

10. PROPUESTA SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA POR AREAS FUNCIONALES

A continuación se exponen las propuestas del Plan Territorial Sectorial pormenorizadas para cada Area Funcional en que las DOT han dividido el territorio de la CAPV.

La exposición de estas propuestas se realiza según el siguiente esquema general:

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

En este apartado se señalan, en primer lugar, los objetivos y criterios propuestos por los diferentes Planes Territoriales Parciales en lo relativo al suelo residencial. En los casos en los que los Planes Territoriales Parciales no hayan llegado a formular un Documento de Avance, los criterios y objetivos generales son de elaboración propia y/o basados en el Modelo de Ordenación Territorial de las DOT.

A continuación se señalan las pautas urbanísticas y territoriales que sustentan las Propuestas del Plan Territorial Sectorial del Suelo para Promoción Pública de Vivienda.

Estos criterios, cuyo objetivo fundamental es orientar las actuaciones de la Administración en orden a superar los problemas detectados en la fase de análisis y diagnóstico, tienen como conclusión práctica la adscripción de cada uno de los municipios del Area Funcional a una de las tres categorías definidas en el modelo general, estableciéndose las políticas prioritarias de intervención en el caso de los municipios de interés preferente.

2. Propuestas de Actuaciones específicas por parte de la Administración.

Los aspectos básicos que debe contemplar la acción pública en lo relativo al problema de la vivienda protegida se centran en los aspectos siguientes:

- Política de alquiler de vivienda vacía
- Política de suelo
- Política de edificación

La política de alquiler de vivienda vacía, tal y como se ha señalado anteriormente se concentra en aquellos municipios o áreas urbanas agregadas de más de 7.000 habitantes por lo que la cuantificación de las necesidades a satisfacer mediante este programa resulta específica para cada comarca.

La política de suelo contemplará tanto la gestión y desarrollo de los suelos calificados como la creación de nuevos suelos para la promoción pública de vivienda, todo ello sin olvidar la necesaria creación de un Patrimonio Público de Suelo que permita desarrollar el programa de edificación propuesto.

El programa de edificación establecido de manera particularizada para cada Area Funcional en base a las características específicas de su estructura territorial y urbana contemplará las operaciones de edificación de nuevas viviendas de promoción pública tanto en venta como en alquiler.

Finalmente, en este apartado correspondiente a Propuestas de Actuaciones Específicas por parte de la Administración, se señalan las principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda así como, cuando haya lugar, las operaciones de renovación urbana más significativas, tanto en lo relativo a regeneración de áreas obsoletas como en lo correspondiente a operaciones de protección y rehabilitación.

El señalamiento de estas actuaciones, de carácter meramente orientativo, tienen el doble objetivo de, por un lado, subrayar la idoneidad de tales suelos para la promoción pública de vivienda y, por otro, de garantizar que mediante el desarrollo de los mismos se lograría el cumplimiento de las propuestas cuantitativas del Plan.

En los cuadros por Areas Funcionales relativos a la política de suelo y programa de edificación del cuadro general "Propuesta de Distribución Territorial de las Previsiones de

Actuación del Gobierno Vasco” los datos aparecen homogeneizados a decenas de viviendas

Todos estos contenidos de carácter territorial quedan recogidos gráficamente en un plano para cada Area Funcional en el que, por un lado, se recoge la Hipótesis de Previsible Desarrollo del suelo residencial en base a los tres tipos de crecimientos considerados (crecimientos en núcleos urbanos consolidados, nuevos desarrollos urbanos residenciales y áreas de desarrollo en baja densidad) y por otro se localizan las principales actuaciones de suelo para vivienda pública, señalándose la intensidad recomendada de los nuevos desarrollos así como el carácter estratégico o no de las mismas.

3. Propuesta de dimensionamiento de suelo para la promoción pública de vivienda

De cara a una correcta administración del territorio por parte del sector público, una de las exigencias planteadas en las LOT a los Planes Territoriales Parciales hace referencia al componente regulador de los mismos sobre determinados procesos territoriales. En concreto, en su artículo 12, plantea como exigencia a los mismos “la cuantificación de las superficies de suelo que haya de reservarse con destino a la construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada o cualesquiera otras que en el futuro pudieran ser limitadas en su precio final mediante regulación específica”.

Dado que la mayoría de los Avances de los Planes Territoriales Parciales redactados hasta el momento no hacen mención expresa del dimensionamiento y/o distribución territorial del suelo para la promoción pública de vivienda, el presente Plan Territorial Sectorial plantea, de acuerdo al punto 3.4 del capítulo 9 de las DOT, para cada Area Funcional, como primera aproximación, una propuesta de dimensionamiento del mismo en base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, capacidad de acogida del territorio y otros criterios y objetivos expresamente formulados.

Esta propuesta de dimensionamiento se plantea con carácter orientativo de cara a la regulación del suelo de VPO así como a las actuaciones públicas del Gobierno Vasco en

cada Area Funcional y decimos con carácter orientativo por dos motivos ya que, por un lado, el dimensionamiento que finalmente se establezca será, en buena medida, consecuencia de la aplicación de la Ley 17/94 y, por otro, dada la dinamicidad de los procesos territoriales, el papel de los diferentes municipios, así como de las oportunidades de actuación es cambiante. Igualmente el carácter de Avance del documento y el necesario contraste con ulteriores propuestas de los PTPs confiere a dichos dimensionamientos un carácter de “orden de cifras”.

AREA FUNCIONAL DE LLODIO (KANTAURIALDEA)

10.1. AREA FUNCIONAL DE LLODIO (KANTAURIALDEA)

1. Criterios Territoriales de Ordenación del Suelo Residencial y del Suelo para Vivienda Pública

El Avance del P.T.P. del Area Funcional de Llodio partiendo de las características del territorio y su posición en el contexto de la CAPV como referencias, plantea una hipótesis de modelo territorial, en base a las siguientes claves:

- Una posición estratégica en relación con el Area Metropolitana de Bilbao. La proximidad geográfica y la existencia de importantes infraestructuras de conexión entre el Area Funcional y el espacio metropolitano hacen del Area Funcional de Llodio un espacio sometido a tensiones de crecimiento y con óptimas condiciones para beneficiarse de los procesos de reestructuración y difusión que acompañan el cambio que está experimentando la ciudad de Bilbao y su entorno.
- Un medio físico con grandes potencialidades, en el que se conjugan amplios espacios con alta capacidad de acogida para nuevos crecimientos y un entorno rural con enormes atractivos ambientales, paisajísticos y urbanos que proporcionan una oferta territorial de gran calidad y complementaria a la de otros espacios del Area Metropolitana.
- La presencia de un corredor de transporte de alta capacidad que permite soportar nuevos crecimientos residenciales y productivos en el valle del Nervión mediante sistemas de transporte público que facilitan conexiones rápidas y eficaces con el centro metropolitano y con los grandes equipamientos de todo tipo situados en Bilbao y su entorno.

A partir de estas consideraciones, el avance del PTP propone un modelo territorial de futuro que, en lo referente al suelo territorial y al hecho urbano, consisten en un conjunto de operaciones que buscan rediseñar un espacio urbano integrado y renovado a lo largo

del Valle del Nervión, eje norte-sur de Areta a Orduña, asignándose a cada uno de los municipios ubicados en el mismo las siguientes funciones específicas:

- Llodio como área de renovación urbana y de acogida de nuevas funciones de rango comarcal y metropolitano.
- Amurrio como espacio con potencial de crecimiento destinado a generar un ámbito de nueva centralidad en su oferta residencial y de espacios de actividad.
- Orduña, centro residencial y turístico orientado a construir una experiencia piloto de ciudad ecológica.

A continuación, fundamentados en la operación de nuevo trazado del ferrocarril, plantea, en cuanto a suelo residencial, diversas operaciones de nuevos desarrollos en Llodio, tanto en la margen derecha del Nervión como a lo largo de la Kale Nagusia; en Amurrio propone crecimientos de alta y media densidad a lo largo del denominado “Bulevar de Amurrio” y en Orduña, además del Casco Histórico como receptor de usos residenciales, propone la denominada “Ciudad Lineal”, localizada junto al acceso al Valle, como acogida de la mayor parte del crecimiento residencial.

Diversas operaciones de vivienda de baja densidad en Amurrio y Orduña completan la propuesta de Suelo Residencial del PTP de Llodio.

En lo referente a la distribución espacial y cuantificación de suelos residenciales, tanto libres como de vivienda protegida, aún existiendo la detallada localización de las propuestas enumeradas en el párrafo anterior, el Avance del PTP de Llodio no determina expresión alguna.

Por tanto, y en consonancia con la hipótesis de modelo territorial propuesto en lo concerniente al suelo residencial, desde el PTS se plantean los siguientes criterios de actuación:

El ámbito correspondiente al suelo consolidado de Llodio, caracterizado por un desarrollo urbano intensivo, se considera receptor, al igual que Amurrio, de las principales políticas en actuaciones de suelo para vivienda pública, aprovechando los suelos residenciales calificados a tal fin (Areta y Goikoplaza – 247 viviendas) con desarrollos residenciales intensivos.

Asimismo en Llodio, y en sintonía con lo expresado en el Avance del PTP se proponen: obtención de reservas de suelo, tanto para el periodo de aplicación del plan, como para futuros planes, mediante la renovación y transformación de áreas industriales como son las zonas de Gardea en la margen izquierda del Nervión y el área al Sur de la unidad de ejecución ZV-37 (Laterrondo) y en colindancia al previsto bulevar del Nervión con el objetivo de obtener unas 240 viviendas protegidas.

El municipio de Amurrio, por su alta oferta de suelos, su posición estratégica para la descongestión del Area Metropolitana de Bilbao y del núcleo urbano de Llodio, se convierte en una gran área de oportunidad para favorecer e impulsar actuaciones residenciales, entre otras, que fomenten el reequilibrio de su Area Funcional.

Por tanto en Amurrio, se propone la mayor concentración de oferta de suelo residencial de vivienda protegida, por medio de una política prioritaria de desarrollo de suelos calificados a tal fin, como son los sectores 1 (185 viviendas) sectores 2, 3 y 9B (140 viv) unidos a las unidades de ejecución de suelo urbano, (con expresiones numéricas coherentes, con las promociones de viviendas protegidas, 20-50 uds.) que suponen otras 162 viviendas.

Como operaciones a medio/largo plazo y, en cualquier caso para la segunda mitad del Plan, a la anterior estrategia urbanística de poner en el mercado estos suelos ya calificados, se le añadiría otra consistente en la obtención de reservas, tanto para el periodo de aplicación del plan como para otros futuros, en áreas contiguas al cauce del Nervión, en su margen derecha, planteándose como posible una zona al norte del actual equipamiento de espacio libre y zona deportiva de la localidad, y densidades acordes con su situación en la periferia del continuo urbano de Amurrio, pudiendo ser la segunda un

nuevo desarrollo residencial al norte de la intersección de actual circunvalación a Amurrio y la A-624.

En el ámbito de Orduña, que cuenta con una oferta residencial y gran capacidad de acogida de alta calidad, y que se puede constituir en un elemento reequilibrador del Area Funcional y del Bilbao metropolitano, las actuaciones pasan por convenios y acuerdos, promovidos por la administración, a fin de poner en el mercado parte de los suelos urbanos y urbanizables que, programados con 217 y 159 viv. respectivamente, no cuentan con oferta de VPO.

Igualmente, en Orduña se atendería a la consecución de dos posibles nuevos desarrollos, para los dos periodos citados, que, en concordancia con el Avance del PTP, cohesionarían la morfología urbana de la villa, localizándose en sus bordes, el primero en el cierre de actual variante, al Este, y el segundo al Sur del núcleo, en la bolsa existente entre éste y el suelo industrial.

En el ámbito de Orozko, las actuaciones pasan por puesta en el mercado de las 87 viviendas protegidas previstas por el planeamiento vigente.

1.1. Categorización de Municipios

Se propone la categorización de los municipios de Llodio, Amurrio y Orduña, como de interés preferente para el desarrollo urbanístico, ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En el caso del término municipal de Orozko, se propone en consideración como municipio de interés para el desarrollo de suelo de operaciones complementarias.

En el resto de municipios de carácter semi-urbano y rural: Arakaldo, Artziniega, Ayala y Okondo, dada su tipología de asentamientos, caracterizados en la mayoría de los casos

por un poblamiento difuso y de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada, con especial atención a núcleos como Artziniega, con su centro histórico y Respaldiza.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

La intervención sobre el parque residencial existente en el sentido de recuperar para el mercado aquellas viviendas vacías ociosas representa uno de los objetivos del Plan Territorial Sectorial. Este objetivo genérico se traduce en este Area Funcional en la puesta en el mercado de alquiler de unas 130 viviendas actualmente vacías con las que se pretende satisfacer las necesidades correspondientes a unos 160 nuevos hogares. Se propone la aplicación de esta política en los municipios de Llodio y Amurrio.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada, así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores, quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	280	110	280	100	560	210	
Cons. Otros	300		290		590		
Total	580	110	570	100	1.150	210	1.360
Calif. y Gest. Parcial	1.360		670		2.030		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados

Según se desprende de los datos del inventario, comienzos del año 2000, existía suelo calificado para la construcción de 1.162 viviendas protegidas, de las que 221 unidades corresponderían a suelos propiedad del Departamento.

La acción prioritaria del Departamento en este sentido consistiría en desarrollar los suelos actualmente calificados para convertirlos en una opción real de mercado.

Paralelamente, dado que su patrimonio en el Area Funcional no alcanza para atender a sus compromisos en la primera mitad del Plan, debiera procurarse los suelos que necesite para sus actuaciones en este período y constituir mínimas reservas para afrontar la segunda etapa del Plan.

2.2.2. Creación de Nuevo Suelo

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes futuros, se cifran en suelo para 2.030 viviendas de las que 1.360 se ejecutarán conforme al presente Plan.

La asignación del Plan de suelo para 2.030 viviendas de cara a llevar a cabo propuestas contenidas en el mismo no significa que dichas reservas hayan de estar recogidas explícitamente en el planeamiento de todos los municipios. De hecho, se plantea que ésta exigencia no sea necesaria en aquellos municipios de carácter semiurbano o rural y

se deja a criterio del Departamento la oportunidad de su inclusión en los municipios de interés no preferente. Dependiendo de la opción tomada las necesidades de calificación a recoger en el planeamiento general oscilarán entre suelo para 1.700/1.825 VPO.

Dado que actualmente se hallan calificadas unas 1.100 viviendas en municipios de interés se hallan totalmente cubiertas las necesidades correspondientes al período 2000-2007 y, prácticamente, las relativas al segundo período (a falta de unas 150 viviendas) quedando pendientes para el mismo la calificación de las reservas para planes venideros.

En este sentido la propuesta del Plan se centra en las siguientes acciones:

En Llodio se propone la obtención de, al menos 230 viviendas protegidas planteándose como posibilidad la renovación y transformación de dos áreas industriales, al sur del núcleo urbano.

El resto de las operaciones de creación de nuevo suelo para el cumplimiento de los objetivos del Plan y constituir las reservas con las que afrontar los venideros se entiende que deban dirigirse a los municipios de Amurrio y Orduña con unas propuestas de nuevas calificaciones del orden de 450 nuevas viviendas.

2.3. Programa de Edificación

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas de 560 viviendas protegidas. Adicionalmente, y como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé que, por otros operadores (Ayuntamiento y Promotores Privados, fundamentalmente) se lleve a cabo la edificación de otras 800 viviendas protegidas.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad no se dilucida en este documento dado el

carácter de Avance del mismo, aunque teniendo en cuenta el régimen general de sus actuaciones (alquiler) éstas debieran concentrarse en aquellos municipios que dispongan de una masa poblacional suficiente que permita una correcta gestión de las mismas y garanticen su posible rotación.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos periodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	190		190		380		
Venta	90	410	90	390	180	800	
Total	280	410	280	390	560	800	1.360

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de “otros operadores”.

El Departamento, dentro de sus actuaciones, podrá disponer del orden de 60 viviendas para atender las necesidades de los pequeños municipios, Programas de Desarrollo Rural, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Renovación industrial al sur de la unidad de ejecución ZU-37 (Laterrondo) y renovación y transformación de la zona industrial de Gardea en la Margen Izquierda del río en Llodio; Ambito correspondiente al norte de los suelos deportivos localizados al este del Nervión y ampliación de Ugartebetxi en Amurrio; Expansión este en cauce de A-4907 con variante y desarrollo al sur de la UAU-R4 y R-5 en Orduña.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana

a) Operaciones de Regeneración y/o Transformación

En base a la exposición anterior se plantean dos áreas de renovación urbana y que quedan localizadas en el núcleo de Llodio.

b) Operaciones de Protección y Rehabilitación

Las principales operaciones de rehabilitación planteadas en el Area Funcional alcanzan a los cascos históricos de Orduña y Artziniega.

3. Propuesta de Dimensionamiento del Planeamiento municipal para la Promoción Pública de Viviendas.

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de calificación
AMURRIO	1.000	756	244
LLODIO	480	247	233
ORDUÑA	210	0	210
OROZKO	135	87	48
TOTAL	1.825	1.090	735

AREA FUNCIONAL DE ALAVA CENTRAL

10.2. AREA FUNCIONAL DE ALAVA CENTRAL

1. Criterios Territoriales de Ordenación del Suelo Residencial y del Suelo para Vivienda Pública

El Avance del P.T.P. del Area Funcional de Alava Central, que resulta ser el “Plan Inicial Básico” previsto en el capítulo 20 de las DOT, en lo relativo al suelo residencial, en su capítulo V (Implicaciones del Modelo Territorial. Predeterminaciones y Grado de Libertad) deja a los sucesivos planeamientos municipales, en función de la estrategia territorial planteada por el PTP en cada fragmento territorial, la evaluación y cuantificación del suelo residencial, conforme al cálculo propuesto en las DOT. En cuanto a la vivienda protegida, el PTP remite al cumplimiento de la Ley 17/94 de 30 de Junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión de la CAPV.

No obstante a lo anterior, el PTP define una serie de ámbitos o fragmentos territoriales, donde se dan dos cuestiones: una relativa a los procesos de transformación territorial y otra referente a la regulación de los modos de intervención en el territorio. Es en esta última donde se precisan “espacios territoriales” diferenciados en función de usos dominantes y que disponen de la siguiente secuencia:

- Espacios residenciales y mixtos en el entorno de Araya, Aspuru y Elgea.
- Desarrollo disperso y complejo, en ámbitos “rururbanos” en Valdegovía, Villanañe, Villamaderne y Espejo.
- Potenciación de Agurain como segundo núcleo urbano del Area Funcional fomentando su extensión tanto en usos residenciales como productivos.
- Espacios de equipamiento y residenciales en Llanada Sur, con propuestas en las proximidades de Eguileta, Ocariz y Mezquia.

- Generación de espacios residenciales y mixtos en torno al valle del Istora y Sabando.
- Transformaciones urbanas en Zambrana y en la cabecera de Comuni3n-Zubillaga.
- Espacios residenciales en las proximidades de Lagr3n-Pipa3n y Peñacerrada-Payueta.
- Incremento del peso urbano de Santa Cruz de Campezo.

Frente a estas propuestas del Avance del PTP centradas en el desarrollo residencial de baja densidad, en “pequeñas nuevas comunidades” al margen de los núcleos de poblaci3n más significativos de cada comarca del Area Funcional, el PTS plantea como criterio de actuaci3n, junto con otras acciones que evidentemente se habrán de producir desde otros ámbitos sectoriales, un reparto más equilibrado de las actuaciones públicas que, cuando menos, respete el peso poblacional conjunto de las diferentes comarcas e incluso discrimine con carácter positivo las cabeceras de las mismas u otros municipios estratégicos de cara a su consolidaci3n como referentes de sus respectivos ámbitos territoriales.

Estos municipios serían: núcleos urbanos de Legutiano y Zuia en las Estribaciones del Gorbea, Salvatierra y Araia en la Llanada, Campezo en la Montaña, Iruña de Oca en el eje Gasteiz-Miranda y Ribabellosa y Comuni3n en el entorno del municipio burgalés.

Evidentemente, el municipio de Vitoria-Gasteiz se considera receptor de las principales políticas de suelo para vivienda pública, aprovechando su gran disponibilidad de suelos calificados a tal fin, especialmente las 15.200 viviendas calificadas en las expansiones de Salburúa y Zabalzana, así como los suelos aun vacantes de UE5 (Abetxuko) PERI 8-S-3, Lakua 14 e Ibaiondo, igualmente en Lakua.

1.1. Categorización de Municipios

Se propone la consideración como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin, de los siguientes municipios:

Gasteiz: Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca.

Gorbeia: Zuya y Legutiano

Lautada: Aspárrena y Salvatierra

Mendialdea: Campezo

Ibarrak: Lantarón y Ribera Baja

Se propone la consideración de municipios de interés para el desarrollo de suelo de operaciones complementarias, en los siguientes:

Gorbeia: Urkabustaiz, Zigoitia

Lautada: Alegría

Ibarrak: Berantevilla, Valdegovía y Zambrana

En el resto de municipios de carácter cuasi semi-urbano y/o rural, dada su tipología de asentamientos caracterizado en la mayoría de los casos por un poblamiento difuso y de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada, según la siguiente secuencia.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

La intervención sobre el parque residencial existente con el objetivo de satisfacer parte de las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares mediante la puesta en el mercado de alquiler de parte de las viviendas vacías ociosas constituye uno de los objetivos del PTS. La propuesta en este sentido en el Area Funcional de Alava Central se centra en la progresiva puesta en el mercado de estas viviendas, hasta alcanzar las 1.000 viviendas al final del período del Plan. Mediante esta actuación se pretenden satisfacer las necesidades correspondientes a 1.225 nuevos hogares.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

GASTEIZ

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	1.350	420	1.410	440	2.760	860	
Cons. Otros	1.140		1.250		2.390		
Total	2.490	420	2.660	440	5.150	860	6.010
Calif. Y Gest. Parcial	6.010		3.100		9.110		

GORBEIA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	40	50	40	50	80	100	
Cons. Otros	140		140		280		
Total	180	50	180	50	360	100	460
Calif. y Gest. Parcial	460		230		690		

LAUTADA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	50	70	60	70	110	140	
Cons. Otros	180		200		380		
Total	230	70	260	70	490	140	630
Calif. y Gest. Parcial	630		330		960		

MENDIALDEA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	10	20	10	20	20	40	
Cons. Otros	50		50		100		
Total	60	20	60	20	120	40	160
Calif. y Gest. Parcial	160		80		240		

Ibarrak

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	20	30	20	30	40	60	
Cons. Otros	70		80		150		
Total	90	30	100	30	190	60	250
Calif. y Gest. Parcial	250		130		380		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados

Según se desprende de los datos del inventario, comienzos del año 2000, existía suelo calificado para la construcción de viviendas protegidas, únicamente en los siguientes casos:

Gasteiz: 17.263 uds. (16.776 en suelo urbanizable)

Gorbeia: 92 uds. en Legutiano, 45 uds. en Urkabustaiz

Lautada: 10 uds. en Alegría, 211 en Salvatierra

Mendialdea: 15 uds. en Arraia-Maeztu, 83 uds. en Campezo

Ibarrak: 16 uds. Cuartango, 30 uds. Valdegovía

Una primera labor de la Administración consistirá en apoyar la culminación del proceso de desarrollo de los suelos calificados y garantizar la salida al mercado de los mismos.

2.2.2. Creación de Nuevo Suelo

GASTEIZ

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes futuros, se cifran en suelo para 9.110 viviendas de las que 6.010 se ejecutarán de acuerdo a este Plan.

En este sentido la propuesta del PTS se centra en las siguientes acciones:

Iruña de Oca.- La propuesta del Plan consiste en la creación de dos nuevos desarrollos, al Sur y Norte de A-2622, con 240 y 190 viviendas.

GORBEIA

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes futuros, se cifran en 690 viviendas de las que 460 se ejecutarán conforme a este Plan.

En este sentido las propuestas del Plan se centran en las siguientes acciones:

Zigoitia.- Se plantean dos nuevos desarrollos urbanos con un total de 120 viviendas en las proximidades de Gopegui y Ondategui.

Zuia.- Se proponen dos nuevos desarrollos urbanos al Sur de Murguia, con un objetivo global de 240 VPO.

Urkabustaiz.- La propuesta del Plan en materia de creación de nuevo suelo se centra en la calificación para 75 viviendas al Norte de Izarra.

LAUTADA

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de planes futuros, se cifran en suelo para 960 viviendas de las que 630 se ejecutarán conforme al presente Plan.

En este sentido la propuesta del Plan se centra en las siguientes acciones:

Salvatierra.- La propuesta del Plan consiste en la nueva calificación de suelo para 165 vivienda al Oeste del núcleo, junto al camino de Galzar.

Aspárrena.- En la localidad de Araya se propone un nuevo desarrollo para 100 viviendas al Este de la Unidad UA-1.

Alegría.- Se proponen dos nuevos desarrollos urbanos para viviendas protegidas (50 y 45) La primera junto a Estación de ferrocarril y la segunda en acceso al núcleo. al Norte de la A-3110.

IBARRAK

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes futuros, se cifran en 380 viviendas de las que 250 se ejecutarán conforme al presente Plan.

En este sentido las propuestas del Plan se centran en las siguientes acciones:

Ribera Baja.- Se plantean dos posibles nuevos desarrollos, al N y SE, del núcleo de Rivabellosa, con 35 y 40 uds. respectivamente.

Lantarón.- La propuesta del Plan consiste en la creación de dos nuevos desarrollos urbanos, el primero en Comuni3n con 50 viviendas, y el segundo en Puentelarr3 con 25 viv.

Berantevilla.- Desarrollo de la parcela propiedad del Ayuntamiento, al N-O del Casco Hist3rico, con una dotaci3n de 30 viviendas.

2.3. Programa de Edificaci3n

Los objetivos de edificaci3n contenidos en el presente Plan se centran en la construcci3n por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y Sociedades a 3l ligadas (Visesa y Operadora de Alquiler) de una serie de viviendas protegidas; adicionalmente, y como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé que por otros operadores (Ayuntamientos y Promotores Privados, fundamentalmente) se lleve a cabo la edificaci3n de otro n3mero de viviendas protegidas, expres3ndose ambos extremos conforme al siguiente cuadro:

	G.V.	OTROS OPERADORES	TOTAL
GASTEIZ	2.760	3.250	6.010
GORBEIA	80	380	460
LAUTADA	110	520	630
MENDIALDEA	20	140	160
IBARRAK	40	210	250
TOTAL	3.010	4.500	7.510

La elecci3n de 3mbitos concretos de actuaci3n por parte del Gobierno Vasco es una cuesti3n que, dependiendo de los objetivos espec3ficos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento dado el car3cter de Avance del mismo.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos periodos de 8 años.

Gasteiz

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	1.020		1.020		2.040		
Venta	330	1.560	390	1.690	720		
Total	1.350	1.560	1.410	1.690	2.760	3.250	6.010

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

Gorbeia

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	0		0		0		
Venta	40	190	40	190	80	380	
Total	40	190	40	190	80	380	460

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

Lautada

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	0		0		0		
Venta	50	250	60	270	110	520	
Total	50	250	60	270	110	520	630

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

Mendialdea

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	0		0		0		
Venta	10	70	10	70	20	140	
Total	10	70	10	70	20	140	160

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

Ibarrak

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	0		2		0		
Venta	20	100	20	110	40	210	
Total	20	100	20	110	40	210	250

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Estribaciones del Gorbea	Bayas en el municipio de Zuia; Las Arenas en Zigoitia; Marrabarro en Izarra (Urkabustaiz)
Llanada Oriental	Camino de Galzar en Salvatierra-Agurain. Ampliación oeste de la UA1 en Araia.
Iruña de Oka	Escuelas y Estación al norte y sur respectivamente de la A-2622.
Montaña	Area de expansión al sur de Sta. Cruz de Campezo.
Valles	Expansión Norte de Villanueva de Valdegovía. Expansión norte de Puentelarra y Zubillaga (Comunión) en Lantarón; San Millán en acceso oriental desde la N-I y al sur de la A-4305 en Ribera Baja.
Vitoria-Gasteiz	Ibaiondo, Salburua-Zabalgana.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana

a) Operaciones de Regeneración y/o Transformación

El Area Funcional no presenta operaciones de renovación urbana dignas de mención.

b) Operaciones de Protección y Rehabilitación

Cascos Históricos de Alegría, Bernedo, Contrasta, Marquinez, Santa Cruz de Campezo, Lagrán, Legutiano, Orbiso, Peñacerrada, Salinas de Añana, Berantevilla, San Vicente de Arana, Salvatierra y Vitoria-Gasteiz.

3. Propuesta de Dimensionamiento del Planeamiento municipal para la Promoción Pública de Viviendas.

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la clasificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de calificación
ALEGRIA	130	10	120
ASPARRENA	210	0	210
BERANTEVILLA	40	0	40
CAMPEZO	120	83	37
IRUÑA DE OCA	375	0	375
LANTARON	75	0	75
LEGUTIANO	180	92	88
RIBERA BAJA	105	0	105
SALVATIERRA	500	211	289
URKABUSTAIZ	100	45	55
VALDEGOVIA	75	30	45
VITORIA-GASTEIZ	8.600	17.263	0
ZAMBRANA	45	0	45
ZIGOITIA	120	0	120
ZUIA	220	0	220
TOTAL	10.895	17.734	1.824

AREA FUNCIONAL DE LAGUARDIA (ERRIOXA)

10.3. AREA FUNCIONAL DE LAGUARDIA (ERRIOXA)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Los objetivos y procedimientos perseguidos en el Avance del Plan Territorial Parcial de Rioja Alavesa, en lo relativo al suelo residencial, contemplan dos escalones diferenciados, que pasan de lo general a lo particular, y que atienden a la consecución de una ordenación integral del Area Funcional de Laguardia que potencie la comarcalización del territorio creando una oferta adecuada de residencia, acorde con las “realidades sociales” existentes.

Los escenarios planteados en el Avance para sentar las bases de futuro en un territorio en el umbral de los 10.000 habitantes, con un fuerte componente estacional y una polarización hacia capitales externas a su Area Funcional pasan por la atracción de nueva población estable a la comarca, creando para ello los atractivos necesarios a tal fin.

El Avance del PTP, que plantea un crecimiento demográfico de más de 3.500 habitantes en los próximos 15 años, (aumento cercano al 40% de la población) traduce dicho objetivo en un incremento del parque de 1.570 viviendas (1.098 principales y 472 secundarias), oferta básica a la que cabría añadir las viviendas asignadas a diversas operaciones territoriales, vinculadas a los objetivos del PTP y que alcanzan un total de 1.100 viviendas (250 Labastida, 500 Laguardia y 350 Oión). De estas 1.100 viviendas el 70% serían de 2ª residencia y el 30% de primera. La distribución municipal de necesidades de construcción de viviendas (evolución neta) viene expresada en el siguiente cuadro

Nuevas Viviendas Propuestas (sin operaciones singulares)

	1996/2016
Baños de Ebro	12
Kripan	8
Elciego	123
Elvillar	16
Labastida	379
Laguardia	318
Lanciego	77
Lapuebla de Labarca	103
Leza	28
Moreda de Alava	14
Navaridas	19
Oión	402
Samaniego	27
Villabuena de Alava	32
Yécora	13
Area Funcional	1.571

Las operaciones singulares previstas en el Avance del PTP del Area Funcional de Laguardia quedan planteadas en los siguientes términos:

Labastida.- Nuevo suelo residencial de baja densidad, con una densidad de 25 viv/ha, y una cuantificación de 250 viviendas, apoyado en la nueva vía alternativa a la A-124 y que se propone al Sur del Municipio como cierre del suelo ordenado de la localidad.

Laguardia.- Política de congelación de actuaciones en colindancia con el Casco Medieval de Laguardia, sin paralización del planeamiento en vigor. Localización de nuevos suelos residenciales, en posición alejada del centro histórico y sobre la A-124 (al Este del Núcleo) con dos localizaciones al Norte y Sur de la misma, y con unos desarrollos de baja densidad y un total de 500 viviendas.

Oión.- Dos desarrollos residenciales al norte del núcleo residencial, apoyándose en la nueva vía alternativa, de enlace de la A-2126 con la A-3226 (de encuentro con A-124) y que quedan asociados a este nuevo viario, con una superficie de 40 Has. y una oferta residencial añadida de 350-400 viviendas.

En lo referente a los programas de protección pública el Avance del PTP establece lo siguiente:

- 10% del total de nuevas viviendas destinadas a primera residencia quedarían adscritas al régimen de protección de vivienda, lo que representa 110 viviendas para la oferta básica de mínimos, más 33 viviendas para las operaciones singulares estructurantes, lo que supone un total de 143 viviendas.
- La distribución territorial de las mismas se establece de conformidad a las tres cabeceras comarcales, con un reparto proporcional a la previsión de nueva vivienda principal y con una secuencia de VPO de 20% en Labastida, 30% en Laguardia y un 50% en Oión, lo que suponen 29, 43 y 72 viviendas respectivamente.

Un deseable aumento poblacional del Area Funcional, sin desdeñar la posible transformación de viviendas secundarias en primera residencia, pasa, en primer lugar, por el mantenimiento de la población estable en el Area, entre otros aspectos, mediante una política de vivienda adecuada e incluso la discriminación positiva en este sentido con el objetivo de captar, si ello fuera posible, habitantes de los entornos más poblados, por lo que, a nuestro juicio y de cara a garantizar que la política de vivienda pueda desarrollarse de una manera homogénea a la de las restantes Areas Funcionales sería preciso garantizar la existencia de suelo calificado mediante una mayor calificación del mismo.

En el resto de aspectos concernientes al Modelo Territorial el presente PTS hace suyos los planteados por el PTP del Area Funcional en lo relativo al suelo residencial, planteándose, en consonancia con el anterior, los siguientes criterios de actuación:

- En el ámbito de Oión y concretamente en su capitalidad, un ámbito territorial con notable capacidad de acogida, la disposición de suelos residenciales de promoción pública es inexistente cuando la calificación residencial alcanza las 962 viviendas (616 en suelo urbano y 346 en urbanizable), por lo que la estrategia urbanística debe conducirse a la plasmación de acuerdos y convenios con la administración municipal para obtener suelo dentro de los actualmente calificados tanto urbanos como urbanizables.

- Igualmente se atenderá a la obtención de reserva de suelo mediante nuevos desarrollos y/o la reestructuración de suelos periféricos, que colaboren a cohesionar el continuo urbano de la localidad.
- En el municipio de Laguardia las operaciones de promoción pública, dada la disposición de suelos programados, con 488 nuevas viviendas previstas, y las recomendaciones del PTP de no actuar nuevamente en colindancia con el C.M. deberán canalizarse hacia convenios en estos suelos. Asimismo, se proponen actuaciones dentro de su Casco Medieval.
- Para los municipios de Labastida, Elciego y Lapuebla, donde sólo el segundo dispone de suelo calificado para VPO, y todos ellos con amplias programaciones residenciales, la estrategia urbanística de actuación deberá consistir en la puesta en el mercado de estos suelos calificados y mediante la programación de pequeñas actuaciones de VPO complementarias a las de los municipios de interés preferente. Asimismo, en el caso de Labastida, se actuará en su Casco Histórico.

1.1. Categorización de los Municipios

Se propone la consideración de los municipios de Oión y Laguardia como de interés preferente para el desarrollo, ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en ambos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

Se propone la consideración de los municipios de Labastida, Elciego y Lapuebla de Labarca, como de interés para el desarrollo de operaciones de suelo complementarias.

En el resto de municipios del Area Funcional de carácter semiurbano y rural: Baños de Ebro, Elvillar, Kripan, Lanciego, Leza, Moreda de Alava, Navaridas, Samaniego, Villabuena de Alava y Yécora, dado el tipo de asentamientos caracterizados por su baja

densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Dada la escasa masa poblacional de los municipios de la zona no se plantea desde el PTS ningún tipo de política de alquiler de vivienda vacía al margen de la que pudieran llevar a cabo las diferentes entidades municipales.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	30	40	30	40	60	80	
Cons. Otros	100		110		210		
Total	130	40	140	40	270	80	350
Calif. y Gest. Parcial	350		180		530		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados

Según se desprende de los datos del Inventario, comienzos del año 2000, existía suelo calificado para la construcción de 65 viviendas protegidas en el conjunto del Area Funcional, de las que 30 corresponden a suelos propiedad del Departamento.

Ante esta situación, y a tenor de lo expresado en el apartado “Categorización de Municipios” se hace necesario, especialmente en los municipios de Laguardia y Oión, una decidida gestión con estos ayuntamientos para la obtención de suelos destinados a viviendas de protección pública a partir de los suelos urbanos y urbanizables residenciales de los mismo, y su puesta en el mercado.

2.2.2. Creación de Nuevo Suelo

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para acometer los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas mínimas que permitan la continuidad de próximos planes se cifra en 530 viviendas de las que 350 se ejecutarán de acuerdo al presente Plan.

Si bien el Plan plantea unas necesidades genéricas de suelo para 525 viviendas no parece razonable, dadas las características del ámbito, exigir que dichas reservas figuren explícitamente en el planeamiento general en los pequeños municipios, dejando a criterio del Departamento la conveniencia de que lo hagan los municipios de interés no preferente. En función de dicha decisión las necesidades de suelo calificado en el Area Funcional oscilan entre 300/450 VPO.

Puesto que en el momento actual solamente se hallan calificados para tal fin suelos para 65 viviendas se hace de todo punto imprescindible proceder a la calificación de nuevos suelos que permitan afrontar las necesidades previstas para la primera mitad del Plan, y constituir las reservas mínimas que le permitan afrontar la segunda parte del mismo, en la que se completarán las calificaciones y se harán las oportunas reservas para planes venideros.

En este sentido, la propuesta del Plan se centra en el Municipio de Oión, para la obtención de 60 viviendas sobre los suelos localizados en el acceso del núcleo urbano, al Sur de la A-3226, con una operación de regeneración de los pabellones existentes al Oeste de Arroyo Grande.

2.3. Programa de Edificación

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas de 60 viviendas protegidas. Adicionalmente, y como estimaciones no sujetas a Plan, se prevé que, por otros operadores, (Ayuntamientos y promotores privados, fundamentalmente) se lleven a cabo la edificación de otras 290 viviendas protegidas.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad no se dilucida en este documento dado el carácter de Avance del mismo.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos periodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	0		0		0		
Venta	30	140	30	150	60	290	
Total	30	140	30	150	60	290	350

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Desarrollo oeste al sur de de C/ Felipe IV, SR-1 y SR-2 en Oion.

Castillar-este, Casco Medieval y Expansión este en Laguardia

2.4.2. Actuaciones De Renovación Urbana

a) Operaciones de Regeneración y/o Transformación

En base a lo anteriormente expuesto sólo se plantea una única área de transformación, correspondiente al núcleo de Oión en el viario de acceso A-3226, desde la A-124.

b) Operaciones de Protección y Rehabilitación

Las principales operaciones de protección y rehabilitación planteadas en el Area Funcional de Laguardia, corresponden a los Cascos Históricos de Laguardia y Labastida.

3. Propuesta de Dimensionamiento del Planeamiento Municipal para la Promoción Pública de Viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos 16 años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de calificación
ELCIEGO	45	20	25
LABASTIDA	60	0	60
LAGUARDIA	120	45	75
LAPUEBLA	45	0	45
OION	180	0	180
TOTAL	450	65	385

AREA FUNCIONAL DE BALMASEDA-ZALLA (ENKARTERRIAK)

10.4. AREA FUNCIONAL DE BALMASEDA-ZALLA (ENKARTERRIAK)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y Propuestas de las DOT.

El conjunto de medidas propuestas por las DOT para este Área Funcional intentan paliar el déficit infraestructural y dotacional, creando una cabecera más fuerte a través de una mayor integración de Balmaseda y Zalla. Para ello se prevé aplicar mecanismos de compatibilización de planeamientos de ambos municipios.

También se propone una actuación de crecimiento urbano, mediante una estructura urbana compatible con las tramas actuales, con la intención adicional de propiciar el “acercamiento” entre ambos municipios. Este acercamiento se traduciría en un desplazamiento de los usos y dotaciones que deban ser compartidos a las zonas del casco urbano de Zalla más próximas a Balmaseda.

Por otra parte, se propiciará la creación de hábitats alternativos de Bilbao Metropolitano principalmente en los municipios de Gordexola, Sopuerta y oeste del municipio de Galdames, en correspondencia estructural con los núcleos de población de estos municipios. De esta forma, se pretende estimar estrategias de equilibrio territorial al mismo tiempo que se potencia con nuevos usos y actividades el Área Funcional. Se propone la posibilidad de desarrollar otros hábitats alternativos, con la condición de estar vinculados a núcleos pequeños ya existentes.

Se potenciará la segunda residencia en los municipios del oeste del A.F., principalmente Carranza y Lanestosa.

Las DOT también destacan la existencia de los cascos históricos de los municipios de Balmaseda y Lanestosa, y proponen el desarrollo de un programa estratégico de

rehabilitación integral de forma prioritaria en Balmaseda, donde también se fomentará la descongestión del casco, relocalizando parte de la industria urbana, especialmente la de mayor impacto negativo sobre la escena de la ciudad y la que ocupa emplazamientos de oportunidad potencial.

Por último, referirse a las indicaciones cuantitativas que las D.O.T. asignan para las Estrategias de Crecimiento Selectivo, que asumirá como referencia este propio P.T.S. de Promoción Pública de Vivienda, y los correspondientes Planes Territoriales Parciales. En el caso concreto del Área Funcional de Balmaseda-Zalla, se establecen 2.500 nuevas viviendas para Balmaseda y otras tantas para Zalla.

B) Criterios y Propuestas del PTP de Balmaseda-Zalla

Por su parte, en el Avance del P.T.P. de Balmaseda-Zalla que mantiene los criterios de las DOT pero no presenta cuantificaciones de carácter general ni en lo relativo al suelo para promoción pública de vivienda, se recogen una serie de propuestas específicas para el desarrollo residencial de cada ámbito.

Corredor del Kadagua

El corredor del Kadagua se propone como ámbito principal de desarrollo urbano, mediante estrategias de recualificación y ordenación de espacios urbanos existentes, y propuestas de nuevos desarrollos en las áreas de oportunidad existentes.

Las principales áreas de crecimiento residencial propuestas son:

Tramo Zalla- Güeñes: Es el área con mayor capacidad de acogida residencial mediante actuaciones de ordenación de los desarrollos existentes y proponiendo nuevos crecimientos en:

- a) Zalla: Espacio que aparece entre el río Kadagua y el trazado ferroviario.
- b) Güeñes: Área situada entre Aranguren y el núcleo de Güeñes en la margen izquierda del Río Kadagua. Se plantea como actuación de crecimiento de media densidad (ciudad bioclimática).
- c) Sodupe: El meandro del Río Kadagua y la confluencia del río Herrerías crean una gran extensión de topografía plana con gran potencial de crecimiento situado en una posición estratégica. Se propone esta área para constituir una rótula del Kadagua, desarrollando una ambiciosa operación de crecimiento tanto residencial, de media y alta densidad, como terciario.
- d) Balmaseda: Liberación del área situada en la margen derecha del río Kadagua, al reubicar las cocheras ferroviarias y trasladar el trazado ferroviario y los emplazamientos industriales a medio o largo plazo. Se propone generar una oferta residencial de vivienda unifamiliar. También se propone la posibilidad de crear asentamientos residenciales al sur del Casco Histórico, pudiendo actuar como un ensanche urbano.

Actuaciones de mejora y consolidación en las áreas de Mimetiz, Mendialde y Güeñes.

En Sopuerta se propone impedir nuevos asentamientos a lo largo de la carretera BI-3701, concentrando los futuros crecimientos en torno a los núcleos de Mercadillo y Baluga. Estos asentamientos deben concebirse con predominio de viviendas unifamiliares.

En Gordexola las zonas llanas del fondo del valle en la margen izquierda del río Herrerías, suponen un enorme potencial de desarrollo. Se propone actuaciones de crecimiento de baja densidad, mediante vivienda unifamiliar y condominios de pocas alturas.

C) Criterios y Propuestas del PTS

En consonancia con el modelo de ordenación propuesto en lo relativo al suelo residencial desde los anteriores documentos de planeamiento de carácter territorial, se plantean los siguientes criterios de actuación:

- Ubicar los desarrollos de vivienda protegida de carácter intensivo preferentemente en los municipios de Balmaseda, Zalla y Güeñes.
- Relocalizar parte de la industria urbana de Balmaseda (cocheras y talleres del ferrocarril además de pequeñas instalaciones del casco urbano).
- Desarrollar programas de rehabilitación integral en los cascos históricos de Balmaseda y Lanestosa.
- Procurar satisfacer las necesidades de vivienda protegida en los ámbitos donde éstos se generan.
- Por motivos de reequilibrios territoriales, el Área Funcional deberá acoger una oferta adicional de 720 viviendas protegidas para cuya ubicación se propone el entorno de Zalla y el núcleo de Sodupe, en el municipio de Güeñes, dada su situación estratégica.

1.1. Categorización de los municipios.

Se propone la consideración de los municipios de Balmaseda, Güeñes, y Zalla como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública proponiendo en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial y existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En el municipio de Balmaseda se plantea además de la política básica, una política específica tendente a la reconversión de los espacios industriales urbanos en la margen derecha del Kadagua y sustitución por desarrollos residenciales.

Se propone la consideración de los municipios de Carranza y Sopuerta como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en los mismos, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones complementarias de V.P.O.

En los municipios de Arcentales, Galdames, Gordexola, Lanestosa y Trucios, considerados de carácter rural y caracterizados por una poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía.

La existencia de viviendas vacías constituye un despilfarro del patrimonio de viviendas y en consecuencia, la reutilización de las mismas se plantea como uno de los objetivos estratégicos del PTS. Por ello este documento plantea como objetivo, para el período de vigencia del mismo, la puesta en el mercado de alquiler de unas 65 viviendas actualmente vacías de los municipios de Zalla y Balmaseda, permitiendo satisfacer a través de la gestión de las mismas las necesidades correspondientes a 80 hogares principales, aproximadamente.

2.2. Política del Suelo.

Los objetivos cuantitativos en cuanto a la política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro, incluyéndose en el mismo, tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo, como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada, así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores, quedan recogidos bajo la denominación de “Consumo Otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	250	140	260	140	510	280	
Cons. Otros	380		390		770		
TOTAL	630	140	650	140	1.280	280	1.560
Calif y gest. Parcial	1.560		790		2.350		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados.-

Según se desprende de los datos del inventario, a comienzos del 2000 existía suelo para la construcción de 399 viviendas, de las cuales 144 están gestionadas por el Departamento.

Considerando que Balmaseda deberá adaptar sus sectores a la Ley 17/94 cuando se redacten los correspondientes planes parciales, el suelo calificado para viviendas protegidas ascenderá a 519 viviendas.

Puesto que el Plan plantea entre sus objetivos la construcción directa por el Departamento u operadores a él asociados de 510 viviendas será tarea prioritaria del Departamento la consecución de un Patrimonio Público de Suelo que le permita afrontar los objetivos cuantitativos de actuación directa que el Plan recomienda.

Adicionalmente, deberá centrarse en la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados para que constituyan una oferta real de mercado tanto para consumo propio como de otros operadores.

2.1.2. Creación de Nuevo Suelo.-

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros, se cifran en suelo para 2.350 viviendas, de las cuales 1.560 se prevé que se ejecuten de acuerdo al presente Plan.

Si bien las previsiones del Plan señalan la conveniencia de reservar suelo para 2350 viviendas de una manera genérica el hecho de la existencia en el Area Funcional de un buen número de municipios en núcleos de carácter semiurbano a rural parece aconsejar que no sea estrictamente necesario incorporar de manera explícita en el planeamiento de estos municipios las posibles actuaciones que en ellos pudieran realizarse, así como las reservas para planes venideros, ya que, dada la entidad de las mismas, estas acaban realizándose mediante actuaciones directas convenidas con los respectivos ayuntamientos.

La misma consideración podría aplicarse a los municipios de interés no preferente, si bien en este caso es una cuestión que se deja a discreción del Departamento por lo que, en función de la posición que se tome en este último caso, las necesidades de suelos calificados a recoger en el planeamiento variarán entre 1.900 y 2.200 viviendas de VPO aproximadamente.

Dado que en municipios categorizados como de interés (preferente o no) se hallan calificados suelos para 500 viviendas aprox. será preciso proceder a calificar entre 1.400 y 1.700 VPO.

La propuesta básica del plan se concreta en asignar a cada municipio las viviendas protegidas en función de los crecimientos residenciales previsibles con los mismos,

corregidos en los ámbitos de crecimiento selectivo para acoger las 720 viviendas resultantes de los reequilibrios territoriales

De las viviendas asignadas a Balmaseda una parte debería obtenerse en operaciones de reforma interior, tales como los barrios de Terrerías y Arroyo-Santo Domingo.

2.3. Programa de Edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas de unas 510 viviendas protegidas.

Como estimaciones, no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 1.050 viviendas de VPO por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de Avance del mismo.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación, distribuido en dos periodos de ocho años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	140		140		280		
Venta	110	520	120	530	230	1.050	
TOTAL	250	520	260	530	510	1.050	1.560

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de “otros operadores”.

En el período de vigencia del Plan el Departamento podrá disponer de, aproximadamente, 60 viviendas de sus actuaciones para atender las necesidades de los pequeños municipios o adscribibles a Programas de Desarrollo Rural, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Altamira-La Calzada en el municipio de Balmaseda; Mendieta Norte en el municipio de Zalla y Etxebarría en el municipio de Güeñes.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.-

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Margen derecha del Kadagua en Balmaseda al reubicar las cocheras ferroviarias y trasladar el trazado ferroviario y los emplazamientos industriales a medio y largo plazo, así como los barrios de Arroyo santo domingo y Terrorías objeto de reformas interiores residenciales.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Cascos Históricos de Balmaseda y Lanestosa, ambos con PERI redactado.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para promoción pública de vivienda.

En base a consideraciones relativas al modelo territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresados, formulados como primera aproximación dado el carácter de Avance de este documento, se propone para los próximos 16 años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento

relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
BALMASEDA	540	170	370
CARRANZA	130	0	130
GUÑES	630	0	630
SOPUERTA	190	112	78
ZALLA	680	205	475
TOTAL	2.170	487	1.683

ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO

10.5. ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO.-

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y Propuestas de las DOT

Las propuestas de las DOT para el Area de Bilbao Metropolitano en lo relativo al suelo residencial se centran en la definición de cuatro ámbitos territoriales (Margen de la Ría, Corredor Uribe-Kosta entre Getxo y Gorniz, Valle de Trápaga y Nervión Ibaizabal) sobre los que plantea diversos criterios de actuación. La propuesta se completa con la localización de los diferentes ámbitos de potenciación de la segunda residencia, identificación de los distintos municipios que han de aplicar mecanismos de compatibilización de planteamientos, así como de los principales Cascos Históricos y Programas de Rehabilitación Integral

- A.1- La renovación urbana de los municipios que bordean la ría tendrá estos criterios:
- a. Integración de tejidos urbanos e incremento de funcionalidad.
 - b. Actuaciones de reubicación industrial de instalaciones agresivas al medio urbano o en terrenos de alta potencialidad de transformación positiva.
 - c. Recuperación de la ría como eje de nuevos usos, centralidad y estructurador de los tejidos urbanos circundantes del Bilbao Metropolitano, potenciando su efecto de difusión positiva hacia estos ámbitos como estrategia urbanística prioritaria.

Según las DOT el modelo residencial interior a cada municipio es cuestión a resolver por el planeamiento general correspondiente, pero en los casos singulares de los municipios

que conforman la margen izquierda, se propone restringir los usos residenciales en los bordes de la ría, por los altísimos niveles de densidad residencial y la escasa disponibilidad de espacio. Por ello se actuará con operaciones de sutura y articulación de tejidos disgregados que no implementen la densidad residencial y sí solucionen las graves carencias dotacionales.

El desarrollo residencial a ambos márgenes de la ría, se hará de forma que se evite el efecto barrera entre los tejidos urbanos y de la propia ría.

Se deberá establecer una red de infraestructuras que conecte las dos márgenes y las nuevas áreas de desarrollo que surjan en ellas.

A.2.- Se prevé un crecimiento residencial de carácter urbano y estructura lineal que englobe los municipios del corredor de Uribe-Kosta: Getxo, Sopelana, Barrika, Plentzia y Gorniz. Asimismo Urduliz queda integrada, tanto por el Tramo 1 del Corredor de Unbe, como por su conexión con la línea del metropolitano. El crecimiento se halla caracterizado por estos criterios:

a.- Trazado de estructura lineal paralela a la costa, respetuosa con el territorio y las preexistencias urbanas.

b.- Medidas sobre los planeamientos municipales afectados, de modo que no se hipoteque el desarrollo global en actuaciones a corto plazo, en particular las de carácter disperso en suelo no urbanizable.

c.- Construcción de una infraestructura viaria básica que sea el elemento estructurante de intervención, diseñada con criterios de estructuración urbanística acorde al crecimiento propuesto.

A.3.- Trapagaran-Valle de Trapaga.

Su futuro, definido por el planeamiento local, será lograr una recualificación urbana y paisajística a gran escala, perdiendo su papel de receptor de

asentamientos industriales, y mejorar la escena urbana con proyectos similares al Plan Especial de Rehabilitación Integrada de la Arboleda, del Ayuntamiento de Trapagaran.

- A.4.- Asentamientos en el área de Nerbion-Ibaizabal: Etxebarri, Galdakao, Basauri, Arrigorriaga y Ugao-Miraballes.

No está previsto instalar en estos municipios dotaciones ni actividades de rango comarcal, sino mantener el aparato productivo y mejorar la imagen urbanística del parque residencial y la escena urbana.

Las actuaciones urbanísticas serán de borde junto a los cauces compatibilizando usos productivos y residenciales, enfatizando la idiosincrasia local con diseños imaginativos a pequeña escala.

- A.5.- Potenciación de la segunda residencia en el municipio de Zeberio, y en los municipios costeros de Muzkiz, Sopelana, Plentzia, Barrika, Gorliz y Lemoiz.

Por último, debemos señalar que las Estrategias de Crecimiento Selectivo definidas en las DOT, a nivel interno del Area Funcional, remiten a las que establezca el propio PTP del Bilbao Metropolitano.

B) Criterios y propuestas del PTP del Bilbao Metropolitano.

- B.1.- El PTP del Bilbao Metropolitano en lo relativo al suelo residencial mantiene, en general, los criterios y propuestas de las DOT desarrollando el modelo propuesto por éstas. Como consecuencia de este análisis más detallado los ámbitos territoriales planteados en las DOT se fragmentan en una serie de áreas para las cuales propone diferentes criterios de reserva de suelo para el desarrollo residencial.

El extracto de las propuestas específicas para desarrollo residencial incluidas en el Avance del P.T.P del Bilbao Metropolitano son:

Fragmento A 10.

Abarca desde el Puerto del Abra por el norte hasta la Arboleda al Sur y desde los núcleos de Barakaldo y Sestao por el este, hasta la zona de Muskiz y el límite con Cantabria al oeste. Se propone un desarrollo residencial alternativo, de baja densidad, en extensión del núcleo del barrio de la Arboleda ligado a las actuaciones equipamentales del área.

Fragmento A 12.

Se sitúa en el extremo occidental del ámbito del P.T.P., en el límite con Cantabria. Los posibles desarrollos de residencia alternativa, con carácter de primera o segunda residencia, se sitúan en las zonas siguientes:

En primer lugar a lo largo del corredor de la N-634, entre el núcleo de Abanto y el límite con Cantabria; en segundo lugar, apoyado en el casco de Pobeña, en dirección al borde del ámbito; y en tercer lugar en el valle ligado al barrio de Kardeo.

Fragmento B1.

Es el fragmento más septentrional del área metropolitana, limítrofe con el área funcional de Mungia. Incluye desde los cascos de la conurbación Plentzia-Gorliz, hasta el área de la central nuclear de Lemoiz.

Se han definido tres áreas de desarrollo residencial:

La primera configura un arco alrededor de la mencionada conurbación Plentzia-Gorliz que ordena una fachada básicamente residencial como remate este del crecimiento urbano. Se propone una ordenación de baja densidad.

La segunda comprende el núcleo de Lemoiz, en la que se propone preparar un área residencial ligada a un equipamiento público, en la ladera del monte Urizar.

La tercera se concreta en Armintza, para ordenar sus bordes construidos.

Fragmento B5.

Incluye desde el núcleo urbano de Getxo hasta el de Barrika, además de los de Berango, Urduliz y Sopelana. Se trata de una zona de oferta residencial de calidad y baja densidad a lo largo de la banda existente entre la vía que contiene los crecimientos hasta el borde del parque litoral. En este desarrollo residencial se incluirían otras actividades introducidas por el uso mixto.

También se contemplan usos residenciales apoyados en los núcleos de Santa Ana, Berango, en la BI-3124, y en el barrio de Manene en Sopelana. Además se proponen dos operaciones de residencia alternativa, una

en el valle que une el Club Martiartu con el centro deportivo de Fadura, para la que se precisa una intervención muy integrada en el entorno y de muy baja densidad y otra en la zona de Urduliz, calificada de recomposición urbana, para resolver la integración entre la actividad residencial y la productiva, a lo largo de la BI-631.

Fragmento B10.

Es el territorio definido por la ría de Bilbao. Se subdivide en ocho áreas, de las cuales proponen actuaciones residenciales en las cinco que siguen:

Olabeaga: Si se reubican los grandes equipamientos como la Feria de Muestras y San Mamés, se posibilita la creación de una zona mixta, residencial y terciaria.

Zorrozaurre: Junto con tres grandes equipamientos singulares, se propone un tejido mixto residencial-comercial- ocio- oficinas en ambos lados del canal, un desarrollo residencial apoyado en el existente de carácter tradicional en la ribera y un área de residencia ligada al nuevo campus de Zorrozaurre.

Zorroza-Buceña: en la zona situada entre el eje metropolitano y la ría cabe la posibilidad de crear un sector residencial.

Ansio-Lutxana-Asua: Ansio es el receptor de un gran complejo comercial acompañado de un desarrollo residencial paralelo.

Galindo: la zona más cercana a la desembocadura es donde se produciría el desarrollo residencial.

Fragmento C12.

Este fragmento está situado en la parte sur del área metropolitana. Abarca los valles del río Kadagua, donde se situarían fundamentalmente los desarrollos residenciales, y del río Galindo, donde los desarrollos serían mixtos.

Fragmento D5.

Formado por el Valle de Asúa, constituye uno de los espacios de expansión más claramente utilizables del entorno del Gran Bilbao. Se considera un fragmento con capacidad para acoger desarrollos de residencia de baja densidad.

Fragmento E3.

Constituye el tramo final de la zona del Txoriherri, hasta el límite del Area Funcional. Se propone un desarrollo residencial en forma de ciudad lineal, suturando los diferentes núcleos poblacionales en que se apoya la BI-737, para dar coherencia estructural a la trama urbana. Se plantea asimismo la posibilidad de un desarrollo residencial de baja densidad en la falda sur del cordón Unbe-Berriaga.

Fragmento E7.

Abarca el tramo del río Nerbion desde Etxebarri hasta Galdakao. En esta área se intentará recomponer la trama urbana, estableciendo nexos entre las zonas actualmente separadas, mediante desarrollos residenciales y pasillos verdes, como, por ejemplo, entre el núcleo de Arrigorriaga y San Miguel de Basauri, el casco de Basauri y Aperribai-Olabarrieta de Galdakao o los núcleos de Etxebarri y Basauri.

Fragmento E10.

Se propone la posibilidad de un desarrollo de segunda residencia, sobre todo en los municipios de Zeberio y en menor medida Zollo.

Fragmento C7 y D9

El Avance del PTP no realiza ninguna propuesta específica residencial para los fragmentos C7 y D9, correspondiendo este último al área central del municipio de Bilbao para el que, según el cuadro adjunto se prevé un número de viviendas comprendido entre 16.500 y 21.300.

Con el fin de adaptar la estructura por fragmentos utilizada en el PTP a la seguida en el presente PTS por ámbitos territoriales, a continuación elaboramos su síntesis:

- 1.- **Ambito Territorial de Bilbao:** Comprende los fragmentos C.7 y B.10, donde se propone la redefinición de las zonas de Olabeaga, Zorrozaurre y Zorroza-Buceña mediante actuaciones residenciales
- 2.- **Ambito de Eskerraldea:** Engloba los fragmentos A.10, A.12, B.10 y C.12 donde se propone desarrollos residenciales en Galindo, Barakaldo y los Valles de los ríos Galindo y Kadagua, desarrollos residenciales alternativos de primera a segunda residencia a lo largo del Corredor N-634, zona apoyada en el casco de Pobeña y Valle de Kardeo, y, por último, desarrollos residenciales alternativos de baja densidad en la Arboleda.
3. **Ambito Territorial de Eskuinaldea:** concurren en ésta los fragmentos B.1, B.5 y B.10, donde se definen desarrollos residenciales en la ladera del Monte Urizar en Lemoiz, alrededor de la conurbación Plentzia-Gorliz, Armintza, en la banda costera de Getxo a Barrika, Berango, Urduliz, zona de Ansio-Lutxana-Asua y en el Valle de Bolue, una intervención de baja densidad integrada con el entorno.

- 4.- **Ambito del Valle de Asúa:** Comprende los fragmentos D.5 y E.3, proponiéndose en el tramo final de la zona de Txorrietri un desarrollo en forma de ciudad lineal, y grandes desarrollos residenciales de baja densidad en el Valle de Asúa y en la falda sur del Cordón Unbe-Berriaga.
- 5.- **Comarca de Ibaizabal:** Se corresponde con los fragmentos E.7 y E.10, que establecen el recomponer la trama urbana mediante desarrollos residenciales y tramas verdes entre el núcleo de Arrigorriaga y S. Miguel de Basauri; cascos de Basauri, Aperibai-Olabarrieta, en Galdakao y núcleos de Etxebari y Basauri; y en Zeberio y Zollo un desarrollo de segunda residencia.
- B.2.- Como decíamos el Avance del P.T.P. de Bilbao Metropolitano también hace referencia concreta a la reserva de suelo para viviendas que debe hacer cada municipio, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Estimarán la parte de la cuota que les corresponde dentro de la magnitud de suelo que, como referente, el P.T.P. atribuye a cada fragmento territorial:

FRAGMENTO	POBLACIÓN	TMF	ENFOQUE	ENC97
A10	267.964	607	503	469
A12	6.941	23.456	19.414	18.112
B1	7.469	634	525	490
B5	100.144	8.502	7.038	6.564
B10	138.710	12.280	10.195	9.480
C7	32.159	2.730	2.260	2.108
C12	3.394	297	245	229
D5	5.268	448	370	345
D9	238.875	21.272	17.666	16.422
E3	11.305	960	794	740
E7	86.107	7.420	6.141	5.729
E10	16.215	1.398	1.157	1.079
TOTAL	914.551	80.004	66.308	61.767

- Compararán esta cifra con la que resulte de aplicar en su municipio la fórmula polinómica recogida al efecto en el anexo 4 de las DOT.

- Elegirán de forma justificada la cifra, tomando como máximo la mayor de sus cifras anteriores.

Esta cantidad quedará afectada por un factor K de capacidad municipal, que propondrá cada ayuntamiento, a partir del PTP y de las particulares condiciones que, desde su propia lectura de éste y su estrategia, estime conveniente.

- En cuanto al porcentaje de vivienda sometida a régimen de protección oficial, el PTP se remite a 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.

C) Criterios y propuestas del PTS

El presente PTS, recoge en sus aspectos fundamentales las orientaciones relativas al suelo residencial que realizan tanto las DOT, como el Avance del PTP del Bilbao Metropolitano, las cuales se sintetizan más adelante, con las siguientes salvedades:

- Por un lado, si bien se recogen las propuestas, tanto de las DOT como del Avance del PTP, en lo relativo a desarrollos de baja densidad dentro de un modelo general de suelo residencial, no se consideran como ámbitos adecuados para actuaciones de vivienda protegida que, a nuestro juicio, deben ir a densidades medias/altas, altas.
- Por otro lado, el Avance del PTP considera la realización de una ciudad lineal en el tramo final del Txorrierri y el desarrollo residencial de baja densidad en la falda sur del cordón de Unbe-Berriaga. Ambas localizaciones se adoptan en el PTS, pero en la primera se plantea una tipología de mayor densidad.
- Por último, y con relación al cuadro de reservas de suelo, que se incluye en el anterior punto B.2, se considera que la reserva de suelo que apunta el avance del PTP sigue una distribución tendencial en función de la población y entendemos que

es fundamental en el Area Funcional del Bilbao Metropolitano acometer ciertas operaciones de reequilibrio territorial.

Hechas estas salvedades se exponen a continuación los criterios y propuestas planteadas desde el PTS de suelo para promoción de vivienda pública:

- Canalizar las actuaciones de vivienda protegida en consonancia con el crecimiento residencial propuesto tanto por las DOT como por el PTP hacia los municipios señalados de las siguientes comarcas:
 1. Bilbao
 2. Margen Izquierda y Valle de Trapaga (Ezkerraldea): Alonsotegi, Barakaldo, Portugalete, Santurtzi, Trapagaran, Ortuella, Abanto-zierbena, Zierbena y Muskiz.
 3. Margen Derecha (Eskuinaldea): Erandio, Leioa, Getxo, Berango, Sopelana, Urduliz, Pentzia y Gorniz
 4. Valle de Asua: Loiu, Sondika, Derio, Zamudio, Lezama y Larrabetzu.
 5. Valle de Nervión-Ibaizabal: Galdakao y Basauri.

Los criterios de actuación en estos ámbitos contemplan operaciones de recuperación y transformación a ambos márgenes de la Ría (concretamente en los municipios de Sestao y Barakaldo en la Margen izquierda, Erandio y Leioa en la Margen Derecha y Olabeaga, Zorrozaurre, Zorroza en el municipio de Bilbao) mientras que los crecimientos de mayor intensidad se prevén en la Margen Derecha y el valle de Asua. En los municipios del ámbito Nervión-Ibaizabal se prevén actuaciones que, mediante operaciones de relleno de los vacíos urbanos, ayuden a recomponer y formalizar las respectivas tramas urbanas integrando el aparato productivo con los nuevos desarrollos residenciales.

De acuerdo con dichas hipótesis, que recogen básicamente las propuestas de las DOT, al criterio de lograr un mayor equilibrio en las implantación de los nuevos desarrollos residenciales entre los diferentes ámbitos territoriales del Area Funcional, se propone una primera acción reequilibradora consistente en la sobreponderación residencial de los

núcleos urbanos del Valle de Asua y la Margen Derecha frente a Bilbao y la Margen Izquierda.

Con esta propuesta se persigue el objetivo de resolver los problemas de congestión que presentan los núcleos urbanos de los mencionados ámbitos territoriales saturados, no sólo mediante operaciones internas de regeneración, sino favoreciendo simultáneamente el desarrollo de los núcleos urbanos de aquellos ámbitos que presentan mayor capacidad de acogida para nuevos desarrollos residenciales. La parte de necesidades derivada de la formación de nuevos hogares que se prevé que se formen en la Margen Izquierda y se satisface en la Margen Derecha se estima, en una primera aproximación, en 1.120 viviendas protegidas y la correspondiente a Bilbao que se satisface en el Valle de Asua en 1.600 viviendas protegidas.

Mediante esta misma estrategia que trata de combinar actuaciones alternativas de regeneración y transformación interna con nuevos desarrollos en función de las características de los diferentes ámbitos territoriales, se plantean otras acciones reequilibradoras que tienen en este caso como ámbitos receptores las siguientes Areas Funcionales:

Encartaciones (720 VPO), Mungia (720 VPO), Igorre (320 VPO), Durangoaldea (1.600 VPO), Busturialdea (320 VPO), Amurrio (320 VPO).

En principio, dado el carácter de Avance de este documento, la hipótesis del Plan es que todas estas viviendas se detraigan de las necesidades de Bilbao a excepción de 560 VPO que lo serían de la Margen Izquierda y 320 del ámbito del Nervion.

Con estos criterios básicos se ha procedido a la localización, tanto de las áreas más idóneas para los nuevos desarrollos y reservas de suelo, como a la identificación de las principales operaciones de regeneración y transformación de áreas degradadas, así como de protección y rehabilitación que quedan reflejadas en el correspondiente plano de propuestas.

Evidentemente, todas estas propuestas, así como las cuantificaciones que contiene el presente documento, deberán ser contrastadas con las propuestas del PTP del Area Funcional.

1.1. Categorización de los municipios.-

Se propone la consideración de los municipios de Bilbao, Berango, Erandio, Getxo, Gorliz, Leioa, Plentzia, Sopelana y Urduliz en Eskuinaldea, Derio, Larrabetzu, Lezama, Loiu, Sondika y Zamudio en Asua-Txorierra, de Abanto-Zierbena, Alonsotegi, Barakaldo, Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Trapagaran y Zierbena en Ezkerraldea y finalmente Arrigorriaga, Basauri, Etxebarri, Galdakao y Ugao-Miraballes en la comarca de Ibaizabal-Nervion, como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública. En todos ellos, se seguirá una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente, y de urbanización y desarrollo en los suelos calificados a tal fin.

En Bilbao, en los municipios de Sestao y Barakaldo de Ezkerraldea y en Erandio y Leioa de Eskuinaldea, se plantea complementando la política básica, una política específica que tienda a la reconversión de espacios industriales intersticiales entre áreas residenciales, sobre todo aquellos espacios dispersos de dimensiones medias o reducidas, así como las grandes áreas de oportunidad adosadas a la Ría con destinos preferentemente a usos residenciales de actividades económicas y mixtas, así como a grandes equipamientos.

Por otro lado y como anteriormente se ha fijado, el mantenimiento de las áreas industriales en los municipios de la comarca de Ibaizabal-Nervion se realizará mediante la integración de éstas con desarrollos residenciales.

En los municipios de Arrankudiaga, Barrika, Lemoiz, Zaratamo y Zeberio, considerados de carácter rural, caracterizados por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de viviendas vacías.-

Este documento plantea como uno de sus objetivos estratégicos para el periodo de vigencia del mismo, la puesta en el mercado de alquiler en torno a las 4.200 viviendas vacías en el conjunto de los municipios que componen el área, viviendas que, debido a las rotaciones previstas, satisfarán las necesidades correspondientes a 5.200 nuevos hogares. Se considera que la política de alquiler de vivienda vacía se podrá y deberá aplicar en todos los municipios de interés preferente que componen el Area.

2.2. Política del Suelo.-

Los objetivos cuantitativos en cuanto a la política de suelo planteados por el P.T.S. en el horizonte de Plan, quedan reflejados en los siguientes cuadros, incluyéndose tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación “consumo otros”.

Para el conjunto del Área Funcional el cuadro es el siguiente:

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	4.980	1.330	4.710	1.090	9.690	2.420	
Cons. Otros	3.570		3.070		6.640		
TOTAL	8.550	1.330	7.780	1.090	16.330	2.420	18.750
Calif y gest. Parcial	18.750		8.870		27.620		

Sin embargo, consideramos interesante el desglosar dicho cuadro en los ámbitos territoriales considerados:

Bilbao

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	1.200	290	990	190	2.190	480	
Cons. Otros	790		520		1.310		
TOTAL	1.990	290	1.510	190	3.500	480	3.980
Calif y gest. Parcial	3.980		1.700		5.680		

Ezkerraldea

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	1.370	330	1.250	220	2.620	550	
Cons. Otros	880		620		1.500		
TOTAL	2.250	330	1.870	220	4.120	550	4.670
Calif y gest. Parcial	4.670		2.090		6.760		

Eskuinaldea

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	1.300	410	1.340	410	2.640	820	
Cons. Otros	1.090		1.160		2.250		
TOTAL	2.390	410	2.500	410	4.890	820	5.710
Calif y gest. Parcial	5.710		2.910		8.620		

Asua

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	510	130	530	120	1.040	250	
Cons. Otros	360		340		700		
TOTAL	870	130	870	120	1.740	250	1.990
Calif y gest. Parcial	1.990		990		2.980		

Ibaizabal

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	600	170	600	150	1.200	320	
Cons. Otros	450		430		880		
TOTAL	1.050	170	1.030	150	2.080	320	2.400
Calif y gest. Parcial	2.400		1.180		3.580		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de suelos Calificados.-

Según se desprende de los datos del Inventario, a comienzos del año 2.000, existía suelo para la construcción de 13.397 viviendas de las cuales 3.685 son de iniciativa del Departamento. También existen 140 viviendas gestionadas por dicho Departamento, pero de iniciativa municipal. Considerando que los municipios de Abanto-Zierbana, Portugalete y Erandio y Galdakao, deberán adaptar sus sectores a la Ley 17/94, cuando se redacten los correspondientes planes parciales de desarrollo, el suelo calificado para viviendas protegidas ascenderá a 15.500 viviendas.

Además de las viviendas previstas en las ubicaciones ya mencionadas, en los municipios de Abanto-Zierbana, Alonsotegi, Barrika, Berango, Larrabetzu, Lemoiz, Loiu, Muskiz, Ortuella, Ugao-Miraballes y Zamudio también se prevé la realización de 1.163 viviendas de iniciativa pública municipal, si bien su gestión depende de varios agentes, Visesa, Departamento de Vivienda, Ayuntamiento y promotores privados.

2.2.2. Creación de nuevo suelo.-

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros, se cifra en suelo para 27.620 viviendas, de las cuales 18.750 se ejecutarán de acuerdo al presente Plan Territorial Sectorial.

De acuerdo con la estrategia de reequilibrios territoriales anteriormente mencionada, Bilbao (-4.720), Ezkerraldea (-1.680) e Ibaizabal (-320) disminuyen su previsión de viviendas, incrementándose en Eskuinaldea (1.120) y Asua (1.600), quedando otras 4.000 viv. cuyas necesidades se satisfarán en otras Areas Funcionales (Area Funcional de Durango 1.600 viviendas, Area Funcional de Balmaseda-Zalla 720 viviendas, Area Funcional de Mungia 720 viviendas, Area Funcional de Igorre 320 viviendas, Area Funcional de Gernika-Markina 320 viviendas y Area Funcional de Llodio 320 viviendas).

Dentro de los ámbitos territoriales citados en primer lugar, en Ezkerraldea el municipio de Sestao es el que mayor dificultad tendría en resolver las necesidades de viviendas protegidas al no disponer suelo vacante con aptitud. Tanto en este municipio como en el resto de los núcleos saturados de la Margen Izquierda y Bilbao es fundamental que las actuaciones que hayan de realizarse sean en régimen de alquiler.

En la comarca del Txorierrri (Asua), el reparto de viviendas sigue el esquema lineal, aunque continuando con la política de reequilibrio territorial, la resolución de la mayor parte de las necesidades se plantean en Zamudio y Derio, junto con Lezama, Sondika, Loiu y Larrabetzu

En Eskuinaldea se sigue la misma pauta de forma que Leioa ve aumentado su número de viviendas. En Getxo la problemática es otra, puesto que si bien se parte de una situación capaz de resolver en gran medida su propia demanda, no dispondrá de nuevos suelos para calificar una vez desarrollados y gestionados los calificados en la actualidad, por lo cual deberán encauzarse los desarrollos a partir de ese momento futuro en operaciones de reforma interior. Los municipios de Berango, Sopelana y Urduliz disponen del suelo preciso para cubrir las necesidades presentes y de futuro.

Los municipios de Gorniz y Plentzia disponen igualmente de suelo, aunque Plentzia deberá de iniciar procesos de reforma interior y conjugar sus necesidades con los municipios de Gorniz y Barrika, pues tiene prácticamente agotado el suelo con aptitud para nuevos asentamientos.

2.3. Programa de edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco y sociedades a él ligadas, de unas 9.690 viviendas protegidas.

Como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 9.060 viviendas por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo, y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de Avance del mismo, sin embargo conviene recalcar que en todos los núcleos urbanos saturados es fundamental que todas las acciones de nueva edificación que se realicen tengan como régimen de tenencia el alquiler como única forma de garantizar un patrimonio público de viviendas que permitan resolver "in-situ" una parte de las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares en municipios que tiene prácticamente agotadas sus reservas para nuevos desarrollos residenciales.

El cuadro adjunto recoge las propuestas de Plan en materia de edificación distribuidos en dos periodos de dos periodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	3.940		3.750		7.690		
Venta	1.040	4.900	960	4.160	2.000	9.060	
TOTAL	4.980	4.900	4.710	4.160	9.690	9.060	18.750

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Municipio de Bilbao:	Zorroza y Zorrozaurre
Margen Izquierda:	Zona norte de la N-634 entre los suelos consolidados del municipio y Murieta Bekoa en Abanto y Zierbana; Zona oeste de la N-639 entre los barrios de San Roke y San Román en Zierbana; Erreka en Santurtzi y Galindo en Barakaldo.
Margen Derecha:	Artaza-Artazabarri-Leioandi y San Juan en Leioa. Iturralde en Berango.
Asua	Eguskitza Tabernari, Artenaga y Labarrieta en Derio; Larrabe Larraagane Zabala Goikoa y Arteaga Ibarri en Lezama y Zona norte de la N-637 comprendida entre el límite de Derio y extremo este del núcleo consolidado en Zamudio.
Nervión-Ibaizabal:	Errekalde Auzoa, Uriarte Auzoa y Lapatza Auzoa así como la zona oeste de los barrios Irutxeta y Pagobieta en Basauri y Gorozibai-Elorritxueta-Kareaga en Galdakao.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.-

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Actualmente las principales áreas de transformación son las comprendidas en los bordes de la Ría en Bilbao barrio de Zorrozaurre, Zorroza y Olabeaga; en la Comarca de Ezkerraldea en los municipios Barakaldo y Sestao; y en la Comarca de Eskuinaldea en Erandio y Leioa.

Operaciones de rehabilitación de áreas y barrios degradados como Irala y Bilbao La Vieja en Bilbao, Txabarri-EI Sol en Sestao; San Luis en Barakaldo, La Arboleda en Trapagarán, San Juan en Santurtzi, San Antonio en Etxebarri, Altzaga en Erandio, El Puerto de Zierbena, La Txopera en Leioa, etc.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Cascos Históricos de Bilbao, Portugalete, Plentzia, Ugao-Miraballes, Larrabetzu y Algorta-Getxo.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para promoción pública de viviendas.-

Haciendo referencia a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente, formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se propone para los próximos dieciséis años, los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2.000	Necesidades de Clasificación
Bilbao			
BILBAO	5.970	3.378	2.592 (*)
Total Bilbao	5.970	3.378	2.592
Ezkerraldea			
ABANTO Y CIERBANA-ABANTO ZIERBANA	490	195	295
ALONSOTEGI	105	52	53
BARAKALDO	2.400	2.346	54
MUSKIZ	690	687	3
ORTUELLA	200	80	120
PORTUGALETE	800	736	64
SANTURTZI	1.070	609	461
SESTAO	150	106	44
VALLE DE TRAPAGA-TRAPAGARAN	780	605	175
ZIERBENA	320	50	270
Total Ezkerraldea	7.005	5.466	1.539
Eskuinaldea			
BERANGO	555	30	525
ERANDIO	1.180	447	733 (*)
GETXO	2.330	1.436	894 (*)
GORLIZ	230	0	230
LEIOA	2.710	1.589	1.121
PLENTZIA	200	20	180
SOPELANA	1.000	891	109
URDULIZ	240	0	240
Total Eskuinaldea	8.445	4.413	1.880
Asua			
DERIO	715	50	665
LARRABETZU	205	16	189
LEZAMA	375	0	375
LOIU	390	164	226
SONDIKA	330	0	330
ZAMUDIO	970	0	970
Total Asua	2.985	230	2.755
Ibaizabal			
ARRIGORRIAGA	355	270	85
BASAURI	1.320	620	700
ETXEBARRI	325	57	268
GALDAKAO	1.255	1.001	254
UGAO-MIRABALLES	150	0	150
Total Ibaizabal	3.405	1.948	1.457
TOTAL BILBAO METROPOLITANO	27.810	15.435	10.223

(*) Se considera que parte de estas necesidades deberían resolverse en operaciones de reforma interior.

ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA (MUNGIALDEA).

10.6. ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA (MUNGIALDEA).-

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y Propuestas de las DOT

Las propuestas que realizan las DOT para el Área Funcional de Mungia, se concretan en una actuación de crecimiento urbano selectivo en el núcleo principal del municipio de Mungia que se erige como cabecera del Área Funcional o en áreas próximas conectadas estructuralmente con él.

Se plantea, asimismo, la creación de hábitats alternativos en el municipio de Mungia, ubicados preferentemente en correspondencia estructural con los núcleos de población existentes. También se propone la posibilidad de desarrollar otros hábitats alternativos, con la condición de estar vinculados a núcleos pequeños ya existentes.

Las DOT consideran deseable el fenómeno de la segunda residencia en los municipios de Arrieta, Bakio, Maruri y Meñaka.

Por último, referirse a las indicaciones cuantitativas que las D.O.T. asignan para las Estrategias de Crecimiento Selectivo, que asumirán como referencia este propio P.T.S. de Promoción Pública de Vivienda, y los correspondientes Planes Territoriales Parciales. En el caso concreto que nos ocupa, el Área Funcional de Mungia deberá acoger 3.500 viviendas en concepto de crecimiento selectivo.

B) criterios y Propuestas del PTP de Mungia

En el avance del P.T.P. de Mungia, no se recogen propuestas específicas relativas al desarrollo residencial. Únicamente se dan unas indicaciones generales al respecto en las siguientes poblaciones y ámbitos:

- En Mungia se recoge la propuesta de las DOT de ubicar 3.500 viviendas como consecuencia del crecimiento selectivo. Asimismo se propone que debería acoger parte del desarrollo en forma de hábitat alternativo cifrado en 1.800 viviendas para el conjunto del Área Funcional.
- Los núcleos urbanos de Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Meñaka, Maruri y Larrauri serán los que acojan preferentemente la mayor parte del resto del crecimiento residencial.
- Propone igualmente la división del Área Funcional según los ejes BI-2120 (Mungia-Plentzia) y BI-2121 (Mungia-Gernika).
 - a) **Ámbito S.O:** Fuertemente influenciado por el desarrollo del Bilbao Metropolitano, podrá acoger desarrollos algo agresivos, incluso entornos residenciales parecidos a La Bilbaína y Unbemendi, pero corregidos en cuanto a su vinculación con el resto del territorio.

Otro modo de desarrollo admisible consiste en una readecuación del centro del núcleo rural para promover un desarrollo residencial a su alrededor.
 - b) **Ámbito N.E:** De carácter más rural, seguirá las indicaciones de las D.O.T. de apoyarse en los núcleos rurales para nuevos desarrollos.

C) Criterios y propuestas del PTS

En consonancia con el Modelo de Ordenación propuesto en lo relativo al suelo residencial, desde el P.T.S. se plantea como criterio de actuación el canalizar el desarrollo de VPO del Area, básicamente hacia el municipio de Mungia y subsidiaria o complementariamente hacía los núcleos de Bakio, Gatika y Gamiz-Fika. En todos ellos se localizará dicho crecimiento en sus núcleos urbanos.

Como consecuencia de las propuestas generales relativas al reequilibrio territorial planteados por las DOT y asumidas por el PTP del Area Funcional desde este PTS se plantea la conveniencia de acompañar dichos desarrollos inducidos con la sobreponderación de los desarrollos de VPO, estimándose la misma en 720 viviendas.

1.1. Categorización de los Municipios.-

Se propone la consideración del municipio de Mungia como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente, y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

Se consideran Gatika, Bakio, y Gamiz-Fika de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en dichos municipios, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones complementarias de viviendas de protección oficial.

En los municipios de Arrieta, Fruiz, Laukiz, Meñaka y Maruri de carácter rural, caracterizado por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada que resolvería, por un lado, las necesidades de Arrieta, Fruiz y Meñaka y, por otro lado Laukiz y Maruri.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de Vivienda Vacía.

La rentabilización del parque de viviendas calificado constituye uno de los objetivos estratégicos del Plan. En consecuencia el PTS plantea como objetivo, para el período de vigencia del mismo, lograr la puesta en el mercado de alquiler en torno a las 60 viviendas vacías del municipio de Mungia. La consecución del mencionado objetivo permitiría satisfacer, debido a las rotaciones previstas, las necesidades de 70 nuevos hogares.

2.2. Política de Suelo.-

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el P.T.S. en el horizonte del plan, quedan reflejados en el siguiente cuadro, incluyéndose en el mismo, tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo, como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada, así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores, quedan recogidos bajo la denominación de “Consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	230	120	240	120	470	240	
Cons. Otros	320		350		670		
TOTAL	550	120	590	120	1.140	240	1.380
Calif y gest. Parcial	1.380		710		2.090		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados.-

Según los datos recogidos en el inventario, a comienzos del 2000 existían suelos calificados para la construcción de unas 900 VPO, sin que el Departamento detentara ningún patrimonio en el Area Funcional.

Puesto que el Plan plantea entre sus objetivos la construcción por parte del Departamento de 470 viviendas y la gestión de suelo para otras 670 viviendas de otros promotores será tarea prioritaria del mismo no sólo la constitución de un patrimonio para afrontar su cuota edificatoria sino la puesta en el mercado de los suelos calificados que permitan la consecuencia de los objetivos planteados por el Plan.

2.2.2. Creación de nuevo suelo.-

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo, y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros, se cifra en suelo para 2.090 viviendas, de las cuales 1.380 se estima que se ejecutará de acuerdo al presente Plan.

Si bien las previsiones del Plan señalan la conveniencia de reservar suelo para 2.090 VPO, ello no significa que dichas reservas hayan de plasmarse explícitamente en el planeamiento ya que en los municipios de carácter semiurbano o rural tanto las actuaciones que pudieran llevarse a cabo como las previsiones para planes posteriores, dada la cuantía de las mismas, no necesitaran probablemente verse recogidas en el planeamiento urbanístico. Optativamente el Departamento podrá extender dicha consideración a los municipios categorizados como de interés, con calificaciones a lo largo de la vida del Plan de unas 100 viviendas cada uno, con lo que el suelo objeto de plasmación en el planeamiento oscilará, en función de la opción elegida con respecto a los municipios de interés no preferente, entre las 1.600 y las 1.950 viviendas.

Dado que, actualmente, en municipios de interés preferente se halla calificado suelo para 870 viviendas será preciso proceder recoger en el planeamiento la calificación de suelo para acoger entre 700 y 1.100 VPO.

Las necesidades de viviendas protegidas se satisfacen en su parte más importante en el municipio de Mungia, en el cual algo más de la mitad de las mismas se ubicarán en los suelos ya calificados y el resto, así como la práctica totalidad de los asignados a los otros municipios del Área Funcional, se deberán localizar en nuevos suelos.

2.3. Programa de Edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas de unas 470 viviendas protegidas.

Como estimaciones, no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 910 viviendas de protección oficial por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco, es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de Avance del mismo, si bien dado que la mayoría de actuaciones serán bajo régimen de alquiler habrán de realizarse principalmente en municipios que dispongan de una suficiente masa poblacional.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del plan en materia de edificación. Esta distribución comprende dos periodos de ocho años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	140		130		270		
Venta	90	440	110	470	200	910	
TOTAL	230	440	240	470	470	910	1.380

Las viviendas concertadas están incluidas en el de "Otros operadores".

En el período de vigencia del Plan el Departamento podrá disponer de aproximadamente, 50/60 viviendas de sus actuaciones para atender las necesidades de los pequeños municipios o adscribibles a Programas de Desarrollo Rural, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Etxegarai, Larreta y Elortzabarri en el municipio de Mungia.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.-

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Actualmente no hay en el Área Funcional ningún área “especial” para su generación, aunque sería interesante recuperar el Casco Histórico de la Villa de Mungia mediante un PERI.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Actualmente no existe en el Área Funcional ningún área susceptible de estas operaciones.

3. Propuestas de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas.-

Considerando el Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y los objetivos y criterios expresados, formulados como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se propone para los próximos 16 años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2.000	Necesidades de Calificación
BAKIO	150		150
GAMIZ-FIKA	100		100
GATIKA	135		135
MUNGIA	1.570	870	700
Total Mungia	1.955	870	1.085

ÁREA FUNCIONAL DE IGORRE (ARRATIA).

10.7. ÁREA FUNCIONAL DE IGORRE (ARRATIA).-

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y propuestas del las DOT

Las propuestas que realizan las DOT para este A.F. se encaminan hacia la evolución del Municipio de Igorre hacia un rango urbano equivalente al de cabecera de Área Funcional. Para ello se propone un crecimiento residencial de carácter urbano, que intentará recomponer los bordes urbanos, modelar tipologías arquitectónicas y proporcionar una imagen atractiva.

Asimismo, se propone la creación de hábitats alternativos en los municipios de Artea, Areatza, Arantzazu, Zeanuri y Dima, con el objetivo de establecer un equilibrio territorial y la intención de descongestionar el Bilbao Metropolitano.

Se destaca igualmente la existencia del casco histórico de Areatza, para el cual las DOT proponen un programa estratégico de rehabilitación integral.

Por último, referirse a las indicaciones cuantitativas que las D.O.T. asignan para las Estrategias de Crecimiento Selectivo, cuantificándose en 2.500 viviendas para el Área Funcional de Igorre.

B) Criterios y Propuestas del PTS

En consonancia con el modelo de ordenación propuesta en lo relativo al suelo residencial desde las directrices, se plantean los siguientes criterios de actuación:

- Canalizar el desarrollo de VPO del área hacia los municipios de Igorre, Lemoa y Bedia.
- La satisfacción de necesidades que se traslada a este Área Funcional de otras áreas, es de 320 viviendas, que se ubicarán principalmente en el municipio de Igorre.
- Desarrollar programas de rehabilitación integral en el casco histórico de Areatza.

1.1. Categorización de los municipios.

Se propone la consideración de los municipios de Bedia, Igorre y Lemoa como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiendo en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial y existente, y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

Se propone la consideración de los municipios de Areatza, Artea, y Zeanuri como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en las mismas, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

En los municipios de Arantzazu y Dima considerados de carácter semiurbano o rural y caracterizados por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de viviendas vacías.

En el Área Funcional de Igorre no existe ningún municipio con el tamaño poblacional necesario para aplicar políticas suficientemente efectivas de alquiler de viviendas vacías, por lo que el PTS no plantea ningún tipo de política específica en este aspecto al margen de los que pudieran llevar a cabo las diferentes entidades municipales.

2.2. Política de Suelo.

Los objetivos cuantitativos en cuanto a la política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan, quedan reflejados en el siguiente cuadro, incluyéndose en el mismo, tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo, como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada, así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de "Consumo Otros".

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	60	70	60	70	120	140	
Cons. Otros	200		200		400		
TOTAL	260	70	260	70	520	140	660
Calif y gest. Parcial	660		330		990		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados.

Según se desprende de los datos del Inventario, a comienzos del 2.000 existía suelo para la construcción de 234 viviendas, de las cuales únicamente 12 están gestionadas

por el Departamento, aunque la iniciativa es conjunta del Departamento y del Ayuntamiento.

Puesto que el Plan plantea como objetivos del mismo la construcción por parte del Departamento y operadores asociados de 120 viviendas y la gestión de suelo para otros operadores de otras 400 viviendas las dos tareas prioritarias del Departamento consistirán en la obtención de un patrimonio de suelo que le permita afrontar sus objetivos de construcción directa y la puesta en el mercado de los suelos actualmente calificados.

2.2.2. Creación de Nuevo Suelo.

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros, se cifra en suelo para 990 viviendas, de las cuales 660 se ejecutarán de acuerdo al presente Plan.

Dado que, tal y como se ha explicado en la exposición general del Documento, no parece necesario que aquellos municipios en los que se prevé un bajo desarrollo del suelo para vivienda pública lo incorporan (así como las reservas para planes ulteriores) explícitamente al planeamiento general, las necesidades de suelo calificado variaran entre 700 y 900 viviendas, dependiendo de la discrecionalidad del Departamento a la hora de extender la consideración anterior a los municipios de interés no preferente.

Dado que actualmente se encuentran calificados suelos para 234 VPO será preciso proceder, en el período de vigencia del Plan y con los ritmos necesarios para cumplir los objetivos parciales del mismo, a la calificación de suelos para 550/750 nuevas VPO.

La propuesta básica del Plan se concreta en asignar a cada municipio las viviendas protegidas en función de los crecimientos residenciales previsibles en los mismos, si bien se ha considerado que el municipio de Igorre acoja aproximadamente dos terceras partes de las 320 que le corresponden al Área como reequilibrios territoriales.

2.3. Programa de Edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y sociedades a él ligadas de unas 120 viviendas protegidas.

Como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 540 viviendas de VPO por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de avance del mismo.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación, distribuido en dos periodos de ocho años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	0		0		0		
Venta	60	270	60	270	120	540	
TOTAL	60	270	60	270	120	540	660

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de “otros operadores”.

En el período de vigencia del Plan el Departamento podrá disponer de, aproximadamente, 20 viviendas de sus actuaciones para atender las necesidades de los pequeños municipios o adscribibles a Programas de Desarrollo rural, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Mulegi en el municipio de Igorre; Meatza en el municipio de Lemoa.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Actualmente no se da ningún caso en el Área Funcional, aunque debiera canalizarse la regeneración y/o transformación de la planta de Cementos Lemona ubicada en el casco urbano.

b) Operaciones de protección y de rehabilitación.

Casco Histórico de Areatza.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para promoción pública de vivienda.

En base a las consideraciones relativas al modelo territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresados, formulados como primera aproximación dado el carácter de Avance de este documento se propone para los próximos 16 años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2.000	Necesidades de Calificación
BEDIA	85	76	9
IGORRE	480	23	457
LEMOA	150	0	150
AREATZA	60	12	48
ARTEA	45	109	0
ZEANURI	70	14	56
TOTAL IGORRE	890	234	720

ÁREA FUNCIONAL DE DURANGO (DURANGOALDEA).

10.8. ÁREA FUNCIONAL DE DURANGO (DURANGOALDEA).-

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y Propuestas de las DOT

De acuerdo con las propuestas que realizan las DOT para el Área Funcional de Durango, se busca una canalización del crecimiento residencial del Área Funcional hacia Durango y Abadiño, propiciando la integración de los núcleos de Durango y Matiena.

Asimismo, se propone la compatibilización de planeamientos de Durango, Abadiño, Iurreta e Izurtza, desarrollándose de forma integrada, pero manteniendo los valores urbanísticos y arquitectónicos de Izurtza, con una trama urbana de escala más pequeña y con reminiscencias de ambiente rural.

Se propone la transformación de las instalaciones industriales que rompen la continuidad y restan calidad urbana a los espacios de conexión entre los núcleos (Durango – Izurtza).

Por otra parte se propone una renovación urbana morfológica del tejido urbano de Amorebieta, integrándolo además funcionalmente con Durango.

En los municipios de Elorrio y Mañaria se considera compatible el desarrollo de la segunda residencia, apoyándose, en el caso de Mañaria, en la edificación existente.

Por último, se proponen programas estratégicos de rehabilitación integral en los cascos históricos de Durango y Elorrio.

Además de lo anterior, las D.O.T. realizan unas indicaciones cuantitativas de las Estrategias de Crecimiento Selectivo, que asumirá como referencia este propio P.T.S. de Promoción Pública de Vivienda, y los correspondientes Planes Territoriales Parciales. En

el caso concreto que nos ocupa del Área Funcional de Durango, el Crecimiento Selectivo se cuantifica en la calificación de 1.600 nuevas viviendas al margen de las que se deduzcan de las fórmulas de crecimiento residencial.

B) Criterios y Propuestas del PTS

En consonancia con el Modelo de Ordenación propuesto, en lo relativo al suelo residencial, desde el P.T.S. se plantean los siguientes criterios de actuación:

- Canalizar el crecimiento residencial del Área hacia los municipios de Durango y Abadiño.
- Transformar las instalaciones industriales en los espacios de conexión entre los núcleos de Durango e Izurtza.
- Rehabilitar los cascos de Durango y Elorrio.
- Las necesidades de VPO consideradas en cada municipio deberían ser resueltas en el mismo.
- Como parte del Programa de reequilibrio territorial propuesto por el PTS, el Área Funcional deberá acoger otras 1600 nuevas viviendas protegidas, las cuales se distribuirán entre los municipios y, preferiblemente, en el entorno de Durango, por recibir los crecimientos selectivos del Área Funcional.

1.1. Categorización de los municipios.-

Se propone la consideración de los municipios de Abadiño, Atxondo, Amorebieta-Etxano, Berriz, Durango, Elorrio, Iurreta y Zaldibar como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

Se propone la consideración del municipio de Izurtza como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en las mismas, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

En el municipio de Durango se plantea, además de la política básica, una política específica tendente a la reconversión de los espacios industriales intersticiales en su conexión con Izurtza.

En los municipios de Garai y Mañaria, de carácter semi-rural, caracterizados por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía.-

Dentro de la política de vivienda del Gobierno Vasco, el alquiler de vivienda vacía constituye un aspecto importante de la misma.

A tal efecto, el Plan Territorial Sectorial plantea como objetivo, para el período de vigencia del mismo, lograr el alquiler de 260 viviendas vacías, que, con las rotaciones previstas, permitirán satisfacer las necesidades de 310 nuevos hogares aproximadamente.

Se propone la aplicación de esta política en los municipios de Durango, Iurreta, Amorebieta-Etxano, Elorrio y Abadiño.

2.2. Política de Suelo.-

Los objetivos cuantitativos en cuanto a la política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como las relativas a la gestión y desarrollo de suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	760	260	770	250	1.530	510	
Cons. Otros	700		700		1.400		
TOTAL	1.460	260	1.470	250	2.930	510	3.440
Calif y gest. Parcial	3.440		1.720		5.160		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados.-

Según se desprende de los datos del Inventario, a comienzos del 2000 existía suelo calificado para la construcción de 1.418 VPO. Considerando que los municipios de Durango y Elorrio deberán adaptar sus sectores a la Ley 17/94 cuando se redacten los correspondientes planes parciales de desarrollo, el suelo calificado para viviendas protegidas ascenderá a 2.350 viviendas, aproximadamente.

Tarea primordial del Departamento será conseguir que dichos suelos constituyan una oferta real de mercado.

Paralelamente, dado que el Patrimonio de Suelo del Departamento en el Area Funcional solo asciende a 87 viviendas y solamente las actuaciones de calificación directa que el Plan le asigna en el periodo 2000-2007 suponen unas 750 viviendas deberá ineludiblemente procurarse un Patrimonio que le permita cumplir los objetivos que el Plan

le asigna para la primera mitad del mismo y constituir las reservas mínimas que garanticen el desarrollo de sus actuaciones en el período 2008-2015.

2.2.2. Creación de nuevo suelo.-

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros, se cifran en suelo para 5.160 viviendas de las que 3.440 se prevé que se realicen de acuerdo al presente Plan.

Dado que tal como se ha indicado anteriormente, se supone calificado suelo para acoger 2.350 viviendas, a lo largo del Plan será preciso proceder a la calificación de suelos para otras 2.800 viviendas.

La propuesta básica del Plan, en este aspecto, se concreta en asignar a cada municipio las viviendas protegidas en función de los crecimientos residenciales previsibles en los mismos, corregidos para acoger las 1.600 viviendas provenientes de otras Areas Funcionales, las cuales se ubicarán, preferentemente, en el ámbito de Durango-Matiena y especialmente en el municipio de Abadiño, y en los núcleos de Amorebieta y Iurreta.

Se cree necesario que al menos la tercera parte de la asignación que se realiza en el municipio de Durango se localice en operaciones de reforma interior.

2.3. Programa de edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y sociedades a él ligadas de unos 1.530 viviendas protegidas.

Como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 1.910 viviendas de VPO por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de Avance del mismo, si bien, la mayoría de actuaciones del Departamento y Operadoras a él ligadas serán bajo régimen de alquiler y habrán de realizarse, principalmente, en municipios que dispongan de una suficiente masa poblacional.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos periodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	550		550		1.100		
Venta	210	960	220	950	430	1.910	
TOTAL	760	960	770	950	1.530	1.910	3.440

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de “otros operadores”.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Jausegibarri, Zelaita, Zubieta e Ixar en el municipio de Amorebieta-Etxano; Arriaundi y Amolina en el municipio de Iurreta; Trahabarren-Isunai-Matiena y Uribarren en el municipio de Abadiño.

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.-

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Actualmente las principales áreas de transformación son las comprendidas entre los municipios de Izurtza y Durango ocupadas por industrias.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.-

Cascos Históricos de Durango y Elorrio

3.- Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para promoción pública de viviendas.

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de Municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresados, formulados como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se propone para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2.000	Necesidades de Calificación
ABADIÑO	1060	0	1.060
AMOREBIETA-ETXANO	1.400	1.081	319
ATXONDO	110	0	110
BERRIZ	230	0	230
DURANGO	1.230	855	375 (*)
ELORRIO	310	315	0
IURRETA	610	61	549
IZURTZA	40	24	16
MAÑARIA	30	0	30
ZALDIBAR	140	0	140
TOTAL DURANGO	5.160	2.336	2829

(*) Se considera que parte de estas necesidades debería resolverse en operaciones de reforma interior.

ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA-MARKINA (BUSTURIALDEA Y LEA-ARTIBAI).

10.9. ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA-MARKINA (BUSTURIALDEA Y LEA-ARTIBA).-

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

A) Criterios y Propuestas de las DOT

Las principales propuestas que realizan las DOT para este A.F. en materia de desarrollo residencial se centran en el municipio de Markina. Se pretende así ofrecer una respuesta al posible crecimiento endógeno y dar acogida a la descongestión de Eibar-Ermua. Este crecimiento se plantearía a través de las siguientes actuaciones:

- Crecimiento urbano residencial del núcleo de Markina.
- Hábitats alternativos.

Con respecto a la regulación de la Segunda Residencia, cabe destacar una potenciación en Primer Grado, asociada a estrategias de corrección de desequilibrios territoriales, en los municipios de Ispaster, Lekeitio y Mendexa. También propone su potenciación en todos los municipios costeros y algunos atractivos del interior, concibiendo sus desarrollos urbanísticos con el máximo respeto a los espacios naturales donde se sitúan.

Se destaca la existencia de Cascos Históricos en los municipios de Bermeo, Mundaka, Elantxobe, Lekeitio, Ondarroa y Markina y se propone el desarrollo de Programas Estratégicos de Rehabilitación Integral de forma prioritaria en los municipios de Lekeitio y Markina. Así mismo, se prevé el desarrollo de Programas de esta naturaleza en los municipios de Bermeo y Ondarroa.

Por último, referirse a las indicaciones cuantitativas que las D.O.T. asignan para las Estrategias de Crecimiento Selectivo. En el caso concreto que nos ocupa, del Área Funcional de Gernika-Xemein se establecen 750 viviendas para el área de influencia de Markina-Xemein-Etxebarria.

B) Criterios y Propuestas del PTS

Los criterios de actuación desde el PTS son los siguientes:

- Actuación diferenciada según la división por comarcas del territorio, centrandó la mayor actuación residencial en el entorno de Gernika-Bermeo y fundamentalmente en dichas cabeceras.
- Centrar las necesidades de vivienda en los municipios principales de cada comarca: Gernika, Bermeo y subsidiariamente Muxika, Mundaka, Forua y Busturia para la comarca de Busturialdea; Lekeitio, Markina, Ondarroa y subsidiariamente Berriatua para la comarca de Lea-Artibai.
- Los municipios cuyas necesidades no sean de entidad relevante, deberán agrupar las mismas por comarcas, para resolverlas de forma común y coordinada.
- Por cuestiones de reequilibrio territorial, este Área Funcional acogerá otras 320 viviendas protegidas, que se ubicarán en la comarca de Busturialdea, en el entorno de Gernika.
- Desarrollar programas estratégicos de rehabilitación integral en los Cascos Históricos de Lekeitio, Markina, Mundaka, Bermeo y Ondarroa.

1.1. Categorización de los Municipios.-

Se propone la consideración de los municipios de Gernika, Markina-Xemein, Ondarroa, Bermeo y Lekeitio como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública proponiendo en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

Se propone la consideración de los municipios Berriatua, Busturia, Forua, Mundaka y Muxika como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en los mismos, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones de VPO complementarias de las que se realicen en los municipios de interés preferente.

En los municipios de Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Gautegiz-Arteaga, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi Mendata, Mendexa, Morga, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Murueta, Nabarniz y Sukarrieta considerados de carácter semiurbano o rural, caracterizados por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler vivienda vacía.-

El alquiler de vivienda vacía debe constituir un capítulo importante dentro de la política de vivienda del Gobierno Vasco. En este sentido el PTS plantea como objetivo, para el período de vigencia del mismo, lograr la puesta en el mercado de alquiler en torno a 240 viviendas actualmente vacías, viviendas que, con las rotaciones previstas, permitirán satisfacer unas 300 necesidades de vivienda. Se propone la aplicación de esta política en los municipios de Gernika, Bermeo, Ondarroa y Lekeitio.

2.2. Política de Suelo.-

Los objetivos cuantitativos en cuanto a la política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan, quedan reflejados en el siguiente cuadro, incluyéndose en el mismo,

tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo, como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada, así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “Consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Cons. Prop.	460	170	460	160	920	330	
Cons. Otros	470		430		900		
TOTAL	930	170	890	160	1.820	330	2.150
Calif y gest. Parcial	2.150		1.050		3.200		

2.2.1. Gestión y Desarrollo de los Suelos Calificados.-

Según se desprende de los datos del Inventario, a comienzos del 2.000 existía suelo para la construcción de 1.318, de las cuales 101 son gestionadas por el Departamento. También hay 92 viviendas que son de iniciativa del Departamento o conjunta del Departamento con la Corporación Municipal.

La puesta en el mercado de dichos suelos constituye tarea prioritaria del Departamento.

2.2.2. Creación de nuevo suelo.-

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes venideros se cifra en suelo para 3.200 viviendas, de las cuales 2.150 se ejecutarán de acuerdo al presente Plan.

Si bien las previsiones del Plan señalan la conveniencia de reservar suelo para 3.200 viviendas ello no significa que sea necesario que dichas previsiones deban quedar recogidas explícitamente en el planeamiento ya que en los municipios de carácter

semiurbano o rural las actuaciones, que previa organización de la demanda, pudieran llevarse a cabo se realizarán previsiblemente mediante convenio. La conveniencia de extender esta circunstancia a aquellos municipios categorizados por el Plan como de interés en una cuestión que éste deja en manos del Departamento.

En consecuencia, dependiendo de la conveniencia o no de garantizar desde el planeamiento la existencia de suelos calificados en municipios de interés no preferente, las necesidades de programar suelo desde el planeamiento variarán entre 2.500/2.800 viviendas.

Dado que, actualmente, en municipios pertenecientes a las dos primeras categorías anteriormente señaladas, existe suelo calificado para la construcción de unas 1.200 viviendas será preciso proceder, en el período de vigencia del Plan y de acuerdo a los objetivos y ritmos señalados, a la calificación de suelo para 1.300/1.600 viviendas de VPO.

En lo que respecta a la creación de nuevo suelo la propuesta básica del Plan se concreta en centrar en los municipios principales de cada comarca la mayor parte de la asignación de viviendas protegidas, corregidos para acoger el incremento de 320 viviendas debido a los reequilibrios territoriales, las cuales se ubicarán en el entorno de Gernika-Lumo.

De las viviendas asignadas a Bermeo, Gernika-Lumo, Lekeitio, Mundaka y Ondarroa una parte debería obtenerse en operaciones de reforma interior.

2.3. Programa de Edificación.-

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y Sociedades a él ligadas de unas 920 viviendas protegidas.

Como estimaciones no sujetas al Plan, se prevé la edificación de otras 1.230 viviendas de VPO por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento, dado el carácter de Avance del mismo, si bien, dado que la mayoría de actuaciones serán bajo régimen de alquiler habrán de realizarse principalmente en municipios que dispongan de una suficiente masa poblacional.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del plan en materia de edificación, distribuidas en dos periodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	G.V.	Otros Op.	
Alquiler	320		330		650		
Venta	140	640	130	590	270	1.230	
TOTAL	460	640	460	590	920	1.230	2.150

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de “otros operadores”.

De estas 920 viviendas el Departamento podrá disponer de aproximadamente el 10 % de las mismas para atender las necesidades de los pequeños municipios pudiendo adscribirse a diferentes programas tales como Areas 5B, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Errentería en el municipio de Gernika-Lumo

2.4.2. Actuaciones de Renovación Urbana.-

a) Operaciones de regeneración y/o transformación.

Actualmente no hay en el área funcional ningún área de transformación.

b) Operaciones de Protección y Rehabilitación.

Cascos Históricos de Bermeo, Mundaka, Elantxobe, Lekeitio, Markina y Ondarroa.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para promoción pública de viviendas.-

En base a consideraciones relativas al modelo territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos 16 años los siguiente criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
BERMEO	715	552	163 (*)
BUSTURIA	55	0	55
FORUA	60	0	60
GERNIKA-LUMO	920	613	307
MUNDAKA	130	31	99
MUXIKA	125	0	125
BERRIATUA	95	0	95
LEKEITIO	215	18	197
MARKINA-XEMEIN	175	0	175
ONDARROA	250	181	69
TOTAL	2.740	1.395	1.182

(*) En los municipios de Bermeo, Lekeitio y Ondarroa, una parte importante de las viviendas deberían obtenerse en operaciones de reforma interior.

AREA FUNCIONAL DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN

10.10. AREA FUNCIONAL DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Como cuestión previa señalar que el Area Funcional de Donostialdea se encuentra en estos momentos en proceso de redacción del Documento de Avance de su correspondiente Plan Parcial sin que la Administración se haya posicionado actualmente sobre los criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Modelo de Ordenación Territorial planteado por dicho Avance.

Los aspectos más significativos del referido Modelo, en lo que respecta al suelo residencial, se centran en la definición de los ámbitos territoriales objeto de análisis y propuesta, en la asignación de una serie de estrategias específicas para cada uno de dichos ámbitos y en la cuantificación y distribución territorial aproximada de las expectativas de crecimiento del parque de viviendas, y consecuentemente, de las previsiones de los recursos de suelo necesario para la acogida de los nuevos desarrollos residenciales. Finalmente el Avance señala, también en lo relativo al suelo residencial, las principales operaciones estratégicas de carácter comarcal.

Dicho Documento cifra las expectativas de crecimiento del parque de viviendas en una horquilla comprendida entre las 1.700/2.300 viviendas/año en el período 2002-2010 y entre las 1.400/2.250 viviendas año en el período 2010-2018.

Los ámbitos territoriales definidos son los siguientes: Bajo Bidasoa, Oarsoaldea, que comprende el Valle de Oiartzun, Bahía de Pasaia y zona este del municipio de Donostia, Centro de Donostialdea, que comprende el resto del municipio donostiarra a excepción de los pertenecidos a Zubieta, Corredor del Urumea, Corredor del Bajo Oria y Andoain.

Criterios de intervención y dimensionamiento global.

Bajo Bidasoa

Para el núcleo central de Irún se propone una política de conservación y mejora de su parque residencial, planteándose los nuevos crecimientos urbanos con carácter periférico a éste núcleo. Consolidación, con carácter urbano, del eje de unión entre éste municipio y el núcleo urbano de Hondarribia. Crecimientos en baja densidad en las laderas de Jaizkibel y en el municipio de Irún al sur de la A-8.

Como dimensionamiento global del conjunto de los nuevos desarrollos residenciales en el Bajo Bidasoa se propone un ritmo de incremento del parque de 375/525 viv./año en el período 2002-2010 y de 350/500 en el período 2010-2018.

Oarsoaldea

El Valle de Oiartzun se contempla en el Modelo como ámbito de desarrollo disperso y de baja densidad, concentrándose los crecimientos intensivos en la zona de Arragua-Ugaldetxo

El ámbito de la Bahía de Pasaia se considera como consolidado, señalándose la conveniencia de proceder al desarrollo urbanístico integral del Area de Buenavista-Audit/Akular-Vaguada de Molinao como área de crecimiento y descongestión de Altza, Antxo y oeste de Rentería.

Como dimensionamiento global del ámbito de Oarsoaldea se propone un ritmo de aumento del parque a razón de 350/550 viviendas/año en el primer período del Plan y de 325/525 viv./año en la segunda parte del mismo.

Centro de Donostialdea

Los criterios de intervención en dicho ámbito se centran en desarrollos urbanos intensivos en la ciudad tradicional y el Ensanche Antiguo-Ibaeta y crecimientos en baja intensidad en los altos de Aiete y Miramón.

Como objetivo importante se propone la extensión del incipiente eje urbano Ibaeta-Errotaburu hacia Añorga-Txiki, Añorga y Rekalde planteándose la remodelación del actual enlace de la variante y del tramo de la N-I hasta Rekalde con el objetivo de lograr una configuración más urbana de dicho corredor.

Como dimensionamiento global para la ordenación del conjunto de los nuevos desarrollos residenciales planteados se propone un ritmo de construcción de 600/800 viv./año en el período 2002-2010 y de 300/700 en el período 2010-2018.

Corredor del Urumea

Comprende los municipios de Astigarraga, Hernani y Urnieta. El Modelo plantea este ámbito como uno de los ámbitos territoriales más adecuado para el desarrollo urbano intensivo estimando un ritmo sostenido de crecimiento de 125/225 viv./año en cada uno de los períodos del Plan.

Corredor del Bajo Oria

Comprende los municipios de Usurbil, Lasarte y Zubieta (Donosita - San Sebastián) El Modelo plantea la consideración de las vegas de Zubieta como uno de los ámbitos más adecuados para el futuro desarrollo residencial de Donostialdea, proponiendo una serie de actuaciones tendentes a la preparación del mismo con intervenciones sobre el cauce del Oria y mejora de la accesibilidad.

Como dimensionamiento global para la ordenación del conjunto de los nuevos desarrollos planteados se propone un ritmo de crecimiento de 100/200 viv./año en el primer período del Plan y de 125/225 viv./año en el segundo.

Andoain

En el Modelo se contempla el término municipal de Andoain con carácter de rótula y transición entre el A.F. de Donostialdea y el A.F. de Tolosaldea proponiéndose crecimientos residenciales intensivos en contigüidad con el núcleo urbano.

Como dimensionamiento global se propone un incremento de 50/100 viv./año en cada uno de los períodos del Plan.

Criterios territoriales del PTS

En lo relativo a los criterios territoriales el presente Plan Territorial Sectorial, en correspondencia con el Modelo de Ordenación propuesto por el precitado Avance de PTP del A.F. de Donostia-San Sebastián, plantea los siguientes criterios de actuación:

El ámbito territorial del Bajo Bidasoa, que cuenta con importantes disponibilidades espaciales, se considera adecuado para acoger algunas actuaciones derivadas de los procesos de descongestión que se plantean en otros ámbitos territoriales más saturados, como es el caso de la Bahía de Pasaia, y, en consecuencia, se propone aumentar ligeramente las necesidades de suelos calificados que le corresponderían en función de las estrictas necesidades derivadas de las expectativas de formación de nuevos hogares.

La propuesta de calificación global de suelo para VPO en el ámbito del Bajo Bidasoa en el período de vigencia del Plan (incluyendo las reservas para planes venideros) se estima en 3.500 viviendas.

Como actuaciones más importantes se señalan:

Irún: San Miguel-Anaka (800 viv.), Olaketa (285 viv.), Palmera-Montero (180 viv.), Oinaurre (150 viv.), Txenperenea (260 viv.)

A largo plazo es previsible que los nuevos suelos para vivienda protegida se obtengan de operaciones a acometer en torno al actual sistema ferroviario, transformación de suelos industriales en el interior de tejidos residenciales, rellenos de vacíos urbanos, etc.

Hondarribia: Komentualde (170 viv.), Muliarte (220 viv.), Lau Aizeta, Presa, etc.

En el ámbito de Oarsoaldea (Bahía de Pasaia y Valle de Oiartzun) las propuestas prioritarias de actuación, de acuerdo con los criterios del Avance , se plantean en las áreas de La Herrera, Buenavista y Vaguada de Molinao, en cuanto a actuaciones de regeneración; los nuevos desarrollos se centran básicamente en Auditz-Akular y los escasos suelos existentes entre el núcleo urbano de Rentería y la autopista.

En el municipio de Lezo, al margen del desarrollo del Sector 1, los esfuerzos de la Administración se debieran centrar en la regeneración y cambio de uso de los suelos industriales situados al este del municipio y actualmente ocupados por la empresa Algeposa.

En el ámbito de Oiartzun es previsible que, en los tres próximos lustros, se produzca un desarrollo residencial de carácter lineal entre los barrios de Ugaldetxu y Ergoien, desarrollo que, en una primera fase, probablemente comience mediante la soldadura de los tejidos entre éste último núcleo y el barrio de Iturrioz. Las características del ámbito territorial aconsejan una ordenación conjunta de este tramo del valle con densidades adecuadas a las características del entorno.

La propuesta de calificación global para vivienda de VPO en el ámbito de la Bahía de Pasaia y el Valle de Oiartzun para el período de vigencia del Plan, incluyendo las reservas para planes venideros, se estima en suelo para 2.000 viviendas, no incluyéndose en este cómputo las correspondientes al Area Auditiz-Akular del municipio de Donosita, en proceso de calificación.

En el municipio de Donostia se prevén dos tipos básicos de actuaciones, unas tendentes al relleno de vacíos urbanos y regeneración de áreas obsoletas o degradadas en el interior del núcleo urbano tradicional y otras que podríamos catalogar como de nuevos desarrollos.

Entre las primeras, al margen de las anteriormente mencionadas correspondientes a la parte oriental del municipio, cabe destacar Morlans (500 viv.), Marrutxipi (260) y Contadores (100 viv.) como actuaciones más significativas.

Entre las segundas se encontrarían los nuevos desarrollos residenciales correspondientes a Riberas de Loiola (540 viv.) y, sobre las laderas del eje Ibaeta-Errotaburu, actuaciones correspondientes a Iza (155 viv.) y Pagola (200 viv.).

El conjunto de todas estas actuaciones mencionadas, así como de otras pequeñas correspondientes a Illarra, Lugaritz, Ensanche de Igeldo, Ensanche de Zubieta, etc. así como las relativas al corredor del Urumea en término municipal de Donostia suponen

suelo para unas 2.500 viviendas protegidas, a las que habría que añadir las previstas en Auditz-Akular en proceso de calificación.

Al margen de estos suelos, actualmente calificados o en proceso de calificación, las principales reservas corresponderían a los actuales Cuarteles de Loiola, a los suelos correspondientes a la continuación del eje Ibaeta-Errotaburu hasta Rekalde, que implicarían el cambio de uso en los ocupados por Cementos Rezola, y a los pertenecidos de Donostia en Zubieta.

La propuesta de reserva global para vivienda de VPO en el término de Donostia- San Sebastián para el período de vigencia del Plan se estima en suelos para 7.500 viviendas protegidas (que incluyen las reservas para planes venideros).

El Corredor del Urumea, tal y como señala el Avance del PTP, se configura como uno de los ámbitos más adecuados para el desarrollo urbano intensivo en el Area Funcional de Donostialdea.

En el tramo de Loiola-Astigarraga las principales actuaciones correspondientes a vivienda protegida, al margen de los suelos actualmente calificados en el ámbito de Txominenea (360 viv.) y Martutene (60 viv.), se centrarían en el cambio de uso de los actuales Cuarteles de Loiola y su desarrollo como suelos residenciales de carácter intensivo, así como los terrenos de la Hípica (ahora con carácter residual) y para los que el PTP deberá proponer el uso correspondiente. En este ámbito aunque a unas cotas más elevadas se encuentra el Area de Antondegi, propiedad de Visesa, sobre cuya idoneidad como ámbito de desarrollo intensivo (2.000 viv.) se plantean serias dudas dada la topografía y características de accesibilidad del Area. Por otro lado, debido a la envergadura de la actuación y las indudables repercusiones funcionales y de todo tipo sobre las estructuras urbanas de Martutene y Astigarraga, ésta, debiera ser analizada y validada desde ámbitos de planeamiento de rango superior.

En el municipio de Astigarraga, al margen de los suelos ya calificados, las posibilidades de expansión se limitan al este del núcleo urbano, sobre suelos apoyados en la carretera hacia Rentería.

En el municipio de Hernani las posibilidades de nuevos desarrollos se centran en la zona de Sagastilla, Puerto y junto al acceso norte al núcleo urbano. Se plantea como previsible zona de nuevos desarrollos de carácter residencial el área actualmente con calificación industrial comprendida entre los actuales desarrollos urbanos al este del municipio y el trazado ferroviario.

En el municipio de Urnieta es previsible que en los próximos años los nuevos desarrollos se centren al norte y sur del núcleo urbano, entre Langarda, la actual carretera y el ferrocarril en el primer caso y entre el núcleo y el colegio de Salesianos en el segundo. Al margen de estos previsible desarrollos se plantea la conveniencia de un estudio más en profundidad y con carácter unitario del ámbito delimitado por la variante y la actual GI-131 especialmente entre los dos enlaces previstos.

Finalmente en el municipio de Andoain los previsible nuevos desarrollos se circunscriben a los sectores 20-21 y 22 y a la zona de Moleda al norte del núcleo urbano.

Como dimensionamiento global para éste ámbito (excluidas las áreas correspondientes al municipio de Donostia) se plantea la conveniencia de calificar suelo para unas 2.000 viviendas protegidas incluyendo en esta cifra los suelos considerados como reservas para planes venideros.

El ámbito correspondiente a los municipios de Lasarte, Usurbil y pertenecidos de Donostia en Zubieta, se plantea, como el segundo de los grandes ámbitos para el futuro desarrollo residencial de Donostialdea.

La trascendencia e implicaciones de esta opción territorial, no solamente da cara a la calificación de suelo para vivienda protegida o creación de un patrimonio de suelo público, sino para la ordenación general del suelo residencial del Area Funcional, necesita, en primer lugar, ser avalada y ratificada por el PTP y la Administración, que deberá pronunciarse sobre la conveniencia de su desarrollo total en el momento actual o su mantenimiento como futura reserva y, si optase por su desarrollo, proceder, en segundo lugar, a la delimitación del ámbito de actuación, ordenación y asignación de usos e intensidades, fases, plazos de desarrollo, etc.

Desde un punto de vista territorial se podrían distinguir dentro de este amplio ámbito dos partes diferenciadas, que se corresponden con cada una de las márgenes del río Oria.

La margen derecha, mucho más colonizada, presenta una cierta continuidad de usos industriales entre Urbarte-Michelín y el polígono de Atxega frente al casco de Usurbil, solamente interrumpido por el vacío de Atallu, separado a su vez del núcleo urbano de Usurbil por la N-634 y el ferrocarril, cuya modificación de trazado (planteada en el Avance de PTP) no parece estar contemplada en el PTS ferroviario.

En la margen izquierda se pueden distinguir, a su vez, otras dos zonas de características diferenciadas al este y oeste del casco de Zubieta, donde la situada al este, por la referencia del propio casco, contigüidad con el núcleo de Lasarte, existencia de los campos de fútbol de Zubieta y del Hipódromo va adquiriendo mayor carácter urbano.

Por otro lado, en el entorno de ésta, a cotas más elevadas que la zona de vega, el Departamento dispone de cierto patrimonio de suelo que, a nuestro juicio, no presenta la características ni físicas, ni urbanísticas apropiadas para unos desarrollos urbanos de carácter intensivo.

La propuesta del PTS contempla el mantenimiento de la margen derecha con su calificación actual y concentración de los desarrollos urbanos frente al núcleo de Lasarte con cambio de ubicación del Hipódromo, crecimientos en baja densidad en los suelos del Departamento y mantenimiento como zona de reserva las vegas al oeste del casco de Zubieta, etc. sobre las que habrá de pronunciarse el PTP.

A la vista de las incógnitas que gravitan sobre el ámbito en el presente Documento se ha preferido optar por un dimensionamiento centrado en desarrollos contiguos a los cascos de Usurbil y Lasarte de unas 750 viviendas y una previsión de 1.500 viviendas protegidas a ubicar preferentemente en la margen izquierda del Oria junto al casco de Lasarte, en el ámbito actualmente ocupado por el Hipódromo.

1.1. Categorización de los municipios

Se propone la consideración de todos los municipios del Area Funcional, Andoain, Astigarraga, Donostia, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Rentería, Urnieta y Usurbil como de interés preferente para la calificación, ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En los municipios de Pasaia y Lezo, además de lo anterior, se propone una política específica tendente a la reconversión, regeneración y transformación de las áreas industriales obsoletas o insertas en la trama urbana y que generan problemas de interferencia de actividades en la misma.

Para los términos municipales de Irún, Oiartzun, Hernani, Urnieta y Usurbil se plantea, además de la política básica, una política específica de generación de una oferta de suelo público superior a la derivada de sus propias necesidades para acometer procesos de reequilibrio territorial.

2. Propuesta de Actuaciones específicas por parte de la Administración: Alquiler de vivienda vacía, Política de suelo y Programa de edificación.

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Dentro de las actuaciones sobre parque residencial existente, la puesta en el mercado de las viviendas vacías “ociosas” se plantea como uno de los objetivos estratégicos del PTS. Por consiguiente este Documento propone como objetivo la progresiva puesta en el mercado de alquiler de una parte de las mismas hasta alcanzar las 1.800 viviendas al finalizar el Plan. Mediante esta acción se pretende satisfacer las necesidades correspondientes a 2.200 nuevos hogares. Este programa, dadas las características

funcionales y poblacionales del Area, se aplicaría en el conjunto de los municipios de la misma.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos del PTS, en cuanto a política de suelo, en el conjunto del plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	2.620	730	2.630	660	5.250	1.390	
Cons. Otros	1.960		1.860		3.820		
TOTAL	4.580	730	4.490	660	9.070	1.390	10.460
Calif. y gest. Parcial	10.460		5.150		15.610		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

Según se desprende de los datos del Inventario a comienzos del 2000 existían en el Area Funcional suelo calificado para la construcción de 6.000 viviendas protegidas aproximadamente, de las que 1.500 (algunas sobre suelos no calificados) corresponden al Departamento. Desde entonces tanto los suelos calificados para VPO como el Patrimonio del Departamento han sufrido variaciones al alza.

Una primera labor de la Administración consistirá en culminar los procesos iniciados con la calificación y garantizar la puesta en el mercado de los mismos. Para ello y dado que los objetivos que el Plan asigna al Departamento en la primera mitad del mismo se cifran en la puesta en el mercado de suelo para 4.600 viviendas y su patrimonio de suelo

calificado apenas llega a las 1.500 viviendas será tarea prioritaria del Departamento el control de suelo calificado para otras 3.000 viviendas como paso previo para su puesta en el mercado.

2.2.2. Creación de nuevo suelo

Las previsiones de Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros planes futuros se cifra en suelo para unas 15.600 viviendas de las que 10.500 se prevé que se realicen en el período de vigencia del Plan.

Dado que a comienzos de 2000 solamente había suelo calificado para unas 5.500 viviendas protegidas se deberá proceder a calificar nuevo suelo para otras 10.000 viviendas. Estas necesidades de calificación resultan más perentorias en los municipios de Oiartzun, Lezo, Rentería, Astigarraga, Hernani, Urnieta y Usurbil, algunos de los cuales no tienen, por el momento, obligación de reservar suelo para vivienda protegida.

2.3. Programa de edificación.

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se cifran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y sociedades a él ligadas de 5.250 viviendas protegidas. Como estimaciones no sujetas a Plan se prevé la edificación de otras 5.200 viviendas por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que no se dilucida en este documento dado el carácter de Avance del mismo. El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos períodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	2.050		2.050		4.100		
Venta	570	2.690	580	2.520	1.150	5.210	
TOTAL	2.620	2.690	2.630	2.520	5.250	5.210	10.460

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Muliate en Hondarribia; San Miguel-Anaka-Olaketa y Montero en Irún; reserva de suelo en el ámbito comprendido entre Ugaldetxo y Alzibar en Oiartzun; Luzuriaga en Pasaia; Morlans, Riberas de Loiola, Cuarteles de Loiola, Txominenea e Hipódromo de Lasarte en Donostia-San Sebastián; Sagastilla y transformación del Area industrial situada al norte del ferrocarril en Hernani; área comprendida entre Langarda, núcleo urbano y ferrocarril y entre núcleo urbano y colegio Salesianos en Urnieta; ámbito comprendido entre núcleo urbano y Kalezar en Usurbil; Sectores 20-21 y 22 en Andoain.

2.4.2. Actuaciones de renovación urbana

a) Operaciones de regeneración y/o transformación

Actualmente las principales áreas de regeneración y/o transformación se centran en el ámbito de la Bahía de Pasaia y son las siguientes:

La Herrera, Buenavista, Vaguada de Molinao en los términos municipales de Donostia y Pasaia, Marrutxipi y Txominenea en Donostia.

b) Operaciones de protección y rehabilitación

Amara Zaharra y Sagües en Donostia y los cascos históricos de Oiartzun (Bº Elizalde), Astigarraga, Hernani, Rentería así como, en general, los cascos centrales del resto de los municipios.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
ANDOAIN	650	421	229
ASTIGARRAGA	150	0	150
DONOSTIA	7.500	2.500	5.000
HERNANI	900	54	846
HONDARRIBIA	650	416	234
IRUN	2.850	1.380	1.470
LASARTE	400	300	100
LEZO	275	40	235
OIARTZUN	550	100	450
PASAIA	375	92	283
RENTERIA	800	100	700
URNIETA	350	100	250
USURBIL	350	50	300
TOTAL	15.800	5.553	10.247

AREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA)

10.11. AREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

El modelo de Ordenación propuesto tanto por el Avance como por el Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Area Funcional de Tolosa, en lo relativo al Suelo Residencial, es fruto de una serie de criterios cuyos objetivos básicos se centran en la consolidación del actual sistema de asentamientos, en la mejora cualitativa de los espacios urbanos mediante la transformación y regeneración de las áreas urbanas obsoletas y degradadas y en la búsqueda de alternativas para los nuevos desarrollos intensivos y de baja intensidad que permitan reducir tensiones de las áreas urbanas congestionadas y ofrecer opciones de consolidación y desarrollo de los núcleos rurales respectivamente.

Dicho Modelo plantea, en sus aspectos cuantitativos, una oferta residencial en una horquilla entre las 4.600/5.100 viviendas que, con un esponjamiento 2, supone la construcción de 145/165 viviendas año y propone concentrar los crecimientos residenciales intensivos en el Valle del Oria (Núcleos urbanos de Villabona-Elbarrena, Irura-Anoeta, Tolosa-Ibarra y Alegi) sugiriendo, para los municipios rurales situados en los valles laterales, pequeños crecimientos que respondan a la demanda endógena y con tipologías adecuadas a las características de los actuales núcleos.

El Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales plantea las siguientes orientaciones sobre actuaciones y localización

Ambito de Tolosa

- Rehabilitación de su Casco Histórico, promoviendo actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas.

- Traslado de industrias emplazadas en el Area Urbana y reutilización residencial de los nuevos suelos liberados.
- Mejorar la accesibilidad a Laskorain-Norte y progresiva transformación en Area Residencial.
- Preservar el Area de Usabal-Norte.

Ámbito de Villabona-Elbarrena:

- Ambito prioritario para acoger desarrollos intensivos del A.F. en función del grado de saturación que pueda presentar el Ambito Tolosa-Ibarra.
- Traslado de industrias emplazadas en Area Urbana y reutilización de los suelos liberados para actuaciones residenciales intensivas.

Ámbito de Anoeta-Irura:

- Ocupación gradual de las vegas circundantes a los núcleos urbanos, en especial el sur de Anoeta.

Alegi:

- Rehabilitación de su Casco Histórico
- Derribo de las ruinas industriales y reutilización de los suelos liberados para uso residencial.
- Nuevos desarrollos en la margen izquierda de la carretera hacia Amezketa.

En consonancia con el Modelo de Ordenación propuesto en lo relativo al suelo residencial desde el PTS se plantean los siguientes criterios de actuación:

Como cuestión previa conviene señalar que la toma de postura por parte de la Administración en relación a la Ordenación Territorial del Area Funcional, así como la revisión de los planeamientos municipales de los principales municipios de la comarca (Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil e Irura), más allá de pequeñas modificaciones

puntuales que no permiten afrontar el hecho territorial y urbano de una manera global, se hace imprescindible de cara a evaluar y concretar los posibles ámbitos de actuación.

En el Ámbito de Tolosa y, específicamente en este municipio, las posibilidades de nuevos desarrollos de carácter residencial son ciertamente limitadas. Descartada la opción de la Vega de Usabal Norte, que el Ayuntamiento prevé destinar a equipamientos, adquieren enorme relevancia las operaciones de transformación ubicadas en el núcleo urbano consolidado o contiguas a éste.

En este ámbito las principales operaciones de transformación corresponden al Area de la Ikastola (recientemente puesta en marcha), el Area de Laskorain y a la zona de Padre Larramendi, frente Arkaute, en la parte norte del municipio, operación, ésta última, a largo plazo y que exigirá previamente el desarrollo del polígono industrial de Apattaerreka.

En el municipio de Ibarra las opciones de nuevo desarrollo se ven condicionadas por la existencia de numerosos vacíos urbanos, de uso primario.

En el ámbito de Villabona la deseable consolidación y desarrollo del Area Urbana Integrada de Villabona-Elbarrena que, lógicamente, debiera producirse en base a desarrollos desde el municipio de Zizurkil, se ve imposibilitada por la existencia del Area correspondiente a Papelera del Oria, empresa que prevé ampliar sus instalaciones. Por consiguiente, los posibles crecimientos residenciales intensivos del ámbito, más allá de pequeños desarrollos de carácter puntual, a falta de un modelo global, se limitan a la posible transformación con carácter residencial de las instalaciones correspondientes a la Papelera Salvadora y/o a la decisión que, en su revisión de Planeamiento, adopte el Ayuntamiento de Villabona en relación al uso, actualmente industrial, de los suelos en su día ocupados por la empresa Sacem.

Por consiguiente, a corto plazo, solamente los municipios de Anoeta e Irura, situados entre ambos polos y dependientes funcionalmente de ellos, presentan alternativas claras de nuevos desarrollos residenciales de carácter intensivo; el primero en la zona comprendida entre la Ikastola y el actual núcleo urbano y el segundo en la amplia vega

de que dispone en su parte norte cuyo posible desarrollo debiera realizarse, en caso de que se considerara conveniente desde criterios de ordenación de rango superior, mediante instrumentos de planeamiento que contemplen la globalidad del ámbito, prevea dotaciones de equipamiento, etc. y no de forma gradual

En la parte sur de la comarca parece imprescindible la consolidación del núcleo urbano de Alegi mediante nuevos desarrollos residenciales y recualificaciones de sus equipamientos de cara a recuperar su papel polarizador sobre los municipios de su entorno y tratar de evitar el “vacío” que se produce entre el sur de Tolosa y el Area Funcional del Goierri.

1.1. Categorización de los municipios

Se propone la consideración de los municipios de Villabona, Zizurkil, Irura, Anoeta, Tolosa, Ibarra y Alegi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En el municipio de Tolosa se propone, además de la anterior, una política específica tendente a la reconversión, remodelación y transformación de las áreas industriales obsoletas o insertas en la trama urbana y que generan problemas de interferencia de actividades en la misma.

Para los términos municipales de Anoeta e Irura se plantea, además de la política básica, una política específica de generación de una oferta de suelo público para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección.

En el resto de los municipios de carácter semiurbano y rural: Aduna, Asteasu, Larraul, Alkiza, Hernialde, Belauntza, Berrobi, Elduain, Berastegi, Leaburu, Gaztelu, Altzo, Lizartza, Oresa, Albiztur, Bidegoyan, Amezketa, Baliarrain, Orendain, Abaltzisketa e Ikaztegieta dado el tipo de asentamientos, caracterizado por un poblamiento disperso o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque

existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

La reutilización de viviendas vacías “ociosas” se plantea como uno de los objetivos estratégicos del PTS. Debido a ello este documento plantea como objetivo, para el período de vigencia del mismo, la puesta en el mercado de alquiler de unas 100 viviendas, actualmente vacías, en los municipios de Tolosa-Ibarra y Villabona-Zizurkil con los que podrán cubrir las necesidades de unos 125 hogares principales.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	200	100	210	100	410	200	
Cons. Otros	280		290		570		
TOTAL	480	100	500	100	980	200	1.180
Calif. y gest. Parcial	1.180		600		1.780		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

Según se desprende de los datos del Inventario a comienzos del 2000 existía suelo calificado para la construcción de 103 viviendas de las que 70 (algunas en construcción) correspondían a suelos propiedad del Departamento.

Recientemente el Ayuntamiento de Tolosa ha comenzado la tramitación de diversos expedientes que permitirán la calificación de, aproximadamente, otras 200 viviendas y el municipio de Anoeta ha calificado suelo para 72 viviendas que, junto a otros procesos abiertos en Villabona (90viviendas), permiten estimar como reservas de suelo calificado o en vías de calificación el correspondiente a la construcción de 475 viviendas.

Una primera labor de la Administración consistirá en apoyar la culminación de los mencionados procesos y garantizar la puesta en el mercado de los mismos.

2.2.2. Creación de nuevo suelo

Las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo para afrontar los procesos edificatorios previstos en el mismo y garantizar unas reservas que permitan la continuidad de otros Planes venideros se cifra en suelo para 1.780 viviendas de las que 1.200 se ejecutarán de acuerdo al presente Plan.

En el aspecto de distribución territorial, una propuesta básica del Plan, en base a las consideraciones expuestas en la fase de diagnóstico, consiste en la necesidad de distribuir las actuaciones de VPO de la comarca entre los principales núcleos urbanos del curso medio del Oria.

En el ámbito de Tolosaldea la propuesta prioritaria del Plan consiste en que la Administración, como medio para garantizar la reserva de suelo para vivienda de VPO en Tolosa asuma y lidere el proceso de modificación del planeamiento en el conjunto del ámbito de Laskorain y la posterior gestión del mismo con el objetivo global de obtener suelo para unas 325 viviendas de VPO. (100 en proceso de calificación), planteándose igualmente la posibilidad de recalificar como suelo para VPO (75/100 viviendas) el ámbito

de Venta-Aundi entre el trazado del ferrocarril y el río junto a la nueva zona de equipamientos de Usabal-Norte.

Dado que las previsiones del Plan contemplan una serie de 580 actuaciones en la primera mitad del mismo, de las que 200 corresponden a actuaciones directas del Departamento o sociedades a él ligadas, y sus reservas no sobrepasan las 70 viviendas será prioritario para el mismo la adquisición de suelo para 260 viviendas (130 para completar las actuaciones de los primeros ocho años y otros tantos considerados como reserva mínima para afrontar las 210 que le corresponden en la segunda parte.

La obtención de otros suelos, tanto de procesos de transformación, ya señalados, como de nuevos desarrollos urbanos se hará en consonancia con la revisión del planeamiento del municipio.

En el municipio de Ibarra no se plantea ninguna ubicación específica, estimándose que, a corto plazo, sería conveniente contar con suelo para otras 100 viviendas protegidas aproximadamente.

En el ámbito de Villabona sería deseable, a corto plazo, doblar la actual oferta de suelo para, VPO, cifrada actualmente en 90/100 viviendas.

En los municipios de Anoeta e Irura el Plan propone la reserva de suelos entre el A-19 y la Ikastola en el primer caso (100 viviendas aproximadamente) y otras tantas en el segundo municipio pudiendo aumentar éstas caso de que el planeamiento de rango superior estimara la conveniencia de proceder al desarrollo integral de la vega.

Aunque el Plan señale de forma genérica la necesidad de calificar suelo para acoger 1.780 viviendas protegidas (incluyendo en dicha cifra tanto las actuaciones que pudieran realizarse en municipios donde se prevén bajos desarrollos de suelos para VPO, así como las previsiones de los mismos para planes venideros) pudiera ser razonable que los suelos correspondientes a los mencionados municipios no figurasen expresamente en el planeamiento con lo que las necesidades mínimas de calificación para aquellos

municipios categorizados como de interés (preferente o no) quedarían establecidos en suelo para unas 1.400 VPO aproximadamente.

2.3. Programa de edificación.

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y sociedades a él ligadas de unas 410 viviendas protegidas. Como estimaciones, no sujetas a Plan, se prevé la edificación de otras 800 viviendas de VPO por parte de otros operadores.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dependiendo de los objetivos específicos del mismo y de los correspondientes estudios de viabilidad, no se dilucida en este documento dado el carácter de Avance del mismo.

El cuadro adjunto recoge las propuestas del Plan en materia de edificación distribuidas en dos períodos de 8 años.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	120		120	-	240		
Venta	80	380	90	390	170	770	
TOTAL	200	380	210	390	410	770	1.180

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Laskurain en Tolosa; ámbito comprendido entre Ikastola y Núcleo urbano de Anoeta, Vega al norte del núcleo urbano de Irura, Area de transformación de Papelera Salvadora en Villabona.

El Plan prevé que el Departamento pueda utilizar una parte de sus actuaciones para atender las necesidades de aquellos municipios de carácter semiurbano o rural donde se prevé un bajo desarrollo de suelos para vivienda protegida, Programas de Desarrollo Rural, etc. estableciéndose una cifra orientativa de 80 viviendas para el periodo de vigencia del Plan.

2.4.2. Actuaciones de renovación urbana

b) Operaciones de regeneración y/o transformación

Actualmente las principales áreas pendientes de recuperación y/o transformación son las siguientes:

Laskorain (Tolosa)

Padre Larramendi (Tolosa)

Salvadora (Villabona)

Como operaciones deseables, pero no exentas de dificultades, a largo plazo, se señala la renovación/transformación de las áreas industriales contiguas al núcleo de Elbarrena en Zizurkil.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Cascos Históricos de Alegia y Tolosa.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda

sometida a algún régimen de protección y que incluye, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
ZIZURKIL	100	0	100
VILLABONA	250	0	250
ANOETA	180	0	180
IRURA	120	0	120
TOLOSA	500	20	480
IBARRA	180	71	109
ALEGIA	100	0	100
TOTAL	1.430	91	1.339

AREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

10.12. AREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Los objetivos y criterios que sustentan el Modelo de Ordenación propuesto por el PTP del Area Funcional del Goierri en lo relativo al Suelo Residencial, tienen como finalidad incidir en la transformación cualitativa del desarrollo actual, aliviando las tensiones de las áreas saturadas, estimulando la viabilidad de las áreas rurales, potenciando las cabeceras comarcales y estableciendo una interconexión y complementariedad mayor entre los diferentes elementos del Modelo Territorial.

Para ello se propone una estrategia urbanística diferenciada en función del tipo de desarrollo actual, disponibilidad espacial y problemáticas detectadas.

Así , el modelo propuesto consolida el actual sistema de asentamientos urbanos y rurales donde el conjunto Beasain-Ordizia-Lazkao constituirá la ciudad cabecera, y el conjunto Zumarraga-Urretxu la ciudad subcabecera con el que se conectará Legazpi mediante intervenciones blandas de enlace, localizándose los nuevos desarrollos intensivos, básicamente, en estos conjuntos en coherencia con la oferta.

A medio/largo plazo las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Lazkao, Ormaiztegi e Idiazabal.

El grado de densificación actual del Area Zumárraga-Urretxu y, a medio plazo de Beasain-Ordizia, aconseja considerar los municipios de Ormaiztegi e Idiazabal como ámbitos territoriales adecuados para la aplicación de estrategias de reequilibrio territorial en lo concerniente al suelo residencial. En concreto se propone la satisfacción de unas 360 necesidades de vivienda correspondientes al Alto Urola en el Ambito de Beasain.

Esta decisión se basa en la amplia disponibilidad espacial de los referidos municipios, así como en su excelente accesibilidad viaria que, en el caso de Ormaiztegi, se refuerza con la existencia de comunicación ferroviaria y su estratégica situación entre dos cabeceras del Area Funcional.

En los municipios de Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martín, Idiazabal, Segura y Zegama, con núcleos urbanos de tamaño medio, con una población aproximada de entre 1.000 y 2.000 habitantes y, en general, periféricos a las mayores concentraciones urbanas sobre las que gravitan, sus expectativas a medio plazo se centran en proporcionar una alternativa a su propio crecimiento y en la consolidación de sus cascos urbanos con pequeñas operaciones en los mismos y desarrollos complementarios adecuados a su escala.

A la vista del amplio número de núcleos rurales existentes en el Area Funcional, susceptibles de convertirse en receptores de los denominados por las DOT “Habitats alternativos”, se propone centrar la oferta de vivienda de baja densidad, básicamente, en torno a estos núcleos, debiendo abstenerse los municipios que formen parte de Areas Urbanas Integradas o eminentemente urbanas de plantear, con carácter general, nuevos desarrollos de este tipo.

En consonancia con el Modelo de Ordenación planteado por el PTP del Area Funcional del Goierri en lo relativo al suelo residencial y teniendo en cuenta que la política de suelo para la promoción pública de viviendas se considera un instrumento muy importante para el logro de los objetivos territoriales propuestos, las acciones concretas que hayan de desarrollar los agentes públicos y privados tendrán como objetivo el reforzamiento del referido Modelo planteándose los siguientes criterios de actuación:

- En el ámbito Beasain-Ordizia-Lazkao existen reservas de suelo calificado actualmente y el municipio de Lazkao presenta, a nivel global, reservas a medio/largo plazo. La estrategia urbanística en este ámbito debe consistir, por consiguiente, en la correcta administración de los recursos de suelo actualmente existentes, en la materialización de las mencionadas reservas y en el diseño de modelos que, apoyados en la compacidad de los nuevos desarrollos y en la revitalización de los

espacios obsoletos o en declive, favorezcan una mayor estructuración y formalización unitaria del conjunto de los tres municipios.

- El ámbito Zumárraga-Urretxu-Legazpi ha llegado a un grado de densificación tal que se aconseja limitar los nuevos desarrollos, básicamente, a las calificaciones actualmente existentes permitiéndose, exclusivamente, pequeñas recalificaciones para vivienda pública que tengan como objetivo la reconversión interna de áreas industriales obsoletas o completen el tejido urbano y aumenten el grado de integración morfológica y funcional entre sus piezas.
- Las reservas de suelo de los municipios de Ormaiztegi e Idiazabal, que no habrán de ponerse en juego necesariamente a corto/medio plazo, suponen una excelente oportunidad para la toma de posiciones por parte de la Administración de cara a la formación de un patrimonio de suelo residencial en el Area Funcional.
- En los municipios de tamaño medio anteriormente mencionados y que, actualmente, no están obligados por ley a reservar suelos para vivienda protegida, la estrategia básica consistirá en establecer procesos de concertación con los respectivos ayuntamientos de cara a la creación de una oferta complementaria a la de los municipios más desarrollados. El tamaño y la realización de estas actuaciones habrá de adaptarse a la demanda previsible y a la estructura urbana de cada uno de los mencionados municipios.

1.1 Categorización de los municipios

Se propone la consideración de los municipios de Beasain, Ordizia, Lazkao, Idiazabal, Ormaiztegi, Zumárraga, Urretxu y Legazpi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de protección pública proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En los municipios de Beasain-Ordizia-Zumárraga y Legazpi se propone además de las anteriores una política específica tendente a la renovación, remodelación y transformación de las áreas industriales obsoletas o degradadas.

Para los términos municipales de Lazkao, Idiazabal y Ormaiztegi se plantea, además de la política básica, una política específica de generación de una oferta pública de suelo para la promoción pública de vivienda en base a la calificación y desarrollo de nuevo suelo.

Se propone la consideración de los municipios de Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martín, Segura y Zegama, como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en los mismos, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de una oferta de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

En el resto de los municipios de carácter semiurbano y rural: Arama, Alzaga, Gainza, Olaberria, Zerain, Mutiloa, Gabiria y Ezkio Itsaso, dado el tipo de asentamiento, caracterizado por un poblamiento disperso y/o de baja densidad, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad, compra de parque subvencionado, etc.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Uno de los objetivos estratégicos que propone el PTS consiste en la reutilización de aquellas viviendas vacías actualmente “ociosas”. Este objetivo genérico se concreta en la comarca del Goierri en la recuperación para el mercado de alquiler, en los 16 años de vigencia del Plan, de 235 viviendas de las actualmente conceptuadas como vacías en los conjuntos urbanos de Beasain-Ordizia-Lazkao y Zumárraga-Urretxu-Legazpi. Mediante

este procedimiento se plantea la satisfacción de las necesidades de cerca de 300 nuevos hogares.

2.2 Política de suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro incluyéndose en el mismo tanto la creación de nuevo suelo como la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados. El apartado “consumo otros” incluye tanto los suelos para vivienda concertada como los que el Gobierno prevé gestionar para otros operadores.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	270	120	270	120	540	240	
Cons. Otros	440		360		800		
TOTAL	710	120	630	120	1.340	240	1.580
Calif. y gest. Parcial	1.580		750		2.330		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

De los datos correspondientes al Inventario se deduce que, actualmente existe suelo calificado para la construcción de 775 viviendas de protección oficial, cifra que se corresponde prácticamente con las que el Plan prevé que se realicen en la primera mitad del mismo.

Sin embargo, la existencia de suelo calificado no significa que vayan a construirse dichas viviendas o que el mismo se halle preparado para su desarrollo inmediato, por lo que será tarea de la Administración conseguir ambos objetivos, bien mediante condicionados en las licencias u otras medidas que garanticen la cuota a realizar por la iniciativa privada, en el primer caso, o mediante la participación directa de la Administración en los procesos anteriormente descritos.

La propuesta del Plan en este sentido se centra en que, a corto plazo, la Administración asuma el desarrollo y gestión del Area de San Juan, en Ordizia, (400 viviendas, 75% de VPO) para, junto a su patrimonio (suelo para 250 viviendas, aproximadamente) obtener una base de reservas mínima que permita llevar a la práctica las previsiones de actuación del Plan en los primeros ocho años.

2.2.2. Creación de Suelo

Paralelamente, teniendo en cuenta que las propuestas del Plan Territorial Sectorial contemplan la construcción de 1.580 viviendas de VPO en el periodo de vigencia del mismo y que una de las premisas del mismo consiste en que al comienzo de cada uno de los periodos y al final del segundo se halle calificado el suelo que ha de servir de soporte a las operaciones que en ellos se realicen, será preciso calificar nuevo suelo para, aproximadamente 1.500 nuevas viviendas, dado que actualmente existen unas 775 viviendas calificadas.

Teniendo en cuenta que, actualmente, solamente los municipios de Ordizia, Beasain, Zumárraga y Legazpi están obligados a reservar suelo para viviendas de protección pública y que en estos municipios las disponibilidades espaciales son bastante limitadas, una buena parte de los nuevos suelos habrán de concertarse con los municipios de Lazkao, Idiazabal y Ormaiztegi, considerados en el presente documento como municipios de interés preferente, y con los municipios de la corona periférica de la cabecera del Area Funcional, pareciendo conveniente que sea el Departamento el que lidere el proceso.

Como actuaciones estratégicas en este sentido se propone declarar la vega de Ormaiztegi, a ambos márgenes del río Santa Luzia, entre el ámbito de Telleri-Arte y el actual desarrollo del casco, como zona de reserva estratégica de suelo residencial, con potencial para el futuro desarrollo de nuevas actuaciones de promoción pública.

Se propone, igualmente, considerar como Area de Reserva la margen izquierda del río Agauntza entre el casco de Lazkao y la zona del Instituto de Beasain. Esta solución implicaría cambios de calificación de sendas áreas industriales en Lazkao y Beasain.

Finalmente la tercera gran zona de posible reserva se encuentra en Idiazabal, al noreste del casco, entre la autovía y la carretera de acceso al mismo.

Aunque el Plan señale de forma genérica la necesidad de que exista suelo calificado para atender a la posible construcción de unas 2.350 viviendas ello no significa que todas estas reservas deban estar recogidas en el planeamiento general de una manera explícita, considerándose suficiente con que lo estén aquellas que corresponden a los municipios de interés preferente o no con lo que las necesidades de suelo calificado se reducirían aproximadamente en 100 viviendas.

Incluso cabría la posibilidad, que desde este Documento se deja abierta a criterio del Departamento, de que los municipios de interés no estrictamente preferente, en función del número de actuaciones previstas no hicieran dichas reservas en su planeamiento general actuándose mediante convenio. En este último caso las necesidades de suelo calificado en el A.F. se reducirían al correspondiente para albergar a 1.920 viviendas protegidas.

Por consiguiente, dado que todas las viviendas actualmente calificadas corresponden a municipios de interés preferente el número de nuevas viviendas a calificar oscilará, según los supuestos anteriores, entre 1.900 y 2.2250 viviendas aproximadamente.

2.3. Programa de edificación

Los objetivos de edificación propuestos por el Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción de Vivienda Pública en el Area Funcional del Goierri se centran en la construcción de 730 viviendas por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y las sociedades a él ligadas (Visesa y Operadora de alquiler) y en la previsión de construcción de otras 850 viviendas por parte de otros agentes (Ayuntamientos y promotores privados)

De estas 730 viviendas se propone que 540 sean de alquiler, concentrándose las mismas en los municipios o núcleos integrados de más de 7.000 habitantes.

La elección de ámbitos concretos de actuación por parte del Gobierno Vasco es una cuestión que, dado el carácter de Avance de éste Documento, no se dilucida en el mismo.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	270		270	-	540		
Venta	100	460	90	390	190	850	
TOTAL	370	460	360	390	730	850	1.580

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

El Departamento podrá reservar unas 30 viviendas de sus actuaciones para atender a las necesidades de los pequeños municipios previa demanda organizada.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

San Juan en Ordizia; reserva de suelos correspondientes a la Margen Izquierda del río Agauntza entre el núcleo urbano de Lazkao y el Instituto de Beasain; reserva de suelos en los municipios de Idiazabal y Ormaiztegi.

2.4.2. Actuaciones de renovación urbana

Se distinguen dos tipos de actuaciones: Operaciones de Renovación de Areas Obsoletas y Operaciones de Protección y Rehabilitación.

a) Operaciones de Renovación de Areas Obsoletas.

En el Area Funcional del Goierri los principales ámbitos de reconversión y remodelación se encuentran en los municipios de Ordizia, Beasain, Zumárraga y Legazpi, siendo en general la propiedad privada la que ha liderado estos procesos a cambio de fuertes densidades para rentabilizar este tipo de operaciones.

Actualmente las principales áreas de transformación pendientes son las siguientes:

Ordizia Operación de reconversión con cambio de uso a residencial de la zona de San Bartolomé.

Ordizia-Beasain Como operación a medio/largo plazo se plantea desde el PTP el posible cambio de uso de la pieza ocupada actualmente por la empresa CAF entre la Portería y la actual N-I, caso de proceder a su reestructuración interna la referida empresa.

La ordenación de esta área, que se contempla como mixta (residencial/terciaria) y que deberá ser abordada de forma global por los municipios de Beasain y Ordizia, independientemente de su ritmo de desarrollo en el tiempo, podría dar lugar a una oferta global de más de 600 viviendas.

La labor de la Administración en este caso , al margen de su posible intervención directa, que exige otro tipo de análisis y valoración, consistirá en impulsar, facilitar y posibilitar la remodelación integral del Area.

Legazpi Reconversión con cambio de uso a residencial del Area ocupada por la Papelera Patricio Elorza que, con 3.5 Has. de superficie bruta, podría dar cabida a unas 150/200 viviendas.

b) Operaciones de protección y rehabilitación

Estas operaciones afectan en general a todos los centros Urbanos de los núcleos más desarrollados, si bien se hace especial hincapié en las actuaciones correspondientes a los Cascos Históricos de los municipios de Ordizia, Segura, Urretxu y Lazkao

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, en el caso de los municipios de más de 7.000 habitantes, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
BEASAIN	350	151	199
ORDIZIA	370	336	34
LAZKAO	250	0	250
ORMAIZTEGI	250	0	250
IDIAZABAL	200	0	200
LEGORRETA	60	0	60
ITSASONDO	40	0	40
ZALDIBIA	60	0	60
ATAUN	60	0	60
SEGURA	50	0	50
ZEGAMA	50	0	50
ZUMARRAGA	220	141	79
URRETXU	80	0	80
LEGAZPI	250	148	102
TOTAL	2.240	776	1.464

AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA KOSTALDEA)

10.13. AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA KOSTALDEA)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Las tres premisas fundamentales en que se basa el Modelo de Ordenación propuesto por el PTP de Urola-Kostaldea en lo relativo al suelo residencial consisten, en primer lugar, en dar respuesta, exclusivamente, al desarrollo endógeno del Area Funcional, en segundo lugar, en la consolidación del actual sistema de asentamientos donde Zarautz seguirá siendo la cabecera de la franja litoral y Azpeitia del ámbito territorial interior de la comarca y, en tercer lugar, en el mantenimiento del actual equilibrio entre las diferentes elementos del Modelo global.

A nivel territorial las propuestas elaboradas por el PTP se basan en la definición de cinco piezas o grandes ámbitos a consolidar y relacionar en la formación del Modelo. Los criterios de intervención en cada uno de éstos ámbitos son diversos en función de la realidad actual, el papel que se les atribuye en el Modelo y el momento de su incorporación al mismo.

Estas cinco piezas que, básicamente, se corresponden con los tres ámbitos territoriales identificados en la fase de análisis del PTS son: la Franja costera o ámbito de Zarautz (el PTP distingue entre Ría del Oria y Zarautz), Ambito de Azpeitia-Azkoitia (el PTP distingue Valle de Iraurgi y corredor Zestoa-Lasao) y Ambito en torno al enlace de la A-8 en Arroa-Bekoa y que, en un sentido amplio, incluye el núcleo urbano de Zumaia, al que se le atribuía el papel de rótula entre los dos ámbitos tradicionales y que el PTP denomina como "Norte de Iraeta".

Los criterios específicos de intervención en cada uno de estos ámbitos son los siguientes:

En la Ría del Oria se plantea consolidar los desarrollos actuales promoviendo nuevas intervenciones a corto y medio plazo sólo en el norte del casco urbano de Orio, entre éste y la playa, remitiendo al horizonte final del Plan la ordenación de nuevos desarrollos aguas arriba de la variante prevista sobre el Oria.

En Zarautz se plantea la oportunidad de renunciar a su calificación como Area de Crecimiento Selectivo, entendiendo que dicho proceso se ha adelantado en el tiempo.

El “Norte de Iraeta” y el Valle de Iraurgi se plantean a corto y medio plazo como las dos áreas de oportunidad más relevantes para una intervención reequilibradora en materia de asentamientos tanto de carácter industrial como residencial.

De acuerdo con dicho Modelo Territorial desde el PTS se plantean los siguientes criterios de actuación:

En el ámbito correspondiente a Kostaldea, actualmente, existen muy escasas reservas de suelo para vivienda de protección oficial pero los municipios de Orio-Zarautz y Zumaia presentan, a nivel global, posibilidades de aumentar las mismas a medio plazo.

La estrategia urbanística en éste ámbito debe consistir, por tanto, en la puesta en el mercado de los suelos actualmente calificados y en la obtención de las mencionadas reservas. Para ello se propone, por un lado, llegar a acuerdos con el Ayuntamiento de Orio, y, por otro, aprovechar y estimular la revisión del planeamiento municipal de Zumaia, en curso en estos momentos, y la del de Zarautz.

La base de estas operaciones la constituyen las áreas de Ondartza, el posible ensanche al oeste del núcleo urbano y el ámbito comprendido entre éste y Añibarko Portua en Orio, las áreas de Zalbide (en gran parte desarrollada), Artiko (actualmente suelo terciario), Salberdin (suelos industriales con previsible cambio de uso) en Zarautz y la zona de Otalora al sur del núcleo de Zumaia (en un sentido amplio entre el actual límite residencial y el enlace con la carretera de Oikia en una primera fase y con tendencia a prolongarse hasta Arroa-Bekoa a largo plazo) así como otras zonas de menor entidad, actualmente calificadas, tales como ADU15 y sectores 1 y 4.

Para la segunda parte del Plan quedarían los nuevos desarrollos de Basusta en Zumaia y Asti en Zarautz.

En el ámbito de Azkoitia-Azpeitia, donde en los últimos 15 años de las aproximadamente 1.700 viviendas construidas sólo 175 han sido de VPO (ninguna en la última década) y donde las actualmente calificadas no alcanzan las 200 viviendas, frente a unas reservas globales (exceptuando los cascos históricos) de 1.400 viviendas, se hace imprescindible una decidida toma de postura por parte de la Administración de cara a la obtención de suelo para vivienda de promoción pública.

Parecería razonable que las actuaciones de la Administración se dirigieran en primer lugar hacia los suelos actualmente calificados, para posteriormente lograr la calificación de otros ámbitos actualmente conceptuados como no urbanizables. Entre los primeros habría que señalar las Areas de Alcívar, A-52, Santa Clara y Altamira en Azkoitia y San Miguel, Soreasu , Casa Jaka y entorno de la Plaza de Toros en Azpeitia.

A largo plazo se plantea como posible zona de reconversión el ámbito comprendido entre la variante y el río, al este del casco, actualmente ocupado por parte de las instalaciones de la empresa Ucín en Azpeitia y el ámbito de Insausti en Azkoitia.

En el municipio de Zestoa las principales áreas de nuevos desarrollos las constituyen Idiazpi al oeste del núcleo urbano de Zestoa y Alberdi en Arroa-Bekoa. Como áreas de oportunidad a medio-largo plazo aparecen el área comprendida entre el casco de Zestoa y el río y los terrenos correspondientes entre Rezola en el entorno del enlace de la A-8 en Arroa-Bekoa ambas calificadas actualmente como suelos industriales.

1.1. Categorización de los municipios

Se propone la consideración de los municipios de Orio, Zarautz, Zumaia, Zestoa, Azpeitia y Azkoitia como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política

básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En los municipios de Orio y Zestoa, no afectados actualmente por la Ley 17/94, se plantea, además de la política básica, una política específica de generación de una oferta pública de suelo en base a los suelos actualmente calificados y/o desarrollo de nuevos suelos.

Se propone la consideración del municipio de Getaria como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en el mismo, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

En el resto de los municipios de carácter semiurbano y rural: Aia, Aizarnazabal, Errezil y Beizama se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada, no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Uno de los objetivos estratégicos que propone el PTS consiste en la puesta en el mercado de alquiler de aquellas viviendas, actualmente vacías, consideradas “ociosas”. Este objetivo genérico se concreta en el Area Funcional de Zarautz-Azpeitia en la “recuperación” para dicho mercado de unas 220 viviendas que permitirían satisfacer las necesidades de unos 270 nuevos hogares. Esta propuesta atañe a los municipios de Zarautz, Zumaia, Azpeitia y Azkoitia.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro incluyéndose en el mismo tanto la creación de nuevo suelo como la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados. El apartado “consumo otros” incluye tanto los suelos para vivienda concertada como los que el Gobierno prevé gestionar para otros operadores.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	370	140	380	150	750	290	
Cons. Otros	360		400		760		
TOTAL	730	140	780	150	1.510	290	1.800
Calif. y gest. Parcial	1.800		930		2.730		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

Según se desprende de los datos del Inventario actualmente existe suelo calificado para la construcción de unas 325 viviendas protegidas en el Area Funcional de las que algunas de ellas se hallan en proceso de construcción. Zumaia con 120 viviendas en suelo urbanizable Sector 1, Sector 4) contiene la mayor reserva.

Recientemente el Ayuntamiento de Azpeitia ha presentado una modificación del planeamiento para la construcción de, aproximadamente, 240 viviendas protegidas en el ámbito de Txapa-enea/Vaguada de San Miguel. Con esta actuación se pretende compensar las cuotas de los suelos urbanizables así como enjugar el déficit que presenta el municipio.

Caso de aprobarse dicha modificación las reservas de suelo en el Area Funcional estarían próximas a las 500 viviendas.

El desarrollo y puesta en mercado de dichos suelos debe constituir la prioridad de la Administración en cuanto a suelos calificados.

2.2.2. Creación de nuevo suelo

Dado que el Plan prevé, en la primera mitad del mismo, la construcción de 870 viviendas protegidas en el Area Funcional y una cifra ligeramente superior en la segunda, paralelamente a la puesta en el mercado de los suelos calificados, la Administración deberá impulsar de manera decidida la creación de nuevo suelo para vivienda pública.

En este aspecto la propuesta del Plan se centra en conseguir a corto plazo (cuatro/cinco años) la calificación de suelo para otras 1.300 nuevas viviendas quedando otras 930 para la segunda mitad del Plan

De manera orientativa se proponen a corto plazo las siguientes calificaciones:

Orio (100 viviendas)

Zarautz (350 viviendas) (Areas de Salberdin y Artiko)

Zumaia (450 viviendas) (Area de Otalora y reserva en la zona baja de Basusta)

Zestoa (100 viviendas)

Azpeitia (100 viviendas en suelos urbanos)

Azkoitia (250 viviendas) Alcibar, Sta. Clara y Altamira.

En las 2.730 viviendas que el Plan plantea como objetivo de calificación para atender las propuestas por él planteadas se incluye tanto las actuaciones que pudieran plantearse en los pequeños municipios como las cuotas de reserva correspondientes a los mismos. Dada la escasa entidad de estas actuaciones a nivel global se plantea la posibilidad de que dichas reservas no figuren como explícitamente en los planeamientos de carácter general de los respectivos municipios. Dicha circunstancia podría extenderse, a criterio del Departamento, a aquellos municipios categorizados por el presente documento como de interés no preferente (en este Area Funcional, el municipio de Getaria) con lo que las necesidades de suelo calificado para atender los objetivos del Plan oscilan entre 2.500/2.600 viviendas protegidas.

2.3. Programa de edificación.

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales del Gobierno Vasco y sociedades a él ligadas de unas 750 viviendas. Adicionalmente se estima que otros operadores, Ayuntamientos y promotores privados, básicamente, puedan edificar otras 1.000 viviendas.

La elección de los ámbitos concretos de actuación del Gobierno Vasco en una cuestión que no se dilucida en este documento dado el carácter de Avance del mismo.

A continuación se presenta un cuadro que recoge las propuestas en materia de edificación distribuidas en los periodos en que se divide el Plan.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	250		250	-	500		
Venta	120	500	130	550	250	1.050	
TOTAL	370	500	380	550	750	1.050	1.800

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

El Departamento podrá disponer del orden de 35 viviendas de las actuaciones a él encomendadas para satisfacer las necesidades de Planes de Desarrollo Rural, atender las actuaciones de pequeños municipios, etc.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Salberdin y Artiko en Zarautz; Otolarra en Zumaia; Txapaenea-Vaguada de San Miguel en Azpeitia ; Alcibar, Sta Clara y Altamira en Azkoitia. Reserva de suelos en el municipio de Zestoa.

2.4.2. Actuaciones de regeneración urbana

a) Operaciones de recuperación y/o transformación

Actualmente las principales áreas pendientes de regeneración y/o transformación son las siguientes:

Salberdin (Zarautz)

Indaux (Getaria)

Sector 1 (Zumaia)

Soreasu y entorno de Plaza de Toros (Azpeitia)

A largo plazo se plantean igualmente: Rezola y suelos industriales comprendidos entre el casco y el río en Zestoa, ámbito comprendido entre la variante y el río, actualmente ocupado por parte de las instalaciones de Ucín, en Azpeitia e Insausti en Azkoitia.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Centro histórico de Orio y Zarautz y Cascos Históricos de Aia, Getaria, Zumaia, Zestoa, Aizarna, Azpeitia y Azkoitia.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, en el caso de los municipios de más de 7.000 habitantes, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
ORIO	200	0	200
ZARAUZ	700	0	700
GETARIA	100	0	100
ZUMAIA	500	137	363
ZESTOA	200	0	200
AZPEITIA	500	110	390
AZKOITIA	400	75	325
TOTAL	2.600	322	2.278

AREA FUNCIONAL DE EIBAR (DEBA BEHEA)

10.14. AREA FUNCIONAL DE EIBAR (DEBA BEHEA)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Los dos elementos fundamentales que impregnan el resto de criterios y objetivos en los que se basa el Modelo de Ordenación propuesto por el PTP del Area Funcional del Bajo Deba en lo que respecta al suelo residencial, consisten en el objetivo demográfico de detener la progresiva pérdida poblacional que afecta al Area desde comienzos de los ochenta, tratando incluso de propiciar el inicio de una ligera recuperación demográfica, y la premisa relativa a la capacidad del Area Funcional de resolver, dentro de sus límites, los problemas de densificación, reestructuración, reequilibrio territorial y oferta inmobiliaria detectados en la fase de análisis.

A partir de dichas bases programáticas y con el objetivo prioritario de reducir las altas densidades de los municipios más congestionados del Area, plantea una estrategia urbanística diferenciada en función del tipo de desarrollo actual, disponibilidad espacial y problemáticas específicas de cada ámbito territorial.

Así, el modelo consolida el actual sistema de asentamientos urbanos donde el área integrada Eibar-Ermua, constituye la ciudad cabecera.

Dado el grado de saturación espacial de este ámbito se plantea proceder a actuaciones de descongestión y regeneración de los cascos urbanos de ambos municipios, basadas en el traslado de los asentamientos industriales ubicados en los mismos y su sustitución por nuevas áreas residenciales o mixtas (equipamiento/terciario/residencial), según los casos, siendo extensible este tipo de actuaciones al casco urbano de Soraluze.

Paralelamente a este tipo de actuaciones propone políticas urbanísticas de desarrollo urbano “contenido” en la parte central de la comarca, ámbito de Elgoibar-Mendaro, que presentan mayor capacidad de acogida para usos residenciales.

Los nuevos desarrollos estratégicos, con densidades máximas en torno a las 20 viv./Ha., se dirigen hacia las zonas con mayores disponibilidades espaciales del territorio que, en el PTP, se identifican con la franja litoral.

Finalmente, se plantean pequeños desarrollos en torno a los núcleos urbanos de Mallabia e Itziar así como vivienda de baja densidad, hábitat alternativo según la terminología de las DOT, en los restantes núcleos de población del Area Funcional.

Tanto el Modelo de Ordenación del Suelo Residencial como las cuantificaciones, modificadas en junio del 2000, parecen adecuados a los planteamientos iniciales (quizá sobredimensionadas en la costa), aunque conviene señalar que, en las referidas cuantificaciones, no aparecen las correspondientes al municipio de Ermua, con planteamiento recientemente aprobado, por lo que el conjunto de nuevas viviendas planteadas en el Area para los próximos 16 años asciende a unas 5.400 viviendas.

Dicha oferta residencial, supuesto un esponjamiento 2, permitiría la construcción de 2.700 viviendas a un ritmo próximo a las 170 viviendas/año, ritmo que se considera más que suficiente en base a las expectativas demográficas del Area.

Las acciones concretas que hayan de realizar los agentes públicos tendrán como objetivo el reforzamiento del referido Modelo, planteándose desde el PTS los siguientes criterios de actuación:

En el Ambito de Eibar-Ermua y en el casco urbano de Soraluze que exigen actuaciones inmediatas en materia de regeneración, mejora y descongestión de su tejido urbano, la intervención pública se considera imprescindible para el logro de los objetivos señalados, debiendo centrarse, prioritariamente, en la revitalización de los espacios obsoletos o en declive que favorezcan una mayor estructuración y formalización unitaria entre los dos primeros municipios mencionados.

En el Ambito de Elgoibar, de características análogas y problemáticas semejantes al anterior, aunque con un menor grado de saturación, la estrategia urbanística debe consistir en la administración de los escasos recursos existentes y en el desbloqueo de

las numerosas áreas urbanas sometidas a procesos de renovación interna, recuperando alguna de ellas para obtener nuevos suelos para vivienda protegida.

En el Ambito de Mutriku-Deba, así como en los pequeños municipios de Mallabia y Mendaro, que actualmente no están obligados por ley a reservar suelos para vivienda protegida, la estrategia urbanística consistirá en establecer procesos de concertación con los respectivos ayuntamientos de cara a plantear pequeñas áreas de nuevo desarrollo urbano, integrado en los núcleos existentes, de cara a la creación de una oferta complementaria a la de los municipios desarrollados.

1.1. Categorización de los municipios

Se propone la consideración de los municipios de Eibar, Ermua, Elgoibar, Soraluze, Deba y Mutriku como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todas ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En los municipios de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze se propone, además de las anteriores, una política específica tendente a la renovación, remodelación y transformación de las áreas obsoletas o degradadas.

Se propone la consideración de los municipios de Mendaro y Mallabia como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en los mismos, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Uno de los objetivos estratégicos que propone el PTS como modo de satisfacer las necesidades de vivienda protegida consiste en la introducción en el mercado de alquiler de aquellas viviendas vacías actualmente ociosas.

Esta propuesta genérica se concreta en el caso del Area Funcional del Bajo Deba en el objetivo cuantitativo de recuperación de unas 265 de tales viviendas, con las que se satisfarían las necesidades de unos 325 nuevos hogares. Esta política se aplicaría en los municipios de Ermua, Eibar y Elgoibar.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de "consumo otros".

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	420	130	400	100	820	230	
Cons. Otros	360		290		650		
TOTAL	780	130	690	100	1.470	230	1.700
Calif. y gest. Parcial	1.700		790		2.490		

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

Según se desprende de los datos del Inventario, actualmente, existe suelo calificado para la construcción de 629 viviendas, cifra incluso inferior a la que el Plan prevé que se realizarán en los primeros 8 años del mismo (900 viviendas).

La propuesta del Plan se centra en que, a corto plazo, la Administración asuma el desarrollo y gestión del Area de Txonta en Eibar, (500 viviendas de VPO, aproximadamente) para, junto a su patrimonio (suelo para 420 viviendas, de las que unas 150 están en ejecución) obtener una base de reservas que permita llevar a la práctica las previsiones de actuación del Plan en la primera mitad del mismo, previsiones que, en lo concerniente a la parte del Departamento y sociedades a él ligadas, se centra en la gestión de suelo para 780 viviendas, quedándole un remanente de unas 350 viviendas calificadas para afrontar el segundo octenio, que, junto a otros suelo en proceso de calificación en el municipio de Eibar en las áreas de Asua-erreka y Armagin constituirían la base para afrontar las operaciones encomendadas al Gobierno Vasco en la segunda parte del Plan y que consisten en la preparación y gestión de suelo para 690 viviendas.

2.2.2. Creación de nuevo suelo

Paralelamente a todas las actuaciones descritas, el Plan deberá afrontar la creación de nuevo suelo que permita a otros operadores poder llevar a cabo las estimaciones de actuación que en lo que a ellos respecta contiene el Plan y, por otro lado, servirá de soporte a aquellas otras que, siendo objeto de programación por Planes venideros, necesitarán unas reservas mínimas de suelo calificado de las que partir.

La calificación de estos suelos para vivienda protegida se centran, básicamente, en los pequeños desarrollos urbanos de carácter más o menos intensivo ligados a los cascos urbanos de Deba, Mutriku, Mallabia y Mendaro y en otros obtenidos fruto de operaciones de oportunidad o desbloqueo de áreas sometidas a procesos de renovación interna, actualmente no calificadas para vivienda protegida, en los municipios de Elgoibar y Soraluze.

Finalmente señalar, que aunque el Plan cuantifica en 2.490 viviendas las necesidades de suelo para llevar a cabo los objetivos previstos, se deja a criterio del Departamento la conveniencia o no de que, en los municipios de interés no preferente (Mallabia y Mendaro), dichos suelos queden incorporados como reserva explícita al planeamiento general.

2.3. Programa de edificación.

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción de Vivienda Pública en el Area Funcional del Bajo Deba se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y las sociedades a él ligadas (Visesa y Operadora de Alquiler) de unas 800 viviendas. Adicionalmente se estima que otros operadores (Ayuntamientos y promotores privados) puedan llevar a cabo la construcción de cerca de otras 900 viviendas.

La ubicación concreta de las actuaciones a promover directamente por el Gobierno Vasco no se dilucidan en este Documento en base al carácter de Avance del mismo.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	310		310		620		
Venta	110	490	90	390	200	880	
TOTAL	420	490	400	390	820	880	1.700

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Dadas las características y problemáticas específicas de esta Area Funcional y en base a los criterios anteriormente formulados, se propone que las actuaciones que los agentes

públicos hayan de llevar a cabo se centren, prioritariamente, sobre áreas de renovación urbana de los municipios de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze.

2.4.2. Actuaciones de renovación urbana

Dadas las características y problemáticas específicas de esta Area Funcional y en base a los criterios anteriormente formulados, se propone que las actuaciones que los agentes públicos hayan de llevar a cabo se centren, prioritariamente, sobre áreas de renovación urbana de los municipios de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze.

a) Operaciones de recuperación y/o transformación.

Actualmente las principales áreas pendientes de recuperación y/o transformación son las siguientes:

San Antonio, Estación, San Pelayo y Aldapa en el municipio de Ermua; Alfa, Txonta, Asua-Erreka, Errekatxu, Ardantza y Electrociclos en el casco urbano de Eibar; Maala, Aitzkorri y zona comprendida entre Urasandi y carretera N-634 en el municipio de Elgoibar y las áreas de Erregetxe y zona sureste del casco urbano en el municipio de Soraluze.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Estas operaciones que afectan en general a todos los centros urbanos de los núcleos más desarrollados, son especialmente significativas en los Cascos Históricos de los municipios de Ermua, Elgoibar, Deba, Mutriku, en los barrios de Altzola y Olasogain en Elgoibar y áreas de Asilu, Altzuri y Zubiria en Soraluze.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye, en el caso de los municipios de más de 7.000 habitantes, los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
MALLABIA	60	0	60
ERMUA	500	331	169
EIBAR	900	178	722
SORALUZE	120	0	120
ELGOIBAR	450	120	320
MENDARO	100	0	100
DEBA	200	0	200
MUTRIKU	200	0	200
TOTAL	2.530	629	1.891

AREA FUNCIONAL DE ARRASATE-BERGARA (DEBA GARAIA)

10.15. AREA FUNCIONAL DE ARRASATE-BERGARA (DEBA GARAIA)

1. Criterios territoriales de ordenación del suelo residencial y del suelo para vivienda pública.

Los objetivos y criterios que sustentan el Modelo de Ordenación propuesto por el PTP del Alto Deba en lo concerniente al suelo residencial tienen como propósito adquirir un tamaño funcional suficiente que le permita superar el rango actual, aliviar las tensiones de las áreas más congestionadas procurando un mayor equilibrio entre los diferentes ámbitos territoriales y lograr una mayor cohesión entre las tres cabeceras de las mismas.

Para ello, partiendo del objetivo demográfico de conseguir una población en torno a los 75.000 habitantes en los próximos dieciséis años, y de la notable escasez de suelos para desarrollos urbanos tradicionales, se propone una estrategia urbanística diferenciada para cada uno de los ámbitos territoriales en función de las problemáticas detectadas y disponibilidad espacial de los mismos.

Así, dado el grado de densificación actual de los núcleos urbanos de Arrasate y Bergara plantea derivar los crecimientos con carácter selectivo hacia Oñati a nivel comarcal. Esta decisión se basa en la amplia disponibilidad espacial de este municipio así como a su estratégica situación entre las dos cabeceras tradicionales del Area Funcional. En la comarca de Bergaraldea los núcleos de Antzuola y Elgeta (dentro de sus limitaciones) jugarán el mismo papel que se atribuye a Oñati a nivel comarcal.

Ante la ya comentada escasez para desarrollos urbanos tradicionales plantea la necesidad de establecer crecimientos intensivos en los mismos y desarrollos de baja densidad (0-40 viv./Ha.) en las laderas de suaves pendientes y en los cuarenta y seis núcleos de población diseminados por el territorio.

Por consiguiente, desde el PTS se plantean los siguientes criterios de actuación.

En los núcleos urbanos de Arrasate y Bergara las posibilidades de nuevos desarrollos para crecimientos intensivos se encuentran, con carácter general, limitadas a las operaciones de transformación de áreas obsoletas susceptibles de ser renovadas de forma integral, debiendo la Administración participar de forma ineludible en la gestión de las mismas de cara a obtener una reserva de suelos para vivienda protegida.

Las principales reservas de suelo para desarrollos urbanos se encuentran, a nivel comarcal, en el municipio de Oñati que tiene su planeamiento municipal prácticamente agotado, por lo que su estrategia en este ámbito debe consistir en la toma de posiciones por parte de la Administración de cara a la formación de un patrimonio de suelo público en el Area Funcional, y por otro lado, impulsar la revisión del planeamiento municipal para atender las necesidades a corto plazo (la reserva actual de suelo es de 28 viviendas protegidas).

En los municipios de tamaño medio de Aretxabaleta, Eskoriatza y Antzuola, con planeamientos recientemente aprobados en los dos primeros casos y en revisión en el tercero, que, actualmente, no están obligados por ley a reservar suelos para vivienda protegida, la estrategia básica pasa por la modificación de la referida ley o establecer procesos de concertación con los respectivos ayuntamientos de cara a la creación de una oferta complementaria a la de los municipios más desarrollados.

1.1. Categorización de los municipios

Se propone la consideración de los municipios de Bergara, Oñati, Arrasate-Mondragón, Aretxabaleta y Eskoriatza como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística de suelo para viviendas de protección pública, proponiéndose en todos ellos una política básica de conservación, mejora y recuperación del parque residencial existente y de urbanización y desarrollo de los suelos calificados a tal fin.

En los municipios de Bergara y Arrasate se propone además de las anteriores una política específica tendente a la renovación, remodelación y transformación de las áreas obsoletas o degradadas.

Para los municipios de Oñati, Aretxabaleta y Eskoriatza se plantea además de la política básica, una política específica de generación de una oferta pública de suelo siendo en el primero de los municipios en base a la calificación y desarrollo de nuevos suelos.

Se propone la consideración del municipio de Antzuola como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, planteándose en el mismo, al margen de una política básica de mejora y recuperación del parque existente, una política destinada a la creación de suelo público para operaciones complementarias de VPO.

En los municipios de Elgeta, Leintz-Gatzaga y Aramaio, se prevé que la política básica de mejora y recuperación del parque existente se realice a través de la rehabilitación aislada no excluyéndose otras actuaciones de oportunidad, sobre la base de una demanda organizada.

2. Propuesta de actuaciones específicas por parte de la Administración: Política de alquiler de vivienda vacía, Política de Suelo y Programa de Edificación

2.1. Alquiler de vivienda vacía

Uno de los objetivos estratégicos que propone el PTS como modo de satisfacer las necesidades de vivienda protegida consiste en la recuperación e introducción en el mercado de alquiler una parte de aquellas viviendas actualmente vacías consideradas “ociosas”.

Este objetivo de carácter genérico se concreta en la Comarca de Deba Garaia en el objetivo de reutilización de 220 de la mencionadas viviendas de los municipios de Bergara, Oñati y Arrasate al objeto de satisfacer, mediante esta vía, 270 de las necesidades de los nuevos hogares.

2.2. Política de Suelo

Los objetivos cuantitativos en cuanto a política de suelo planteados por el PTS en el horizonte del Plan quedan reflejados en el siguiente cuadro adjunto, incluyéndose en el mismo tanto las acciones concernientes a la creación de nuevo suelo como a las relativas a la gestión y desarrollo de los suelos actualmente calificados.

Los suelos correspondientes a actuaciones de vivienda concertada así como aquellos que el Gobierno Vasco prevé gestionar para otros operadores quedan recogidos bajo la denominación de “consumo otros”.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Cons. Prop.	350	130	350	110	700	240	
Cons. Otros	340		320		660		
TOTAL	690	130	670	110	1.360	240	1.600
Calif. y gest. Parcial	1.600		780		2.380		

Aunque el Plan señala de forma genérica la necesidad de suelo para 2.380 viviendas para atender los objetivos previstos en el mismo ello no quiere decir que dicho suelo deba estar recogido explícitamente en el planeamiento general de todos los municipios, considerándose imprescindible que lo esté el correspondiente a los municipios de interés preferente y dejando la inclusión de los suelos de municipios de interés a criterio del Departamento.

Las necesidades de suelo variarán, según la opción elegida entre suelo para 2.220/2.320 viviendas.

2.2.1. Gestión y desarrollo de los suelos calificados

De los datos correspondientes al Inventario realizado en el transcurso del presente trabajo, se desprende que al cierre del mismo, en Diciembre de 1999, existía en la comarca suelo previsto para 315 viviendas de protección oficial, habiéndose aumentado dicha cifra en cerca de 400 nuevas viviendas merced a un convenio firmado por el Ayuntamiento de Arrasate y el Gobierno Vasco en el Area de Cerrajera

Esta oferta conjunta, de alrededor de 700 viviendas, no significa que el suelo se halle preparado para su desarrollo inmediato, será tarea de la Administración , en primer lugar, lograr que dicho suelo constituya una oferta real de mercado.

2.2.2. Creación de nuevo suelo

Dado que la oferta actual no alcanza a cubrir, no ya las previsiones de suelo, sino ni tan siquiera las previsiones de construcción de la primera mitad del Plan, estimadas en torno a las 800 viviendas, se hace ineludible proceder a la obtención de nuevo suelo para cubrir el déficit inmediato y constituir unas reservas que garanticen la conservación de los objetivos de edificación contemplados en la segunda mitad del Plan.

En este sentido la propuesta del Plan se centra en lograr suelo para otras 200 nuevas viviendas protegidas en el municipio de Arrasate en las áreas de transformación de Zabalgune y Uribarri que el Ayuntamiento en su proceso de revisión de planeamiento municipal propone calificar de suelo urbano.

Tal como se ha indicado en el epígrafe relativo a criterios las principales reservas de suelos para desarrollos urbanos de una cierta intensidad se encuentran en los municipios de Oñati a nivel comarcal y en los suelos recientemente calificados de los municipios de Aretxabaleta y Eskoriatza.

La propuesta del Plan en este aspecto, consiste en la obtención de suelo a corto plazo para 150 viviendas protegidas en el municipio de Eskoriatza, 250 viviendas en el municipio de Aretxabaleta (en ambos casos sobre suelos actualmente calificados como residenciales por el planeamiento) y en torno a las 500 viviendas en el municipio de Oñati en la parte sureste del mismo.

2.3. Programa de edificación.

Los objetivos de edificación contenidos en el presente Plan se centran en la construcción por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y las sociedades a él ligadas (Visesa y Operadora de Alquiler) de unas 700 viviendas. Adicionalmente, se estima que otros operadores (Ayuntamientos y promotores privados, fundamentalmente) puedan llevar a cabo la construcción de otras 900 viviendas.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	G.V.	Otros op.	
Alquiler	250		250	-	500		
Venta	100	470	100	430	200	900	
TOTAL	350	470	350	430	700	900	1.600

Las viviendas concertadas están incluidas en el concepto de "otros operadores".

El Departamento podrá reservar de sus actuaciones edificatorias unas 30 viviendas para atender la demanda de pequeños municipios sobre la base de una demanda organizada.

2.4. Principales actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda

2.4.1. Actuaciones prioritarias

Areas de Algodonera San Antonio, Morilla y terrenos al suroeste del núcleo urbano de Bergara; Cerrajera, Zabalgune y Uribarri en Arrasate; obtención de suelo para vivienda protegida sobre suelos actualmente calificados en Aretxabaleta y Eskoriatza y reservas en las tres áreas de nuevo desarrollo de Oñati.

2.4.2. Actuaciones de renovación urbana

Dadas las características y problemáticas específicas en cuanto a grado de congestión y disponibilidades de desarrollo urbanos intensivos de los principales núcleos urbanos del Area Funcional se propone que las actuaciones que los agentes públicos hayan de llevar a cabo se centren, prioritariamente, sobre las áreas de renovación urbana de los núcleos de Bergara y Arrasate.

a) Operaciones de recuperación y/o transformación.

Actualmente las principales áreas pendientes de recuperación y/o transformación son las siguientes:

En Bergara, área correspondiente a los terrenos de la Algodonera de San Antonio y ámbito de encuentro del Antzuola con el Deba en la salida hacia ese municipio.

Ambito correspondiente a la antigua Cerrajera, entre las viviendas actualmente en construcción y el Hospital en Arrasate. Otras áreas igualmente de transformación en este municipio la constituyen la denominada Area Zabalgune, frente a la antigua empresa Aranzabal y la zona de Uribarri bajo Olanditxo junto a Iturripe.

b) Operaciones de protección y rehabilitación.

Las principales operaciones de protección y rehabilitación planteadas en la comarca del Alto Deba son las correspondientes a los Cascos Históricos de Bergara, Arrasate, Aretxabaleta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y el núcleo de Ibarra en el municipio de Aramaio.

3. Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para la promoción pública de viviendas

En base a consideraciones relativas al Modelo Territorial, categorización de municipios, accesibilidad, disponibilidad espacial y a los objetivos y criterios expresamente formulados, como primera aproximación, dado el carácter de Avance de este documento, se proponen para los próximos dieciséis años los siguientes criterios de localización y dimensionamiento relativos a la calificación de suelo para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección y que incluye los suelos libres actualmente calificados a tal fin.

Propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal

	VPO Propuestas	VPO Calificadas Enero 2000	Necesidades de Calificación
BERGARA	500	120	380
ANTZUOLA	100	0	100
OÑATI	600	28	572
ARRASATE	750	167	583
ARETXABALETA	220	0	220
ESKORIATZA	150	0	150
TOTAL	2.320	315	2.005