

ANEXO 1
RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE ESPECIAL
INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL,
RECOGIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL
DE LA COMARCA DEL GRAN BILBAO

ANEXO 4

RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE ESPECIAL INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL, RECOGIDAS EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA COMARCA DEL GRAN BILBAO

1. ORDENACIÓN PROPUESTA Y CRITERIOS

1.1. Introducción

Las representaciones de paisajes y elementos naturales o rurales que se conservan en la actualidad en el Área Funcional del Bilbao Metropolitano se encuentran extraordinariamente fragmentados, con una limitada extensión y con un futuro incierto si no se incrementa la voluntad ciudadana de respetarlos y la administrativa de ampararlos y de favorecer su recuperación y conservación.

El modelo territorial propuesto, tomando como referente las categorías definidas en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (Capítulo VII), establece la ordenación del Medio Físico de la siguiente manera:

- a) Configura directamente las Categorías de Ordenación que constituyen el ámbito del Plan exento del desarrollo urbanístico, que ha de respetar la planificación sectorial y municipal.
- b) Las categorías de ordenación constituyen Áreas de Protección de distinto grado a considerar por los demás instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- c) Establece los Condicionantes Superpuestos, que operan como condicionantes de uso superponiéndose a las Áreas de Protección, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presente en cada caso.
- d) Fija los componentes notables del medio natural, que operan como elementos sin delimitación definida, remitiendo dicha delimitación y su regulación al planeamiento de desarrollo.

Este modelo se desarrolla a través de las categorías de ordenación a las que se unen los Condicionantes Superpuestos, que sin ser Categorías de Ordenación, sí imponen unas limitaciones sobre determinadas actividades, con el fin de evitar la degradación de ciertas áreas en función de los riesgos potenciales o valores singulares concretos que presentan.

Entre las categorías definidas se establece una primera distinción o grado de protección en virtud del valor natural. Así se recogen categorías de *Especial Protección*, de *Protección de Aguas Superficiales* y otras de *Protección del Medio Rural*. Dentro de estas últimas se discriminan entre aquellas con una clara orientación hacia el uso forestal de otras con un uso vocacional más ligado a la actividad agroganadera.

Como criterio general respecto al medio físico el PTP establece usos, delimitaciones y criterios para las categorías establecidas que podrán ser de obligado cumplimiento o bien requerirá una adecuación a realizar por el planeamiento sectorial sin perjuicio de las propuestas propias del planeamiento de desarrollo.

Por tanto, quedará en su caso, por concretar el carácter de admisión o de prohibición de ciertos usos y su regulación además de delimitar definitivamente las categorías propuestas.

A efectos del PTP, la protección de las diferentes categorías se establece mediante una regulación de carácter general de los usos propiciados, admisibles y prohibidos, quedando en todas estas categorías prohibidos los desarrollos urbanísticos, pues en el modelo establecido en el PTP sólo se podrán realizar crecimientos urbanísticos en las zonas establecidas a tal efecto, esto es, en las delimitaciones de los nuevos desarrollos.

1.2. Categorías de Ordenación

Las categorías de ordenación se definen como aquellos sectores homogéneos en función de su naturalidad, capacidad de acogida y usos vocacionales.

Se corresponden con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante, sistemas agroganaderos, unidades paisajísticas u otros ecosistemas naturales de interés. Según el grado de protección o valor natural, las categorías que se establecen son las siguientes:

ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

- Especial Protección
 - ✓ Bosques de especies autóctonas o asimilados.
 - ✓ Espacios Naturales protegidos.
 - ✓ Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).
 - ✓ Áreas de Interés Naturalístico.
 - ✓ Áreas de protección de Humedales.
 - ✓ Áreas de protección del Litoral.
- Protección de aguas superficiales.

- Protección del medio rural
 - ✓ Forestal
 - ✓ Agroganadera y campiña

1.2.1 Especial Protección

En ella se incluyen áreas a preservar por sus valores ecológicos en las que se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando en su caso su aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Esta categoría queda a su vez dividida en las siguientes subcategorías de acuerdo a sus especificidades concretas:

- Bosques de especies autóctonas o asimilados
- Espacios Naturales protegidos
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).
- Áreas de Interés Naturalístico
- Áreas de protección de Humedales
- Áreas de protección del Litoral.

Estas subcategorías constituyen ámbitos de suelo directamente protegidos por el Plan Territorial Parcial y que resultan incompatibles con su transformación, debiendo preservarse de los desarrollos urbanos por los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Dentro del Término Municipal de Portugalete solamente se han identificado las correspondientes a Áreas de Protección Litoral de la zona de la Ría.

El ámbito litoral de la CAPV quedará ordenado por el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

Las Áreas determinadas por el Documento para Aprobación Inicial del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral como de Especial Protección, es decir, áreas de valor para la conservación. A la vista de la progresiva desaparición a la que se ven sometidos estos reducidos espacios naturales se deben tomar medidas para la conservación del ecosistema, limitando la intervención antrópica, promoviendo la conservación estricta de sus características morfológicas y la conservación activa de su vegetación.

Hay que recordar que por la Ley de Costas el dominio público marítimo-terrestre y sus terrenos colindantes están sometidos a diversas servidumbres legales. Entre ellas destaca la Servidumbre de Protección que recae sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de

la ribera del mar y en la que existe la prohibición de edificar estructuras residenciales u ocupacionales, de construir redes de transporte de alta intensidad de tráfico, de establecer tendidos eléctricos de alta tensión o de erigir carteles publicitarios, entre otras medidas.

A tal efecto, el PTP recoge la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre, conforme a la última información remitida por la Demarcación de costas del País Vasco recibida en este Departamento el 24 de marzo de 2004.

1.2.2 Protección de aguas superficiales

Las aguas superficiales, como áreas de protección están formadas por la totalidad de los cursos de agua y embalses, desde su nacimiento hasta su desembocadura en el mar o en otra área funcional colindante y su correspondiente zona de protección.

Comprende por tanto dentro de Portugaleta la Cuenca del Río Calindo y Subcuenca del Arroyo Ballonti.

Para la delimitación de la correspondiente zona de protección de márgenes y de su régimen de protección serán aplicables los criterios establecidos por la normativa del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

1.2.3 Protección del Medio Rural

Los suelos adscritos a este grado de protección son aquellos no incluidos en las Categorías de Ordenación anteriormente descritas y que se corresponden con áreas de uso predominantemente forestal y agroganadero.

Su delimitación tiene carácter abierto y será el planeamiento municipal quién fije de forma concreta cada una de ellas de acuerdo con lo que al respecto determine la planificación sectorial. Asimismo, la ordenación y el régimen de intervención recogidos en el PTP tiene carácter básico y deberá ser respetado por el planeamiento municipal, que podrá desarrollar de forma pormenorizada los mismos.

En todo caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, promoverán la exclusión del suelo así denominado de eventuales procesos de desarrollo urbano y nuevos asentamientos, preservando sus valores agropecuarios y forestales o cualesquiera otros a éstos vinculados.

El PST Agroforestal identifica para la región suroccidental del término municipal de Portugaleta una zona incluida en la Categoría "Agroganadera y Campiña", concretamente correspondiente a la Subcategoría de "Paisaje Rural de Transición". En la actualidad el ámbito de estudio carece de

terrenos con vocación forestal. Se indican a continuación las características y criterios básicos para esta categoría "Agroganadera y Campiña":

- *Áreas incluidas en la categoría Agroganadera y Campiña:* se incluyen aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola (para los que se propugna el mantenimiento de su capacidad agrológica), así como de las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Estos usos del suelo se han denominado tradicionales porque se han mantenido durante varios siglos, en mayor o menor medida, estrechamente vinculados a las condiciones ambientales del medio físico que los sustenta, aunque su gestión se haya mecanizado enormemente. La presión urbanística e industrial experimentada en el término municipal de Portugalete, así como la escasez de suelo disponible, han hecho desaparecer en este territorio los terrenos que pudieran adscribirse a alguna de estas dos categorías.

La delimitación de las áreas incluidas en la categoría Agroganadera y Campiña que se contiene en el PTP también tiene carácter abierto y por ello será el planeamiento municipal quién delimitará de forma concreta cada una de ellas. A su vez podrá establecer posibles subcategorías, además de las que pudiera proponer el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

1.3. Condicionantes Superpuestos

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Áreas de Protección antes expuestas u otros suelos. Actúan limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el tipo de riesgo que se presente en cada caso. Dado su carácter de condicionante al uso en función de un factor determinado, establecen solamente las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riesgos naturales que pudieran ocasionar dichas actividades.

Con carácter general para los condicionantes a continuación indicados, el planeamiento municipal general delimitará las áreas afectadas por ellos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia, a cualquier actividad que pudiera suponer una amenaza, de acuerdo siempre con el riesgo que implica. Con ello se pretende contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren el no desarrollo de afecciones negativas.

El PTP del Bilbao Metropolitano considera los siguientes condicionantes superpuestos:

- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
- Áreas erosionables y con riesgos de erosión

- Áreas inundables
- Áreas de interés cultural

1.3.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de sus recursos. En ellas por tanto se habrá de evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. Únicamente en casos de fuerza mayor, y previa exigencia de las garantías técnicas de inocuidad para las aguas subterráneas, se autorizaría su instalación.

La delimitación de estas áreas ha sido tomada del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica.

Dentro del término municipal de Portugalete no ha sido identificada ninguna zona vulnerable, dado el claro predominio de materiales con alto grado de impermeabilidad (margas). No obstante, correspondería al planeamiento municipal general delimitar definitivamente en el municipio las áreas vulnerables y establecer las determinaciones necesarias para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

1.3.2. Áreas erosionables y con riesgo de erosión

Constituyen espacios que por sus características litológicas y de relieve muestran un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los criterios utilizados por el Mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV. Como pudo verse en el Inventario Ambiental, una gran superficie del término municipal de Portugalete está afectada por un Estado de Erosión Real y Potencial Muy Alto (Categoría VII).

En ellas, por tanto, se mantendrá la cubierta arbórea como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos cuando exista, y cuando no sea así (la práctica totalidad de los casos en Portugalete), se adoptarán medidas para su introducción y extensión en suelos desnudos. Además, se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

La delimitación de estas áreas ha sido tomada del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV. El planeamiento de desarrollo delimitará definitivamente las áreas erosionables y establecerá las determinaciones necesarias para evitar el riesgo de aparición de estos fenómenos indeseables de pérdida de suelo.

1.3.3. Áreas inundables

Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años establecidos por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica.

En estas áreas se garantizará la libre circulación del agua, evitando la interrupción y cegamiento de cauces, así como de los aliviaderos. Asimismo, se adoptarán medidas para prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas. En este sentido se deberán tener en cuenta la Normativa específica sobre Zonas Inundables recogida en el citado PTS.

El valle del Ballonti representa una zona de riesgo potencial, de modo que habrá de desarrollarse estudios específicos que identifiquen con precisión y grafíen las líneas de inundación, para las obras que se realicen sobre el cauce o con afección en éste.

1.3.4. Áreas de interés cultural

El patrimonio cultural no es un componente del medio físico propiamente dicho pero ha sido incluido aquí por su propiedad de elemento sensible a las acciones antrópicas y, por tanto, a preservar del mismo modo que ocurre con las áreas de valor ambiental.

En el ámbito del PTP no se ha considerado necesario circunscribir los monumentos inventariados o calificados. Sin embargo, por su carácter puntual sí deberán ser incluidos en el planeamiento de desarrollo a nivel municipal, en las condiciones que fijen sus propios decretos, ordenes o resoluciones de declaración.

Por su parte, se ha creído oportuno recoger los Conjuntos Monumentales, como agrupación de bienes muebles e inmuebles que constituyen una unidad cultural. Suponen un ámbito espacial más extenso, cuya importancia en conjunto puede considerarse superior a la suma de los elementos individuales que los conforman.

Los conjuntos monumentales inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural de la CAPV tienen su propio régimen de protección de acuerdo con los criterios de la *Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco*, del Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco y de los propios expedientes de tramitación, así como en las órdenes, decretos o resoluciones de las correspondientes inscripciones y calificaciones.

Como conjunto monumental inventariado, calificado y con expediente de declaración incoado, se reconoce al Casco Histórico de Portugalete. Fue declarado Bien Cultural, bajo la categoría de Conjunto Monumental, por el Decreto 29/1996, de 6 de febrero (BOPV nº 36 20/02/1996). Con anterioridad la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Portugalete había sido incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, con la calificación de Conjunto Monumental, por Orden de 9 de septiembre de 1994 (BOPV nº 194 11/10/1994)

1.4. Componentes Notables del medio natural

Son componentes del medio identificados por el PTP como elementos que precisen un estudio pormenorizado que los valore adecuadamente. Es el planeamiento de desarrollo el encargado de llevar a cabo, en su caso, la delimitación de un ámbito y su entorno de protección, así como su ordenación definitiva.

El PTP del Bilbao Metropolitano considera los siguientes Componentes Notables del Medio Natural:

- Puntos de interés florístico y/o faunístico
- Puntos de interés geológico.

Tal como quedó recogido en el Inventario Ambiental del presente Estudio, no se han identificado puntos de interés geológico, florístico y/o faunístico en Portugalete. A pesar de ello, se considera interesante incluir las principales características y determinaciones establecidas para cada una de estas tipologías, dado el carácter dinámico de los componentes del medio natural:

1.4.1. Puntos de Interés Faunístico y Florístico

Para seleccionar qué enclaves se señalan, se tienen en cuenta las especies recogidas en el *Catálogo de Especies Amenazadas de Fauna y Flora, Silvestre y Marina*, así como otras especies que, aún no estando en dicho Catálogo, sí son recogidas en sus Anexos por la *Directiva Hábitat*.

Será el planeamiento de desarrollo a través de sus instrumentos el que estime la necesidad de establecer un régimen de protección y, en su caso, la ordenación definitiva y los condicionamientos a los que están sujetos estas áreas, según la legislación aplicable en cada caso.

1.4.2. Puntos de Interés Geológico

Se trata de aquellas representaciones del patrimonio geológico que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad destacan sobre el entorno que los rodea.

Hasta la fecha ni el Gobierno Vasco ni la Diputación Foral han efectuado ninguna declaración específica de áreas y puntos de interés geológico. Sin embargo sí han realizado diversos Estudios Geomorfológicos Analíticos a escala 1:25.000 que han sido recogidos por la Cartografía Ambiental de la CAPV. En ella se marcan las formaciones geológicas y geomorfológicas que son destacables por una serie de motivos.

En dicho inventario se realiza una valoración global del interés que va desde el Nivel 1 (muy bajo) hasta el Nivel 5 (muy alto).

En su caso, sería el planeamiento municipal general el encargado de recoger y delimitar el área de protección de estos puntos, con el fin de garantizar la conservación, evitar su desaparición y permitir su contemplación como elementos didácticos para el estudio.

Es el planeamiento de desarrollo, a través de sus instrumentos, el que debe estimar la procedencia de establecer un régimen de protección y en su caso la ordenación definitiva, así como los condicionamientos a los que se encontrarían sujetos según la legislación aplicable.

2. CRITERIOS Y POLÍTICAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

2.1. Disponibilidad de Suelo

De cara a plantear nuevas áreas que supongan una colonización del suelo tanto para residencia o actividades económicas como para equipamientos y grandes infraestructuras, el PTP ha visto la necesidad de realizar una selección previa de emplazamientos que cumplan las condiciones adecuadas para localizar estas propuestas.

El compromiso por el desarrollo sostenible del PTP ha llevado a realizar una discriminación de los suelos actualmente vacantes, estableciendo unos criterios que definan los suelos no susceptibles de ocupación y que por tanto quedarían excluidos en las nuevas propuestas de asentamientos. Estos criterios de exclusión son los siguientes:

- Suelos con una pendiente superior al 15% salvo que se trate de pequeñas porciones necesarias para crear unidades morfológicas con suelos de pendiente inferior.
- Suelos afectados por áreas inundables delimitadas en el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Suelos integrados dentro de Espacios Naturales Protegidos (no presentes en Portugalete)

- Suelos incluidos en alguna de las categorías de Suelo de Especial Protección (no presentes en Portugalete).
- Zona afectada por la contaminación acústica del aeropuerto, considerando el área en la que el nivel de ruido promedio supera en el escenario previsible los 60 dBA. En este espacio se excluyen exclusivamente los nuevos asentamientos residenciales (no identificada en Portugalete).

A nivel local, Portugalete constituye un municipio que prácticamente ha agotado su suelo disponible y en el que las operaciones propuestas deben tender hacia la renovación o regeneración de áreas obsoletas. También es posible la modificación de los parámetros del suelo urbanizable o apto para urbanizar que aún no haya sido ejecutado, o bien la modificación de parámetros del suelo urbano no consolidado.

En la selección de suelos también ha primado aquellos que presentan contigüidad con la trama urbana existente, huyendo de urbanizaciones aisladas e inconexas con la población actual.

Por supuesto otros criterios de selección importantes son la proximidad a modos de transporte público o la orientación.

2.2. Reequilibrio Espacial y Territorial

La propuesta de nuevos suelos para la implantación de áreas residenciales o actividades económicas del PTP, aparte de la selección de suelos señalada en el apartado anterior, busca un mayor equilibrio del territorio desde el punto de vista de su distribución espacial.

La Margen Izquierda pese a contener importantes núcleos poblacionales y suponer el 30% de la población total del Bilbao Metropolitano, ha sufrido en la última década un importante descenso de población, tanto relativo como absoluto. Si no se realiza intervención alguna, se consolidaría el déficit relativo de actividad económica y el descenso continuado de población.

El modelo actual es un modelo desequilibrado y muy favorecedor de desplazamientos, con los sobrecostes económicos y medioambientales que ello conlleva.

El PTP aspira a equilibrar ese modelo en la medida de lo posible y a proponer actuaciones de reequipamiento económico.

El modelo ideal de sostenibilidad económica y ambiental es que el lugar de residencia y de trabajo se encuentren lo más próximos posible para generar el mínimo número de viajes, ganar en eficiencia y calidad de vida y disponer de más tiempo libre.

Se trata de encauzar la movilidad, proponiendo las nuevas áreas económicas ligadas a las redes ferroviarias y/o tranviarias existentes o planificadas, de forma que pueda evitarse la utilización del vehículo privado.

2.3. Modos de Intervención

Las propuestas de residencia o actividad económica que se realizan desde el PIP se materializan a través de varios modos diferentes de intervención:

- **Regeneración:** modo de intervención específico para actividades económicas.
- **Renovación:** es el modo de intervención específico que posibilita la reutilización de espacios urbanos obsoletos, fundamentalmente de actividades económicas.
- **Actuación sobre el Patrimonio Edificado:** constituye un modo de intervención específico para residencia.
- **Redensificación:** de aplicación indistinta a actividades económicas y residencial.
- **Nuevos Desarrollos:** asignable a usos residenciales y actividades económicas.

A continuación se definen cada uno de los modos de intervención enunciados:

2.3.1. Regeneración

Este modo de intervención está concebido para la mejora de la imagen y adecuación del paisaje industrial actual de aquellos espacios urbanos que surgieron durante la época de industrialización masiva de la CAR y que, de acuerdo a su uso, precisan de rehabilitación para integrarse con el modelo territorial que se propone.

En los límites de suelo afectados por este modo de intervención se adecuará la imagen actual, con los siguientes objetivos:

- Mejora de los suelos ocupados consolidados.
- Remodelación de las áreas industriales obsoletas.
- Desarrollo de suelos desocupados con calificación industrial aptos para integrar nuevas tipologías en las que aspectos como un entorno ambiental grato, el atractivo de los espacios construidos y la primacía de los factores cualitativos sobre los cuantitativos sean aspectos prioritarios.

Todo ello sin perjuicio de que aún no habiéndose previsto en el municipio el modo de intervención de forma expresa por parte del PTP, la corporación local pueda emprender acciones en los espacios que considere necesitados de regeneración, siempre respetando estos mismos objetivos.

2.3.2. Renovación

Este modo de intervención está concebido para la transformación de espacios urbanos, fundamentalmente localizados en ámbitos concretos del entorno de la Ría, cuyos suelos urbanos industriales se encuentran generalmente desocupados. Debido a la obsolescencia de sus instalaciones o por desarrollar actividades o tipologías inadecuadas para la centralidad que ocupan, requieren una rehabilitación e incluso una modificación de su calificación, que posibilite la implantación de usos mixtos.

Las operaciones propuestas relacionadas con este modo de intervención son las denominadas Áreas de Renovación Urbana de la Ría, para las que el modelo territorial que propone este Plan tiene reservado un papel de máxima centralidad. A tal efecto, respecto a dichas áreas se distinguen dos tipos claramente diferenciados:

- Aquellas cuya calificación global actual es predominantemente residencial.
- Aquellas en las que el uso predominante es el industrial,

El municipio de Portugalete no ha sido incluido por el PTP dentro de este tipo o modo de intervención, pero se describen sus disposiciones principales:

- De acuerdo con esta centralidad los espacios ocupados por ruinas industriales han de ser dedicados a suelos vacantes para la implantación de usos mixtos, es decir, actividad económica de alta calidad, equipamientos de rango metropolitano y residencia.
- La diversificación de usos se considera premisa esencial en estas operaciones, lo mismo que el cuidado diseño estético de las nuevas áreas e instalaciones.
- Las Zonas verdes, espacios libres, tramos peatonales, bidegorris y sistemas de transporte público deberán tener un protagonismo fundamental en las nuevas operaciones.
- En el caso de las actividades económicas existentes que necesiten acceso a la Ría para el desarrollo de su actividad, se impedirá la eliminación de los usos productivos existentes en el Planeamiento General vigente.

No es intención del PTP expulsar actividades económicas, incluidas las actividades productivas, en la medida en que sea posible su compatibilidad con la vivienda, pero habrán de aplicarse medidas correctoras en aquellos casos que fuera necesario.

Se permitirán aquellas actividades compatibles con vivienda que por su tipología de pequeño formato, escaso impacto de tráfico, etc., puedan ser localizables en Áreas de Renovación Urbana, evitándose las que no cumplan estas premisas.

2.3.3. Actuación sobre el patrimonio edificado

Este modo de intervención está concebido para actuar sobre la edificación existente, acompañándose en la legislación vigente. Persigue que ésta constituya parte de la oferta real y computable de vivienda en el municipio.

A tal efecto, se considera obligado optimizar el patrimonio edificado con carácter prioritario frente a otros modos de intervención, con el doble objetivo de reducir el consumo de nuevos suelos y ampliar la oferta del mercado de vivienda, incorporando las edificaciones existentes cuya ocupación como residencia resulta factible.

La optimización del patrimonio edificado se centra en tres líneas de actuación principales:

- Intervención sobre la vivienda vacía.
- Fomento de la rehabilitación.
- Adaptación de las tipologías de edificación a módulos más acordes con las demandas actuales (excepto edificaciones asentadas en suelo no urbanizable).

Resulta evidente la complejidad de gestión de los aspectos enunciados, que corresponde básicamente al ámbito de la administración municipal. Se constata de este modo la necesidad de que los ayuntamientos realicen una profunda reflexión en este sentido, con el fin de potenciar las medidas encaminadas a garantizar que este sistema de intervención se lleve a cabo.

Se considera que dicha reflexión debe ir acompañada de una consideración respecto a la Actividad Económica, en cuanto a garantizar un porcentaje de esta última para usos comerciales, de servicios o pequeña industria compatible con la vivienda.

2.3.4. Redensificación

Está orientado hacia la modificación de los parámetros de suelos urbanizables o aptos para urbanizar de carácter residencial o de actividades económicas, delimitados por el planeamiento municipal general. Es de aplicación en aquellos casos en los que se considere que la densidad fijada de

viviendas por hectárea o la intensidad de uso es excesivamente baja, y por ello no atiende la demanda de asentamientos o no optimiza el uso del recurso suelo.

Respecto al resto del suelo incluido en el planeamiento vigente, es decir, el suelo urbano, el PTP no interviene directamente sobre los parámetros definidos, dado que la escala de trabajo del mismo no permite el rigor que requieren este tipo de propuestas. No obstante, se recomienda en suelo urbano la aplicación a nivel municipal de este modo de intervención, siguiendo los mismos criterios descritos, ya que esta labor tan solo resulta factible desde el ámbito de gestión local.

La redensificación de áreas residenciales se efectuará generalmente en espacios en los que por diferentes motivos el planeamiento municipal haya determinado densidades bajas o muy bajas (del orden de 5-10 viviendas/hectárea).

En ciertos casos pueden ser operaciones propuestas en zonas de escasa disponibilidad de suelo, en los que el PTP considera inapropiado el agotamiento del recurso, aprovechando de manera más efectiva el poco espacio urbanizable disponible.

Para los sectores de planeamiento afectados por este modo de intervención el PTP determina una compactación fijando unas nuevas densidades más altas y adecuadas al entorno, con los beneficios sociales que ello conlleva. Concibe tres rangos de densidad:

- Alta: desarrollos cuya densidad sea > 50 viv./ha, no siendo aceptable más de 75 viv./ha
- Media: entre 30 y 50 viv./ha.
- Baja: entre 15 y 30 viv./ha.

Esta redensificación es conveniente que venga acompañada de la introducción de actividades terciarias comerciales o de oficina en una pequeña proporción, de acuerdo con el criterio general de diversificación que inspira al Plan Territorial Parcial.

La redensificación de áreas industriales en las que el planeamiento haya previsto intensidades de uso muy bajas es una forma de buscar un reequilibrio con los usos residenciales en aquellas zonas en las que estos predominan, de manera que se reduzca la movilidad.

Para los sectores de planeamiento afectados por este modo de intervención el PTP determina una compactación fijando unas nuevas intensidades de uso más altas y adecuadas al entorno, similares a las densidades de uso residencial, con los beneficios sociales que ello conlleva.

2.3.5. Nuevos desarrollos

Este modo de intervención está concebido para la creación de nuevos suelos de uso residencial o de actividad económica, constituyendo las superficies en las que se acota el crecimiento de los años futuros. No obstante, son ámbitos flexibles que no deben ocuparse necesariamente, ni tampoco en su totalidad.

Estos nuevos desarrollos, al igual que el resto de modos de intervención, vienen a atender una demanda en continuidad con áreas consolidadas o con las previstas para su desarrollo por el planeamiento municipal vigente.

Se fija con carácter general su uso característico, así como la densidad o la intensidad de uso más adecuada. El PTP apuesta por implantar usos mixtos a partir de 30 viviendas por hectárea, con el fin de evitar una excesiva zonificación. Las áreas mixtas requieren una delimitación concreta en áreas diferenciadas: residencial y/o actividades económicas, que habrá de ser recogidas en el PGOU municipal.

Se consideran los mismos criterios de densidad que en las áreas de redensificación.

En los ámbitos de nuevos desarrollos con densidad superior a 30 viviendas por hectárea, se reservará un 15% del área para la ubicación de usos dotacionales: asistenciales, socioculturales, oficinas, comercio al por menor, etc. Asimismo, se fijarán coeficientes de ponderación relativa para las dotaciones menos lucrativas de manera que se facilite su implantación.

La densidad fijada para los Nuevos Desarrollos se refiere a los sectores que determine el Planeamiento General Municipal, excluidas las superficies destinadas a Sistemas Generales. A tal efecto, se tendrá en cuenta que los ámbitos delimitados al efecto por el PTP para Nuevos Desarrollos tienen capacidad para incluir los Sistemas Generales.

Para la delimitación de los nuevos desarrollos en función de la capacidad de acogida del territorio, se tienen en cuenta los criterios establecidos en el Plan Territorial Parcial, atendiendo a elementos físicos, limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, características orográficas del terreno o riesgos naturales existentes contemplados en el planeamiento sectorial.

En dichos ámbitos, el planeamiento municipal de desarrollo, atendiendo a estos criterios, llevará a cabo el reajuste de las superficies delimitadas en los planos de Modelo Territorial, estableciendo su definición precisa.

Los límites de los ámbitos preferentes de desarrollo definidos por el Plan Territorial Parcial serán objeto de reajuste, en los respectivos planeamientos municipales, cuando vengan impuestos por:

- Alineaciones o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- Existencia de nuevos viales

Este reajuste podrá determinar aumentos o disminuciones de las superficies contenidas en el PTP, siempre que se corresponda con una precisión derivada de la escala de trabajo y responda a los criterios generales del Plan.

Las superficies delimitadas para nuevos desarrollos podrán ser objeto de desarrollo por el planeamiento municipal en la proporción que les sea necesaria sin que resulte de obligada utilización el total delimitado. A tal efecto el planeamiento deberá categorizar de forma coherente las zonas no utilizadas, de acuerdo a las determinaciones establecidas por el medio físico.

Excepcionalmente, podrán aceptarse nuevas implantaciones urbanísticas exteriores a los ámbitos de preferente nuevo desarrollo. Para ello, la propuesta municipal precisará de una exhaustiva justificación de la actuación sobre la base de su interés social, su relación con el modelo territorial diseñado por el Plan Territorial Parcial y un análisis paralelo de los impactos territoriales que pudiera acarrear. Tan sólo en este contexto, el planeamiento general municipal podrá delimitar zonas globales con destino a nuevos asentamientos de actividades económicas y residenciales no considerados en el PTP, previa justificación de su adecuación y conveniencia.

Los nuevos suelos residenciales que se propongan por el planeamiento general municipal no supondrán ni un aumento en la cuantificación residencial establecida ni un incremento en la extensión de la ocupación de suelo residencial propuesta en el PTP.

2.3.6. Actuaciones en el medio físico

Además de los modos de intervención anteriormente expuestos, que quedan vinculados a operaciones residenciales y de actividad económica, el medio físico también es objeto de intervención, de cara a su puesta en valor y a la regulación ordenada de su uso y disfrute.

Desde el PTP no sólo se quieren desarrollar medidas de protección de las áreas de valor natural, sino que se pretenden señalar aquellas zonas con una vocación de uso y disfrute colectivo.

Este uso y disfrute presenta diversos niveles de intensidad. En función de ellos se han distinguido tres modos de intervención:

- Espacios libres urbanos: reservas medioambientales dentro del ámbito urbano, con las tasas más intensivas de uso. Dado que se trata de espacios de carácter eminentemente local, su definición es competencia del planeamiento general municipal.
- Parques metropolitanos: suponen un uso moderadamente intensivo del medio físico y su vocación es la de servir de zona de esparcimiento con un carácter supramunicipal (no previsto en PGOU)
- Áreas rurales de interés paisajístico, de uso preferentemente extensivo, puede albergar puntualmente equipamientos de carácter medioambiental (no presentes en Portugalete)