

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AREA DE ZORROTZAURRE.

Documento correspondiente a la Aprobación Definitiva.

E.1 DECLARACION MEDIOAMBIENTAL

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución de 25 de setiembre de 2012, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Definitivo de Impacto Ambiental del “Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre”, se formula la siguiente declaración, al objeto de cumplimentar los aspectos señalados en el apartado II de la misma.

1. INTEGRACIÓN DE LOS CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN.

El Documento de Referencia señala que en la elaboración del Plan Especial deben tomarse como base fundamental una serie de criterios estratégicos y objetivos ambientales contenidos en:

- La Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020
- El Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010
- La *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco*
- El *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo
- La *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*

Respecto a la integración de los criterios ambientales estratégicos se puede señalar lo siguiente:

1.1. Evitar la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

Se ha diseñado Zorrotzaurre buscando una movilidad sostenible. Para ello se ha trabajado en los siguientes aspectos:

- Mezcla de usos:
 - o Con carácter general, se ha diseñado Zorrotzaurre con una mezcla de usos que favorecerá la reducción de la movilidad.
 - o En las zonas colindantes con los barrios de Deusto y San Ignacio se han previsto dotaciones que complementen lo existente.
- Potenciar a peatones y ciclistas
 - o Dada la conformación del ámbito, con una forma muy alargada, se han diseñado tres ejes longitudinales: uno por cada margen del Canal de Deusto y el tercero por la ribera de la Ría.

- Reducir el uso del coche: diseñando una red viaria muy ajustada, y acotando la dotación de aparcamientos.
- Transporte público: fomentando los desplazamientos mediante transporte público como la implantación del tranvía, red de autobuses, conexiones con el Metro cercano, etc.

1.2. Fomentar estructuras urbanas con densidades edificatorias relativamente elevadas, compactas y complejas con una buena mezcla de usos.

De acuerdo con los criterios habituales de sostenibilidad, el Plan Especial ha previsto una adecuada mezcla de usos (residencial, comercial, terciario y equipamiento) y una razonable densidad edificatoria (1,26 m²/m²).

1.3. Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos, promocionando y aumentando las zonas verdes.

La principal medida planteada por el Plan Especial ha sido el plantear una opción de debilitamiento del tráfico rodado, con la creación de paseos peatonales y ciclables. En las riberas de la Ría, se dará prioridad a este tipo de desplazamientos respecto a los vehículos motorizados.

Esto, unido a la apertura del canal, otorgando una conformación de isla a Zorrotzaurre, junto con la propuesta de otras zonas verdes, bidegorris, carriles bici y viales de paseo peatonal o rodado mixto, mejorarán la calidad ambiental de Zorrotzaurre.

1.4. Ajustar las dotaciones comerciales a las necesidades intrínsecas de Zorrotzaurre evitando la instalación de grandes superficies comerciales que impliquen un incremento de la movilidad motorizada y la necesidad de creación de aparcamientos.

El Plan Especial señala la posibilidad de implantación de actividades comerciales en las plantas bajas de los edificios terciarios de la Ribera de Deusto, se deduce que se tratará de actividades de carácter local, que abastecerán y dinamizarán el propio ámbito.

1.5 Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar de los sectores para definir las orientaciones de las edificaciones de nueva creación y mejorar su comportamiento energético y el aprovechamiento de la luz solar.

Acerca del aprovechamiento de la energía solar, se tiene previsto que los edificios proyectados (residenciales) cumplan con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación, en lo que respecta a la instalación de paneles solares.

Además, tal y como se apunta en el apartado de medidas protectoras y correctoras, los diseños de los edificios procurarán a su vez orientarse para lograr la máxima captación de luz y energía solar posible, en tanto en cuanto se cumplan el resto de objetivos de ordenación definidos por el Plan Especial.

1.6. Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.

Respecto a los criterios energéticos que cumplen estas premisas, se señalan los siguientes:

- Conseguir una calificación energética de clase B o superior en cada edificio (Certificación de la Eficiencia Energética obligatoria RD 47/2007).
- Cumplir con el Código Técnico de la Edificación, en lo que respecta a la instalación de paneles solares, tal y como se apuntaba en el apartado anterior.
- Diseñar la ordenación de los edificios, de tal forma que formen conjuntos funcionales que tengan una única central de administración del suministro de calor y frío.

1.7. Aplicar medidas destinadas a disminuir las demandas de agua inducidas por las nuevas construcciones y urbanizaciones.

El Plan Especial incorpora medidas con el objetivo de reutilizar el agua de lluvia, con actuaciones directas de recogida y sistemas mecánicos, que la canalizan hacia las zonas verdes en forma de riego. También se estudia la posibilidad de almacenarla para un uso posterior.

1.8. Prever en la ordenación pormenorizada la posibilidad de reservar un porcentaje de suelo para la implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.

Tal y como ya se comentaba en puntos anterior, la ordenación del ámbito de Zorrotzaurre establece que los edificios terciarios se ordenen agrupados, para poder instaurar una sola central de suministro de frío y calor por cada uno de estos conjuntos.

Como acomodación de las determinaciones del Master Plan de Zaha Hadid de 2007, se crea una subzona de infraestructuras para albergar la central de recogida de residuos urbanos (junto al puente de conexión con Zorrotza).

La recogida de residuos se prevé mediante un sistema neumático para evitar el trasiego de camiones de recogida de basura, y el ahorro en la superficie del suelo por la ocupación de contenedores.

Asimismo, tal y como se ha mencionado con anterioridad, la propuesta de reutilización de aguas pluviales estudia la posibilidad de contar con un sistema de almacenaje.

1.9. Garantizar una gestión de residuos basada en la minimización de su producción y el fomento de la reutilización y el reciclaje.

La gestión de residuos, se realizará, según lo comentado, mediante sistemas de recogida neumática, en que se tratara de potenciar a su vez el posterior reciclaje.

Tal y como se expone en el capítulo sobre medidas correctoras y protectoras, se deberán dimensionar los espacios diferenciados para la recogida de basura selectiva que facilite el reciclaje de la misma.

1.10. Gestionar la demanda de movilidad de las personas reconduciendo el reparto modal hacia el caminar, la bicicleta y el transporte colectivo. Se fomentará la movilidad no motorizada y los medios de transporte públicos.

Asumiendo estos criterios, el Plan Especial plantea una serie de actuaciones:

- Potenciar el transporte público con la implantación del tranvía.
- Potenciar los ejes peatonales y ciclistas, diseñando 3 ejes longitudinales junto a cada margen del Canal de Deusto, y un tercero en la ribera de La Ría.
- Reducir el uso del vehículo privado con una red viaria y una dotación de aparcamiento muy ajustados.
- La ordenación en barrios de usos mixtos autosuficientes también favorece la reducción de las necesidades de movilidad y acorta los desplazamientos.

1.11. Establecer una serie de paseos peatonales y caminos para la circulación segura y agradable en bicicleta que surque todo el entorno construido y relacione centros de atracción y equipamientos, como colegios, centros de salud, zonas comerciales, etc.

Tal y como se comentaba en el punto anterior, se potenciarán 3 ejes de uso peatonal y ciclista en el ámbito de Zorrotzaurre.

1.12. Ubicar las actividades de mayor intensidad de uso urbano en las inmediaciones de las estaciones de transporte público, previendo estas últimas en la ordenación pormenorizada.

La presencia de varias estaciones de transporte público a lo largo de la península de Zorrotzaurre, así como su distribución central con respecto al eje de la misma, garantizarán que en todo momento resulte sencillo hacer uso del transporte colectivo, lo que favorecerá su uso, en detrimento de vehículo privado.

1.13. Garantizar un aire limpio. Debe atenderse a la calidad del aire en el entorno con objeto de comprobar su compatibilidad con los usos previstos en el plan.

Uno de los aspectos que se asocia con el mantenimiento y mejora de la calidad del aire es la reducción y/o control de los posibles focos de contaminantes atmosféricos, entre los cuales destaca el tráfico rodado de vehículos. Por tanto, se considera, que la política de reducción del uso del vehículo privado, así como la implantación de medios de transporte colectivo menos contaminantes, como puede ser el tranvía, y la potenciación de los de los desplazamientos peatonales y ciclistas colabora con este objetivo.

Asimismo, cabe destacar que los usos terciarios previstos en el ámbito no son de carácter contaminante, por lo que contribuirán a mantener una calidad atmosférica adecuada.

1.14. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los límites de inmisión establecidos en el Real Decreto 1367/2007.

El Plan Especial de Zorrotzaurre pretende reformar la zona, que tiene un uso predominantemente industrial, y transformarla en residencial y terciaria. Se trata de un suelo ya urbanizado que estará sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, por lo que en aplicación del RD 1367/2007, se trata de un nuevo desarrollo urbanístico.

Por otro lado, la zona de desarrollo localizada en San Ignacio-Deusto y la zona residencial existente en Zorrotzaurre que se conserva en el Plan Especial, pueden plantearse como zonas urbanas existentes, donde el objetivo a cumplir para el periodo nocturno es de 55 dB(A).

Pero la actuación que se propone tiene además la finalidad de continuar el proceso de mejora de la calidad acústica ambiental en esta zona, por lo que se considera que se trata de una actuación integrada dentro del Plan de Acción de reducción de la afeción por ruido en la ciudad.

Por ello, el objetivo que se propone para la evaluación del ruido es adoptar como referencia el objetivo para el ruido exterior correspondiente a un nuevo desarrollo, como consecuencia del tráfico de los

viales de Zorrotzaurre y además no aumentar el nivel actual en las fachadas existentes próximas al nuevo desarrollo. Se debe además garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el interior de los edificios.

2. TOMA EN CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES EN LA FASE DE CONSULTAS

2.1. Consultas a Instituciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, remitió los informes emitidos en la fase de consultas y posteriores a la misma, por las siguientes instituciones:

- Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental. Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.
- Departamento de Cultura. Diputación Foral de Bizkaia
- Dirección de Calidad Ambiental. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.
- IHOBE. Sociedad Pública de Gestión Ambiental

Las respuestas de los dos últimos organismos se recibieron con posterioridad a la finalización del plazo reglamentario del procedimiento de Consultas Previas.

A continuación se exponen los resúmenes de los informes de dichas instituciones.

2.1.1. Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental. Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco

Se emite la Resolución de 24 de febrero de 2009, por la que se formula el Documento de Referencia para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre.

En primer lugar, este Documento pone en antecedentes la tramitación llevada a cabo y las entidades y organismos consultados en el proceso de Consultas Previas y aquellos de los que se recibieron respuestas, que han sido tenidas en cuenta en la elaboración de dicho Documento de Referencia.

Posteriormente el Documento aporta una serie de criterios y objetivos ambientales aplicables al Plan Especial y detalla el nivel de amplitud, contenidos y grado de especificación que deberá incorporar el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ECIA).

2.1.2. Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

El informe emitido por este Departamento señala una serie de aspectos a considerar en cuanto a las afecciones a la Biodiversidad:

Sobre el ámbito de evaluación: considera que el ámbito de probable afección podría limitarse al propio ámbito del Plan Especial.

Sobre espacios naturales: el ámbito no coincide con ninguno de los enclaves catalogados.

Vegetación y Hábitats: en el ámbito no se conserva cubierta vegetal alguna, ya que se trata de un entorno completamente alterado. No obstante, la nueva ordenación puede ser una oportunidad para promover actuaciones de recuperación/restauración ambiental.

Flora y fauna: no se han identificado especies de flora amenazada en la zona de estudio.

Respecto a la fauna, el ámbito se encuentra entre las Zonas de Distribución Preferente de el lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*), la rana patilarga (*Rana iberica*) y el visón europeo (*Mustela lutreola*), aunque dado el carácter urbano del área de estudio se descarta la presencia de estas especies.

Corredores ecológicos: La red de corredores ecológicos de la CAPV busca gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Paisaje: El área no recae sobre ninguno de los paisajes incluidos en el "Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV".

2.1.3. Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia

Este Departamento indica que la intervención propuesta no afecta a patrimonio arqueológico conocido. Además, en el ámbito no se ubica ningún Bien Cultural de carácter arquitectónico Calificado o Inventariado, no obstante se recomienda la consulta al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

2.1.4. IHOBE. Sociedad pública de gestión ambiental

Se indica la existencia de parcelas que han soportado históricamente usos industriales, los cuales se encuentran incluidos en el “*Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*”. Además, se incluyen los emplazamientos del *Borrador de la actualización del inventario*.

Este informe señala que será necesario la tramitación de una Declaración de Calidad del Suelo, en los casos supuestos en el artículo 17 de la *Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*

2.1.5. Dirección de Calidad Ambiental. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco

La Dirección de Calidad Ambiental indica que se requerirá dar inicio al procedimiento de Declaración de Calidad del suelo si en el ámbito se encuentran emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo y el instrumento urbanístico correspondiente conlleva una modificación de la calificación.

Así, la aprobación de dicho instrumento quedará supeditada a la obtención previa de una Declaración de calidad del suelo. No obstante, se señalan algunos supuestos donde no será necesaria la citada declaración.

2.2. Alegaciones presentadas como resultado del procedimiento de información pública del expediente del Plan Especial en fase de “aprobación inicial”

A continuación se aporta un resumen de aquellas alegaciones presentadas tras el periodo de exposición pública de la fase de “Aprobación Inicial” de 9 de noviembre de 2011, relacionadas con aspectos ambientales del Plan Especial.

2.2.1. Universidad del País Vasco

Acerca de la creación de la zona de infraestructura IF-1, junto a la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea (Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de Sarriko), para la generación de agua caliente y fría del ámbito de Zorrotzaurre, el gerente de la Universidad, en representación de este organismo, expone que las emisiones de ruido y gases contaminantes suelen ser habituales en este tipo de infraestructuras, por lo que resulta perjudicial su ubicación junto al ámbito docente de la universidad. También se recalca el impacto paisajístico que ejerce una infraestructura de estas características en un entorno residencial como Sarriko.

Finalmente se recalca que para un mejor aprovechamiento energético de la central, ésta debería ubicarse en la propia isla de Zorrotzaurre.

Se propone la desestimación de la alegación puesto que se considera conveniente la implantación de este tipo de infraestructuras, orientadas hacia el ahorro energético de los nuevos desarrollos. En cuanto a su ubicación, se justifica la elección de esta por tema de diferencias entre cotas, de modo que la central quedaría parcialmente absorbida por la diferencia de rasantes.

En cualquier caso, el Ayuntamiento ha optado finalmente por la eliminación de esta infraestructura.

2.2.2. Ekologistak Martxan

Este colectivo muestra su disconformidad con la ubicación de la central térmica de cogeneración junto a la Universidad de Sarriko. Se considera que la instalación de la central no resultaría necesaria si se potenciaban otros sistemas de abastecimiento energético renovable, como paneles solares, en vez de primar un diseño en los edificios que inhabilita su instalación. Además, se reconoce que esta actividad no resulta adecuada en un entorno residencial, puesto que podría catalogarse como *Actividad molesta* debido a la potencial emisión acústica y contaminante que lleva asociada.

En cuanto al Estudio de Movilidad Sostenible, según esta asociación, no está debidamente actualizado en base a los cambios de ordenación, supresión de puentes etc, que ha sufrido el documento urbanístico, por lo que no da una imagen acorde con la situación que el Plan Especial proyecta en su fase de "Aprobación Inicial".

En referencia al Estudio del Impacto del Ruido, expresa que las nuevas edificaciones deberían de tratarse como *nuevos desarrollos* por lo que sus Objetivos de Calidad Acústica (OCAs) deberían reducirse en 5 dB(A) respecto de los generales del Anexo II del RD 1367/2007.

En aplicación del Art. 20 de la Ley de Ruido de 2003, se comenta que solo se permitirán nuevas edificaciones en *zonas de protección acústica especial* si bien se cumplen los OCAs pertinentes en el interior de las edificaciones. No obstante, la margen derecha del Canal no recibe tal declaración ni posee un Plan de Acción y Mejora. Se propone la consideración de albergar en esta zona usos con OCAs menos restrictivos, como los terciarios. También se menciona el tráfico como foco de ruido, haciendo hincapié en que el estudio disponible sobre el tráfico está fechado en 2008 y no incorpora las alternaciones de ordenación sufridas por el Plan Especial a posteriori (supresión de puentes, etc).

Las alegaciones presentadas por este organismo fueron finalmente desestimadas. En cualquier caso, el Ayuntamiento ha optado finalmente por la eliminación de la central térmica de cogeneración.

2.2.3. Bildu - Bilbo

Bildu analiza la instalación de la central térmica en Sarriko (District Heating), exponiendo que se trata de una decisión sin la suficiente justificación de su necesidad, además de que se trata de una central que como mínimo pertenece a la segunda categoría más contaminante (B).

Por todo ello, se posiciona en contra de la ubicación e implantación de la central térmica que proponía el Plan Especial de Zorrotzaurre, por lo menos, mientras no haya un estudio de impacto ambiental que evalúe las afecciones sobre el entorno y la población y analice ubicaciones alternativas.

Las alegaciones presentadas por este organismo fueron finalmente desestimadas. En cualquier caso, el Ayuntamiento ha optado finalmente por la eliminación de la central térmica de cogeneración.

2.2.4. Particular (M.L.Z.)

Señala que se incumple el mandato de la Consejería de Medio Ambiente, por el que el Plan Especial deberá complementar y reajustar el trazado de la calle Zarandoa, cuestiona el modelo de cálculo utilizado en el estudio de movilidad y el análisis del EsECIA en materia acústica, estima que no se concreta bien la zona de protección acústica especial y que tampoco se ha tenido en cuenta la afección por aumento de polución ambiental en las calles colindantes al desarrollo.

Finalmente comenta que el Plan no concreta cuando va a dejar de funcional la calle de Ribera de Deusto por la rehabilitación de viviendas y que en su opinión se han restringido las referencias a Deusto y la margen derecha.

Estas consideraciones han sido desestimadas.

2.2.5. Asociación Vecinal EL CANAL – KANALA AUZO ELKARTEA

En primer lugar, plantean que las medidas de movilidad sostenible discriminan los distritos de Deusto Bekoa y San Ignacio; en segundo lugar se cuestiona la recuperación de dos carriles de la Avenida Zarandoa; en tercer y último lugar, señala que la previsión del bidegorri paralelo a la calle Zarandoa en el sistema general de espacios libres resulta contraria a las normas de usos del PGOU, solicitando que se acondicione el carril de la calle Zarandoa que linda con dicho sistema como canal adaptado al uso ciclista compartido con servicios de emergencia.

Estas consideraciones se han estimado parcialmente.

2.2.6. Particular (J.I.F.O)

Se propone la consideración de la plazuela del Ramal de Olabeaga como espacio peatonal, sugiriendo que el paso de vehículos se realice por la cara oeste del Palacio Madaleno, dando salida al tráfico por ese lateral a la calle Ribera de Deusto.

Se estima dicha alegación.

2.2.7. Asociación de Vecinos “EUSKALDUNAKO ZUBIA”

Solicita que se recoja claramente la puesta en valor de las preexistencias y el núcleo poblacional que reside en ellas. También emite una serie de consideraciones en cuanto a la limitación de las alturas máximas y disposición de la planta de algunos edificios, por llegar a entrar en situaciones conflictivas de proximidad con otras edificaciones existentes.

Solicita, asimismo, abordar la cuestión sobre el aparcamiento para los vehículos residentes. También requiere la recuperación del equipamiento público que es eliminado por el trazado del vial central, proponiendo la construcción de un frontón multiusos y pistas varias en el espacio del RD 12.1.

Se solicita que se ejecuten las obras para la conexión de las edificaciones preexistentes con la red de saneamiento en la primera fase AI-1. Solicita también que el Plan Especial defina el trazado del tranvía y de continuidad al pasero de La Ribera.

Se considera un número excesivo de vivienda de nueva planta y escasos espacios de zonas verdes.

Estas alegaciones han sido estimadas parcialmente.

2.2.8. Asociación de Vecinos DE ARANGOITI

Se hace eco de las solicitudes de los vecinos de Ribera de Deusto en cuanto a la distancia prudencial entre las casas existentes y las que se proyectan, y se solicita que sean de pocas alturas. Se solicita a su vez que se analice la problemática del ruido y la contaminación derivada de la movilidad automovilística. Se cuestiona también el excesivo número de viviendas planteado por el Plan y, finalmente, demuestra disconformidad con la supresión del puente peatonal desde el parque de Sarriko al parque de Ribera de Deusto.

Estas alegaciones han sido desestimadas.

2.2.9 Asociación Vasca de Patrimonio Industrial y Obra Pública AVPIOP-IOHLEE

Se propone la inclusión y el mantenimiento de varios elementos y edificios industriales: torre de Procesamiento Químico de Mefesa, Papelería Nervión –industrias TAIBO, Compañía Nacional de

Oxígeno, nave 2 del Puerto de Bilbao-Pabellón Jet Lag en el Canal de Deusto, SADER (Zorrotza). Solicita un apartado específico en el Plan Especial para la protección de los edificios que permanecen, además de proponer el mantenimiento de la maquinaria más valiosa. Solicitan que las intervenciones en el Canal respeten la imagen portuaria del mismo y, por último, propone la preservación de los elementos portuarios.

Estas propuestas se estimaron parcialmente en el Plan Especial.

2.2.10. Asociación Cultural La Hacería - Artes Escénicas de Bilbao

Estima conveniente incrementar el número de edificios a conservar en el entorno de la iglesia de San Pablo. Además, se solicita mantener el edificio de la Hacería Arteak, el pabellón de la empresa Delirium y la Papelería.

Estas alegaciones se estimaron parcialmente.

3. RAZONES DE LA ELECCIÓN DEL PLAN

3.1. Definición de las actuaciones contenidas en las distintas alternativas del plan

El *“Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre”* se plantea como último documento de los trabajos para definir el desarrollo urbanístico de la Península de Zorrotzaurre y, por tanto, no tiene cabida el planteamiento de alternativas que ya han sido evaluadas en fases previas y que fueron tratadas en los expedientes de Modificación Puntual del PGOU del ámbito de Zorrotzaurre.

3.2. Definición de la “alternativa 0” o “no intervención” y evolución previsible

Tal y como ya fue descrito en el Estudio de ECIA de la Modificación, la alternativa 0 o no intervención puede considerarse bajo dos vertientes, por un lado, el mantenimiento del área de Zorrotzaurre en su situación actual con la baja calidad urbana de la misma o, por otro, el desarrollo de la alternativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana Vigente.

El mantenimiento de la situación actual conduce al área de Zorrotzaurre hacia una decadencia que es notable en abundantes zonas de la península. Tanto la actual mezcla de usos industriales y residenciales, como la configuración urbana general ofrecen importantes alteraciones en la calidad de vida, con efectos para la salud humana.

Respecto a los riesgos presentes en el área destacan los riesgos asociados a la inundabilidad y a la presencia de suelos potencialmente contaminados. La no intervención supone la continuación de estos riesgos tanto para los ecosistemas como para las personas.

En definitiva, la inexistencia de actuación perpetuaría el estado actual de degradación ambiental y urbana de la península, invalidando las oportunidades estratégicas de la transformación urbana prevista.

3.3. Justificación de la solución adoptada

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, establece para el ámbito de Zorrotzaurre la redacción de un Plan Especial que permita desarrollar su ordenación estructural y establecer las bases para programar la ejecución del planeamiento.

Concretamente, la justificación de elaboración del Plan Especial objeto del presente análisis, se deriva del desarrollo de la Modificación Puntual del PGOU de Bilbao en el ámbito de Zorrotzaurre (aprobada en marzo de 2011), a su vez derivada inicialmente del encargo de la redacción del Master Plan de este área a la firma de arquitectos Zaha Hadid Architects, con el objeto de lograr una ordenación urbanística de alto nivel de calidad y poder visualizar la forma que podría llegar a tener el Área de Zorrotzaurre.

El contenido del Master Plan citado propuso, entre otros muchos aspectos, unas determinaciones relativas a los usos permitidos y a la cuantía de las edificabilidades permitidas para su localización en Zorrotzaurre no coincidentes con las determinaciones equivalentes del Plan General.

Por otro lado, del análisis realizado por los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Bilbao en relación con el futuro urbanístico de Zorrotzaurre, a la vista del contenido del Master Plan, surgió la necesidad de matizar y desarrollar sus propuestas como método correcto para establecer las bases de su futura adecuación, acorde parcialmente con su contenido y con la estrategia municipal para el futuro del desarrollo urbanístico de Bilbao.

Las consideraciones, análisis y estudios consecuencia de la elaboración del Master Plan originaron la necesidad de proponer unas nuevas bases y determinaciones urbanísticas para la ordenación global o estructural del ámbito de Zorrotzaurre, lo cual conllevó a sucesivos expedientes de Modificación del PGOU.

La situación actual del ámbito del Plan se compone por un conjunto difuso de edificaciones destinadas a uso industrial y almacenaje, muchas de ellas obsoletas y en estado ruinoso, combinadas espacialmente con diversos edificios de carácter residencial (Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre) de baja calidad. Por lo que se propone, mediante el desarrollo del Plan Especial, la

reurbanización de Zorrotzaurre como renovación urbana, tanto en usos como en ordenación de espacios.

Por otro lado, el Plan Especial engloba también la restructuración del Canal de Deusto, mediante su apertura, iniciativa que se remonta a los años 50. En consecuencia, la apertura de este Canal, solucionaría, tal y como se ha comentado y avalan estudios realizados (SAITEC) los problemas de inundabilidad que actualmente padece el ámbito.

Se justifica asimismo, la evolución de las propuestas de ordenación del Plan Especial, en base a la revisión de las condiciones urbanísticas por la atención a las alegaciones presentadas, además de por consecuencia de las nuevas circunstancias sociales, que aconsejan analizar el proyecto más profundamente desde la perspectiva económica.