

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO EN ZORROTZAURRE. Documento para a la Aprobación Definitiva.

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.0. INTRODUCCION

La Modificación del PGOU en el ámbito de Zorrotzaurre aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Bilbao en el pleno de 24 de abril de 2008, fue recurrida por la Asociación de Vecinos El Canal, habiéndose resuelto el citado recurso mediante sentencia nº 201/2010 dictada con fecha 17 de marzo de 2010 por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

El Tribunal declara la disconformidad a derecho de la Modificación impugnada, si bien desestima ocho de los once motivos de impugnación defendidos por la recurrente. En concreto :

- El Tribunal valida el crecimiento residencial propuesto por la Modificación considerando razonablemente justificada la redensificación residencial así como el porcentaje de vivienda protegida.
- Confirma la validez del estudio de viabilidad económico-financiero acompañado a la Modificación sobre la base de aplicar correctamente el método residual de valoración.
- Valida la participación de la Zona de Equipamiento Sanitario y de la Zona Terciaria en las cargas de urbanización de la Zona Mixta.
- Declara que la información al público y la evaluación ambiental efectuados han sido correctos en cuanto a su tramitación y contenido.
- Valida la no incorporación al texto de la Modificación de estudios sobre la intensidad de tráfico debido a que tales estudios no se exigen entre la documentación formal que necesariamente ha de incorporarse a las modificaciones de planeamiento general.
- Confirma que no resultaba preciso obtener el certificado de calidad del suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación puesto que la misma no conlleva

un cambio de calificación de los terrenos así como que la descontaminación del suelo no constituye una carga de urbanización puesto que la misma debe ser levantada por el causante de la contaminación en virtud del principio “quien contamina paga”.

- Valida la posibilidad de construir viviendas de protección oficial en solares destinados a la edificación de vivienda libre.

En cualquier caso, la sentencia declara disconforme a derecho el acuerdo de aprobación definitiva adoptado, por lo que la Modificación es declarada nula en base a los siguientes aspectos:

- Omisión del informe del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.
- Disconformidad con el contenido del Plan General de Carreteras del País Vasco.
- Carácter de provisionalidad de la ordenación de los sistemas generales.

Esta sentencia, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, no es definitiva, al haber sido recurrida en casación por parte de la Comisión Gestora, el Ayuntamiento de Bilbao y el Gobierno Vasco.

Sin embargo, habida cuenta los plazos de resolución de los recursos de casación por parte del Tribunal Supremo, no parece factible que el recurso interpuesto vaya a ser resuelto a corto plazo.

Esta situación genera un importante grado de incertidumbre en torno al desarrollo urbanístico del ámbito de Zorrotzaurre puesto que se pospone a la futura decisión del Tribunal Supremo la validación definitiva de las determinaciones de la Modificación aprobada, las cuales son plenamente vigentes a día de hoy.

Esta incertidumbre encuentra su máxima expresión en la Zona de Equipamiento Sanitario y Zona Terciaria de Zorrotzaurre, ámbitos dotados de ordenación pormenorizada desde la propia Modificación que han continuado con su desarrollo urbanístico hasta obtener las respectivas licencias constructivas.

En estas circunstancias, se ha decidido tramitar una nueva Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao dirigida a paliar la incertidumbre generada en torno al Proyecto así como a dotar de seguridad jurídica a los instrumentos urbanísticos en vigor que traen causa de la Modificación anulada.

Para ello, el presente documento parte de las determinaciones ya validadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco incorporando la ordenación en detalle de los sistemas generales del Canal de Deusto y de los puentes que lo cruzan, así como excluyendo las determinaciones correspondientes a la comunicación viaria de la variante baja, que queda fuera del ámbito objeto de la presente Modificación.

La Modificación del PGOU en el ámbito de Zorrotzaurre ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión 1/2011, recibiéndose de dicho organismo los informes emitidos por la Agencia Vasca del Agua-Ura; la Dirección de Promoción de la Cultura del Gobierno Vasco; la Dirección de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco; la Dirección de Infraestructura del Transporte del Gobierno Vasco; y el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia; a los efectos de incluir en el presente documento las consideraciones contenidas en los mismos.

Así mismo, se ha recibido el informe definitivo de Impacto Ambiental, emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco; y el de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Gobierno Central.

A.1. ENCARGO DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO. ARQUITECTO REDACTOR

Se redacta el presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, como parte de los trabajos contratados por la Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de la Península de Zorrotzaurre de Bilbao, al objeto de definir su desarrollo urbanístico.

Los trabajos contratados se comprenden en el marco de colaboración establecido con el Ayuntamiento de Bilbao para elaborar la ordenación urbanística de dicho ámbito de suelo urbano, a nivel de planeamiento general. Si dichos trabajos merecen su conformidad, se propone que se asuman de oficio por éste y se tramite en consecuencia como Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

El arquitecto directamente responsable de su redacción ha sido Alberto Santander Orcasitas, socio de la Empresa Estudio Albia S.L.P. - arquitectura y urbanismo -, contratada por la Comisión Gestora para redactar los trabajos anteriormente indicados, partiendo para ello del documento inicialmente redactado por los arquitectos Anton Agirregoitia Aretxabaleta e Iñaki Peña Gallano, socios de la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A.

A.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL. DELIMITACION DEL AMBITO URBANO DE ZORROTZAURRE

El presente expediente de Modificación del Plan General, se refiere básicamente al ámbito espacial definido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao como Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre, y además comprende también los terrenos definidos como Área de Reparto de Suelo Urbano 120.

Estimamos necesario aclarar el término, “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre”, del encabezamiento de este apartado, ya que se va a utilizar de manera profusa en el resto del documento, como método sintético para expresar un ámbito espacial que no tiene una correspondencia exacta y clara con los ámbitos establecidos al efecto por la legislación urbanística vigente, pero que agrupa a varios de ellos.

El término “Ámbito urbano de Zorrotzaurre” expresa el ámbito espacial objeto de esta Modificación, comprendiendo los ámbitos espaciales de las Áreas de reparto 120 y 136 del vigente Plan General, sin perjuicio de las ligeras correcciones que conlleva la incorporación de determinadas superficies fronterizas con aquellas y calificadas como Sistemas Generales.

Posteriormente veremos como dentro del “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre”, se comprenden diferentes Zonas de la Calificación global y diversos ámbitos de gestión, así como la categorización de las fracciones de sus terrenos dotadas de ordenación pormenorizada, en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

En consecuencia, debemos insistir recordando que el término “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre” es un término instrumental, para definir en la presente Memoria, de manera sintética, un ámbito espacial concreto que simplifica las expresiones de su redacción.

La documentación gráfica del Plan General vigente y, en concreto, los planos de Calificación y Clasificación, Estructura General y Orgánica del Territorio y Gestión, definen gráficamente los ámbitos de la Calificación global o Zonas de suelo urbano, el ámbito para realizar el planeamiento de desarrollo estableciendo el Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre, y también los ámbitos de la gestión urbanística, a través de la concreción de las dos Áreas de Reparto, 120 y 136, cuyo conjunto espacial ligeramente corregido es objeto de este documento.

En la documentación gráfica de esta Modificación, redactada en coordenadas UTM sobre el plano oficial del Ayuntamiento, editado a escala 1/2000, se aportan los planos que definen de manera clara

la delimitación de su ámbito espacial. Dicha delimitación prácticamente coincide con el conjunto de los ámbitos del Área de Ordenación Remitida de la Península y del Área de Reparto 120.

Se emplea la expresión “que prácticamente coincide”, ya que la delimitación del “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre”, contenida en la documentación gráfica que define el objeto de este expediente de Modificación del Plan General, se ha realizado utilizando como base el conjunto espacial de las dos Áreas de Reparto anteriormente citadas, sin perjuicio de realizar ligeras alteraciones en su perímetro, habida cuenta del análisis más detallado del parcelario urbano que se ha realizado expresamente para este expediente urbanístico.

Todo lo anterior se expresa con la única pretensión de aclarar a los interesados en el análisis de este documento, cuál es el ámbito de los terrenos objeto de su atención y sin perjuicio de indicar que puede ser ligeramente alterado en la documentación del posterior plan especial de ordenación urbana.

Dicho plan especial, teniendo en cuenta el mayor nivel de precisión de un expediente de planeamiento de desarrollo o de ordenación pormenorizada, puede variar ligeramente los límites de su ámbito, de conformidad con lo establecido en el Art. 2.1.9. titulado “Precisión de límites” de las Normas Urbanísticas del Plan General. Dicho artículo indica que los Instrumentos de desarrollo pueden reajustar sus ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General siempre que afecten a aspectos relacionados con alineaciones, características topográficas, existencia de arbolado u otros elementos de interés, a juicio de los servicios técnicos municipales, dentro de una variación del $\pm 5\%$ en relación con las superficies delimitadas por el Plan General.

Sin perjuicio de lo indicado, hemos de insistir afirmando que en el presente documento se ha realizado un esfuerzo para definir una concreción correcta y ajustada de la delimitación de su ámbito espacial y al efecto se ha definido dicho ámbito, previa actualización expresa del topográfico oficial a escala 1/500 y también se ha investigado de manera detallada el parcelario urbano existente, al objeto de poder incluir en él los terrenos que posibiliten una más correcta ordenación y gestión posteriores.

Los terrenos objeto de esta Modificación abarcan la superficie definida en su lado Este por la Avenida Zarandoa y el Camino de Morgan hasta la Rotonda inferior del puente Euskalduna para pasar por el lado Sur hasta la margen derecha de la Ría de Bilbao, discurriendo por la Ribera de Botica Vieja, Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre hasta la punta final constituida entre la Ría y el canal, pasando dicha línea a quedar cerrada en el encuentro de la Avenida Zarandoa con la Ribera de Elorrieta.

En consecuencia, el ámbito objeto de este expediente, se corresponde con la superficie conocida como Península de Zorrotzaurre y los terrenos de la margen derecha del Canal de Deusto, que formaron parte de la antigua Zona de Servicio del Puerto de Bilbao.

El ámbito objeto de la Modificación se caracteriza por constituir una superficie relativamente horizontal, situada prácticamente en su totalidad entre las cotas +4,50 y +3,00, constituyendo el encuentro del pie de monte de Deusto con la vega de la Ría de Bilbao.

Dentro de él se pueden distinguir tres ámbitos diferenciados en relación con la ubicación de los usos del suelo que históricamente se han ido situando en el "Área urbana de Zorrotzaurre". El primero de ellos se corresponde, en gran parte, con lo que podríamos denominar Ribera de Deusto y constituye, desde su inicio en el lado Sur en los jardines de Botica Vieja hasta la calle Pintor Zuloaga, un pequeño conjunto de edificaciones de residencia y de antiguas actividades productivas relacionadas con la actividad naval de la Ría.

El segundo se constituye por los terrenos comprendidos entre el conjunto edificatorio citado, en gran parte demolido recientemente, y el Canal de Deusto, a lo largo de todo el desarrollo del Área en sentido Norte-Sur. En dicho ámbito se ha ido realizando una ubicación ampliamente extendida de actividades productivas, básicamente incluíbles en lo que se pueden considerar actividades productivas industriales, según las definiciones establecidas al efecto por las clasificaciones oficiales de actividades económicas, en concreto la CNAE 93.

El tercer ámbito lo constituyen los terrenos situados en ambos lados del Canal de Deusto, con un carácter lineal en sus dos márgenes y una Zona de carácter concentrado en su lado Sur, como consecuencia de la interrupción de la apertura del Canal.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A.3.1. Introducción

Este apartado tiene el objeto de introducir en el desarrollo de la reciente "historia urbanística" de Zorrotzaurre, para que disponga de una versión actualizada de su situación administrativa y, de forma somera, de los problemas urbanísticos existentes. Este segundo aspecto se desarrollará en otros apartados de esta Memoria.

A.3.2. El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao creó un ámbito de suelo urbano, sujeto a una posterior ordenación pormenorizada a través de un Plan Especial de Reforma Interior, denominado “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre”, con objeto de posibilitar la redacción de una ordenación pormenorizada de dicho ámbito, con un análisis más detallado y sopesado que la establecida directamente para el resto del suelo urbano.

El “Área de Ordenación Remitida de la Península de Zorrotzaurre” hacía coincidir dicho ámbito establecido para realizar el planeamiento de desarrollo con el ámbito del Área de Reparto 136, dejando fuera de la operación ordenadora del futuro Plan Especial a los terrenos del borde de la margen derecha de Ría en la Ribera de Deusto. Dichos terrenos se definen como Área de Reparto 120 y como suelo urbano con ordenación pormenorizada.

El motivo de dicha remisión a un planeamiento pormenorizado posterior estuvo originado, además de por la falta de un conocimiento exacto de la fecha del traslado de la actividad portuaria en los bordes del Canal de Deusto, por la complejidad de los problemas urbanos a resolver, teniendo en cuenta la característica de centralidad urbana y el papel importante de remate de la ordenación de la Ciudad que se superponen en la Península de Zorrotzaurre, ya que constituye una de las últimas oportunidades para realizar una unión correcta entre Deusto-San Ignacio, El Ensanche, Olabeaga y Zorrotza.

Dicho carácter de centralidad y de remate de la Ciudad se superpone a la necesidad de realizar un complicado proceso de renovación urbana de todo el tejido residencial-industrial, situado sobre la Península de Zorrotzaurre con una visión urbanística y una ordenación que precisan un análisis detallado y exhaustivo de las preexistencias.

Las diferentes épocas de la historia de Zorrotzaurre, como Zona portuaria e industrial, siguen aparentes en la variedad de edificios que definen el “feeling” del lugar. Hoy la cuestión de identidad tiene un valor claro, tanto para residentes como para visitantes, y estos edificios tienen un papel claro en la identidad actual y futura del ámbito urbano a diseñar.

La conjunción de todas las anteriores características y circunstancias motivaron y justificaron de manera clara y racional, la necesidad de posponer la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de este expediente para ser realizada a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El proceso que la Administración Municipal ha liderado para realizar el desarrollo del Plan General aprobado en 1995 y propiciar y conseguir la evidente transformación y Renovación urbana producidas

en la Villa, pospuso para una segunda fase la actuación sobre el “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, priorizando la transformación y renovación urbana en Abandoibarra.

En esta situación, teniendo en cuenta la programación temporal de la ejecución del suelo urbano clasificado como tal por el Plan General de Bilbao, y una vez finalizadas las fases más importantes de la gestión de Abandoibarra, se produjo la iniciativa de una serie de agentes urbanísticos, públicos y privados para poner en marcha el proceso del desarrollo urbano de Zorrotzaurre.

Al objeto de conocer el contenido de las determinaciones que el Plan General establece para el Área de Ordenación Remitida de la península de Zorrotzaurre, acompañamos el contenido literal de la Sección Segunda del Capítulo Segundo del Título Noveno de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, artículos 9.2.4 a 9.2.12, ambos inclusive.

Artículo 9.2.4.- Ámbito.

El Área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre abarca la totalidad del suelo comprendido entre: Camino Morgan (desde la calle Julio Urquijo) y su prolongación por la actual calle de servicio de las instalaciones portuarias hasta la curva de Elorrieta, la Ría hasta la altura de la calle I. Zuloaga y los límites interiores del Área Residencial de Zorrotzaurre y el sistema general viario, hasta la altura de la calle Iruña.

La superficie de dicho suelo, sin contar el correspondiente Canal actual, es de 576.482 m², aproximadamente, de los que 9.864 m² corresponden al sistema general viario y 19.800 m² al sistema general para la apertura del canal.

Artículo 9.2.5.- Instrumento de desarrollo.

1.- El instrumento de planeamiento que el Plan establece para el desarrollo esta área es el Plan Especial de Reforma Interior y Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales incluidos en la delimitación del Área de Ordenación Remitida.

2.- Cabe señalar que las zonas libres a las que se hace referencia en el artículo 9.2.9 y las soluciones viarias puntuales pueden ejecutarse previamente, conforme a las determinaciones fijadas por la Ley.

Artículo 9.2.6.- Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo asignado por el Plan para esta área es de cero como ochenta (0,80) metros cuadrados por metro cuadrado de uso de vivienda colectiva en manzana, referido al suelo

no adscrito al dominio público en la actualidad y no calificado como sistema general por el Plan General.

Artículo 9.2.7.- Usos.

1.- *Uso principal, con carácter general, es el residencia en situación 2, vivienda colectiva.*

2.- *Usos permitidos:*

- *Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones (No computan a efectos de aprovechamiento los de titularidad pública y privados no lucrativos)*

- *Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4):*

Situación 1, servicios urbanos.

Situación 2, servicios administrativos.

- *Terciario (Uso 7):*

Situación 1, oficinas.

Situación 2, comercial.

Situación 3.1, galería comercial.

Situación 3.2., grandes almacenes sin aparcamiento.

- *Todos aquellos usos que no estén expresamente prohibidos.*

3.- *Usos prohibidos:*

- *Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situación 3*

- *Residencial (Uso 6), situación 1, a y b.*

- *Terciario (Uso 7), situación 3.3.*

- *Productivo (Uso 8), situaciones 2, 4, 5, 6 y 7.*

Artículo 9.2.8.- Limitaciones a los usos.

El Plan Especial de Reforma Interior establecerá la regulación pormenorizada de los usos con la limitación de que la superficie destinada al uso Residencial ha de ser al menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la total autorizada en el Plan general para la zona que nos ocupa. A estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 9.1.3.

Artículo 9.2.9. Condiciones urbanísticas.

1.- *El número máximo de viviendas, en cualquiera de los tamaños, no podrá superar las 3.216 unidades.*

2.- *El Plan Especial de Reforma Interior deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para los sistemas generales de vialidad, señalados como tales dentro de la delimitación del Área.*

3.- *Asimismo, el Plan Especial deberá contemplar unas reservas de suelo destinadas al sistema general para la apertura del Canal, a las zonas verdes y los espacios libres cuyas configuraciones respectivas deberán responder a los siguientes criterios:*

- *El cauce del Canal, tras su apertura, ha de tener como mínimo las dimensiones que se señalan en su delimitación como sistema general.*
- *No se permite, en el actual ensanchamiento del cauce al final de los muelles de ambos márgenes del canal, actuaciones de relleno que no sean estrictamente necesarias para las instalaciones destinadas a recreo.*
- *En la margen izquierda del canal (Zorrotzaurre), cuando la delimitación del Área de Ordenación Remitida lo permita y a partir del ensanchamiento referido con anterioridad, debiera conformarse un paseo de borde de ribera, de al menos treinta (30) metros de ancho, siguiendo el cauce que se prevea en el PERI.*
- *La margen derecha del canal resultante, hasta los límites del AOR, debiera dedicarse a espacios libres y dotacionales, así como a las partes de vialidad necesarias para enlazar con la del entorno del área que nos ocupa.*
- *La ocupación de la edificación, sin contar equipamientos públicos, no debiera superar el treinta por ciento (30%) del suelo incluido en el ámbito.*

4.- *El Plan Especial de Reforma Interior deberá plantear una red viaria adecuada a las necesidades de la ordenación urbana y de la distribución de uso que se propugnan. En cualquier caso, su estructura viaria debiera plantearse los siguientes aspectos y conceptos.*

- *La vialidad longitudinal deberá contemplar sus continuidades por ambos extremos, con Zorroza y Baracaldo por un lado y con Olabeaga y el Ensanche por el otro.*
- *La ubicación y posición de los puentes que se plantean como continuación de las calles Baleares y Luis Braille y su conexión con las calles Canarias y la nueva prolongación de Camino Morgan, respectivamente.*
- *La ubicación de dos puentes más, desde el cruce de la prolongación referida antes y la avenida de Madariaga.*
- *La conexión con Olabeaga por medio de otro nuevo puente bajo de carácter local.*
- *El establecimiento de un vial de borde de Ría y de la alineación interior del Área Residencial de Zorrotzaurre que vaya a enlazar con el acceso al citado puente de Olabeaga.*

5.- Respecto a la urbanización, el Plan Especial de Reforma Interior o cualquier intervención previa, debiera tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- *Los espacios libres y zonas verdes de ambas márgenes del canal han de tener continuidad peatonal, pasando bajo los viales de tráfico rodado sin que por ello se puedan rebajar las cotas existentes de terreno. Han de permitir, además, la implantación y crecimiento de arbolado de gran entidad a lo largo y ancho de sus trazados.*
- *La vialidad en torno a las edificaciones ha de tener cotas de rasante no inferiores a 7,00 metros sobre el nivel del mar, salvo en la zona de contacto con el Área Residencial de Zorrotzaurre, en atención a la conexión con la misma.*

Artículo 9.2.10.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación se determinará por el Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 9.2.11.- Plazos de desarrollo.

Para la presentación del Plan Especial, seis (6) años, desde la entrada en vigor del Plan General y un (1) año, desde la aprobación definitiva del Plan Especial, para la aprobación del proyecto de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 9.2.12.- Régimen Transitorio

1.- *Hasta que el Plan Especial establezca el régimen edificatorio correspondiente, las edificaciones e instalaciones existentes actualmente en el ámbito del Área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre se regirán por las normas transitorias que se establecen en el presente artículo.*

2.- *En las edificaciones e instalaciones referidas en el párrafo anterior, se podrán autorizar obras de conservación y ornato. También se permiten, previa renuncia al incremento de valor expropiatorio, obras de reparación y consolidación, así como las obras de reforma que tengan por finalidad las especificadas en el artículo 2.4.8. apartado 4, letras a), b).*

3.- *Excepcionalmente, se permiten obras de ampliación de instalaciones hasta un veinticinco por ciento (25%) de la superficie existente y/o una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de tales obras se dará por un período máximo de diez (10) años y con renuncia al incremento del valor expropiatorio, debiendo acreditarse fehacientemente y con carácter previo estas dos últimas circunstancias.*

4.- *Se admiten los cambios de uso y/o actividad previstos en el Título Quinto para la situación de Fuera de Ordenación Diferida.*

A.3.3. Creación de la Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico de la península de Zorrotzaurre

Al efecto se constituyó el 4 de Octubre de 2001, el agente urbanístico denominado “Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico de la Península de Zorrotzaurre de Bilbao”. Complementariamente, y dado el interés de las Administraciones públicas, local y foral, en el proceso de transformación de Zorrotzaurre, el 24 de septiembre de 2002 se firmó un acuerdo entre la Diputación Foral de Bizkaia, el Ayuntamiento de Bilbao, la Autoridad Portuaria de Bilbao y la propia Comisión Gestora para la colaboración en el desarrollo del Área, que incluía especialmente la constitución de una Mesa para el desarrollo de Zorrotzaurre, integrada por el Diputado General de Bizkaia, el Alcalde de Bilbao, el Presidente de la Autoridad Portuaria de Bilbao y el Presidente de la Comisión Gestora.

Igualmente, durante el año 2002, el Ayuntamiento de Bilbao se propuso analizar los espacios de oportunidad de la Villa de Bilbao con el objetivo de identificar aquellas áreas de oportunidad y los Proyectos asociados a las mismas, que permitan posibilitar el desarrollo del Bilbao del futuro en congruencia con la estrategia de desarrollo de la Ciudad.

El estudio indicado se denominó “Marco estratégico de desarrollo. Áreas de oportunidad de Bilbao” y fue realizado por KCIN Consulting.

Dentro de los espacios de oportunidad para el desarrollo urbano de Bilbao, se detectó la existencia del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, y fue calificado como uno de los espacios más importantes para el futuro desarrollo social, urbanístico y económico de Bilbao.

A.3.4. El Master Plan de Zaha Hadid

Bajo estas premisas, y con objeto de lograr una ordenación urbanística de alto nivel de calidad y poder visualizar el diseño urbano formalizado que podría llegar a tener el “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, la citada Mesa acordó, el 15 de mayo de 2003, a instancias de las Administraciones que la integran, encargar la redacción de la ordenación pormenorizada de los terrenos objeto de este expediente a la firma de arquitectos Zaha Hadid Architects.

El encargo se concretó en la contratación, por parte de la Comisión Gestora, del documento urbanístico titulado, con una terminología anglosajona, “Master Plan de Zorrotzaurre”, documento que desarrolla, de manera pormenorizada y detallada, la ordenación urbanística del Área urbana citada, sin sujeción estricta a la documentación reglamentaria de los Planes de ordenación pormenorizada de

nuestra cultura y nuestra legalidad urbanísticas, pero con un elevado nivel de detalle y desarrollo formal.

Como se puede ver consultando la documentación del Master Plan realizado y entregado por Zaha Hadid Architects en agosto de 2004, el diseño urbano definido en él, es una alternativa válida para el desarrollo de la Ciudad en Zorrotzaurre, ya que supone un brillante ejercicio de diseño aplicado a la ordenación de un ámbito de Ciudad, previamente definido como una gran pieza urbana a ordenar con un único Plan Especial de Ordenación Urbana, según determinación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y adecuada a la nueva Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

El resultado formal es de una gran calidad, con predominio de una buscada variedad espacial, suponiendo un contrapunto al tipo de ordenación clásica predominante en nuestro planeamiento, ya que da importancia a aspectos de variedad y fluidez espacial, de diseño y de relación con el agua, con un predominio de tipos edificatorios propios de la edificación abierta.

A.3.5. Primera Modificación del Plan General.

Teniendo en cuenta la voluntad municipal de propiciar el desarrollo de una actuación de renovación urbana en Zorrotzaurre y, en consecuencia, poner en marcha los instrumentos de ordenación pormenorizada y de gestión precisos al efecto, se redactó y tramitó una primera Modificación de Plan General, cuyo documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario municipal de fecha 24 de abril de 2.008 y publicado en el BOB de fecha 17 de junio de 2.008

Dicho documento, tal y como se ha expresado en la introducción, fue recurrido ante los tribunales por la Asociación de Vecinos El Canal, habiéndose resuelto el citado recurso mediante sentencia nº 201/2010 dictada con fecha 17 de marzo de 2010 por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, que declara la disconformidad a derecho de la Modificación impugnada.

Ello no obstante, tanto desde la Comisión Gestora como desde el Ayuntamiento, se ha entendido que el alcance de la sentencia valida la totalidad de los contenidos propiamente urbanísticos de la Modificación aprobada por el Ayuntamiento, razón por la cual el presente documento los reproduce íntegramente, con la salvedad de los nuevos aspectos recogidos en el apartado A.5.

A.4. ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL. VÍNCULOS TERRITORIALES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. PLAN TERRITORIAL PARCIAL

Además de exponer y clarificar la situación del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre” y su entorno desde el punto de vista de la ordenación urbanística, como método seguido para posteriormente elaborar y justificar el contenido de las determinaciones urbanísticas del presente documento, se estima necesario realizar la misma exposición pero referida al contenido que sobre el ámbito citado y su entorno inmediato establecen los diversos Instrumentos de Ordenación territorial redactados, tramitados y aprobados al amparo de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como las disposiciones de la diversa legislación sectorial con directa incidencia territorial.

Igualmente, y teniendo en cuenta las circunstancias de la situación espacial del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, fronterizo con la Ría de Bilbao y el Canal de Deusto, nos encontramos con la necesidad de incluir dentro de los vínculos territoriales a respetar, aquellas determinaciones de la Ley de Aguas, de Puertos y también la Ley de Costas, todas las cuales tienen una incidencia directa en relación con la ordenación urbanística ya que establecen unos condicionantes a cada nivel de la ordenación, de obligado cumplimiento.

Sin perjuicio de la aprobación del Plan Territorial Parcial del Área funcional de Bilbao y comenzando por los Instrumentos de Ordenación del Territorio de rango supramunicipal, debemos considerar el contenido del Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia, el cual establecía una conexión viaria con puente elevado sobre la Ría, entre Zorrotzaurre y Olabeaga, con un diseño de autovía de gran capacidad para cerrar el anillo de los accesos a Bilbao entre Enekuri y la Autopista A-8. Además, proponía un eje longitudinal viario de carácter supramunicipal a lo largo de todo el desarrollo de Zorrotzaurre, en sentido paralelo al cauce de la Ría.

La conexión viaria entre Zorrotzaurre y Olabeaga, continuada hasta la Autopista A-8, como elemento que cierra el anillo de los accesos a Bilbao, se contiene también dentro de la vialidad propuesta por el segundo Plan General de Carreteras del País Vasco, según la versión de dicho Plan actualmente vigente.

Para instrumentar y posibilitar, desde el punto de vista de una correcta aplicación de la técnica jurídico-urbanística, la aprobación definitiva de la primera Modificación del Plan General referida al ámbito de Zorrotzaurre, se procedió a modificar el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia eliminando la conexión citada, mediante Decreto Foral 208/2007, de 20 de noviembre. En paralelo, se procedió a modificar el Plan General de Carreteras del País Vasco, documento que fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su reunión de fecha

16 de diciembre de 2009, y que ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 23 de noviembre de 2.010.

Por otro lado, teniendo en cuenta la aprobación definitiva del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao y considerando que dicho Instrumento de Ordenación Territorial no contempla el eje viario longitudinal paralelo a la Zona en Zorrotzaurre con el carácter de eje viario territorial, pero mantiene la conexión viaria Zorrotzaurre-Olabeaga, se estima preciso tener también en cuenta dicho aspecto para lograr una correcta tramitación y aprobación de esta Modificación del Plan General de Bilbao.

Dicho aspecto es fácil de lograr, aplicando los conceptos lógicos de respeto competencial entre Instrumentos de Ordenación Territorial y Planes Generales de Ordenación Urbana ya que el trazado y la funcionalidad de dicho vial no es un aspecto propio del Plan Territorial Parcial sino del Municipio de Bilbao, al suponer un enlace viario de nivel jerárquico urbano entre diversos barrios o Distritos urbanos.

Dentro de los Planes Territoriales Sectoriales que afectan al “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, debemos considerar en segundo lugar el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Dicho Plan Territorial establece una serie de determinaciones que en Zorrotzaurre afectan a los bordes de la Margen Derecha a la Ría de Bilbao y a las dos Márgenes del Canal existente, determinaciones que tienen que ser conocidas, analizadas y respetadas por la ordenación urbanística del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”.

Pasando a considerar los vínculos territoriales establecidos por la Ley de Aguas en relación con la ordenación urbanística de Zorrotzaurre, hemos de decir que dichos vínculos están subsumidos dentro del contenido normativo del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes anteriormente citado, ya que este Plan Territorial Sectorial recoge y amplía de manera considerable las vinculaciones que establece la Ley de Aguas a los terrenos fronterizos con los cauces de los ríos.

Uno de los aspectos más importantes de la legislación sectorial de aguas, contenida en el Plan Territorial Sectorial anteriormente citado, es el análisis, consideración y resolución de los problemas de inundabilidad producidos y que se pueden producir en el “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”.

La preocupación por resolver el problema de inundabilidad de Zorrotzaurre está contenida en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, a través del establecimiento de la alternativa consistente en la apertura del Canal de Deusto hasta enlazar aguas arriba con el cauce de

la Ría de Bilbao. Este criterio fue refrendado por el estudio de la hidraulicidad de la Ría de Bilbao, titulado "Estudio Hidráulico de la Ría Nervión", el cual fue encargado por la Diputación Foral de Bizkaia con el fin de buscar soluciones técnicas que aseguren la no repetición de los problemas sufridos en las inundaciones de 1983.

Posteriormente, durante la tramitación de la primera Modificación en el ámbito de Zorrotzaurre, y a la vista de los criterios sustentados por los técnicos de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, en relación con el diseño y las características de la apertura del canal de Deusto, se redactó un nuevo estudio hidráulico para poder establecer el dimensionado y características del futuro canal de Deusto y en especial de sus efectos una vez concluida su apertura, teniendo en cuenta la necesidad de respetar por la futura urbanización las cotas de inundabilidad calculadas con un periodo de retorno de 500 años.

Este estudio, redactado por la ingeniería SAITEC, fue validado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, incorporándose sus determinaciones tanto en la primera Modificación en el ámbito de Zorrotzaurre como en el presente documento, figurando como Anejo 1 a la presente Memoria.

Los criterios anteriores se introducen en las Normas urbanísticas, al objeto de garantizar que la nueva urbanización de Zorrotzaurre no producirá problemas de inundabilidad a través de lo indicado en el artículo 9.2.9.3 titulado "Características, delimitación e inclusión a los efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales".

Cabe señalar a este respecto, que la Agencia Vasca del Agua-Ura ha emitido un informe favorable con fecha 21 de febrero de 2.011.

La legislación de Costas opera de manera autónoma en relación con el establecimiento de vínculos territoriales a los terrenos fronterizos con el dominio público marítimo-terrestre, tanto en relación con el respeto de los usos permitidos en la Zona de servidumbre de protección de dicho dominio, como por los condicionantes establecidos para la conservación, mantenimiento, la sustitución y la edificación de nueva planta en los terrenos incluidos dentro de dicha Zona de servidumbre de protección, vínculos que tienen una gran importancia en el futuro diseño urbano de Zorrotzaurre.

Sometido el contenido de estas determinaciones a informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, durante la tramitación de la primera Modificación, se recibió un informe de dicha Dirección en el cual se indicaban una serie de consideraciones a introducir en la documentación de dicha Modificación, aspectos que fueron

incorporados al expediente aprobado definitivamente, y que en el presente documento, se reproducen en su integridad.

En este contexto, dicha Dirección General, con fecha 10 de febrero de 2.011, ha informado favorablemente la presente Modificación.

Por último, y por lo que a la legislación sectorial se refiere, el presente documento recoge las determinaciones expuestas por la Dirección de infraestructura del Transporte del Gobierno Vasco, suprimiendo el actual trazado del tranvía contemplado para Zorrotzaurre, el cual deberá ser definido por un Plan Especial de Infraestructuras que elaborará el Gobierno Vasco, como institución competente en materia ferroviaria. En este sentido, el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre, deberá reservar una zona, en el entorno de la punta sur de la futura isla, para posibilitar el acceso a dicha isla.

A.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

En estos momentos, además de la obligación jurídico-administrativa ya explicitada en la Introducción, por la cual se debe adaptar el contenido de la Modificación ya aprobada a la sentencia reseñada en el apartado anterior, han surgido nuevas circunstancias que aconsejan analizar el proyecto desde una nueva perspectiva, fundamentalmente económica, todo ello como consecuencia de las reflexiones surgidas en la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, así como de la situación actual de crisis, que afecta en gran medida a nuestro entorno.

En este sentido, y aunque el Estudio Económico - Financiero incorporado en la primera Modificación del PGOU cumple ampliamente con el objeto y los requisitos exigidos por la doctrina jurisprudencial, que ha afirmado reiteradamente que no tiene por objeto la fijación de los parámetros económicos ciertos de la operación urbanística proyectada, sino más bien un acercamiento analítico aproximativo a la realidad de su viabilidad económica (STS 13 de noviembre de 2003, de 31 de Mayo de 2001, de 11 de Marzo de 1999 y 23 de Enero de 1996), ello no obsta para la necesidad de reconsideración continuada de las circunstancias externas sobrevenidas y que pueden afectar a la viabilidad económica de la operación urbanística proyectada.

Así, cabe citar las modificaciones legislativas que se han producido desde la aprobación del primer documento de Modificación y que han incrementado el porcentaje legal de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración hasta el 15%.

A mayor abundamiento, la redacción del documento de ordenación pormenorizada ha contribuido a acercar a la realidad el conocimiento que se tiene del propio ámbito, habiéndose constatado las siguientes realidades:

- La aparición de importantes sobre-costes en la construcción de los edificios, contrastados tras el análisis del correspondiente estudio de la calidad geotécnica del suelo de Zorrotzaurre.
- El conocimiento que se tiene de la edificabilidad atribuible al área, tras la desaparición de los rellenos de la margen derecha del canal, y del importe de los costes de urbanización a financiar por la operación. Hay que resaltar que la primera Modificación del PGOU adscribía a la edificabilidad urbanística que se atribuía al área la ejecución de Sistemas Generales (Apertura del Canal) y la ejecución de las obras necesarias para el acceso del tranvía desde el Ensanche a Zorrotzaurre (dos puentes).
- Las especiales circunstancias en las que se encuentra el amplio tejido industrial existente en Zorrotzaurre. Las industrias que resultan incompatibles con el planeamiento deberán ser trasladadas a otros ámbitos, reconociendo la legislación urbanística a sus titulares las correspondientes indemnizaciones por el traslado de su actividad, que deberán ser completadas con el precio que obtengan por el suelo. Las circunstancias citadas hacen que disminuya el valor del suelo, lo que en definitiva se traduce en mayores dificultades a la hora de materializar su traslado a nuevos ámbitos

En estas circunstancias, la Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de Zorrotzaurre, donde el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Bilbao son socios mayoritarios, siguiendo los principios de prudencia y de legalidad, ha optado por proceder a revisar las condiciones urbanísticas de la operación proyectada sobre la base de las siguientes consideraciones:

- La apertura del Canal de Deusto va a contribuir positivamente a mejorar el problema de inundabilidad de las zonas de ribera de todo el municipio. Por este motivo, se considera que resulta más coherente con su funcionalidad calificar este ámbito como un sistema general que, en virtud del Acuerdo de Compromisos firmado entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento, únicamente queda adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre a los efectos de la gestión del suelo y no a los de su ejecución.

- Para la conexión del Área de Zorrotzaurre con el resto del municipio se considera necesario un puente con la Ribera de Deusto, a la altura de Botica Vieja, y otro en San Ignacio. Asimismo, para el desarrollo urbanístico de Punta Zorrotza será necesaria la construcción de otro puente que conecte la nueva isla de Zorrotzaurre con Punta Zorrotza. Estos tres puentes deben ser considerados como sistema general, si bien únicamente el puente de San Ignacio se considera adscrito, a efectos de su ejecución y gestión de suelo, a la actuación integrada de Zorrotzaurre.

El puente de conexión con Deusto, en virtud del Acuerdo de Compromisos firmado entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento, únicamente queda adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre a los efectos de la gestión del suelo y no a los de su ejecución.

El puente de conexión con Zorrotza se considera no adscrito al ámbito de Zorrotzaurre, salvo en lo que respecta a la gestión del suelo correspondiente al estribo situado en la futura isla, el cual sí se considera adscrito a esta actuación.

- La reducción en el número de puentes previstos sobre el Canal ha hecho preciso revisar los parámetros relativos a los tráficos, tanto rodados como peatonales, contemplados en la Modificación vigente.

Como consecuencia del análisis de flujos, se ha podido determinar que los principales tráficos rodados, tanto los internos de Zorrotzaurre, como los de conexión entre la isla y los barrios colindantes de Deusto, San Ignacio y Zorrotza, se pueden resolver con un único puente de conexión con cada uno de ellos. A estos efectos resulta significativo destacar la función primordial que adquiere la conexión transversal Zorrotza - Isla - San Ignacio, por lo que en el presente documento se ha optado por mantener el puente situado en la prolongación de la calle Baleares.

Como columna vertebral de la trama viaria se dispone, a lo largo de la isla, de un eje central viario que conecta los nuevos puentes entre sí, recogiendo de este modo las directrices señaladas en el PTP que marcan un eje rodado y peatonal que, desde Deusto, salta a la isla y desde ésta a Zorrotza, para posteriormente poder continuar hacia Burtzeña. El trazado de este eje grafiado en la presente Modificación no tiene carácter vinculante y podrá ser adaptado por el Plan Espacial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre.

- Por lo que respecta a los tráficos peatonales, la posición “central”, con respecto al conjunto de la isla, del puente ubicado en la prolongación de la calle Baleares reafirma la apuesta por mantener este puente como básico para la conexión peatonal entre los distintos barrios

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Bilbao, como socios mayoritarios de la Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de Zorrotzaurre, conscientes de la necesidad de aunar esfuerzos y así dar un impulso para poner en marcha el proyecto, y con base en las consideraciones previamente descritas, han procedido a formalizar un Acuerdo de Compromisos, del que esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en Zorrotzaurre trae causa, que se adjunta como Anexo 6 a esta Memoria.

Se procede también en esta Modificación del PGOU en Zorrotzaurre a introducir otras modificaciones menores, como la declaración de la superficie de suelo de la Zona Mixta como necesitado de regeneración. Ello se ordena con la idea de posibilitar la afectación de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo a la obra del Sistema General de Apertura del Canal por parte del Ayuntamiento de Bilbao.

Así mismo, los plazos para la gestión y urbanización del ámbito y la posibilidad de ser ejecutados en una o varias fases, aconsejan, en garantía de los intereses afectados por la ordenación, revisar el régimen jurídico-urbanístico de las edificaciones establecido por la anterior normativa. En concreto, se habilita al PEOU para establecer un régimen transitorio bajo la categoría de “*Disconformidad con el planeamiento*” de las edificaciones y usos industriales existentes y que queden incluidos en la segunda fase.

Finalmente, se aprovecha la modificación de la normativa del P.G.O.U. para actualizar el régimen de la edificación residencial existente en aras a su acomodación a la declaración de la mayor parte de las edificaciones actuales de uso residencial como integrantes de un Área de Rehabilitación Integrada, (“Orden 24 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, por la que se acuerda extender la financiación cualificada establecida con carácter general para las A.R.I.s, en cuanto a patrimonio edificado, al Área comprendida por los edificios residenciales señalados en el barrio de Zorrotzaurre”), de cara a la promoción de su rehabilitación integral.

Igualmente, y por lo que a la edificación industrial se refiere, en la presente Modificación se introduce un régimen normativo de usos que flexibilice las posibilidades de traslado de actividades existentes en el ámbito de Zorrotzaurre.

1.- Se permitirá el cambio de uso al compatible con vivienda, tanto el productivo compatible con vivienda como el almacén compatible con vivienda, así como al socio-cultural (Uso 3, en situación 9).

2.- Se permitirán los cambios de titularidad para las actividades actualmente en funcionamiento.

3.- Se permitirá el nuevo establecimiento de actividades compatible con vivienda en pabellones sin actividad. En locales donde existan licencias de uso no compatible con vivienda en vigor se permitirá la implantación de esta clase de usos. Sin perjuicio del respeto a las condiciones ambientales y de las exigencias del resto de la normativa. Si se declara la caducidad de la licencia de actividad no compatible no se permitirá la reinstalación de este uso.

4.- Se permitirán las obras que sean necesarias para la instalación de los usos permitidos y citados anteriormente.

En todo caso, las obras permitidas en la edificación industrial existente se deberán atener a lo establecido en el artículo 101 de la ley 2/2006.

A.6. NATURALEZA Y ALCANCE DE ESTE EXPEDIENTE

A.6.1. Introducción

Para poder establecer con precisión el contenido de las determinaciones del presente documento, se debe indicar que se han tenido en cuenta las disposiciones de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo aprobada por el Parlamento Vasco el 30 de Junio, así como del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

También se quiere resaltar que la definición de la ordenación pormenorizada de la mayor parte de su ámbito espacial se va a diferir a la redacción de un plan especial de ordenación urbana. De acuerdo con ello, el presente documento urbanístico se centra especialmente en las determinaciones propias de la ordenación estructural del Área de Ordenación remitida de Zorrotzaurre, fracción espacial de mayor superficie que contiene la casi totalidad de la actuación urbanística a realizar en Zorrotzaurre, sin perjuicio de concretar otras determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada de otras Zonas del "Ámbito urbano de Zorrotzaurre".

En consecuencia, analizando las determinaciones del Plan General de Ordenación urbana, de conformidad con lo indicado en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, podemos concretar cual va a ser el contenido que debe ser desarrollado y concretado en el presente expediente, al objeto de no interferir en la posterior tarea del plan especial de ordenación urbana, ni de establecer determinaciones que impidan un correcto desenvolvimiento de las tareas encomendadas a dicho tipo de planes por la legislación urbanística.

A.6.2. Determinaciones de la ordenación estructural.

En el presente documento se sigue escrupulosamente el contenido de las determinaciones que para la ordenación estructural establece la Ley 2/2006 en su artículo 53, apartados 1 y 2.

Se cumple con la determinación de la calificación global y al efecto se divide su ámbito en Zonas, distinguiendo las públicas y privadas, entendiéndose que las primeras se corresponden con las Zonas de sistema general.

Se establecen plazos para el planeamiento de desarrollo y se programa el suelo, mejor dicho la ejecución de la ordenación urbanística, y se establecen las directrices para la protección de los bordes de la Ría y el Canal como defensa de elementos naturales y artificiales, además de recoger como válidos los elementos edificados y urbanizados protegidos en el Plan General, con diversos niveles de protección.

También, dentro de las determinaciones de carácter general, se cumple con la necesidad de asegurar el cumplimiento de los estándares legales y cuantías mínimas de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, así como de las reservas de suelo para alojamientos dotacionales.

Se concretan igualmente los sistemas generales que aseguran la coherencia del desarrollo urbanístico propuesto y se incluyen en los futuros ámbitos de gestión a efecto de la obtención de sus terrenos y también, en determinados casos, a efectos de su ejecución y asunción del coste.

Entrando en las determinaciones que la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo establece como específicas de la ordenación estructural en suelo urbano, se cumplen y establecen las cuatro determinaciones del apartado 2 del artículo 53.

El perímetro de suelo urbano se mantiene conforme el Plan General vigente y se establece el Área de Zorrotzaurre para remitir su ordenación pormenorizada a un futuro plan especial de ordenación

urbana, sin perjuicio de definir dos Zonas privadas a las que se les dota de ordenación pormenorizada desde el contenido documental de esta Modificación del Plan General de Bilbao.

Se fijan las edificabilidades urbanísticas, el uso característico y los usos compatibles, con indicación del porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística de estos últimos, de manera desglosada para cada una de las tres Zonas privadas que establece la Calificación global.

Finalmente se definen las características técnicas básicas de los sistemas locales, las condiciones mínimas de urbanización y las conexiones y refuerzo de las infraestructuras existentes.

A.6.3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Tal y como se ha indicado, solamente se establece ordenación pormenorizada para las dos Zonas privadas, sanitaria y terciaria, ambas de Zorrotzaurre.

En ambos casos, se definen los sistemas locales y se establecen su conexión e integración en la red de sistemas generales, sin que sea preciso respetar ningún parámetro de dotaciones mínimas por tratarse de Zonas clasificadas como suelo urbano y sin uso de vivienda.

Se establece que la Zona sanitaria constituye una actuación integrada, de acuerdo con la determinación b) del anexo 1 del artículo 56 titulado "Ordenación pormenorizada" de la Ley 2/2006. La Zona terciaria, también se considera que constituye una actuación integrada.

Teniendo en cuenta también lo establecido en el artículo 145-1 de la Ley citada, se establece que estas dos actuaciones integradas constituirán, cada una de ellas, una única unidad de ejecución, habida cuenta de su pequeña dimensión y la característica de promoción única.

Se categoriza el suelo de ambas Zonas privadas como suelo urbano no consolidado, el de la primera Zona por carecer de urbanización consolidada, conforme a la circunstancia 1 del apartado b) del número 3 del artículo 11 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y el de la Zona terciaria por aplicación de la circunstancia 2 al atribuirle la ordenación estructural una edificabilidad ponderada superior a la previa.

Se definen las edificabilidades físicas de forma pormenorizada para el uso característico y los compatibles indicando los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido, así como los correspondientes coeficientes de ponderación de los diversos usos permitidos.

También se definen las alineaciones y rasantes de la edificación y la urbanización, así como la concreción de los elementos propios de la forma y situación de las edificaciones, teniendo en cuenta que, en lo que respecta a las determinaciones de los aspectos propios de las Normas generales de la edificación, será de aplicación lo establecido por las Normas del Título Séptimo titulado "Normas generales de edificación", de las Normas urbanísticas del Plan General.

Se establecen también los criterios para la redacción de los posteriores Estudios de Detalle que han de completar la ordenación pormenorizada contenida en este expediente urbanístico, así como las condiciones de parcelación en ambas Zonas que definen la imposibilidad de realizar parcelaciones urbanísticas de la única parcela privada que se establece por la ordenación pormenorizada en cada una de las dos Zonas privadas, resultando que las nuevas parcelas privadas tienen la condición de parcelas indivisibles de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

A.6.4. Determinaciones de la documentación gráfica

El presente documento contiene las determinaciones gráficas del estado modificado de aquellos planos de la documentación gráfica del Plan General que se refieren a las determinaciones normativas indicadas en los anteriores apartados y que constituye el contenido gráfico o plano de la ordenación estructural y pormenorizada contenida en este expediente.

Se entiende que los planos de información del estado actual son los mismos planos, de acuerdo con la ordenación vigente que constituyen la actual versión de la documentación gráfica del Plan General.

Para cumplir con lo indicado, la documentación gráfica de esta Modificación, contiene los siguientes planos modificados:

- II. Estructura orgánica y Usos globales.
- III. Clasificación y Calificación.
- IV. Usos pormenorizados. Sólo referido a las Zonas sanitaria y terciaria.
- V. Definición de la Ordenación. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.
- VI. Régimen de la edificación
- VII. Protección de la edificación
- VIII. Gestión. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.
- IX. Restricciones de usos y ámbitos de ordenanza. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.

A.6.5. Conclusiones referidas al contenido documental y a las determinaciones normativas del presente documento urbanístico.

El enfoque relativo al contenido documental del presente expediente de Modificación del Plan General, el cual difiere una gran fracción de la superficie del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre” a una posterior ordenación pormenorizada, matizada de acuerdo con las consideraciones del presente apartado, influye de manera importante en el contenido material de la ordenación urbanística establecida y en consecuencia, vamos a realizar su descripción en el apartado A.7 de esta Memoria, ateniéndonos a lo anteriormente establecido.

A.7. DESCRIPCION DE LA ORDENACION ESTABLECIDA POR LA CALIFICACION GLOBAL

A.7.1. Definición de las diversas Zonas del Ámbito Urbano de Zorrotzaurre.

Para concretar las diversas Zonas, tanto Zonas públicas destinadas a albergar y constituir los Sistemas Generales, como aquellas otras Zonas privadas en las que la Calificación global permite situar usos lucrativos, se tiene en cuenta el contenido de los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Bilbao en relación con el “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre”, refrendados en diferentes acuerdos municipales.

Al efecto y al objeto de realizar la ordenación urbanística de este expediente, se ha tenido en cuenta la necesidad de posibilitar la ubicación de dos actuaciones privadas relevantes, una con uso predominante de Equipamiento sanitario, “Uso 3 en situación 3”, según la terminología del Plan General y otra con Uso terciario de oficinas, “Uso 7 en situación 1”, según la terminología indicada.

A.7.2. Zona sanitaria de Zorrotzaurre

Para cumplir con el programa de necesidades planteado, que responde al deseo de impulsar actividades tractoras del futuro desarrollo terciario del Ámbito, es evidente que debido al factor de la programación temporal deseada, no se puede mantener toda la superficie del “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre” como una única Zona a ordenar pormenorizadamente por el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.

Abundando en la consideración anterior sobre el alcance espacial del planeamiento de desarrollo propuesto, aparece también la necesidad de realizar la gestión urbanística de los terrenos calificados

como Zonas de uso predominante sanitario y terciario sin esperar a la gestión de la totalidad de los terrenos del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”.

En consecuencia, y al efecto de lograr los objetivos planteados, es evidente que desde el punto de vista del cumplimiento de las determinaciones legales de la ordenación urbanística y de la gestión de su ejecución, se debe realizar una división del “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre” en tres Zonas públicas diferenciadas, a las cuales se les va a dotar de una Calificación global independiente.

Además, teniendo en cuenta la necesidad de una ejecución individualizada de ambas Zonas, el presente documento de Modificación del Plan General establece la ordenación pormenorizada de las dos nuevas Zonas privadas sitas en suelo urbano y, al efecto, define tanto su ordenación estructural como su ordenación pormenorizada, incluyendo ambas en su correspondiente Ordenanza de zona, al objeto de seguir con el método y estructura normativa adoptado por el Plan General para las Zonas de suelo urbano.

La concreción previa de la ordenación pormenorizada de las dos Zonas de uso predominante sanitario y terciario desde la documentación de esta Modificación del Plan General, no impide que desde las determinaciones de este expediente se establezca que el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre actúe para coordinar la ordenación pormenorizada de su ámbito espacial con el previo de estas dos Zonas.

El plan especial así definido en cuanto a su ámbito de actuación, deberá respetar la definición de ambas Zonas como dos actuaciones integradas, no incluidas en los diversos ámbitos de gestión que establezca de acuerdo con la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

La ubicación de la Zona sanitaria, se debe realizar de forma y manera que produzca el mínimo de condicionantes de diseño a la posterior ordenación pormenorizada a establecer por el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre y además debe permitir una rápida gestión de su ejecución, al objeto de posibilitar ésta, con anterioridad a la gestión del resto de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre.

Para concretar la ubicación y dimensionado de la Zona sanitaria, atendiendo a los condicionantes anteriormente descritos, se ha creído necesario situarla en terrenos de la antigua Zona de Servicio del Puerto de Bilbao, junto a la calle Morgan, constituyendo, solamente en planta, una réplica formal al trazado de la manzana urbana situada entre la calle Morgan, la calle Jon Arróspide, la calle Julio Urquijo y la calle General Eraso.

La anterior consideración se ve reforzada por la necesidad de definir el trazado de la futura apertura del canal de Deusto, de acuerdo con el criterio de utilizar al efecto el diseño de un cauce a cielo abierto.

Las conclusiones del Estudio hidráulico de la Ría del Nervión realizado para el expediente de Modificación del Plan General por la Ingeniería SAITEC, establecen la necesidad de reservar un ancho de 75 metros para resolver satisfactoriamente el problema de inundabilidad de la Ría en Zorrotzaurre.

Finalmente, se ha elegido un trazado y se ha establecido de forma definitiva la necesidad de fijar una dimensión de 20 metros entre la fachada de los edificios existentes en la manzana nº 3 en la calle Morgan y la alineación máxima de edificación sobre y bajo rasante de la futura edificación a situar en la nueva parcela que se diseña en la Zona sanitaria. De esta forma se estima que se establece una dimensión correcta para el ancho disponible por la calle Morgan que permite soluciones flexibles y variadas para el diseño correcto de dicha calle urbana, sin perjuicio de las variaciones que pueda introducir el futuro plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.

Finaliza la definición de los límites de la nueva Zona sanitaria con el trazado de los testeros transversales siguiendo la disposición de las calles Julio Urquijo y General Eraso.

A.7.3. Zona terciaria de Zorrotzaurre

Las mismas consideraciones indicadas para la Zona sanitaria deben ser tenidas en cuenta en relación con la Zona Terciaria del Depósito Franco, extremo que resulta de más fácil cumplimiento debido a su pequeña incidencia en el establecimiento de condicionantes a la futura ordenación pormenorizada, al coincidir su delimitación prácticamente con el actual edificio del Depósito Franco de Zorrotzaurre, edificio que en todas las versiones del Master Plan ha sido mantenido dentro de ordenación, debido a sus características que aconsejan su mantenimiento.

La Zona se circunscribe a la planta del actual edificio, el cual podrá ser reformado y adecuado a la función de albergar un complejo terciario de oficinas, de acuerdo con el perfil edificatorio actual y la superficie construida resultante de posibilitar la ejecución de una nueva planta, aprovechando la gran altura de la actual planta baja. Esta actuación produce un efecto de incremento de edificabilidad urbanística o coeficiente de techo y un incremento del número de plantas en una más, pero no supone cambio en la configuración del volumen o resultado final de la forma exterior de la edificación.

Los parámetros urbanísticos resultantes de las obras de Reforma indicados, se contienen en la ordenanza reguladora que establece la ordenación pormenorizada de la nueva Zona.

A.7.4. Zona Mixta de Zorrotzaurre

El resto de la superficie de los terrenos comprendidos en el ámbito espacial del “Ámbito Urbano de Zorrotzaurre”, excluidas las de las dos Zonas sanitaria y terciaria, anteriormente descritas, constituye la nueva Zona Mixta de Zorrotzaurre.

La Zona Mixta de Zorrotzaurre es una zona privada con posibilidad de situar usos lucrativos en su interior y las dos Zonas públicas de sistema general ya citadas, -Canal de Deusto y la Apertura del mismo-, tienen una gran imbricación espacial y por ello se incluyen todas ellas en un único ámbito para definir su ordenación pormenorizada o de desarrollo.

Lo anterior, según la terminología de la nueva Ley 2/2006 significa que constituyen el área de Zorrotzaurre o ámbito para redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.

En esta Zona se va a residenciar el establecimiento del uso característico y de los demás usos compatibles, de acuerdo con el reparto y cuantías establecidas en los criterios adoptados por la Corporación municipal.

La ordenación estructural impone a la pormenorizada del futuro Plan Especial, condiciones de diseño relativas a la dimensión de los terrenos destinados a albergar las dotaciones locales de espacios libres, equipamientos públicos y viario rodado y peatonal, recogiendo como obligatorios los parámetros de superficie establecidos por los técnicos del Área de Urbanismo y Medio Ambiente.

En dicho documento se definen unas proporciones para cada una de las dotaciones públicas de espacios libres, vialidad y aparcamientos y dotaciones públicas equipamentales. Con ello se pretende lograr un elevado nivel de calidad de dichos espacios, por lo menos a nivel cuantitativo, extremo que deberá ser confirmado por su diseño definitivo.

A.8. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES A RESPETAR POR LA POSTERIOR ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A.8.1. Introducción

Tal y como se ha indicado, de manera repetitiva, en los anteriores apartados de esta Memoria, el objeto de esta Modificación en el Área de Zorrotzaurre, se refiere a la exclusiva concreción de su ordenación estructural, evitando entrar en aspectos propios de su posterior ordenación pormenorizada.

Sin embargo, es evidente que dentro de los aspectos propios de la ordenación estructural y a establecer por el planeamiento urbanístico general, además de la concreción de las Zonas, distinguiendo las Zonas tanto privadas como públicas o Sistemas Generales, es preciso de acuerdo con el artículo 53.2.d) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, incluir las características básicas de los futuros sistemas locales que posean un carácter relevante para la concreción de la ordenación pormenorizada del Área que se difiere a un posterior Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.8.2. Cuantificación de los usos urbanísticos. Criterios para su reparto porcentual

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao actualmente vigente, establece únicamente como obligatorio, en relación con los usos del Área de Zorrotzaurre, el Residencial en situación 2 “vivienda colectiva”, con un mínimo del 55% de la superficie construida destinada a albergar dicho uso. Añade como usos permitidos el Uso de Equipamiento (Uso 3) en todas sus situaciones, el Uso de Servicios Urbanos Administrativos (Uso 4) en situaciones 1 y 2, y el Uso Terciario (Uso 7) en situaciones 1, 2.1 y 2.2.

Debido a la técnica utilizada por el Plan General para concretar los parámetros básicos de la intensidad de los usos urbanísticos, fundada en el aprovechamiento urbanístico y no en la edificabilidad geométrica, es difícil conocer cual es la edificabilidad urbanística de los usos resultantes, ya que ésta será diferente en función de las proporciones que se adopten entre las edificabilidades de los diversos usos.

El ejercicio desarrollado en el Master Plan, ha servido para poder establecer una cuantía de la edificabilidad urbanística máxima posible de situar en el ámbito del Área de Zorrotzaurre. En función de lo indicado y también en función de los objetivos municipales de lograr la creación de una nueva fracción de ciudad en la que se ubiquen usos productivos entreverados con usos residenciales y una

distribución del 50% de viviendas de protección pública y el 50% de régimen libre, se establece una edificabilidad máxima y unas cuantías máximas desglosadas en función de los diversos usos para los que se desea asegurar un implantación en el "Ámbito urbano de Zorrotzaurre".

El Plan General de Bilbao plantea una intensidad edificatoria ponderada de 0,8 m² del uso característico por cada metro cuadrado de suelo para el Área de Ordenación Remitida 136, aunque no obliga a reservar ningún porcentaje para vivienda de protección pública. Dicha intensidad edificatoria no significa que la edificabilidad geométrica del Área de ordenación remitida coincida con dicho coeficiente, ya que ello dependerá de la proporción de los diversos usos lucrativos permitidos por la ordenación pormenorizada del Plan Especial, que se deberán ponderar por sus correspondientes coeficientes.

Para definir la intensidad edificatoria adecuada para Zorrotzaurre únicamente es preciso tener en cuenta distintos conceptos. En primer lugar, que la densidad no es un resultado válido en si mismo, y que lo que hay que considerar prioritariamente es la calidad del "diseño de la ciudad", al cual se llega con la utilización de diversos tipos edificatorios, la adopción de una determinada morfología urbana y la obtención de una densidad geométrica resultante acorde y en consonancia con los anteriores condicionantes urbanísticos.

Por otro lado, también es preciso evitar la excesiva densidad que produciría un tipo de desarrollo no deseado. Análogamente al caso anterior, se considera que para Zorrotzaurre la intensidad edificatoria no debería sobrepasar 1,30 m² de techo edificado sobre rasante por cada metro cuadrado de suelo de tierra firme resultante de la ordenación pormenorizada, cuando se concrete la superficie de la lámina de agua por el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre.

A modo de mera comparación, la densidad que figura en el Master Plan diseñado por Zaha Hadid Architects es del orden de 1,13 m²/m², aunque, de acuerdo con la normativa vigente, debe incluir, como mínimo, un 20% de Vivienda de Protección Oficial.

En consonancia con los argumentos ya expresados en esta Memoria, se establece como índice de la edificabilidad sobre rasante de los usos lucrativos el valor 1,26 m²/m², índice que se aplicará a determinadas superficies establecidas por la calificación global en el área de Zorrotzaurre, con independencia de su titularidad, como método para hallar la superficie de techo máximo total sobre rasante destinado a usos lucrativos.

Debido a la calificación global del tramo que es preciso realizar para ultimar la apertura del canal de Deusto, se establece un tope máximo a la edificabilidad urbanística sobre rasante, que no podrá ser sobrepasado en ningún caso, aunque la superficie de tierra firme resultante del diseño final del canal

realizado por el plan especial de ordenación urbana, multiplicada por 1,26 dé un resultado superior a la cuantía o tope máximo de edificabilidad anteriormente citado.

La cuantía total y la relación interna entre las cuantías de los coeficientes de techo de los diversos usos definen, de manera muy concreta, cual va a ser el resultado de la ordenación y las características urbanas de Zorrotzaurre, sin perjuicio de la evidente influencia que sobre aquel resultado final va a tener la calidad de la ordenación pormenorizada que concrete la forma y situación de los edificios en los que se van a albergar los usos propuestos y los demás trazados urbanos.

En el Área de Zorrotzaurre, se considera necesario propiciar y lograr una mezcla de usos terciarios y residenciales, aunque el uso mayoritario sea el residencial, de ahí la denominación de la nueva Zona Mixta. Por otro lado, ya que se trata de una Zona donde actualmente existe un gran número de empleos, resulta importante que se realice una reserva sustancial para la instalación de actividades económicas.

Por ello, el criterio sobre el reparto de usos es de capital importancia para lograr un desarrollo equilibrado del Área. Atendiendo a los datos manejados en urbanizaciones recientes y a la especificidad del lugar parece razonable garantizar una mezcla de usos privativos con un porcentaje mínimo de la superficie de techo total de todo el Área destinada a albergar actividades económicas del 25%. Incluido en este porcentaje se debe "reservar" una fracción del 16% también de la superficie de techo total, para albergar el uso terciario de oficinas o actividades económicas no comerciales, sin incluir equipamientos privados.

Teniendo en cuenta la necesidad de realizar una política correcta de vivienda pública, la Corporación municipal de Bilbao ha estimado preciso establecer un porcentaje de viviendas de protección pública del 50% con relación al número de unidades de vivienda totales a ejecutar en el Área. De dicho porcentaje el 25% se plantea como viviendas de protección oficial (V.P.O) y el otro 25% como viviendas tasadas (VPOT) de régimen autonómico y/o viviendas tasadas municipales (V.T.M.) de régimen especial.

Este condicionante se superpone, debiendo ser cumplidos ambos, al establecido por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo en relación con los estándares de la superficie de techo residencial en suelo urbano no consolidado, destinados a vivienda de protección oficial V.P.O. y de viviendas tasadas (VOPT) y/o (V.T.M.), del 20% para cada una de dichos regímenes, quedando el 60% restante para acoger vivienda libre.

Este documento no establece un número máximo de viviendas por no estar obligada la fijación de esta determinación urbanística por ninguna disposición legal o reglamentaria vigente y por estimar

que el parámetro de control válido es el de la superficie de techo destinado al uso residencial, el cual está clara y correctamente acotado por los condicionantes establecidos en los Criterios urbanísticos adoptados por la Corporación municipal.

A.8.3. Características básicas de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamentales

Dentro de las determinaciones de la ordenación estructural, uno de los aspectos más importantes de la ordenación urbana que debe ser desarrollada por el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, nos encontramos con aquellas que establecen condicionantes y características para el diseño de las dotaciones locales o sistemas locales de espacios libres y Zonas verdes, así como las reservas de suelo precisas para albergar los edificios en los que se sitúen los equipamientos públicos, extremo establecido por la Ley 2/2006 en su artículo 53.2.d).

En los criterios adoptados por los técnicos municipales, se establece que la reserva de suelo para espacios libres y Zonas verdes no debe ser inferior al 15% y debe variar entre el 15% y el 20% de la superficie total del Área urbana de Zorrotzaurre, adoptándose el 18% como mínimo, según se indica en el apartado A.10 de esta Memoria.

Dentro de la previsión de la reserva de terrenos destinadas a espacios libres, un factor importante a considerar en su diseño, debe ser el establecimiento de sendos paseos peatonales dotados de las características de espacios libres, a situar en ambos lados del trazado del Canal de Deusto, logrando un gran elemento urbano de espacios libres para disfrute de la población que acompañe a lámina de agua resultante del diseño del canal al aire libre.

Igualmente y para la reserva de suelo destinada a albergar dotaciones públicas municipales, para albergar equipamientos comunitarios públicos sustentados en edificación, se establece la necesidad de alcanzar una superficie mínima del 13,5% de la superficie total de la Zona mixta de Zorrotzaurre.

A.8.4. Características básicas del Sistema Local viario

Analizando las afecciones del Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia en el ámbito de la Península de Zorrotzaurre, nos encontramos con el diseño de un elemento viario de nueva creación, dentro de la denominada Red Complementaria, que atraviesa longitudinalmente la Península, conecta con los accesos a Bilbao desde la A-8 por Olabeaga y continua hacia Zorroza para finalizar en el Puente de Axpe y enlazar, posteriormente, con el Corredor del Ballonti.

Si analizamos las propuestas viarias contenidas en el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, vemos que se recoge, con carácter vinculante, la Vía Paseo Metropolitana, vialidad longitudinal de carácter metropolitano en el sentido Este-Oeste a lo largo de toda el Area de Zorrotzaurre y las conexiones viarias Deusto-Olabeaga y San Ignacio-Zorrotzaurre-Zorroza.

El carácter de dichos trazados viarios se establece en este expediente con el criterio de ser tratados a nivel urbano, permitiendo al planeamiento urbanístico establecer de manera pormenorizada su diseño final, atendiendo a las necesidades propias de la ordenación urbanística.

En el proceso previo de redacción del Master Plan, se ha realizado un análisis profundo de las necesidades de establecer las conexiones urbanas entre el Área de Zorrotzaurre, Deusto-San Ignacio, El Ensanche, Olabeaga y Zorrotza.

Al efecto se han analizado aspectos propios de conectividad, calidad urbana y ambiental y se ha prediseñado una solución más acorde con el criterio de priorizar la calidad urbana, que altera las previsiones establecidas por el Plan General vigente y por el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia.

Anteriormente, el Master Plan propuso establecer una conexión viaria del Camino de Morgan con el Area de Zorrotzaurre y con Olabeaga, con un carácter de viario urbano situado a la cota +15 y con un puente sobre el cauce de la Ría con características giratorias o levadizas, de forma que permita el paso de embarcaciones para mantener la navegabilidad de la Ría hasta las dársenas del Museo Marítimo.

Fruto de los posteriores contactos, estudios y toma de decisiones relativos al diseño del Área de Olabeaga, los responsables urbanísticos de la Corporación Municipal de Bilbao, han tomado la decisión de suprimir el diseño del puente rodado entre Zorrotzaurre y Olabeaga, a la espera de conocer cual va a ser el diseño definitivo de las conexiones del transporte público tranviario entre Zorrotzaurre y el Ensanche.

Por ello se suprime del diseño de la red viaria del Área de Zorrotzaurre, el carácter de sistema general y el trazado de dicho puente, sin perjuicio de posibilitar en el futuro Plan Especial soluciones alternativas de comunicación peatonal y, en su caso, tranviaria y viaria entre Zorrotzaurre y Olabeaga, con un diseño adecuado al nivel propio de la conexión de "barrios urbanos", es decir, como sistema local viario.

Continuando el análisis de la infraestructura de comunicación viaria que afecta al Area de Zorrotzaurre, se indica que es preciso cambiar radicalmente, de acuerdo con los criterios del Master

Plan, el carácter del vial longitudinal que se propone a lo largo de todo el ámbito a ordenar, pasando de una vialidad metropolitana establecida por el Plan Territorial Sectorial de Carreteras a una vía urbana con sección variable de dos, tres y cuatro carriles, aceras y canal reservado para transporte público por tranvía o autobús-exprés, más acorde con el criterio del Plan Territorial Parcial.

Completando las conexiones territoriales más importantes que el Master Plan y la presente Modificación del Plan General, plantean para el Area de Zorrotzaurre, se ha de destacar también la conexión rodada establecida en su extremo Norte que tienen por objeto conectar Zorrotzaurre con Zorrotza, en su Zona urbana y en su Zona industrial. Esta conexión se plantea con las características de puente móvil, para no cortar la navegabilidad hasta el Museo Marítimo.

A.9. GESTIÓN URBANÍSTICA

En el ámbito del presente expediente de Modificación del Plan General de Bilbao, se establecen dos Zonas privadas y un Área para su posterior ordenación pormenorizada, que tienen necesidad de ser gestionadas de manera independiente entre sí y además poseen asignaciones de usos lucrativos y de edificabilidad urbanística muy diferenciadas.

En consecuencia, tendremos que definir para estos ámbitos urbanísticos, ámbitos de gestión diferenciados, sin incluir dichas Zonas en una única Área de Reparto, aún cuando se estima correcto establecer unos mecanismos de equidad de cargas y beneficios entre las diversas Zonas, a definir por el Plan General, con el alcance normativo provisional que le asigna la Ley 2/2006, como sugerencia conceptual para el contenido de sus programas de actuación urbanizadora, en los que se concreten las cargas urbanísticas que deben asumir.

La Ley 2/2006 establece unos criterios conceptuales y todo un conjunto de determinaciones normativas sustantivas y procedimentales que se apartan notablemente de lo establecido anteriormente por la legislación estatal de los años 90-92 y de las leyes del Parlamento Vasco de 1997 y 1998, seguidoras conceptualmente de aquéllas.

Desaparece el concepto y el ámbito de gestión de las áreas de reparto y se establecen las actuaciones integradas como ámbito de gestión básico para la ejecución del planeamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

En el área de Zorrotzaurre, considerada como ámbito de futura ordenación pormenorizada a realizar por un plan especial, se deberán tener en cuenta las restricciones y limitaciones contenidas en el artículo 144 titulado "Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución" de la Ley 2/2006 de

suelo y urbanismo, con lo cual dicho ámbito de planeamiento pormenorizado queda instrumentalizado también como ámbito de gestión, al imponerse la necesidad de delimitar las unidades de ejecución cumpliendo con una desviación de la edificabilidad ponderada de cada unidad respecto a la totalidad no superior al 5%.

El ámbito de gestión de las actuaciones integradas anteriormente indicado, se complementa para su operatividad, para realizar el reparto de cargas y beneficios con el ámbito de las unidades de ejecución, que se define como el ámbito espacial de una actuación urbanizadora, pudiendo, no obstante, ejecutar un programa de actuación urbanizadora por medio de una o varias unidades de ejecución.

La unidad de ejecución es en consecuencia el ámbito para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. A estos efectos es preciso indicar que la cuantía de la edificabilidad ponderada que se reparte entre los propietarios de los terrenos de la unidad o de la unidad y los demás terrenos adscritos a su gestión, es la constituida por la edificabilidad urbanística situada en el interno del ámbito espacial de la propia unidad de ejecución, la cual puede ser discontinua en suelo urbano.

Se abandona el concepto del “aprovechamiento tipo” que posibilita establecer el “aprovechamiento urbanístico” de los propietarios de suelo con independencia de cual sea el lugar en el que sitúe el planeamiento urbanístico, en sus terrenos o en el ámbito de la unidad de ejecución correspondiente.

La técnica de la nueva Ley 2/2006, es sin embargo mucho más flexible en relación a la asignación de las cargas urbanísticas las cuales se pueden concretar por la ordenación pormenorizada o por los programas de actuación urbanizadora, admitiendo cargas de urbanización correspondientes a la ejecución de sistemas generales adscritos a estos efectos a la unidad de ejecución.

La novedad que se produce es la contenida en la distribución de tareas entre la ordenación estructural y la pormenorizada, siendo en esta última, ver artículo 56.1 b), en la que se residencia la definición del primer escalón de los ámbitos de gestión, es decir, las actuaciones integradas, sin perjuicio de establecer también en este nivel la división de las actuaciones integradas en unidades de ejecución según lo permite el artículo 145.1 de la Ley 2/2006.

Además de lo indicado, el programa de actuación urbanizadora puede alterar lo establecido por la ordenación pormenorizada en relación con la delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución, sin olvidarnos de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y de las actuaciones de dotación, además de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Por ello en este documento, se pospone al plan especial de ordenación urbana la tarea de definir los ámbitos de gestión, dándole libertad de opción para la concreción de la o las actuaciones integradas con las correspondientes unidades de ejecución que estime oportuno establecer, teniendo en cuenta que todas ellas deberán cumplir la regla del 5% establecida en el artículo 144.2 antes comentada.

Las dos Zonas privadas, sanitaria y terciaria, tienen las características de ser de muy pequeña dimensión y deben ser ejecutadas con una única actuación integrada de unidad de ejecución única, por lo cual, teniendo en cuenta la titularidad de sus terrenos, es evidente que el ámbito de gestión más adecuado para realizar su ejecución se corresponde con lo indicado, actuación integrada y unidad de ejecución, sin inclusión en Área de reparto.

En el ámbito del Área de Zorrotzaurre, incluyendo la Zona Mixta y el Sistema General del Canal, es evidente que la falta de ordenación pormenorizada, remitida a un futuro plan especial, aconseja evitar la definición de ámbito de gestión alguno, aspecto por otro lado no permitido por la Ley 2/2006 para la ordenación estructural, remitiendo a la ordenación pormenorizada la delimitación de dichos ámbitos, ya que son aspectos de ordenación pormenorizada y gestión íntimamente ligados entre sí y lo establece de esta forma la Ley 2/2006.

El criterio anterior queda más claro y patente si consideramos la necesidad de definir actuaciones aisladas edificatorias para conservar la práctica totalidad de las casas de vecindad existentes en la Ribera de Zorrotzaurre, cuyo mantenimiento y conservación se ha establecido como un criterio para la elaboración de la Modificación del Plan General.

Se ha de procurar que la ordenación pormenorizada del Plan Especial permita el mantenimiento de la edificación existente con uso predominante de vivienda, autorizando toda clase de intervenciones constructivas que propongan su conservación y rehabilitación, sin perjuicio de intervenciones de reajuste o, en su caso, estableciendo una ordenanza de sustitución que mantenga su edificabilidad urbanística.

En este documento de Modificación del Plan General y, en concreto en la nueva redacción del artículo 9.2.11 titulado "Plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre. Contenido", se establece que dicho plan de desarrollo, deberá delimitar las actuaciones integradas y, en su caso, las unidades de ejecución correspondientes al Área de Zorrotzaurre.

A.10. JUSTIFICACION DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS POR EL ARTICULO 105 DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

El presente expediente urbanístico presupone un incremento de la edificabilidad urbanística posible de situar en su ámbito, en relación con la actualmente establecida por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y más en concreto supone incremento de la edificabilidad urbanística destinada a vivienda en la cuantía que posteriormente calcularemos.

Por ello, es preciso cumplir con lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 105 titulado “Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Los condicionantes señalados en los artículos que establecen la ordenación estructural de las Zonas privadas resultantes de la Calificación global y más en concreto el contenido del artículo 9.2.9.1 que regula las características de las reservas de suelo para dotaciones públicas, así como el del artículo 9.2.8.4 que establece el régimen de las viviendas de nueva planta a construir en el “Ámbito urbano de Zorrotzaurre” cumplen claramente con el contenido de las reglas a), b) y c) del apartado 1 del artículo 105 anteriormente citado.

La cuantía de la superficie de techo destinada a vivienda y establecida por el actual Plan General no está definida de manera clara y unívoca por sus determinaciones, al utilizar para establecer su ordenación urbanística la técnica del aprovechamiento tipo que no concreta la edificabilidad urbanística de los diversos usos, el característico y los compatibles.

Por ello deberemos utilizar la cuantía máxima de viviendas autorizada por sus Normas urbanísticas en el Área de reparto 136, fijada en 3.216 y en base a ello asignar a cada vivienda una edificabilidad media de 110 metros cuadrados construidos para hallar la edificabilidad urbanística destinada a vivienda en el área de reparto 136, que queda fijada de esta forma en 353.760 m².

Para completar el cálculo del coeficiente de techo que el vigente Plan General permite en la totalidad del “Ámbito urbano de Zorrotzaurre”, hemos de calcular el autorizado en el área de reparto 120.

Al efecto, se han medido la superficies en planta de todos los edificios definidos en el plano V titulado “Definición de la ordenación”, se les ha aplicado el número de plantas permitido, los posibles vuelos según la ordenanza del Plan General y los posibles patios regulados también por el Plan General.

Con ello, deduciendo las plantas bajas, se ha constituido una hoja de cálculo que incluye el contenido de la superficie de techo destinada a vivienda en cada uno de los 34 edificios identificados y definidos por la ordenación pormenorizada del Plan General.

La superficie de techo total destinada a vivienda, sumando la de los 34 edificios, alcanza a 41.883 m², edificabilidad urbanística que sumada a la calculada para el área de reparto 136 nos da un total de 395.643 m² de superficie de techo o edificabilidad urbanística destinada a vivienda, como cuantía establecida por el actual Plan General para el "Ámbito urbano de Zorrotzaurre".

Si consideramos que de la edificabilidad urbanística sobre rasante máxima que se puede situar en la Zona Mixta de Zorrotzaurre, el 70% se destina al uso de vivienda, tendremos que la edificabilidad urbanística máxima de este uso será de $804.264,19 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,7 = 562.984,93 \text{ m}^2/\text{t}$.

En consecuencia, se produce un incremento de $562.984,93 \text{ m}^2/\text{t} - 395.643 \text{ m}^2/\text{t} = 167.341,93 \text{ m}^2$ de edificabilidad urbanística para el uso de vivienda.

De acuerdo con ello, se deberá prever un incremento de la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red del sistema de espacios libres que tenga una superficie equivalente a 5 m² para el incremento del número de habitantes originado por el incremento de la superficie de techo destinada a vivienda.

Del mismo modo, y de conformidad con lo estipulado por el artículo 17 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes de la Ley de Suelo y Urbanismo, se deberá reservar un mínimo del 15% del suelo para espacios libres y zonas verdes de carácter local.

Por lo tanto, la superficie que deberá adscribirse en el Plan Especial de Ordenación Urbana al Sistema de Espacios Libres, sumados el General y el Local no será inferior a 128.225,45 m², tal y como ha establecido el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Si tenemos en cuenta que el 18% de la superficie de la Zona Mixta, fijada como cuantía mínima para la superficie de espacios libres a establecer por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, asegura una superficie mínima de $609.109,71 \text{ m}^2 \times 0,18 = 109.640 \text{ m}^2$ de suelo para espacios libres, y que en el presente documento se califica una superficie de sistema general de 33.470 m², vemos que se cumple holgadamente con el límite establecido por la COTPV.

Hay que tener en cuenta que además de las cuantías de terrenos destinados a espacios libres anteriormente indicadas, la ordenación, como mínimo, pormenorizada del plan especial de

ordenación urbana de Zorrotzaurre va a posibilitar la obtención de 29.154,35 m² destinados a constituir el nuevo cauce que permite ultimar la apertura del canal de Deusto. Dicho espacio, no cumple formalmente con las características de los terrenos destinados a espacios libres, pero sin embargo, estimamos que supone una mejora importante de la calidad urbanística de la futura ordenación y que además posibilita la mejora del valor ambiental y espacial de los terrenos destinados a espacios libres que se ubiquen en sus márgenes.

Se acompaña como Anexo 2 a esta Memoria el cálculo de la edificabilidad establecida por la adecuación pormenorizada del Plan General en la actual Área de reparto 120.

A.11. APROBACIÓN DEL PLAN DE UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE BILBAO.

Por Orden Ministerial de 20 Julio de 2006, se aprueba el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Bilbao. En dicho Plan se establecen cuatro áreas funcionales para la totalidad del ámbito de dicho puerto, las cuales se dividen así mismo en subáreas a las que se asigna los correspondientes usos básicos.

La Ría en la margen derecha del tramo incluido en el frente del ámbito urbano de Zorrotzaurre, se sitúa en el Área 2 establecida por el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Bilbao. Dicha Área 2 se denomina "La Ría desde Bilbao al Abra".

El Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Bilbao desafecta del dominio público portuario la Ribera de la margen izquierda de la Ría entre Zorroza y los antiguos Astilleros Euskalduna en Bilbao. Igualmente desafecta los muelles y la Ribera de Zorrotzaurre en Bilbao, por lo que dichos terrenos pueden integrarse sin ningún problema de aplicación del régimen jurídico portuario, en la ejecución del planeamiento urbanístico del Ámbito urbano de Zorrotzaurre.

Por otro lado el Plan citado define la Zona de aguas, dividiéndola en dos, la Zona I, o interior de las aguas portuarias y la Zona II o exterior de las aguas portuarias, quedando comprendida en la primera la totalidad de la lámina de agua existente en el interior y los límites exteriores del ámbito urbano de Zorrotzaurre.

Teniendo en cuenta la aprobación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Bilbao, en el presente expediente urbanístico se altera la denominación del sistema general hidrográfico, ya que la lámina de agua que constituye el soporte de dicho sistema general, es una

lámina de agua incluida en la Zona I de las aguas portuarias, afecta en consecuencia a la utilización portuaria del Puerto de Bilbao.

En consecuencia, dicho sistema general pasa a denominarse sistema general portuario y se establece una nueva afección, superpuesta a las propias de la Ley de Costas y la Ley de Aguas, al aparecer la necesidad de tener en cuenta también, el régimen establecido al efecto por la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante para la Zona interior de las aguas portuarias.

A.12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. SU CONTENIDO

La documentación gráfica propia de este expediente de Modificación del Plan General, se ha elaborado de acuerdo con su naturaleza y características, y en consonancia con lo indicado en el resto de su documentación.

Se han elaborado los planos modificados de la documentación gráfica del Plan General siguientes:

- II. Estructura orgánica y Usos globales.
- III. Clasificación y Calificación.
- IV. Usos pormenorizados. Sólo referido a las Zonas sanitaria y terciaria.
- V. Definición de la Ordenación. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.
- VI. Régimen de la edificación
- VII. Protección de la edificación
- VIII. Gestión. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.
- IX. Restricciones de usos y ámbitos de ordenanza. Sólo referida a las Zonas sanitaria y terciaria.

La documentación gráfica indica los aspectos de las determinaciones urbanísticas que se relacionan más directamente con el contenido escrito del presente expediente. Nos estamos refiriendo lógicamente a aspectos propios de la estructura general y orgánica del territorio relacionados con la concreción de la Clasificación y Calificación urbanística, entendiendo esta última como Calificación Global.

Teniendo en cuenta que en las dos Zonas privadas, sanitaria y terciaria, este documento urbanístico también contiene su ordenación pormenorizada y considerando, por otro lado, la desaparición del Área de Reparto 120, constituida por solares de la Ribera de Deusto y de Zorrotzaurre, con ordenación pormenorizada desde el Plan General, también se definen los planos relativos a la Restricción de usos y ámbitos de Ordenanza, así como el plano de Gestión.

La documentación gráfica modificada de los planos citados, se ha elaborado de conformidad con los componentes gráficos de la documentación oficial del Plan General de Bilbao, traspasados a la versión soportada en formato DWG.

En cualquier caso se ha respetado la topografía y la situación en coordenadas UTM de todos los documentos gráficos del Plan General vigente.

A.13. DETERMINACIONES DE INDOLE MEDIO AMBIENTAL

La Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco ha emitido, en el marco de sus competencias, el informe definitivo de impacto ambiental en el que expresa, a los solos efectos ambientales, su parecer sobre la presente Modificación, así como sobre las medidas de carácter preventivo, corrector o compensatorio que, en su opinión, debieran acompañar a la ejecución del mismo.

Sobre la base de dicho informe, se recogen a continuación aquellas determinaciones que teniendo encaje en el presente documento de Modificación del Plan General, resultan vinculantes, desde la perspectiva medioambiental.

- Los documentos de desarrollo de la presente Modificación deberán incorporar estudios acústicos más detallados, de acuerdo con lo reflejado en el EsECIA.
- Los documentos de desarrollo de la presente Modificación deberán incorporar y desarrollar, con el suficiente grado de detalle para permitir una evaluación de su viabilidad económica, las medidas correctoras y protectoras establecidas en el EsECIA de la Modificación.

A.14. REGIMEN TRANSITORIO RESPECTO AL PLANEAMIENTO AFECTADO

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su artículo 19 establece la necesidad de incorporar a los planes generales que afectan a territorios con planeamiento aprobado, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes así como las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio.

La presente Modificación de planeamiento afecta a las Zonas de Equipamiento Sanitario y Terciario de Zorrotzaurre cuyos Planes Especiales de Ordenación Urbana de la Zona de Equipamiento Sanitario y de la Zona Terciaria de Zorrotzaurre han sido aprobados definitivamente mediante acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao adoptados con fecha 27 de noviembre de 2008 y 22

de diciembre de 2008 respectivamente y cuya normativa se encuentra publicada en los Boletines Oficiales de Bizkaia nº 33, de 18 de febrero de 2009 y nº 44, de 5 de marzo de 2009.

A efectos de dar cumplimiento a la exigencia contemplada en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento la presente Modificación mantiene la vigencia de ambos Planes Especiales que se ejecutarán de conformidad con sus propias determinaciones.

Por ello, las condiciones de ordenación fijadas en dichos instrumentos de ordenación pormenorizada prevalecerán sobre el contenido de los planos de la presente Modificación de planeamiento.

Bilbao, marzo de 2011

El arquitecto

Fdo.: Alberto Santander Orcasitas