresía” y sus núcleos de características más urbanas: un espacio abierto (plaza o “campa”) apoyado en un edificio público (generalmente vinculado al culto religioso)

Son estos edificios los que se han nombrado como “Edificios singulares”, que se enumeran a continuación:

- La iglesia de San Martín.

⁸ Ya se sabe –ver documento de “Información Urbanística”- que la mayor concentración de explotaciones mineras se encontraban en Alén, Jarraitia y Rebeñiga.

⁹ El ferrocarril Castro-Alén se localiza a cota 550 en el barrio del mismo nombre.

- La Iglesia de Santa María
- La iglesia de San Pedro
- La Ermita de San Roque
- La Ermita de Santa Ana¹⁰
- La estación de El Castaño¹¹.

Lo que se puede decir de los cinco primeros edificios ha de matizarse para el último de los enunciados: el Barrio de El Castaño Nuevo es un núcleo de generalización tardía vinculado a la explotación de las minas de Jarralta, cuyo “generador urbano” venía a caracterizarse en la Estación de Ferrocarril –la más importante del término municipal¹² -como cierto símbolo laico del nuevo progreso contrapuesto a aquellos otros con matiz religioso de los restantes barrios de raíces medievales.

1.2.2.3. NÚCLEOS MAYORES

Se apuntan aquellos que reúnen indudables condiciones de accesibilidad, presencia de “generadores urbanos” y características morfológicas de su compacto edificado asimilables a cierto desarrollo urbano que le confieren una cierta capitalidad sobre la zona circundante:

- Mercadillo
- Carral.
- El Castaño
- La Baluga-San Pedro-Corso Rivero.

Como continuó en la intersección –del máximo interés urbano- de las carreteras de Castro Urdiales y La Jara, sobre la Campa de Santa Ana.

1.2.2.4. NÚCLEOS MENORES

Los restantes del término municipal

1.2.2.5. NÚCLEOS EQUIPAMENTALES

La aportación de esta figura se realiza, exclusivamente, desde el interés de encajar el conjunto del Colegio de San José (Clérigos de San Viator) en categoría particular diferenciadas de las anteriores.

1.2.2.6. DESARROLLO ESTABILIZADO

Se entiende por “desarrollos estabilizados”, aquellos crecimientos –a lo largo de los “ejes de comunicaciones” y en las proximidades de los “núcleos mayores” –que no han sufrido alteraciones en los últimos treinta/cuarenta años, y particularmente, desde la aprobación del planeamiento vigente:

- La Cuestas, entre Capetillo y Mercadillo
- Carretera de Castro Urdiales (en las proximidades de Carral y Mercadillo)
- El Castaño Nuevo, sobre el acceso desde la misma carretera de Castro Urdiales.

¹⁰ Además de las Parroquias de la Santa Cruz en Barrietas y San Bartolomé en Abellaneda; la ermita de San Luis en Alén.

¹¹ Derribada en el transcurso de las jornadas de 15, 16 y 17 de Enero de 1985.

¹² Con la de Traslaviña, compartida con el vecino Arcentales; apeadero de El hoyo; estación de ferroviarios; estación y casa del Guardaguas en Barrietas; apeadero de El hoyo; Estación de La Linde (En general, muy transformados)

1.2.2.7 DESARROLLOS EN FORMACIÓN

Por contraste con los anteriores –y con características similares- son aquellos desarrollos fomentados por cierta perversión de los parámetros del planeamiento comarcal, vigente con anterioridad a las Normas Subsidiarias.

- Carretera de La Sota. Crecimiento sobre una banda calificada “industrial restringida” sin completar ninguna de las características preceptuadas por el planeamiento comarcal: lo que se va corrigiendo paulatinamente desde la intervención municipal.
- La Jara. Los ovals.

(Son los dos “núcleos de población” en las proximidades de La Baluga y Mercadillo, respectivamente, constituidos por la edificación sucesiva de viviendas unifamiliares por errónea interpretación de la normativa correspondiente a la “Zona Rústico – Agrícola” del anterior Plan General de la Comarca de Encartaciones).

1.2.2.7. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

De aquellos elementos que establecen afecciones sobre su entorno, lo que se sustancia en una legislación sectorial particular para cada caso:

- Depósitos de Agua (Jerralta-El Rayón-Barrietas-Ledo- Valdebeci)¹³ y E.T.A.P. (Estación de Tratamiento de Agua Potable) de Jarralta.
- Estación Transformadora de Distribución
- Cementerios (San Cristóbal-Mercadillo-Carral)¹⁴

(VER PLANO 1)

1.3. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA.

La proyección presentada ha de orientarse hacia el acotamiento de aquellos factores que intervienen en la determinación del volumen poblacional, más que hacia una predicción del signo de crecimiento y tamaño futuro, asumiendo como objetivo el mantenimiento de un impulso demográfico sostenido.

1.3.1. PROYECCIONES DE VIVIENDA

Atendiendo a las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio) en vigor, se estudiará en particular, la aplicación de la “Directriz de Necesidades de Vivienda y Cuantificación de la Oferta de Nuevo Suelo Residencial”

En concreto se pretende orientar el difícil proceso de cuantificación del suelo residencial necesario en cada uno de los municipios.

El horizonte temporal de las D.O.T. sobrepasa el marco del corto y medio plazo, e incluso las cuestiones estrictamente coyunturales, centrándose en los aspectos de carácter “Estructural” y de “Modelo” propiamente dicho. La cuantificación del suelo residencial requiere una constante adaptación a la cambiante realidad demográfica, económica, urbana y territorial.

Se considera importante que los criterios para la cuantificación del crecimiento residencial de los diferentes municipios sean suficientemente flexibles.

Para la cuantificación del número de viviendas que permita el cálculo de la superficie de suelo residencial encada municipio concreto de las D.O.T. establecen los CINCO COMPONENTES siguientes:

¹³ Entre otros de menor importancia.

¹⁴ Además de los de Abellaneda-Barrietas-Beci.

MODELO TERRITORIAL

Componente 1: Número de viviendas identificado en función del papel singular que el municipio desempeña por la configuración del Modelo Territorial al que se aspira.

Las D.O.T. señalan en algunos municipios cuantificaciones concretas de suelo residencial, sugeridas provisionalmente en los anexos 1 y 5: estructuras en Crecimiento Selectivo, Habitat Alternativo y Segunda Residencia. Su único objeto es poder servir de referencia transitoria hasta el momento en que entre en vigor el Plan Territorial Parcial del Area Funcional Balmaseda-Zalla, actualmente en redacción

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

Componente 2: Número de viviendas correspondientes al previsible "crecimiento demográfico, sobre la base de tendencias identificadas en Sopuerta, ajustada mediante un "Coeficiente de Tendencia" que podrá ser establecido por las D.O.T. en documentos complementarios, basados en:

- a: Evolución del empleo
- b: Tasa de Paro
- c: Renta familiar disponible por habitante
- d: Dinámica inversora

De forma provisional y orientativa podrá suponerse para un cálculo orientativo de este componente demográfico de la última década podría mantenerse en los próximos años y aplicar la Tasa Anual de Crecimiento (TAC) del período 1981/91 para el cálculo de este componente.

VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR

COMPONENTE 3: Número de viviendas correspondientes a los efectos previsibles de la variación de la estructura familiar y consecuentemente, del número de personas que ocupan por término medio, cada vivienda.

Para el año 2000 se establece una previsión de 3 miembros por familia.

El coeficiente base para el cálculo, será el Tamaño Medio de la Unidad Familiar (TMF) obteniendo a través del cociente entre el número total de habitantes del municipio y el número total de viviendas ocupadas.

El cálculo del número total de viviendas necesarias en función de este componente se obtendrá dividiendo la población del año base por el TMF estimado para el año horizonte de la proyección (**Anexo 2**)

La diferencia entre el número de viviendas totales y el número de viviendas ocupadas en el año base, dará el número de viviendas correspondientes a este componente.

CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA

COMPONENTE 4: Número de viviendas derivadas de la aplicación del "factor de Corrección de la Rigidez de la Oferta".

Este factor depende del rango en la jerarquía del sistema de ciudades de la Comunidad Autónoma (especificado en el **Anexo 3**)

(El concepto de rigidez de la oferta hace referencias a las indeseables tensiones especulativas y distorsiones de diversos tipos que se producirán en los mercados inmobiliarios.)

El cálculo se realizará sumando a las “viviendas ocupadas” los componentes C2 y C3, y multiplicando el total de estas viviendas por el “Coeficiente de Rigidez”.

SEGUNDA RESIDENCIA

COMPONENTE 5: Número de viviendas correspondientes a la segunda residencia.

El “Coeficiente de Segunda Residencia”, se indica orientativamente en el Anexo 4.

Cuando entre en vigor el “PTS de Ordenación de los Recursos Turísticos y de la Segunda Residencia” la cuantificación se ajustará a lo que allí se establezca.

El “Coeficiente de Segunda Residencia” expresa el coeficiente (propuesto) entre el número de viviendas con destino a primera o segunda residencia y el número de viviendas ocupadas permanentemente en dicho municipio. **(Anexo 4)**

ANEXOS

Crecimiento selectivo:

- a. Las D.O.T. proponen crecimientos urbanos importantes en ciertos municipios en el contexto de las estrategias de equilibrio territorial
- b. Si el municipio adopta como figura de planeamiento la del Plan General de Ordenación urbana, el número de viviendas a prever correspondiente al crecimiento selectivo, será del 15% del total previsto **(Anexo 1)**. El suelo correspondiente a estas viviendas deberá estar clasificado como suelo urbanizable no programado, reduciendo la capacidad del resto del suelo a los restantes componentes.
- c. Si el municipio adopta como figura de planeamiento la de normas Subsidiarias, el número de viviendas a prever correspondiente al crecimiento selectivo, será nulo.

Hábitat alternativo:

- d. Los planes municipales podrán prever suelos para estos desarrollos hasta una extensión máxima equivalente al 15% de las viviendas propuestas para cada uno de los hábitats alternativos **(Anexo 1)**. El desarrollo total de cada uno de estos hábitats exigirá la previa entrada en vigor del PTP correspondiente.

Segunda Residencia:

- e. El planeamiento sólo podrá clasificar suelo para el desarrollo de segunda residencia por implicaciones de modelo **(Anexo 5)**, tras la aprobación del PTP correspondiente.

ANEXO 1- REFERENCIAS CUANTITATIVAS PARA LAS ESTRATEGIAS DE
CRECIMIENTO SELECTIVO Y HABITATS ALTERNATIVOS

Crecimiento selectivo

Balmaseda-Zalla (2.500+2.500)

Habitats alternativos:

Galdames (300)

Sopuerta (300)

ANEXO 2. VARIACIONES EN EL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR

Previsión para el año 2000, el TMF= 3,00

ANEXO 3. CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA

NIVELES DE LA JERARQUÍA URBANA DE LOS MUNICIPIOS DE LAS ENCARTACIONES	FACTOR CORRECTOR DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA
Nivel 5: Balmaseda 7,2 Zalla 6,5 Genes 4,87 Carranza 2,08	0,25
Nivel 6: Arcentales Galdames Gordexola Lanestosa Sopuerta Trucíos	0,35

ANEXO 4. COEFICIENTES DE SEGUNDA RESIDENCIA PROPUESTOS

Estos coeficientes son provisionales hasta la entrada en vigor del PTS de Recurso Turísticos y Segunda Residencia, y no se considera a Sopuerta entre los municipios que deban acoger asentamientos de este tipo.

ANEXO 5. CUADRO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL. CÁLCULO SIMPLIFICADO.

Leyenda:

- CD: Crecimiento Demográfico
- CR: Coeficiente de Rigidez
- CRO: Corrección de la Rigidez de Oferta
- CS: Crecimiento selectivo
- CSR91: Coeficiente de Segunda Residencia existente en 1991
- CSR: Coeficiente de Segunda Residencia propuesto por DOT
- HAS: Hábitats alternativos
- MT: Modelo Territorial
- PB: Población en el año Base de la proyección
- PH: Población en el año Horizonte de la Proyección
- SR: Segunda Residencia
- TAC: Tasa Anual de Crecimiento Demográfico
- TFM(n): Tamaño Medio Familiar en el año (n)
- VEF: Variación en la Estructura Familiar
- VOB: Viviendas ocupadas en año Base de la Proyección

Lo que se pasa a cuantificar a continuación:

Componente 1 : IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL

Crecimiento Selectivo para normas Subsidiarias es NULO
(Plan General CS=15% de 300=45).....CERO

Hábitat Alternativo
HA= 15% de 300 = 45 45

Segunda Residencia
VOB= 655
SR=VOB (CSR-CSR91)= CERO
SRCERO

TOTAL COMPONENTE (C1): 45

Componente 2. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

$PB= 2135$ $PH=PB(1+TAC)^n = PB(1+CERO)^n = PB$

$P91=2135$ $CD=PH-PB=CERO$ hab.

$P81=218+ TMF (n) = 3,0$

$C2=CD/TMF (n)= CERO/3,0$ CERO

TOTAL COMPONENTE (C2): CERO

Componente 3. VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR

$C3=PB/TMF (n)-VOB$
 $C3=2135/3-655=$ 59

TOTAL COMPONENTE 3 (C3): 59

Componente 4 CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA

$CR= 0,25$
 $C4= (VOB+C2+C3)CR$
 $C4=(655+CERO+59) 0,35$ 250

TOTAL COMPONENTE 4 (C4): 250

Componente 5: SEGUNDA RESIDENCIA

$CSR= 0$

$C5= (C2+C3+C4) (CSR-1) 0,5$

$C5= CERO$ CERO

TOTAL COMPONENTE 5 (C5): CERO

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO
..... 354

A continuación vamos a calcular la cuantificación residencial de todo el Área Funcional, lo cual nos serviría como dato a tener en cuenta en otros apartados de esta información

CUADRO 1. AREA FUNCIONAL Balmaseda-ZALLA. DATOS INICIALES SEGÚN LAS D.O.T.

	VOB	P91	P81	CR	CSR	CSR91
Arcentales	207	672	707	0.35	2,0	1.3
Balmaseda	2.205	7332	7.497	0.35	-	-
Carranza	874	3.151	3.437	0.25	1,75	1.48
Galdames	270	817	812	0.35	-	-
Gordexola	421	1.524	1.703	0.35	-	-
Güeñes	1.820	5.861	6.531	0.25	-	-
Lanestosa	94	308	312	0.35	3.0	1.9
Sopuerta	655	2.135	2.189	0.35	cero	cero
Trucios	158	520	554	0.35	2.0	1.58
Zalla	2.175	7.327	7.125	0.25	-	-
TOTAL	8.879	29.647	30.867	--	--	--

CS Balmaseda-Zalla: (2.500+2.500)

HA Galdames: 300

Sopuerta: 300

CUADRO 2. AREA FUNCIONAL BALMASEDA-ZALLA. CUANTIFICACIÓN OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN LAS D.O.T.

	C1	C2	C3	C4	C5	TOTAL
Arcentales	145	-	13	77	45	280
Balmaseda	-	-	239	611	-	850
Carranza	235	-	167	260	160	822
Galdames	45	-	3	96	-	145
Gordexola	-	-	81	175	-	256
Güeñes	-	-	134	488	-	622
Lanestosa	103	-	8	35	43	189
Sopuerta	45	cero	59	250	cero	354
Trucios	66	-	17	61	39	183
Zalla	-	86	161	646	-	893
TOTAL	639	87	882	2.699	287	4.594

CS Balmaseda-Zalla: (2.500+2.500)

HA Galdames: 300

Sopuerta: 300

CUADRO 3. AREA FUNCIONAL BALMASEDA-ZALLA. VIVIENDAS OCUPADAS Y OFERTA VIVIENDAS SEGÚN LAS D.O.T.

	VOB	VOF	INCREMENTO 5 (VOF/VOB)	V.TOTAL
Arcentales	207	280	135.3	487
Balmaseda	2.205	850	38.5	3.055
Carranza	874	822	94.0	1.696
Galdames	270	145	53.7	515
Gordexola	421	256	60.8	677
Güeñes	1.820	622	34.2	2.442
Lanestosa	94	189	201.0	283
Sopuerta	655	354	54.0	1.009
Trucios	158	183	185.0	341
Zalla	2.175	893	51.0	3.068
TOTAL	8.879	4.594	51.7	13.473

Leyenda: VOB.Viviendas ocupadas en el año base de la proyección (1991)

VOF: Oferta Viviendas.

1.3.2. PROYECCIONES DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Con idéntico criterio de subordinación a las previsiones del planeamiento de rango superior, el Plan Territorial de Suelo para Actividades Económicas Asimismo aprobado con las D.O.T. (Directrices de Ordenación Territorial) apunta para Sopuerta, los aspectos siguientes:¹⁵

- Declaración como de “Crecimiento moderado” respecto a los suelos dedicados a la actividad económica.
- Los principales ámbitos territoriales como posibles reservas de suelo para actividades económicas en el Area Funcional corresponden al Valle del Kadagua desde Sodupe (Güeñes) hasta Zalla y a la cuenca del río Bardabún (Muskiz, Galdames y Sopuerta)
- Se establece en 8 Has. el dimensionamiento máximo de los suelos para actividades económicas a contemplar en el planeamiento municipal durante un primer período de 8 años.

De esta manera, se establece cierta consolidación de las previsiones industriales municipales en las Normas Subsidiarias vigentes que, salvo alguna actividad aislada se localizan en La Sota, redondeando los 73.255 (SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO) metros cuadrados con esa calificación particular.¹⁶

En cualquier caso, ya se habían establecido cinco períodos en el proceso de localización industrial en Sopuerta, previos a los plazos próximos en que entrará en ejecución estar Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.¹⁷

- El inicial, basado en la industria de carácter artesanal implantada entre 1945 y 1964, con localización exclusiva en Mercadillo.
- El segundo, alrededor de 1960, contrae el desarrollo de la industria planificadora, en continuidad con la tradición comarcal.
- El tercero, para la década 1970-1980, caracterizado por la instalación de fábricas de transformados metálicos: una en Mercadillo, dos más en La Sota, calificada como zona industrial por el Plan Comarcal de Encartaciones en 1973.
- El cuarto, durante la década siguiente hasta 1990, se reclama de cierto estancamiento industrial, en efecto, salvo alguna ampliación de las industrias ya existentes, sólo se anota la instalación de las plantas de hormigón y asfalto en suelo anejo a cantera Lacilla.

(Y en la actualidad, urbanizada desde Febrero de 1997 la manzana industrial de propiedad y promoción industrial en La Sota, para acogida de nuevas actividades del sector secundario, obviando el déficit actual de suelo industrial preparado que, entre otros aspectos, contribuirá a la minoración de la exigencia de desplazamientos de la residencia al trabajo ya que sólo el 10% del total de la población activa del sector industrial está empleada en el mismo término municipal de Sopuerta).

1.3.3. FINAL

De todas maneras, ya se conoce que el *“incremento máximo de la población que sirva de base para obtener el número de habitantes al término del plazo de 8 años, no podrá ser superior al uno por ciento acumulativo”*, como criterio generalizado que se adoptó desde el artículo 256 del Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbano (*“Boletín oficial del Parlamento Vasco”*-

¹⁵ Como se copia del apartado 4.1.6.-“PLAN TERRITORIAL DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS” del documento de “Información Urbanística”.

¹⁶ Aplicadas nuevas orientaciones municipales al respecto, se han descalificado 30.616 (TREINTA MIL, SEISCIENTOS DIEZ Y SEIS) metros cuadrados de suelo industrial, de clase apta para urbanizar 42.639 (CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE) metros cuadrados, exclusivamente en suelo urbano industrial además de dos pequeñas industrias aisladas en Mercadillo y El Castaño (Y las centrales de hormigón y asfalto de “Lacilla”).

¹⁷ Conforme al apartado 2.3.2.-“INDUSTRIA” del documento de “Información Urbanística”

Vitoria/Gasteiz, 39 de junio de 1986), cuya entrada en vigor quedó en suspenso para posterior sustitución por las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio) iniciadas en 1990¹⁸

Atendiendo al criterio señalado, resultaría el siguiente cuadro poblacional:

CUADRO 4. SOPUERTA 1996-2004. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN PARÁMETROS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANO

AÑO	POBLACIÓN (habitantes)	CRECIMIENTO	
		ABSOLUTO (Número)	RELATIVO (%)
1996	2.268	23	-
1997	2.291	23	1
1998	2.314	23	1
1999	2.337	23	1
2000	2.360	23	1
2001	2.384	24	1
2002	2.408	24	1
2003	2.432	24	1
2004	2.456	24	1

En conclusión, se acumularía un crecimiento de 188 habitantes para el período 1996-2004, en el término municipal de Sopuerta.

Al hilo del anterior texto legal *“la oferta máxima de suelo urbano y urbanizable se obtendría multiplicando el incremento citado por el coeficiente (...)multiplicador (5)”* correspondiente a municipios con población comprendida entre 2.000 y 5.000 habitantes, lo que se resuelve en **940** habitantes. Y además el *“número máximo de las viviendas de nueva planta en suelo urbano y urbanizable que permitan las determinaciones de los Planes Generales y las Normas Municipales no podrán ser superior al que resulte de dividir por tres y medio el incremento máximo de población multiplicado por el coeficiente que corresponde al municipio”* lo que, traducido en una tasa de 3,50 habitantes por vivienda superior a la del municipio de Sopuerta¹⁹, resulta un total máximo de **259** viviendas en suelos urbanos y apto para urbanizar en Sopuerta.

De todas maneras las cifras obtenidas más arriba deberían ser contrastadas con:

- La puesta en el mercado de 54 (CINCUENTA Y CUATRO) y 11 (ONCE) viviendas de promoción pública en Llantada y Mercadillo; otras 37 (TREINTA Y SIETE) viviendas de promoción privada en Palacio de Mercadillo para el bienio 2000-2002.
- La repercusión de diferentes tendencias de ubicación de viviendas segunda residencia y/o de intenciones particulares de realojamiento en el término municipal de Sopuerta, por razones sociológico-familiares, no inclusivas en la tónica de crecimiento generalizada.
- Finalmente, aquellas motivaciones de acabado de diseño de los diferentes núcleos municipales solicitados de un número mínimo de viviendas al efecto de la consecución de unidades urbanas completas.

Mientras desde el primero de los motivos apuntados se minoraría cualquiera de las previsiones realizada, los dos últimos sirven a cierta apertura sobre cualquiera de las cifras de población y vivienda permitiendo una mayoración de la oferta de suelo residencial que, en límites contenidos, no causarían mayores perjuicios, todo lo contrario, al futuro desarrollo de Sopuerta²⁰.

¹⁸ Ya se sabe que los informes preceptivos de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia, previos a la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento municipal, se realizaban a la luz de las disposiciones legales invocadas.

¹⁹ Según el Apartado 5.2.-“CUADRO GENERAL: POBLACIÓN, USO RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO” del documento de “Información urbanística” el tamaño medio de ocupación desciende a 3.30 (TRES CON TREINTA CENTÉSIMAS) habitantes por hogar en Sopuerta desde la tasa anterior de 3.82 (TRES CON OCHENTA Y DOS CENTÉSIMAS) habitantes por vivienda (1986), tras la puesta en el mercado de 100 (CIEN) viviendas de protección oficial en Mercadillo y La Baluga (1987)

²⁰ Así, desde las D.O.T.(Directrices de ordenación Territorial) se prevén 354 (TRESCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO) viviendas de nueva construcción en Sopuerta para los próximos ocho años, como parámetro superior a las 269 (DOSCIENTAS SESENTA Y NUEVE) viviendas previstas más arriba; de aplicarse la tasa 3 (TRES) a los 940 (NOVECIENTOS CUARENTA) habitantes previstos, con los criterios de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbano,

1.4. OBJETIVOS

Los objetivos que se presentan desarrollan y matizan las últimas conclusiones recogidas en el documento de "información Urbanística"²¹ discutida y revisadas con el Ayuntamiento de Sopuerta desde la adjudicación de los trabajos en 14 julio de 1995²².

1.4.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER COMARCAL

En este aspecto, el documento de planeamiento en revisión –cuyo marco de actuación es el municipal- apenas sí tiene incidencia alguna.

En cualquier caso, hay que dejar constancia de la obligatoria adecuación de las Normas Subsidiarias a las D.O.T. (Directrices de Ordenación Territorial), con los sucesivos P.T.P. (Planes Territoriales Parciales), P.S.P. (Planes Sectoriales Parciales) y normativa restante de desarrollo.

1.4.2. OBJETIVOS DE CARÁCTER MUNICIPAL

1.4.2.1. MEDIO FÍSICO, ESTRUCTURA TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO

- Potenciar la vinculación entre los núcleos dispersos sobre el término de Sopuerta, a través de vías diferenciadas de las de exclusivo tráfico rodado:
 - Se aprovechará la red existente formada por los trazados de las antiguas líneas ferroviarias y los accesos a las explotaciones mineras.
 - Se valorará la limitación en los accesos aptos para la circulación rodada, así como su dimensionado y pavimentación particulares.
 - Se fomentará la plantación de líneas de arbolado que visualizan estos recorridos sobre la superficie del territorio municipal.
 - Respetar aquellas alturas dominantes sobre las vegas del Mercadillo y La Baluga, concentrando la edificación por debajo de la cota 125, adoptada convencionalmente como nivel significativo.
 - En el mismo sentido, evitar aquellas construcciones en pendientes inadecuadas que impliquen movimientos de tierras de cierta entidad.
 - Protección de los terrenos más vulnerables a la contaminación, así como de las captaciones y cursos de aguas superficiales.
 - Puesta en valor del eje Mercadillo-La Baluga, sin detrimento de un desarrollo equilibrado de los restantes centros municipales
 - Oferta de una tipología edificatoria alternativa a la de los municipios colindantes, más acorde con el carácter del municipio de Sopuerta.
 - Ordenación de usos del suelo, evitando las situaciones conflictivas entre residencia, industria y usos agrícolas, forestales y extractivos.
 - Racionalización de usos en suelo rústico.
 - Protección del suelo no urbanizable de aquellas actividades que provoquen su degradación (vertederos, cementerios de vehículos, etc.)

resultarían 313 (TRESCIENTAS TRECE) viviendas de nueva construcción , suficientemente aproximadas a las 354 (TRESCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO) obtenidas de la aplicación de las D.O.T.

²¹ Ver el documento de "Información Urbanística". Apartado 5.3.- "MARCO DE TRABAJO DE LA SEGUNDA FASE DEL DOCUMENTO".

²² Según detalle del apartado 0.2.-"SITUACIÓN ACTUAL" del documento de "Información Urbanística".

- Control de plantaciones de arbolado en áreas susceptibles de otros aprovechamientos agropecuarios; en las proximidades de los cursos de agua; en el entorno inmediato de caseríos y núcleos existentes²³.
- Fomento de la conservación y plantación de especies autóctonas de interés medioambiental.

1.4.2.2. INFRAESTRUCTURAS

- Jerarquización de la extensa red de caminos que estructura el territorio municipal
- Incardinar el crecimiento del suelo no urbanizable a dicha red de caminos. Las bandas de servidumbre impuestas serán el soporte de las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, imprescindibles en dicha clase de suelo.
- Cuidado en su traza y diseño, por diferencia con las vías de carácter supramunicipal, aumentando la calidad urbana del municipio de Sopuerta.
- Distinción entre “vías rodadas” y “veredas peatonales”, facilitando la construcción de éstas últimas.
- Evitar la construcción de nuevos caminos no solicitados por usos exclusivamente agropecuarios o de recorridos peatonales.
- Reutilización de la densa red viaria existente sobre el término municipal que, progresivamente, se incorporará a programas proyectados o en marcha: senderismo, recorridos turísticos, “bide-gorris” y otros.

- Previsión de superficies de suelo destinada a aparcamientos compatibles con usos alternativos, sin degradación del medio por emplazamiento o características inadecuadas.
- Racionalización de la red de distribución de agua: lo que posibilitará el establecimiento de una planta potabilizadora.
- Sentar las bases de una red de saneamiento municipal.
- Control de los tendidos aéreos de las redes telefónica y de distribución de energía eléctrica, de modo que no hipotequen futuros desarrollos edificatorios.

1.4.2.3. PAISAJE

- Protección de aquellas imágenes identificables con el municipio de Sopuerta:
 - Avellaneda
 - Vegas de Mercadillo y La Baluga
 - Las Muñecas
- Diversidad en las plantaciones de arbolado, con recuperación de la pradera y de los usos agropecuarios.
- Conservación y puesta en valor de las edificaciones y núcleos existentes.
- Mejora del “paisaje urbano” en el medio edificatorio.

²³ Al respecto, ver la resolución del Departamento de urbanismo y Medio Ambiente en 3 de Mayo de 1988, donde se restringe este objetivo desde un entendimiento estrictamente sectorial de la regulación del escenario agropecuario (que no se comparte desde una comprensión inclusivista de todos los aspectos incidentes en la ordenación del territorio)

1.4.2.4. PROPIEDAD

- Perseguir unas dimensiones racionales de la parcelas, evitando el progresivo fraccionamiento producido desde las segregaciones provocadas por los cambios en la titularidad de las propiedades
- Intentar la “congelación” del parcelario actual: De otra manera, no permitir dimensionados de los terrenos inferiores a aquellos capaces de acoger alguna de las actividades permitidas en las condiciones que impongan desde la nueva normativa urbanística.
- Terminar con la actitud expectante de beneficios especulativos, que solo procura la desamortización e improductividad de los terrenos.
- Procurar la compensación de beneficios y cargas en suelo urbano y apto para urbanizar, de tal manera que los valores urbanísticos no excedan de aquellas cotas razonables provocadoras del estímulo necesario para poner en marcha el desarrollo de la edificación y consiguiente urbanización.
- Aumento del rendimiento social y económico de las propiedades municipales, con presencia en el mercado del suelo en situaciones y momentos estratégicos

1.4.2.5. SOCIEDAD

- Toma consideración de la zona rural (Abellaneda, Beci y Barrietas) sin detrimento del mayor peso económico y demográfico detectado para la zona semiurbana (Carra, Mercadillo y La Baluga)
- Preparación de espacio público con atención prioritaria a las familias, ancianos y niños como usuarios principales (un 60% del total de la población activa abandona diariamente el término municipal por motivos de trabajo)
- Potenciar los equipamientos de rango municipal: club de Jubilados, Bibliotecas y Casa de Cultura.
- “Fomento”²⁴ de la actividad agropecuaria, como alternativa a la elevada tasa de desempleo detectada, principalmente, en la población juvenil.

1.4.2.6. MEDIO URBANO

• ESTRUCTURA URBANA

- Construcción de estructuras de reales características urbanas apoyadas en los núcleos existentes, evitando la semi-urbanización “por acumulación” a lo largo de los ejes de comunicación.

• RESIDENCIA

- Protección del rico patrimonio edificado: conservado los tipos edificatorios existentes: evitando la desaparición o alteración de aquellas partes esenciales y la construcción de añadidos degradantes sobre las estructuras originales.
- Implementación de tipologías residenciales adecuadas a las características de Sopuerta:
 - Orillando el “bloque aislado” como forma recurrente de edificación residencial.
 - Controlando las edificaciones unifamiliares: localización, tipos, obras de acondicionamiento del terreno.

²⁴ Desde la escasa capacidad al respecto del planeamiento urbanístico; hay que tener en cuenta lo importante del Patrimonio Municipal de Suelo concentrado, fundamentalmente, en el “Monte de Utilidad Pública nº 120-Sopuerta”

- Reconducción de las tendencias a la edificación unifamiliar dispersa hacia aquellos suelos donde ésta no exija la implementación de nuevas infraestructuras como impactos negativos en el paisaje y alteraciones indeseables para el medio ambiente.
 - Afirmar un tipo edificatorio en suelo urbano (y apto para urbanizar) válido como alternativa a la vivienda unifamiliar dispersa: Viviendas adosadas con jardín anexo, de altura no superior a tres plantas, encajables en los módulos de promoción oficial.
 - Evitar la proliferación de aquellas plantas bajas, desocupadas o edificadas a usos pocos deseables (garajes, almacenes, talleres, etc) que degradan el edificio y condicionan la utilización de los suelos circundantes.
- **Industria**
 - Oferta de suelo industrial equipado: accesos, agua, energía eléctrica, alcantarillado.
 - Configuración de los límites de las diferentes parcelas industriales entre sí y con el entorno rural o urbano.
 - Estudio de impacto paisajístico de los volúmenes industriales y exigencia de una mínima calidad arquitectónica.
 - **Equipamiento**
 - Reserva de suelo escolar que enjuge el déficit funcional detectado por aprovechamiento integral del patrimonio edificado existente.
 - Recuperación de la totalidad de las escuelas de barriada como Centros de Barrio, verificada la dispersión de los núcleos de población del municipio de Sopuerta²⁵.
 - Ampliación de la lonja obtenida como cesión reglamentaria en los bloques de Corso Ribero-La Baluga, a través de su afectación al conjunto de equipamiento cultural como Biblioteca y Casa de Cultura usos que, requieran de mayor espacio que el disponible en la actualidad.
 - **En general**

Impulsar utilizaciones de los suelos en consonancia con la vocación de cada parte del territorio. Consecuentemente, se dirigirán las fuerzas en presencia hacia las áreas urbanas, restringiendo los usos edificatorios en el resto de municipio.

1.4.2.7. MARCO LEGAL. GESTIÓN MUNICIPAL

- Revisión de todos aquellos supuestos del plan anterior desfasados con la realidad de la dinámica urbana municipal y adaptación a la normativa urbanística estatal y autonómica.
- Legalización de la totalidad de las situaciones irregulares de edificios “fuera de ordenación” respecto del planeamiento vigente.
- Fomento de las promociones residenciales e industriales a través de la delimitación de ámbitos de reducida extensión.

²⁵ Lo que se ha llevado a cabo en el núcleo más apartado de Beci, donde la Escuela de La Cabañuela se ha habilitado como “Centro Social”. Además:

- Parte de las Antiguas Escuelas de Mercadillo acoge el Club de Jubilados.
 - Las Escuelas de Carral se habilitaron como Puesto de la Cruz Roja (En la actualidad desafectado) y Taller de Confección industrial.
 - Las escuelas de Las Muñecas fueron cedidas a un centro artesanal privado, en contrapartida a su rehabilitación.
- De todas maneras, aún quedan varios edificios desafectados por rehabilitar: Escuelas de LA Sota en Las Ribas y Barrietas (pertenecientes a Fundaciones Privada); Escuelas de Barriada en El Sel (en ruinas) y de Las Ventas (En deficientísimo estado de conservación, a pesar de acoger una vivienda habitada).

- Impulsos del actual proceso de construcción en el término de Sopuerta, de forma que a través de la recuperación del protagonismo municipal puedan, a corto y medio plazo, aliviarse y resolverse los problemas presentados.
- Desarrollo del modelo de Plan Municipal con su base fundamental en el trabajo diario de gestión municipal, tanto en la tramitación y desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, mediante las figuras recogidas en la Ley del Suelo, como en la incardinación de la obra pública a las previsiones realizadas.

(En cualquier caso, las iniciativas particulares deberán asumir sus responsabilidades, especialmente en lo que respecta a la obligación de urbanizar)

1.5. PERÍODO DE VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOPUERTA

La fijación de un límite temporal preciso par la revisión de las Normas, así como para su sustitución no deja de ser en la actualidad una medida arbitraria verificada la incidencia en el momento en que se redacta esta Primera Revisión, sobre un amplio abanico de cuestiones fundamentales incidentes sobre el planeamiento urbanístico municipal.

Dicha revisión sería automática, si las Normas tuvieran que adaptarse:

- A una figura de planeamiento de rango superior (Plan Director Territorial)
- A nueva disposición legal dictada por el Gobierno Vasco: Revisión de las D.O.T. y similares.
- A un plan Sectorial vinculante (Plan Viario de una Red Arterial, según el artículo 130.1c. del Reglamento General de Carreteras)

(O se decidiera la sustitución de dichas Normas Subsidiarias por un Plan General de Ordenación Urbana).

En cualquier caso, más apropiado que marcar una referencia temporal parece señalar una serie de indicadores que obliguen a la revisión o a someter tal decisión a la consideración de la Corporación Municipal. De tal manera, que la posible revisión fuera considerada cada cierto período, a partir de determinado límite temporal, como se ha tenido en cuenta con las Normas Subsidiarias vigentes.

2. CRITERIOS EN LA REDACCIÓN Y ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

2.1. CRITERIOS DE REDACCIÓN

El documento que se presenta bajo el título “Texto Refundido Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sopuerta”, se ha redactado de acuerdo a los siguientes criterios:

- Estructurarlo, haciendo mención de todas las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planteamiento²⁶, al tiempo que se contemplan la totalidad de los aspectos que contemplan la totalidad de los aspectos que se deben recoger en el desarrollado en este documento “Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal”²⁷.
- Entregar aquella parte de los trabajos provista de la suficiente claridad y precisión escrita (Memoria y Normativa) y gráfica (Planos), incentivando la discusión que provocó la máxima concurrencia de alegaciones en los períodos de exposición pública que siguieron a la aceptación del “Avance de Planeamiento” y posterior aprobación inicial²⁸.

Este último documento puede ya entenderse como un plan acabado y se deberá tener en cuenta que la concreción de las diferentes delimitaciones territoriales grafadas en los Planos y la Normativa adjunta se consideran como determinaciones cerradas que han sufrido las alteraciones precisas, tanto para dar respuesta a las alegaciones presentadas en anteriores períodos de exposición pública como para permitir la inclusión de nuevos datos hasta su aprobación definitiva, por el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia²⁹.

1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El presente documento de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Sopuerta se articula en:

- Memoria
- Plano de “Síntesis de la Información Urbanística”
- Planos de “Propuestas” y “Ordenación” desarrollada
- Normativa

2.3. EQUIPO REDACTOR

El presente documento de **Texto Refundido** para aprobación definitiva de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sopuerta ha sido redactado por el estudio de arquitectura a4sc representado por el arquitecto D. Mariano Ortega Sánchez del Río.

El anterior documento para aprobación definitiva de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sopuerta fue redactado por el Arquitecto Manuel Paja Fano con la colaboración de la letrada M. González de Lombera.

²⁶ Según se ha recogido anteriormente en el Apartado 0.5 del presente documento.

²⁷ Que se constituye la Fase 5 de los trabajos de revisión del planeamiento, según se detalla en el “Cuadro-Normas Subsidiarias de Sopuerta” del INFORME 2/96-PRIMERA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. FASES DE TRABAJO. CALENDARIOS DE PAGOS”. (Fecha: 2 Enero 1996), incorporando como “Anexo 1” al documento de “Información Urbanística”.

²⁸ De acuerdo al desarrollado en esa misma Fase 5 de los trabajos en realización.

²⁹ Como Fase 6 y última, de los trabajos de revisión del planteamiento

3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Las “Propuestas” que siguen se han mapificado en la parte gráfica correspondiente al presente documento

(Ver PLANO 2 – “PROPUESTAS”)

Se pueden referir a:

4.1. SUELO RESIDENCIAL

4.1.1. RESIDENCIAL CONCENTRADO

De acuerdo a los objetivos ya enunciados, este uso específico queda referido a los núcleos de características urbanas en cada zona (“Barriada” o “feligresía” del término municipal):

- Mercadillo y Capetillo, en el barrio de la primera nomenclatura
- El continuo Santa Ana-Corso Rivero- San Pedro- San Antonio, además de El Castaño Nuevo, en la Baluga.
- San Martín de Carral.

La consolidación de **Mercadillo** –actual Centro Administrativo municipal- pasa por la ampliación de la Plaza sobre los terrenos del Parque contiguo (conservando el patrimonio botánico existente) hasta rodear completamente la iglesia de Santa María.

Al no permitir su estado de conservación la reutilización como equipamiento socio-cultural del “Palacio”, se propone su derribo y la construcción de otro edificio centrado en aquella parte del Parque del mismo “Palacio” de mayor valor botánico, obtenida por cesión: sobre el resto se construirá aquella promoción residencial, planteada como remate hacia la Carretera de La Sota del núcleo urbano de Mercadillo³⁰. A fecha de hoy ya se ha aprobado y obtenido licencia de Proyecto de Compensación, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización así como Proyecto de Ejecución completo por lo que en breve se comenzarán las obras. Por esto mismo la cesión de los terrenos para el Parque y el edificio socio-cultural ya han sido realizados por sus propietarios.

En lo que respecta a la Serrería existente, manteniendo su actual dedicación a la primera transformación de la madera, se traslada su actual emplazamiento (sin que plantee mayores problemas, bajo ciertas condiciones, su localización en cualquier otro suelo dentro del término municipal).

Conocida la implementación sucesiva de viviendas unifamiliares en el paraje de “Los Ovals” inmediato a Mercadillo que aboca estos suelos indefectiblemente a uso residencial, su consolidación final –desde las tendencias manifestadas por sus actuales propietarios- pasa por la regularización de su parcelario, ordenación y dotación de infraestructuras adecuadas a partir de las obras, realizadas a cargo del erario municipal, sobre su vialidad perimetral, tras las Lluvias Torrenciales de 1983.

Finalmente, la difícil integración del Polígono de Promoción Pública (llamado “Grupo Koltiza”) en la trama de Mercadillo se potenciará por disposición de un acceso peatonal, alternativo del único existente frente a la portada del Cementerio de Mercadillo, desde el cauce del Antiguo Molino de Llantada.

³⁰ Esta operación mantiene, en sus líneas fundamentales, la propuesta recogida en el documento de las vigentes Normas Subsidiarias, aprobadas en 1986, matizada por al “Modificación nº 7. Nueva Delimitación y cambio de tipología de edificación en el Area 12- “Palacio de Mercadillo”, desde la que se ha pasado de la previsión inicial de construcción de 16 viviendas unifamiliares adosadas a la de 37 viviendas colectivas, conforme propuesta de la Propiedad aprobada definitivamente por el Departamento de urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia.

Y el resto del desmonte existente entre su límite Norte y el río Goritza, se acondicionará como "Parque Fluvial" al servicio del mismo Barrio de mercadillo, tomando como modelo las Campas de Santa Ana (en la Baluga) y San Roque (en Carral)

Consolidadas las propuestas anteriores desde el documento de planeamiento municipal vigente, redactado una década atrás, su grado de desarrollo induce a la previsión de nuevos suelos residenciales en esta área de Mercadillo:

- De viviendas de baja densidad, apoyadas en la Carretera de La Sota, sobre una confluencia del arroyo Valdebeci y el río Goritza: su carácter de "unidad discontinua" con la parte del "Parque Fluvial" entre el cauce del antiguo molino de Llantada y la cabeza del talud del "Grupo Kolitza" viene señalado por la idéntica titularidad de ambos suelos (lo que facilitará la accesión al nuevo equipamiento municipal)

En respuesta a la Orden Foral nº 760/2000 de 20 de diciembre del Departamento Foral de Urbanismo y tras varias conversaciones mantenidas con los técnicos que informaron sobre el anterior documento presentado para Aprobación Definitiva se decide no reclasificar el propuesto Suelo Urbano de La Magdalena y mantenerlo en su clasificación actual de Suelo No Urbanizable. Esta medida se toma tras comprobar la imposibilidad de ejecutar un acceso adecuado desde la BI-2701 y estimar inconveniente la construcción de cualquier tipo de edificación en un lugar como este, tanto por sus valores naturales como por la excesiva dispersión en el crecimiento del Barrio de Mercadillo que es precisamente lo que se ha tratado de evitar.

Materializando esta idea de evitar la dispersión de las construcciones y crear una trama urbana coherente, el criterio general ha sido conectar áreas separadas reclasificando el suelo existente entre ellas de manera que se forme un suelo urbano continuo. Así mismo se intenta crear una vialidad alternativa a las carreteras forales que actualmente son los ejes vertebradores de todos los barrios del municipio, situación que no da más que problemas tanto de accesos y conexiones a ellos, de excesiva velocidad del tráfico como de falta de conexión interna de la trama urbana creada.

Por todo lo anterior y en respuesta a la Orden Foral antes mencionada se reclasifica el suelo situado entre los barrios de Capetillo y Mercadillo como Suelo Apto Para Urbanizar de manera que actúe como elemento de unión entre los mismos.

Por lo que respecta a **La Baluga**, se propone la remodelación y el acabado del Barrio de Santa Ana entre las Carreteras de La Jara y Castro Urdiales, con especial atención a la intersección urbana de ambas vías rodadas.

Las tendencias hacia la parcelación urbanística por realizar en una lengua de tierra entre la Carretera de San Pedro y el canal del antiguo Ferrocarril de Traslaviña se recondujeron a la promoción de una urbanización residencial de baja densidad bajo denominación de Barrio San Antonio, ya completado, orientando las cesiones reglamentarias hacia la ampliación de la Plaza de San Pedro y la prolongación del eje La Jara-San Pedro hasta el Castaño Nuevo.

En la actualidad, se propone el desarrollo de los suelos consolidados, atendiendo fundamentalmente a criterios de oportunidad deducidos de la configuración del parcelario y/o la apertura de tramos viales interrumpidos.

Así mismo se propone la creación de una vialidad alternativa a la Foral y de un Suelo Urbano mucho menos disperso que el actual.

Para ello se reclasifican como Urbanos y Aptos para Urbanizar las "islas" de suelo No Urbanizable que se encuentran inexplicablemente rodeadas de Suelos Urbanos posibilitando la unión de todos ellos

Se incorpora igualmente el "Polígono de El Castaño Nuevo". La consolidación de las edificaciones más antiguas –de baja calidad constructiva y urbanística- se vinculará a la puesta en ejecución de operaciones de rehabilitación y/o reforma interior.

Carral adolece de la falta de un espacio público –de carácter más urbano que la Campa de San Roque- que se proyecta apoyado en la Iglesia de San Martín sobre el ámbito existente y delimitado por edificación circundante de nueva construcción que garantiza un crecimiento del barrio en pie de igualdad con los restantes “núcleos mayores” localizados en el municipio de Sopena.

Con esta intención, se localiza la tercera área reservada para viviendas de protección oficial –las otras dos, en Mercadillo- sobre la margen derecha del arroyo Valdebeci (en el predio “La Cerrada” del paraje “La Llosa”), tras constatarse lo inviable de otras propuestas alternativas en las inmediaciones de la Parroquia de San Martín, que se entendían como más favorables en ampliación del núcleo funcional de El Cubo de Carral³¹

Así mismo se intenta potenciar el crecimiento en la margen de la carretera BI-2701 donde se sitúa el núcleo central de este barrio por considerarlo más apropiado y se desechan la mayor parte de las propuestas en el otro lado que no contribuyen más que a aumentar la dispersión existente.

Para ello se plantea una actuación de media densidad en los terrenos situados en la parte trasera de los bloques de viviendas de la Inmobiliaria Iturriaga hasta enlazar con los terrenos colindantes al Palacio de Oquendo de Arriba. Esta actuación deberá concretar un acceso común adecuado desde la BI-2701.

4.1.2. RESIDENCIAL DISEMINADO

Se recogen:

a) Los “núcleos menores”

Para los que se pretende la recuperación de los edificios desocupados y la concentración de aquellas tendencias a la edificación fuera de los “núcleos mayores” con cierta intención urbanizadora (apoyo en las mínimas infraestructuras existentes: caminos, encrucijadas, etc)

b) Los “Caseríos diseminados”

Se recogen la totalidad de los existentes en la actualidad y se propone para los de nueva construcción, la adaptación a los tipos edificatorios peculiares localizados en el término municipal.

Los caseríos de nueva creación – como categoría distinta de los caseríos ya existentes-, deberían justificar su vinculación a una explotación agropecuaria económicamente viables.

c) Las edificaciones destinadas a “Vivienda familiar aislada”

No previstas, al contraer su ubicación la producción de las naturales deseconomías derivadas de la creación y mantenimiento de nuevas infraestructuras.

De esta manera, se evitará la alteración del normal funcionamiento del medio rural y el atentado contra la integración del paisaje.

4.2. SUELO INDUSTRIAL

Se propone un minipolígono industrial (hasta 4,26 hectáreas) sobre suelo de topografía adecuada al uso proyectado, sin interferencias con los núcleos residenciales vecinos, en desarrollo del suelo ocupado por dos industrias en funcionamiento y una manzana industrial de promoción municipal, tras haberse reducido las previsiones del suelo actualmente afectado en esta calificación particular, en otras 3,06 hectáreas de superficie.

³¹ Se entiende sobredimensionado el Barrio de Carral, con 84 viviendas de nueva construcción sobre las 43 viviendas existentes (que no guardan la deseable proporción con las previsiones realizadas para los otros núcleos municipales de Mercadillo-Capetillo; La Baluga-Santa Ana y San Pedro-San Antonio; El Castaño) a causa de la admisión por los órganos de gobierno municipales de sucesivas alegaciones durante 1997, primera mitad de 1998 y segunda mitad de 1999, en el sentido de acudir a la recalificación de suelos en la corona del núcleo de El Cubo de Carral

El apoyo de la Carretera de La Sota garantiza, igualmente la canalización de los tráficos generados: en cualquier caso, se acude en esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a nueva minoración de una parte de aquella banda industrial calificada por el Plan Comarcal de 1975 entre el Canal reservado para la Autovía de la Meseta y la misma Carretera de la Sota.

Previamente a la instalación de cualquier nuevo establecimiento industrial deberá quedar completada la urbanización del polígono, resolviendo desde criterios uniformes (sus aspectos estructurales (tipos edificatorios...) e infraestructurales (tráfico, vertidos)

Con respecto a las industrias dispersas en el resto del término municipal, se continúa asumiendo – durante el período de vigencia de estas Normas- sus actuales localizaciones inadecuadas, a condición de resolver aquellas afecciones negativas más críticas (Accesibilidad, saneamiento). Así mismo se estiman las alegaciones presentadas por las empresas Terrazos Eguskiza S.A. y Pinturas Ipar S.A. en el sentido de recalificar sus respectivas parcelas como suelos Industriales.

4.3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS: INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

Previamente, analizaremos el significado de cada término que compone el título del presente apartado:³²

- Infraestructura: “Conjunto de elementos que convenientemente dispuestos materializan las diferentes relaciones (sociales o materiales) que se producen en el territorio
- Equipamiento: “Parte de las infraestructuras referidas a las relaciones sociales (inmateriales)”. Suele poseer un carácter puntual en el espacio.
- Servicios: “Infraestructuras que establecen relaciones materiales, personales o sociales indirectas (a través de la materia)”
- Suelen ser continuos y lineales, presentando en su recorrido módulos donde se localizan los Centros de Servicio Auxiliares de la Red.
- Sistema: “Conjunto de infraestructuras con idénticas finalidad o misión común”

4.3.1. SERVICIOS

Incluidas en estas particulares infraestructuras se distinguen en el municipio de Sopuerta:

a) Vialidad rodada

Se compone de las diferentes carreteras y caminos municipales

Desde este documento de planeamiento en redacción se recogen aquellos caminos que conectan los centros municipales y la vialidad principal con la totalidad de los núcleos sobre el término de Sopuerta.

(Y ya se resolvió del defectuoso encuentro de las Carreteras de Castro Urdiales, Galdames y Güeñes en “El Crucero” sobre el actual “Geriatrico Bici Berria” con la obra de adecuación y mejora de la Carretera Foral Bi-2701)

b) Vialidad peatonal

Se propone primar la conservación inicial de aquellos canales de comunicación resultantes de los trazados de los antiguos ferrocarriles y aquellas otras vías abiertas en función de las explotaciones mineras.

³² Según Manuel Ribas Piera: Curso de Doctorado (1981-1982) en la Escuela de Arquitectura de San Sebastián.

Posteriormente se fomentaría la utilización como recorridos alternativos (peatonales y cicloturísticos) a aquellos otros exclusivamente rodados.³³

La red peatonal resultantes se visualizará sobre el territorio municipal a través de la plantación de líneas arboladas continuas. Por dimensiones, trazado y construcción, deberá impedirse el acceso rodado a vehículos dotados de motor de explosión

En el mismo sentido, se atenderá al intenso mallado de acceso a las explotaciones agrícolas, superpuesto sobre el parcelario existente a preservar de su desaparición como consecuencia del abandono del suelo rústico y políticas de concentración de propiedades.

Se intentará potenciar los recorridos previstos con hitos, dotaciones, zonas de descanso, etc, que estimulen la máxima actividad del senderismo.

En fin, deberán engarzar adecuadamente con aquellos otros recorridos peatonales (aceras y paseos) vinculados a la vialidad rodada.

- c) Se recogen en su integridad los trazados de las vías férreas en la intención manifestada en el apartado anterior.

De otra manera, la línea del Ferrocarril de Vía Estrecha Bilbao-Santander a su paso por el municipio de Sopuerta.

- c) Las redes de abastecimiento de agua: son cuatro diferenciadas, entre otras de menor importancia.

La renovación y ampliación e dichas redes deberá apoyarse en la vialidad contemplada desde el planteamiento en redacción.

Las captaciones de aguas superficiales y los depósitos de agua deberán preservarse de potenciales contaminaciones.

Se incluye en a red municipal la extensa malla de captaciones y conductos en las laderas de Artacho, Alén, Hilso de Otañes, y Las Muñecas; anteriormente conectadas a la red de Portugalete, hasta la incorporación de este municipio al "Consorcio de Abastecimiento de Agua y Sanamento del Bajo Nervión e Ibaizabal"

Asimismo las previsiones ejecutadas en gran parte del "Proyecto de Renovación de Redes y Mejora del Abastecimiento de Agua al Municipio de Sopuerta" (Fecha: Diciembre 1995)

- e)La red de saneamiento es prácticamente inexistente.

Se entendió se adecuará al "Proyecto de Saneamiento Municipal" (cuya realización permanece suspendida, tras al construcción de colectores en tres fases llevadas a cabo en Santa Ana y El Castaño; Mercadillo y la Sota durante el período 1994-1997) conforme a los crecimientos radicados en las localizaciones previstas.

Mientras tanto, deberá tomarse medidas de paulatina corrección de los vertidos residenciales e industriales, habiéndose vigilado la disposición de una depuración adecuada en las últimas implementaciones residenciales de promoción pública (Mercadillo y El Castaño) y privada (Carral); así como las urbanizaciones de promoción municipal (Llantada y Santa Ana.)

- f) Los trazados aéreos de las redes de energía y comunicación (electricidad y telefonía) se controlarán mediante el establecimiento de criterios a establecer desde al presente Normativa Municipal: en general, se deberá evitar la hipoteca de futuros desarrollos edificatorios o zonas de interés paisajístico por el habitual conglomerado de cables aéreos.

³³ En este sentido, puede darse por consolidad la política de construcción de "bide-gorris" con especial incidencia en las zonas del Bilbao Metropolitano y Donosita-Irún.

4.3.2. EQUIPAMIENTO

En el documento de "Información Urbanística" se recogieron los diferentes Equipamientos³⁴ y posteriormente se elaboró un "Cuadro Resumen"³⁵ donde se proponían unos estándares elementales al objeto de evaluar la provisión de aquellos equipamientos considerados deficientes.

Las propuestas al respecto, presentadas desde el actual documento para aprobación definitiva, son los que siguen:

a) Espacios libres

Zonas Verdes: Las Campas de Santa Ana (en la Baluga) y San Roque (en Carral) merecen una protección estricta desde la más alta consideración representativa en el conjunto municipal. (Se propone la cualificación de la Campa junto a la Iglesia de San Martín de Carral como espacio público-pavimentado y acabado- del que adolece el barrio de referencia).

Aunque –en estricto criterio cuantitativo- la disponibilidad de suelo para este equipamiento particular es adecuada por motivos de oportunidad y de equilibrio de los diferentes núcleos municipales, se adscribe como "Parque Fluvial" el terraplén localizado desde el límite Norte del Polígono Mercadillo hasta las riberas del Río Goritza

Finalmente, adquirido y urbanizado el Parque "Las Balsas" se constituye en continuo equipamental con las inmediatas Instalaciones Deportivas Municipales y Campa de Santa Ana, de trascendencia supramunicipal y comarcal, a ampliar con las cesiones reglamentarias en Corso Bajero.

Plazas y Espacios Públicos: Vinculada a la reestructuración de la propiedad del "Palacio" se propone la ampliación de la Plaza de Mercadillo, incorporando aquellos suelos de mayor valor botánico.

Mediante las cesiones reglamentarias formalizadas por la promotora correspondiente en el nuevo Barrio San Antonio bajo tipología residencial de baja densidad, ya se ha concretado la correlativa ampliación de la Plaza del mismo nombre, pendiente de urbanización.

Finalmente, se propone la pavimentación de la Campa contigua a la Iglesia de San Martín, transformadas en plaza de barrio sobre los porches del edificio religioso y los bloques de viviendas de "Inmobiliaria Iturriaga"

b) Servicios Públicos de la Administración

- Ayuntamiento. Barrio Mercadillo
- Casa de Juntas y Casa del Corregidor (Cuyo titular es la Diputación Foral de Bizkaia). Barrio Abellaneda.
- Se consideran suficientes las superficies vinculadas a tales usos.
- Equipo previsto en sustitución del "Palacio" sobre suelo incorporado la plaza de Mercadillo.
- Bajos del Edificio (8) Grupo Kolutza.

c) Sanitario

- Consultorio, en el Barrio de Santa Ana-La Baluga.
- Casa y Consultorio Médico en el Mecadillo³⁶ (se consideran suficientes las superficies vinculadas a tal uso)
- Puesto de la Cruz Roja en las antiguas Escuelas de Carral³⁷.

³⁴ Ver "Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sopuerta-Docmento de información urbanística" Apartado 3.3.2. "EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES".

³⁵ Id. Id. Páginas 314 y 315- "CUADRO GENERAL-VIVIENDA, POBLACIÓN EQUIPAMIENTO EN SOPUERTA, 1996"

³⁶ Desafectado como equipamiento de conformidad con el acuerdo municipal de aprobación inicial de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Planteamiento Municipal; a sustituir por los bajos de unos de los edificios del sector 1.5.- Llantada de Mercadillo

- Las Residencias Eguskiza y Haizea –cuyo titular es la asociación “Gorabide” se localizan en el Barrio de San Pedro del término municipal de Sopena.
- La Residencia Geriátrica “Bici Berria” de “Residencia General, S.A.” se instaló en la antigua Casa de Quintana de El Crucero.
- La Residencia Geriátrica “Encartaciones” recuperó la Antigua Casa Lanzagorta en el Cubo de Carral.
- La Residencia Geriátrica “Zure Etxea” rehabilitó la Casa de Sota en Las Ribas.

d) Cultura

- Se aprecia un déficit funcional en el campo docente: el 93,5% del actual alumnado de E.G.B. cursa sus estudios en un centro privado radicado en el mismo municipio (colegio San José-Clérigos de San Viator)
- Suspendidas las actividades docente en el colegio Trueba, con el cine anejo (cuyo titular es el Obispado) y las Antiguas Escuelas de Mercadillo (de propiedad municipal) sólo en una parte de las Escuelas de La Baluga (previo convenio con el mismo Obispado) se imparten enseñanzas de E.G.B.

Se propone la puesta en valor y recuperación, si procede, de las instalaciones existentes, ampliamente suficientes para satisfacer las necesidades municipales, subcomarcales –de las Encartaciones Altas: Sopenas, Galdames, Arcentales y Trucios... Villverde de Trucío- y aún comarcales, del Area Funcional Balmaseda-Zalla.

En lo que respecta las Escuelas de Barriada, se propone su rehabilitación como Centros de Barrios de uso polivalente: cultural, asistencial, etc, como ya se ha realizado con las Escuelas de Beci –Centro Social Municipal – y de Carral, habilitadas inicialmente como Puesto de la Cruz Roja y, en la actualidad como Taller de Confección industrial.

La Lonja de propiedad municipal en Corso Rivero-La Baluga está acondicionada como Biblioteca y Casa de Cultura Municipal.

Verificado el estado constructivo de “Palacio” tras su obligatoriedad cesión al municipio, se procederá a su derribo y sustitución por otro edificio destinado a equipamiento local de titularidad municipal.

La habilitación de una parte de las Antiguas Escuelas Municipales de Mercadillo, como Club de Jubilados, parece que resuelve por el momento, la demanda potencial presentada en este sentido, aunque adolece de cierta distancia a la conurbación principal de San Pedro-San Antonio-Santa Ana-La Valúa para el colectivo servicio de población de mayor edad.

Y el Museo de las Encartaciones, como nueva construcción ligada y funcionalmente a la Casa de Juntas de Abellaneda, presenta carácter de equipamiento comarcal.

e) Deportivo

Junto a la Campa de Santa Ana, se localizan:

- El Campo de fútbol, dotado de Tribuna y Vestuarios.
- Dos pistas de Tenis y otra Polideportiva

³⁷ Desafectado el “Centro Municipal “ ubicado en las Antiguas Escuelas de la Cabañuela-Beci, dispone de una parte dedicada a Consultorio Médico, en razón del apartamiento de esta feligresía de aquella zona de mayor densidad de población

- Las Piscinas (infantil y de adultos) con sus instalaciones anejas.
- El Frontón (descubierto)
- La Bolera
- La Plaza de Toros

En su conjunto, convierten a Sopuerta en un municipio super-dotado deportivamente.

La construcción de un segundo frontón (cubierto) en el Barrio Mercadillo ha elevado aún más, el módulo correspondiente el Equipamiento Deportivo³⁸

f) Religioso

La disposición de una iglesia por “barriada” o “feligresía” garantiza una satisfacción suficiente de las necesidades al respecto del Equipamiento Religioso

(El relieve de las Ermitas de Santa Ana y San Roque –más allá de su pequeña superficie- se deriva de aquellas razones socio-religiosas manifestadas en las correspondientes fiestas patronales que tiene por escenario las campas contiguas: lo que no se puede afirmar de la Ermita de San Luis en Alén, por razón del despoblamiento de esta barrio, muy apartado del Centro municipal)

g)Cementerio

A tener en cuenta:

- La idéntica disposición al Equipamiento Religioso de un Cementerio por “barriada”.
- La diferente titularidad de los mismos: los cementerios de Mercadillo y Abellaneda son de propiedad eclesiástica.³⁹

Se consideran insuficientes en la actualidad, las superficies vinculadas al uso de “Cementerio”; por esta razón se prevé la ampliación del cementerio de La Baluga.

h)Aparcamiento

Las nuevas edificaciones deberán prever la resolución de sus necesidades de aparcamiento subterráneo (en sótano o semisótano) evitando la proliferación de aquellos pabellones que han ido construyéndose junto a los bloques de viviendas, a medida que aumentaban el grado de motorización de los usuarios. Y los edificios de Equipamiento Comunitario (Ayuntamiento, Frontón, Piscinas...) resolverán sus solicitudes de aparcamiento desechando la formación de playas de aparcamiento, la mayor parte del tiempo vacías. Al respecto, se intentará compatibilizar el uso de “aparcamiento” con otros susceptibles de ser acogidos desde una cuidadosa disposición de los mecanismos del diseño urbano (pavimento, arbolado... mobiliario) como ya se ha ejecutado en el ámbito de Llantada, junto al Frontón de Mercadillo: superficie pavimentada y arbolada como equipamiento del nuevo barrio de residencial de promoción pública, susceptible de utilización como aparcamiento de apoyo a las actividades en el Frontón de Mercadillo.

³⁸ Es de anotar la existencia de otros frontones de titularidad pública en Alén y privados en el Colegio San Viator (de éstos cubiertos): Casa Arechederra en La Sota/La Tajada y Geriátrico “Bici Berria” en El Crucero.

³⁹ Respecto al Cementerio de Mercadillo –de mayor valor arquitectónico- deberá atenderse a la puesta en valor de su portada neoclásica, paliando el impacto producido por el acceso rodado –con deficientes condiciones geométricas- al “Grupo Kolitza”.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El modelo territorial que se propone lo consideramos acorde con los “Objetivos” presentados con anterioridad⁴⁰.

Tal modelo se basa en la consolidación y definición de las áreas de uso residencial e industrial, localización en éstas los nuevos asentamientos proyectados, tal que se termine con la tendencia a una dispersión desordenada de los usos del suelo.

El resto del territorio deberá ajustarse a su carácter agropecuario, favoreciendo la conservación de las explotaciones actuales y la potenciación de los núcleos rurales. Y áreas residenciales e industriales, núcleos rurales y edificación dispersa se relacionarán mediante el Equipamiento y las Redes de Servicio.⁴¹

Estas infraestructuras de relación, atendiendo a su capacidad estructurante del municipio, se clasifican en:

- Sistemas generales: Los que establecen relaciones de carácter municipal o supramunicipal
- Sistemas Locales: los que establecen relaciones dentro de un área o sector de ámbito más reducido.

Naturalmente, el criterio para la inclusión de los diferentes equipamientos en cada una de las categorías indicadas se ha apoyado en las definiciones dadas a ambos sistema.⁴²

Los Sistemas Generales sirven, fundamentalmente, a las relaciones entre los diferentes núcleos del municipio de Sopuerta, en el cumplimiento de aquel crecimiento equilibrado que se ha adaptado como más deseable. Se distinguen:

Equipamientos Generales

- Espacios Libres: Zonas Verdes; Plazas y Espacios Públicos.
- Equipamiento Comunitario:
- Servicios Públicos de la Administración: Ayuntamiento; casa de Juntas y Casa del Corregidor; Equipo previsto en sustitución de “Palacio” Bajos del edificio (8) –Grupo Koltiza.
- Sanitario: Consultorios; Residencias Eguskia y Haizea (de la Asociación “Gorabide”); Puesto de la Cruz Roja en las Antiguas Escuelas de Carral, y Geriátricos “Bici Berria”, “Encartaciones” y “Zure Etxea”.⁴³
- Cultural: Colegio San José (clérigos de San Viator), cine y Colegio Trueba y Escuelas de San Pedro (Obispado); Biblioteca (en la lonja de propiedad municipal en Corso Rivero); Museo de las Encartaciones, en Abellaneda.
- Recreativo y Social: En las Antiguas Escuelas de Mercadillo, La Venta, Las Ribas⁴⁴.
- Deportivo: Campo de Fútbol, Piscinas, Frontón y Bolera en Santa Ana. Frontón (cuberto) en Mercadillo

⁴⁰ En el apartado 1 de esta Memoria del documento presente.

⁴¹ Analizado sen el Apartado 3 de esta Memoria del documento presente.

⁴² En este sentido, ver el “CUADRO GENERAL. VIVIENDA, POBLACIÓN, EQUIPAMEINT EN SOPUERTA” en el documento de “Información urbanística” (Páginas 233-234)

⁴³ La Casa y Consultorio Médico, provisionalmente adscrita a tal uso, queda desafectada como equipamiento comunitario de especialidad sanitaria, al que se adscribirá de bajo de uno de los edificios a ejecutar pro “VISESA” en Llantada. Y Puesto de la Cruz Roja se ha desafectado recientemente en el ala izquierda de la Planta Alta de las Antiguas Escuelas de Carral.

⁴⁴ Las Escuelas de Las Ribas y de las Barrietas son de titularidad privada, correspondiendo a sendas Fundaciones Benéficas.

- Religioso: Iglesia de Santa María-Mercadillo, Iglesia de San Pedro-La Baluga; Iglesia de San Martín-Carral; Iglesia de San Bartolomé-Abellaneda; Iglesia de San Cosme y San Damián-Beci; Iglesia de la Santa Cruz-Barrietas; Ermita de Santa Ana-La Baluga; Ermita de San Roque-Carral; Ermita de San Luis-Alén
- Cementerio. Uno en cada barrio respectivo del barrio de Sopena.

Servicios Generales

- Redes de Comunicación
 - Las Carreteras Forales
 - Las Carreteras Locales
 - Los ferrocarriles (incluidos aquellos ya desafectados)
 - Los caminos prioritarios
 - Los itinerarios peatonales de carácter municipal.
- Redes de Energía: trazados aéreos de líneas de alta tensión y Subestación de Cotarros.
- Redes de Telefonía. Trazados exteriores a aquellas áreas o sectores definidos por las presentes Normas Subsidiarias y aquellos otros trazados que atraviesan un área o sector para servir a otro (Se excluyen aquellas redes que sirven a los caseríos dispersos). Igualmente, la Central Telefónica de Capetillo.
- Red de Abastecimiento de Agua: Todas las instalaciones de captación: depósito de distribución e instalación de abastecimiento, incluso las de la Antigua Red Primaria de Portugalete ya incorporadas o por incorporar a la de Sopena; así la E.T.A.P de Jarralta, Captaciones de Ameiz y nueva red de Abellaneda y Beci.
- Red de Saneamiento: La red existente con las Estaciones de Depuración instaladas en el "Grupo Kollitz" y El Castaño Nuevo. La red proyectada: colectores hasta el Arenao.

Los Sistemas locales que, fundamentalmente, establecen relaciones reducidas al ámbito de un área o sector determinado. Se distinguen:

Equipamientos Locales

- Espacios Libres y Jardines Públicos
- Dotaciones Comunitarias

Las cesiones reglamentarias correspondientes a los suelos de nueva urbanización en Llantada, Capetillo, Los Ovals Carral y La Baluga(exclusivamente residenciales) se concretarán desde la redacción de los correspondientes documentos de planeamiento de rango inferior⁴⁵.

Servicios Locales

Las redes de Servicio Local quedan definidas con el diseño del suelo urbano aportado con el presente documento, en los Planes Parciales del suelo apto par urbanizar.

⁴⁵ Las cesiones reglamentarias de las nuevas implementaciones en los barrios de San Antonio y Santa Ana (producidos durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias presentes), ya merecieron la escrituración preceptiva.

En particular, aquella parte de los trazados que se realicen por tendido subterráneo se definirá desde los Proyectos de Urbanización, a partir de los criterios despejados por los Planes Parciales y las mismas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

5. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTA

El territorio del municipio de Sopena se clasifica, a efectos del régimen urbanístico de suelo⁴⁶ en

- Suelo urbano
- Suelo apto para urbanizar
- Suelo no urbanizable

5.1. SUELO URBANO

Se recogen dentro de esta particular clase de suelo:

- Aquellas áreas suficientemente consolidadas que, por motivos físicos y socio-económico, presentan características adecuadas para absorber el crecimiento previsto para el término municipal
- Otras áreas surgidas desde sectores exógenos pero –igualmente- de características decididamente urbanas.

En este sentido, lo que puede afirmarse de cinco áreas residenciales únicamente es aplicable a una sola área industrial:

- Las áreas de Mercadillo - Capetillo, Carral y el continuo Santa Ana-Corso rivero-San Pedro-San Antonio (en La Baluga) resuelven de una manera suficientemente autónoma sus necesidades de equipo y redes de servicio. Su delimitación desde criterios de identificación de accidentes geográficos y formación de nuevos elementos urbanos, admite la implementación del crecimiento estimado para el parque residencial con el equipamiento consiguiente.
- El área de El Castaño Nuevo, por motivos morfológicos- construcción por bloques de tres alturas y topográficos- fuertes pendientes, desmontes y muros de contención- no se estima adecuado para absorber nuevos crecimientos residenciales aunque parezca fuera de discusión su clasificación como “urbana”.
- El área de la Carretera de la Sota. Donde se insertan dos industrias de cierta entidad, se califica como “suelo urbano” a pesar de deficientes características anotadas: acceso único a la vía tangencial existente; ausencia de cierres; inexistencia de redes de abastecimiento de agua y saneamiento... titularidades dispares de la edificación y su soporte físico. (Lo que se ha corregido en gran parte con el tendido de nuevos conductos de agua y saneamiento desde la “Obra-Red de Saneamiento-Fase III” y la urbanización de la manzana de propiedad municipal.)

En cualquier caso, la delimitación del “suelo urbano” queda garantizada por las condiciones, necesarias pero no suficientes del artículo 93.1 b del Reglamento de Planeamiento por referencia del artículo 8 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones⁴⁷.

Al respecto:

- Las redes de servicio de Sopena no presentan una acusada calidad urbana –como ya se ha analizado- y en consecuencia, no se fijará la delimitación del “suelo urbano” tanto desde

⁴⁶ Según el Título II “Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo” de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones. Especialmente, el Capítulo I. “Clasificación del Suelo”. (Artículos 7ª 10, ambos inclusive)

⁴⁷ Tendrán la consideración de suelo urbano, a los efectos de esta ley:

- a) El suelo transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo”

esta primera condición como desde la segunda: comprensión de un área consolidada al menos en las dos terceras partes de su superficie.

- Y, de acuerdo al mandato legal, el Plan está capacitado para determinar aquella forma particular de “consolidación” que homogeneice –en el ámbito del planeamiento: el municipio de Sopena- los criterios de delimitación del “suelo urbano”.

De acuerdo al criterio anterior, se ha evaluado como completo el grado de consolidación de cada una de las áreas clasificadas como “suelo urbano”, salvo en lo que respecta a los ensanches de los Barrios de San Antonio, La Baluga (en la Cubería) y Santa Ana (ésta última, contigua a las actuales edificaciones en alturas existentes); de Mercadillo; y Llantada; en Carral. Lo que termina con una delimitación homogénea de esos suelos residenciales y preparan de forma conveniente la articulación con los suelos de previsible futuro desarrollo.

Finalmente, es de hacer notar que contrastadas⁴⁸:

- La pequeña entidad de las áreas delimitadas
- Las dificultades de gestión inherentes a la puesta en marcha de suelo en municipios del tamaño que se planea.

5.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se recogen:

- El suelo en Los Ovals, parcelado y parcialmente ocupado por viviendas unifamiliares, entre las Carreteras de Castro Urdiales, La Sota y de acceso a Arcé.
- La ampliación del Barrio Capetillo sobre la Carretera de Castro Urdiales, a partir de las Viviendas de Promoción Pública (que sustituyen a la antigua Casa-Cuartel de la Guardia Civil, ya derribada) junto a la Central Telefónica.
- La unión del Barrio de Mercadillo y el Barrio de Capetillo.
- El paraje de La Llosa de la Cerrada en Carral, reservado para viviendas de promoción pública, sobre la margen del arroyo Valdebeci
- El Ensanche de Santa Ana y la Ampliación de La Cubería en La Baluga.

En las localizaciones señaladas parece que confluyen aquellos criterios sentados desde el artículo 23.2 del Reglamento de Planeamiento:

- Criterios de Ordenación. Refuerzo de las áreas urbanas residenciales (Mercadillo, Capetillo y Carral)
- Criterios de gestión. La situación de partida presenta áreas no consolidadas que, una vez culminada su urbanización, se integrarán en las áreas urbanas contiguas.
- Fomento de varios tipos de vivienda (vivienda de primera y segunda residencia) para ofertas diferenciadas, en cualquier caso ajustadas a la realidad de Sopena.
- Previsión de suelo susceptible de ser urbanizado, de manera previa a la acogida de los establecimientos industriales.
- Ampliación de los equipamientos al servicio de las áreas urbanas: los Barrios de Mercadillo, Capetillo y Carral recogerán las cesiones reglamentarias del suelo residencial contiguo.
- La adecuación (convenientemente mayorada) a las proyecciones de población, vivienda e industria, realizadas en el presente Documento de “Criterios, Objetivos y Soluciones

⁴⁸ Por experiencias anteriores.

Generales-Avance de Planeamiento” de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal⁴⁹

5.3. SUELO NO URBANIZABLE

Una vez justificadas las delimitaciones de las otras dos clases de suelo-suelos urbano y apto para urbanizar –la delimitación del suelo no urbanizable se justifica a su vez- por exclusión, según el texto de los artículos 9 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones y 24 del Reglamento de Planeamiento:

“Tendrán la condición de suelo no urbanizable a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. *Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres por la protección del dominio público.*
2. *Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.”*

“Constituirán el suelo no urbanizable:

*Los terrenos que el planeamiento general no incluya en alguno de los tipos de suelo anteriores*⁵⁰

En un municipio de la escasa población de Sopena, donde las proyecciones realizadas avanzan un crecimiento sostenido/moderado, el “suelo no urbanizable” ocupa prácticamente la totalidad de la superficie ordenada.

6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y SUS INTENSIDADES

Desde la calificación propuesta para cada ámbito se contempla la asignación de usos a dos niveles:

- “Uso predominante o global”
- “Usos permitidos”

6.1. USO PREDOMINANTE GLOBAL

“Aquel que fija el carácter de cada ámbito de planeamiento”

El resto de los usos permitidos en dicho ámbito deberán compatibilizarse y guardar escala con dicho uso predominante o global.

A estos usos globales se les asigna para cada ámbito su correspondiente intensidad de uso, que ha de ser adecuada a su escala y dimensiones peculiares; a las características de las actividades proyectadas

⁴⁹ Ligeramente mayoradas, conforme al Apartado 1.3.- “PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOPENA” en este mismo documento de “Criterios, Objetivos y Soluciones Generales-Avance de Planeamiento”.

⁵⁰ Se refiere a los artículos 10 y 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1979; 22 y 23 del Reglamento de Planeamiento, que definen los suelos urbano y apto para urbanizar.

A continuación, se recogen los criterios desde los que se ha realizado la asignación de intensidades para cada uso de las diferentes calificaciones de uso contempladas para Sopuerta.

6.1.1. USO RESIDENCIAL

Para las áreas de Mercadillo y Santa Ana, previstas como "ensanches" de los respectivos "núcleos mayores" –clasificados como "suelo urbano" –se propone la adopción de un tipo edificatorio de baja densidad y altura máxima de tres plantas, con jardín o huerta aneja, en orden a evitar la ruptura de la escala urbana definida por los caseríos circundantes.

El tipo descrito incorporará porches –con bajos comerciales, en su caso- en aquella edificación que se propone en sustitución de la existente par ala Plaza de Mercadillo como aquellas otras que han conformado la nueva Plaza de Carral.

En ningún caso, la densidad prevista no superará las 45 y 50 viviendas por hectáreas, respectivamente para las áreas residenciales consolidadas y por consolidar de Mercadillo y La Baluga.

Para el Ensanche de Santa Ana y el nuevo desarrollo de Corso Bajero - Zangarro (Apoyado en Corso Rivero y la Campa de Santa Ana) se asigna una densidad homogénea de unas 29 viviendas por hectárea.

Para las ampliaciones de La Cubería estas densidades quedan reducidas a unas 12 viviendas por hectárea.

El Castaño Nuevo se consolida en su situación actual, vinculando las edificaciones no incluidas en el Polígono de Promoción Pública a operaciones de reforma interior y/o rehabilitación aislada sin variación de sus intensidades de uso.

El Barrio de San Antonio puesto en ejecución y terminado durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias, actualmente en revisión, presenta densidades de 14 viviendas por hectárea, al haber adoptado la promoción el tipo de vivienda unifamiliar en parcela aislada combinada con dos hileras de viviendas adosadas con jardín anejo sobre el camino a El Castaño Viejo.

El "Segundo Ensanche" de Mercadillo en Llantada no supera una densidad de 50 viviendas por hectáreas que se justifica –respecto del "suelo urbano" contiguo –por la mayor autonomía de la actuación respecto al entorno y la carga urbanizadora y de cesiones a soportar desde su clasificación como "suelo apto par urbanizar". Tras la aprobación definitiva de planeamiento parcial preceptivo y la firma de convenio con el Departamento de Ordenación de Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza, se continuará con el desarrollo del suelo inmediato en tipología a media densidad conforme al convenio alcanzado con el titular de este suelo que, anteriormente, detentaba parte del suelo de este Polígono de Promoción Pública de Llantada.

En Los Ovals la densidad actual ronda las 5 viviendas por hectárea, toda vez sobre la densidad deseada por los particulares que promueven ese suelo ha primado otros intereses distintos de los de mayor aprovechamiento edificatorio: se propone una densidad de unas 10 viviendas por hectárea a fin de impulsar definitivamente el desarrollo de esta zona.

Y el Ensanche de Carral, entre el arroyo Vadebeci y el camino de Arcé (en la Llosa de La Cerrada) se le asigna una densidad de unas 20 viviendas por hectárea.

Si se desea consultar estas densidades exactas y detalladas se puede consultar el volumen 5 "Cuadros Resumen" de las presentes Normas.

6.1.2. USO INDUSTRIAL

Localizado, exclusivamente en un área de Los Ovals sobre el que se implementa la "Panadería Medizábal", otro establecimiento más en Las Ribas, el Polígono de La Sota, así como los suelos de las empresas Pinturas Ipar y Terrazos Eguskiza.

Se fija una intensidad de uso para las parcelas industriales adecuadas a las características de las unidades de planeamiento.

A su vez, la superficie ocupada por la edificación no será superior al 80% de la superficie de cada parcela industrial en La Sota, llegando al 50-80% en Los Ovals y El Castaño. La altura máxima de la edificación no sobrepasará los 10 metros, a excepción de aquellos elementos o instalaciones auxiliares que justifiquen la necesidad de alcanzar una mayor altura.

Las intensidades de uso proyectadas se justifican desde el estudio de Zonas industriales de características análogas, en las que se constata:

- La necesidad de espacios exteriores anejos a la edificación, imprescindibles para un correcto desarrollo de las actividades del establecimiento industrial.
- La disposición de una vialidad de dimensiones adecuadas a la circulación, maniobras y aparcamientos de turismos y, en su caso, camiones.
- La imprescindible reserva del suelo destinada a cesiones y dotaciones (espacios libres); parque deportivo; equipamiento comercial; equipamiento social y a disponer por mandato legal.

6.2. USOS PERMITIDOS

Además de aquel “uso predominante o global” en cada ámbito de planteamiento se pormenorizarán aquellos “uso permitidos” cuya inclusión se considera conveniente o compatible con el uso predominante de referencia..

Entre los “usos permitidos” se considerarán todos los de Equipamientos y Servicios.

Su intensidad computará dentro de la intensidad global aplicada a cada ámbito de planeamiento, salvo en los casos en que ésta venga definida de manera diferente.

La determinación detallada de los “usos permitidos” ya se ha incorporado a la redacción final de este documento de la “Primera Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Sopuerta”, presentado a aprobación definitiva.

7. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN, DEFENSA Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DE LA NATURALEZA, DEL PAISAJE Y DE LOS CONJUNTOS RURALES Y URBANOS DE INTERÉS

Las medidas de protección se apoyan en la disposición de tres instrumentos diferenciados:

- la localización espacial de las diferentes actividades, zonas y bandas de protección del suelo no urbanizable desde su exacta definición gráfica.
- La Normativa (General y Particular) correspondiente a cada clasificación del suelo.
- Las normas Generales de Protección que, en previsión de posibles efectos nocivos, señalarán los indicadores de mínima calidad ambiental.

Estos tres instrumentos podrán ser completados y detallados desde los Planes Especiales y Catálogos que la corporación de Sopuerta considera necesario adoptar en desarrollo de lo dispuesto en las presentes "Normas Subsidiarias" además de aquellos instrumentos supramunicipales y aprobados como las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio) de la C.A.P.V. (Comunidad Autónoma del País Vasco); o en redacción, como el P.T.P, (Plan Territorial Parcial) DEL Área Funcional Balmaseda-Zalla y otros similares.

El suelo urbano y apto para urbanizar quedará protegido por la definición exacta de la localización y características de las diferentes actividades desde las "FICHAS DE CARACTERÍSTICAS" redactadas al efecto, además de ser de aplicación las Normas Generales de Protección.

El suelo no urbanizable se contempla desde las presentes Normas Subsidiarias como protegible en la totalidad de su extensión, definiéndose diferentes "Zonas " de Protección o Categorías de Suelo de Acuerdo a lo establecido por las D.O.T. (Directrices de Ordenación del Territorio) de la C.A.P.V. (Comunidad Autónoma del País Vasco).

Cada Zona de Protección se contemplará detenidamente por aquella Normativa que ha asignado un régimen urbanístico preciso dentro del régimen general del suelo no urbanizable.

Su concreción espacial viene recogida en la planimetría adjunta, regulándose su utilización desde la "Normativa" que se sigue a la presente "Memoria"

En Bilbao, a 3 de Noviembre de 2003.

Fdo: Mariano Ortega Sánchez del Río
Arquitecto en representación de A4SC.