DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.0. INTRODUCCION.

El presente documento, fechado en diciembre de 2.012, tiene por objeto incorporar al Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, las determinaciones resultantes del acuerdo de aprobación definitiva, adoptado por el Pleno municipal el pasado 29 de noviembre, y, en consecuencia, representa el texto refundido definitivo para su publicación.

A.1. ENCARGO DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

Se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, como documento urbanístico para la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito de Zorrotzaurre, definido por la Modificación Puntual del PGOU de Bilbao, aprobada definitivamente en el Pleno Municipal de fecha 31.03.11.

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 ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

El arquitecto directamente responsable de su redacción es Alberto Santander, socio de la empresa Estudio Albia S.L.P., quien ha actuado, en la redacción de este documento, bajo la dirección técnica de la Comisión Gestora de Zorrotzaurre. Este documento parte del inicialmente redactado por los arquitectos Antón Aguirregoitia e Iñaki Peña, socios de la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa SA.

A.2. AMBITO DE ORDENACION.

El presente documento de Plan Especial, se refiere al ámbito espacial definido por la Modificación del PGOU citada en el apartado anterior y refleja así mismo, de conformidad con las determinaciones de su artículo 9.2.11, la ordenación pormenorizada correspondiente a las Zonas de Equipamiento Sanitario y Terciaria, procediendo a realizar las modificaciones de trazado y rasantes precisas para su correcta integración en la totalidad del ámbito urbano de Zorrotzaurre.

En la documentación gráfica de este Plan Especial, redactada en coordenadas UTM sobre el plano oficial del Ayuntamiento, editado a escala 1/1500, se aportan los planos que definen de manera clara la delimitación de su ámbito espacial.

En el presente documento se ha realizado un esfuerzo para definir una concreción 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 este documento 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.

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 pié 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 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 incluibles 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 DE ORDENACION.

A.3.1. Master Plan de Zaha Hadid Architects

La redacción del presente Plan Especial está condicionada al respeto y desarrollo de la ordenación establecida por Zaha Hadid Architects, en un documento urbanístico - arquitectónico que fue contratado por la Comisión Gestora, titulado "Zorrotzaurre Master Plan, Fase III. Septiembre 2007".

Dicho documento fue adaptado, en una primera fase de su proceso de redacción, a las particularidades legales y normativas de aplicación urbanística en el término municipal de Bilbao, por el equipo de arquitectos del estudio Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa SA.

El criterio adoptado para la redacción del Plan Especial, ha sido mantener lo más fielmente posible el diseño urbano establecido por Zaha Hadid Architects en el documento del Master Plan, limitándose, según lo indicado a continuación, a corregir aquellos aspectos que pueden crear problemas para la futura ejecución, o que contienen diseños que incumplen normativas de accesibilidad, de determinaciones territoriales y urbanísticas de obligado cumplimiento, o de los condicionantes acordados al efecto con los técnicos municipales.

Con independencia de las alteraciones sobre el contenido del Master Plan anteriormente descritas, hay también toda una serie de actuaciones sobre el contenido original del Master Plan, que han sido definidas por los miembros y la gerencia de la Comisión Gestora, referidas fundamentalmente a aquellas determinaciones de índole técnica y económica que permitan hacer viable la construcción de las viviendas de protección oficial. Por último, cabe señalar que se han incorporado igualmente indicaciones establecidas por los técnicos municipales.

A continuación desarrollaremos, en el siguiente subapartado, la relación existente entre lo establecido por el Plan Especial y por el Master Plan.

A.3.2. Resumen de las principales acomodaciones y precisiones realizadas en relación al Master Plan

Vamos a intentar describir de manera sucinta y resumida cuales han sido las acomodaciones, precisiones y complementos introducidos en relación con el contenido del Master Plan, que se contienen en el Plan Especial.

En primer lugar vamos a describir aquellas que tienen relación con la situación y forma de la edificación, para posteriormente pasar a describir aquellos aspectos de estructura urbana y vialidad.

- ✓ **Relativas a la forma y situación de las edificaciones**

  - Se suprimen determinados edificios, fundamentalmente por no ser posible su mantenimiento de acuerdo con la ordenación propuesta y su estado de conservación y en otros casos para evitar enfrentamientos excesivamente próximos de fachadas entre edificios de nueva planta y edificios existentes

  - Se modifica en determinados casos la forma en planta de las edificaciones, para realizar pequeñas reordenaciones o por imposición de cambios habidos en la ordenación de la vialidad, fundamentalmente en su relación con eje central - trazado del tranvía.

  - Se modifica el número de plantas de los edificios proyectados para poder cumplir separaciones entre ellos y también para lograr alcanzar la edificabilidad urbanística sobre rasante desglosada en los diversos usos, precisa para cumplir lo establecido al efecto por la Modificación del Plan General

  - Se corrigen la forma en planta de los edificios terciarios de la manzana del distrito Ribera de Zorrotzaurre, al objeto de permitir una mayor superficie en planta por cada elemento común vertical. La transformación se realiza respetando básicamente la forma de los edificios del Master Plan y uniendo los edificios proyectados de dos en dos, con un elemento vertical de accesos comunes

  - Se modifica el diseño y tipología de las viviendas situadas en las dos manzanas colindantes con la Zona de Equipamiento Sanitario, en el distrito Deusto Bekoa, debido a la imposibilidad de establecer la edificabilidad precisa del uso de vivienda, atendiendo a los requerimientos de diseño establecidos por la normativa del Plan General.

  - Se suprimen todos los edificios situados en las manzanas A y B del distrito de San Ignacio, como resultado de la supresión, de los rellenos en la margen derecha del canal a partir de la Zona Terciaria de Zorrotzaurre.

  - Se modifica el diseño y tipología de determinados cuerpos edificatorios, fundamentalmente su crujía, para permitir alcanzar unos ratios razonables de superficie útil frente a la construida.

- ✓ **Relativas a la subzonificación o usos predominantes de determinados ámbitos de la ordenación pormenorizada**

  - Se modifica el uso establecido como equipamiento público para el edificio situado en el actual depósito de coches del Ayuntamiento de Bilbao, pasando del uso anteriormente citado al uso terciario privado de oficinas.

- Se modifica el uso establecido como equipamiento público para el edificio "BETA", situado en la calle Ribera de Zorrotzaurre, nº 2, pasando del uso anteriormente citado al uso terciario privado de oficinas.

- Se modifica parcialmente el uso establecido como equipamiento docente público en la parcela situada junto a la actual iglesia, planteándose unos nuevos edificios de uso equipamental privado.

- Se crea una subzona dotacional pública para soportar el uso de alojamientos dotacionales establecidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

- Se corrige el trazado de una subzona de espacios libres en la margen izquierda del canal, en el extremo situado aguas abajo junto a la punta Noroeste, para crear una nueva subzona dotacional de equipamiento publico, destinada a albergar un edificio singular.

- Se crea una nueva subzona de infraestructuras, junto al futuro puente de conexión con Zorrotza, para emplazar la central de recogida de residuos sólidos urbanos.

✓ **Relativas a la vialidad rodada y peatonal**

- Se crea una subzona con uso mixto viario-peatonal, a lo largo de los tres distritos de Ribera de Deusto, Centro y Ribera de Zorrotzaurre, en determinados tramos de la margen derecha de la Ría, al objeto de posibilitar un diseño de la futura vía de trafico calmado, con aplicación de medidas de "Zona 30", y de lo establecido por el plan especial de bidegorris y vías urbanas para la circulación de bicicletas, cuyo diseño definitivo se ha de definir de manera concreta en el posterior proyecto de urbanización. También se aplica el criterio de diseño de la subzona mixta rodada, peatonal al acceso creado para la nueva subzona de la dotación equipamental pública, situada en el distrito Ribera de Zorrotzaurre, junto a la margen izquierda del canal.

- Se cambia la situación del tranvía, trasladándolo hacia el lado derecho del eje viario central, pasando de su proximidad a las subzonas edificadas, a situarse mayoritariamente en el lado Noreste, junto al gran parque lineal y las subzonas dotacionales ubicadas en proximidad inmediata con la margen izquierda del canal.

- Se reordenan las direcciones y el número de carriles del viario rodado, fundamentalmente en el acceso a Zorrotzaurre desde el Ensanche, así como en el vial transversal que en el futuro establecerá la conexión con Zorrotza. Esta modificación como la anterior, está basada y justificada en las conclusiones del estudio de tráfico, adoptando las soluciones de diseño de las intersecciones semaforizadas contenidas en ellas.

- Se amplía el ancho del sistema local viario del eje central de Zorrotzaurre, que contiene la plataforma y los andenes del tranvía, además de dos carriles, aparcamientos y aceras

situadas a ambos lados de la calzada rodada, que pasa a tener un ancho total de 32 metros en el tramo desde el acceso por el puente de Deusto hasta el cruce con los puentes de San Ignacio y de acceso a Zorrotza.

- Se definen los perfiles y rasantes de los puentes establecidos en el Master Plan, teniendo en cuenta los niveles de inundabilidad y las superficies de resguardo sobre la cota máxima de inundabilidad que es preciso respetar por el intradós de los tableros de los puentes, según las recomendaciones emitidas por los servicios técnicos de la Delegación en Bizkaia del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, hoy integrados en URA.

- Se definen en detalle la totalidad de las rasantes de la vialidad rodada, peatonal y mixta, de conformidad con los trazados corregidos y los establecidos por las secciones de los nuevos puentes, atendiendo a los criterios de procurar establecer, al máximo posible, la vialidad rodada sobre los niveles de inundabilidad definidos por el estudio hidráulico de SAITEC Ingenieros. Dichas rasantes sustituyen en su totalidad a las contenidas en el Master Plan.

- Se concretan gráficamente las rasantes indicadas en los dos anteriores apartados, a través de las secciones longitudinales de los puentes y sus encuentros con la vialidad existente y proyectada, en la cual se ha tenido en cuenta la necesidad de reducir al máximo las pendientes proyectadas, resueltas en casi todos los trazados por debajo del 6%, y al mismo tiempo se definen los encuentros verticales de las rasantes con las oportunas curvas tangentes de transición, de acuerdo con los criterios de diseño de la Norma suiza para el diseño de calles urbanas.

- Se plantea una opción de debilitamiento del trafico rodado en la margen izquierda de la Ría, con la creación de una extensa subzona mixta rodada peatonal, al objeto de preservar un carácter urbano de coexistencia entre el trafico rodado y el peatonal, dando preferencia a este último y potenciando el borde del margen derecho de la Ría, como elemento de paseo y ocio y expansión para la población.

- Se posibilita la ubicación provisional de unas instalaciones para mantenimiento del tranvía, en tanto el mismo no tenga continuidad hacia Zorrotza.

A.3.3. Modificación del PGOU en Zorrotzaurre

Los criterios de ordenación de Zorrotzaurre, definidos por el Plan General de 1994, han sido adaptados por el expediente de Modificación Puntual del PGOU aprobado definitivamente por el Pleno, el mes de marzo de 2.011.

Como consecuencia de dicho acuerdo, ha sido preciso introducir una serie de cambios con respecto al Master Plan de Zaha Hadid, siendo los más relevantes los referidos a la supresión de varios de los

puentes que enlazaban las dos orillas del Canal, y la disposición de nuevos espacios libres ubicados en la margen derecha del mismo.

A.3.4. Resumen de las principales acomodaciones y precisiones realizadas tras el trámite de información pública correspondiente a la 1ª aprobación inicial

Durante el trámite de información pública al que ha sido sometido el Plan Especial tras el acuerdo de aprobación inicial, se han presentado varias alegaciones, algunas de las cuales han sido estimadas. Como consecuencia de ello, ha sido preciso adaptar el documento, describiéndose a continuación los cambios más relevantes:

- ✓ **Eliminación de la infraestructura del District Heating**

  - Ante la decisión de suprimir el District Heating se modifica la calificación de la parcela, pasando del uso anterior de infraestructura al de sistema local de equipamiento público.

- ✓ **Mantenimiento del edificio denominado "Papelera" como equipamiento público**

  - Se modifica la ordenación pormenorizada del distrito de Ribera de Deusto con objeto de mantener el edificio señalado, calificando el mismo, junto con su entorno inmediato, como sistema local de equipamiento público.

    Este mantenimiento conlleva la necesidad de suprimir o modificar diversos edificios de vivienda, no sólo por el cumplimiento de la normativa referida a la separación entre edificios sino, también, por los condicionantes derivados de la rasante a la que se encuentra el citado edificio.

  - Para mantener la edificabilidad asignada por el Plan, se reajustan las alturas y las edificabilidades físicas de diversos edificios, y se generan dos nuevas parcelas de uso residencial en el distrito de Ribera de Zorrotzaurre, RZ-18 y RZ-19, en terrenos anteriormente calificados como sistema local de equipamiento público.

- ✓ **Mantenimiento de edificios en el entorno de los jardines Eugenio Olabarrieta**

  - Se adapta la ordenación de diversas edificaciones en el entorno de los jardines Eugenio Olabarrieta y de las traseras de los edificios de Ribera de Deusto 43 a 46.

- ✓ **Edificios existentes**

  - Se modifican las alineaciones del edificio existente en Ramal de Olabeaga nº 2 para adaptarlas a las solicitadas por sus propietarios.

- Se modifica el ámbito de la parcela vinculada al edificio existente en Ribera de Deusto nº 39 para permitir la ejecución de una escalera adosada a su fachada oeste.

- Se incorpora una normativa para permitir la instalación de ascensores exteriores adosados a fachada en terrenos de dominio público.

✓ **Parcelas RD-9 y RD-10**

- Se modifica el uso previsto pasando de terciario a equipamiento privado.

✓ **Parcela RD-17**

- Se modifican las alineaciones de la parcela para adaptarlas a las definidas anteriormente; se amplía el número de plantas; y se concreta, para el conjunto de los edificios de uso terciario, los criterios de cómputo de superficies.

✓ **Espacios públicos**

- Se amplía la superficie peatonal de la plazuela de Ramal de Olabeaga.

- Se genera un nuevo espacio público entre el edificio de Ribera de Deusto nº 24 y la Ría.

✓ **Edificios industriales**

- A los edificios industriales existentes que en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada AI-1 quedan incluidos en la Unidad de Ejecución 2, se les considera como “disconformes con el planeamiento”, con objeto de que puedan seguir desarrollando su actividad hasta que dicha unidad de ejecución entre en gestión.

A.3.5. Resumen de las principales acomodaciones y precisiones realizadas tras el segundo trámite de información pública

Durante el segundo trámite de información pública al que ha sido sometido el Plan Especial se han presentado varias alegaciones, algunas de las cuales han sido estimadas. Como consecuencia de ello, ha sido preciso adaptar el documento, describiéndose a continuación los cambios más relevantes:

✓ **Equipamientos públicos**

- Se incorpora a la red de dotaciones públicas, en la parcela EQ-9, el edificio ubicado en su límite oeste, anteriormente calificado como equipamiento privado.

A.4. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE ZORROTZAURRE DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO AL EFECTO POR LA LEY DE SUELO Y URBANISMO 2/2006.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está sujeto a lo establecido al efecto por el artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y por lo establecido en relación con la ordenación urbanística pormenorizada por el artículo 56 del mismo texto legal.

En consecuencia con lo anterior, el Plan Especial es un plan de desarrollo que debe establecer la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito espacial definido por la Modificación del PGOU Bilbao, como área de Zorrotzaurre, redactado de conformidad con lo establecido para este tipo de planes de desarrollo por la legislación vigente, es decir la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El plan general de ordenación urbana de Bilbao, y en concreto su modificación en Zorrotzaurre, establece el ámbito espacial del área de Zorrotzaurre y define la totalidad de los parámetros de la ordenación estructural, difiriendo la ordenación pormenorizada de dicha área para la posterior redacción de un plan especial de ordenación urbana.

El presente documento pretende cumplir la determinación establecida al efecto por el plan general y en consecuencia su contenido se debe corresponder con el propio de la ordenación urbanística pormenorizada, de conformidad con el establecimiento de sus determinaciones según se indica en el artículo 56 titulado “Ordenación urbanística pormenorizada” de la Ley 2/2006.

Por ello, el contenido de este plan va a establecer la totalidad de las determinaciones indicadas en el artículo citado e igualmente va a organizar dichas determinaciones a través de los documentos establecidos por el artículo 69 titulado “Ámbito y contenido de los planes especiales” de la Ley 2/2006, el cual hace referencia para su concreción, asimilando su contenido documental, a lo establecido para los planes parciales en el artículo 69 de la Ley citada.

En consecuencia en el presente plan especial se desarrolla en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa.
b) Normas urbanísticas.
c) Estudio de viabilidad económico-financiera.
d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
e) Planos de información y de ordenación

A.5. CARTOGRAFIA UTILIZADA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. SOPORTE DE LA DOCUMENTACION GRAFICA DE ESTE PLAN ESPECIAL

Para redactar la documentación grafica de este plan especial se ha utilizado como soporte topográfico, los planos a escala 1:500 oficiales del Ayuntamiento de Bilbao. Con objeto de disponer de una versión más actualizada de dicho soporte topográfico, la Comisión Gestora de Zorrotzaurre encargó a una empresa especializada la actualización de dicha documentación.

Los trabajos citados fueron realizados manteniendo los mismos criterios de representación y obtención de la información utilizados por el plano topográfico original del Ayuntamiento de Bilbao, recogiendo las modificaciones operadas en el ámbito espacial del Área de Zorrotzaurre y su entorno más inmediato.

Toda la documentación grafica se ha realizado manteniendo el plano citado en coordenadas U.T.M originales, de forma y manera que todos los elementos gráficos de los planos del presente plan especial pueden ser fácilmente intercambiados con los de cualquier otro planeamiento o proyecto cuya representación grafica que haya seguido el criterio disciplinar de utilizar su representación en coordenadas U.T.M. originales.

A.6. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULAR EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE ZORROTZAURRE

La ordenación estructural del plan general de ordenación urbana de Bilbao en Zorrotzaurre establece el área de Zorrotzaurre como ámbito para la redacción de un plan especial de ordenación urbana que permita desarrollar su ordenación estructural y finalmente establezca las bases necesarias para programar la ejecución del planeamiento.

En consecuencia, la redacción del presente plan especial no hace sino cumplir lo establecido al efecto por la ordenación urbanística y en su desarrollo por el plan general de ordenación urbana de Bilbao, el cual en su articulo 9.2.11 establece que la ordenación pormenorizada del Area de Zorrotzaurre se realizará a través de un único plan especial de ordenación urbana, el cual establecerá la ordenación pormenorizada de la totalidad de sus Zonas, tanto las públicas de sistemas generales como la de la Zona Mixta de Zorrotzaurre.

Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado y considerando el contenido del apartado A.5 de la Memoria de la modificación del plan general de Zorrotzaurre titulado “Justificación de la necesidad de la modificación del plan general”, estimamos que queda perfectamente justificada la necesidad de redactar el presente plan de desarrollo.

Al efecto, y evitando la repetición innecesaria de argumentos en la documentación urbanística remitimos al lector al apartado A.5 de la Memoria citada en la cual, se desarrolla en detalle la

justificación de la necesidad de proceder a la reurbanización del área de Zorrotzaurre, de conformidad con los nuevos criterios de uso del suelo establecidos al efecto por el plan general.

Los terrenos que actualmente se sitúan en el área de Zorrotzaurre constituyen un aglomerado difuso de edificaciones destinadas fundamentalmente al uso industrial y de almacenaje, combinadas con una gran mayoría de edificaciones prácticamente obsoletas, de baja calidad y en las que no se sitúa actividad económica alguna.

En colindancia espacial inmediata con el área industrial anteriormente descrita y junto a la margen derecha de la ría de Bilbao, se sitúan una serie de edificaciones residenciales en Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre que suponen la pervivencia de los antiguos barrios ligados a las actividades relacionadas con la actividad marítima de la ría y que en la actualidad han sufrido un evidente proceso de deterioro y de perdida de calidad urbana.

Para poder cumplir con los objetivos de renovación urbana establecidos por el plan general de ordenación urbana de Bilbao para el área de Zorrotzaurre se precisa redactar un plan especial de ordenación urbana que establezca todos los aspectos propios de la ordenación pormenorizada, en la línea de ofrecer las bases para poder ejecutar las operaciones de urbanización y edificación que permitan materializar los objetivos de renovaciones urbana propuestos.

Ello se debe posibilitar, a través del establecimiento de las edificaciones que alberguen el uso de vivienda, tanto de régimen libre como de protección publica, y de los usos terciarios, en las proporciones establecidas por el plan general, de forma que todo ello permita una nueva urbanización del área de Zorrotzaurre, acorde con los criterios de renovación urbana indicados.

En cualquier caso, es evidente que la ejecución de la ordenación urbanística establecida por este plan especial en el área de Zorrotzaurre, supone la posibilidad de ampliar la oferta de vivienda de protección publica en el municipio de Bilbao, igualmente permite la ubicación de los usos de actividades económicas terciarias, necesarias para lograr una mejora de la estructura urbanística social y económica del municipio.

Por todo lo indicado, estimamos que queda perfectamente justificada la redacción del presente plan especial, al amparo de lo establecido por la legislación urbanística vigente y de conformidad con las determinaciones del planeamiento de rango estructural o plan general de ordenación urbana de Bilbao.

A.7. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE ZORROTZAURRE

A.7.1. Precedente de la ordenación pormenorizada. El Master Plan de Zaha Hadid Architects

Tal y como se ha indicado anteriormente en el apartado A.2, la redacción de la ordenación pormenorizada contenida en este plan especial recoge la establecida por Zaha Hadid Architects en un documento urbanístico-arquitectónico titulado "Zorrotzaurre Master Plan", Fase III Septiembre 2007.

En consecuencia la descripción de la ordenación del presente plan especial se ha de entender como la adecuación de la descripción contenida en el citado documento, utilizando al efecto la terminología propia de nuestra cultura urbanística y recogiendo aquellos aspectos que han supuesto las acomodaciones y complementos puntuales de la propuesta de ordenación del Master Plan III.

A.7.2. Criterios de sostenibilidad del Plan Especial de Ordenación Urbana

Desde la elaboración del primer Master Plan en el año 2004, uno de los objetivos perseguidos por el Plan de Zorrotzaurre ha sido diseñar un proyecto sostenible. Para ello, tanto a nivel de ordenación como de normativa, este plan especial sigue los siguientes criterios de sostenibilidad:

- Reutilización y rehabilitación de la ciudad existente

  Continuando con la filosofía de la transformación de Bilbao realizada hasta ahora, basada en la reutilización de la ciudad existente, el primer objetivo del plan especial de Zorrotzaurre es rehabilitar un espacio degradado de Bilbao, a la vez que se ayuda a completar los barrios vecinos y se crean nuevos espacios de centralidad.

  Esta rehabilitación urbana tiene su prolongación en la rehabilitación de la casi totalidad de los edificios residenciales existentes y de 16 edificios industriales, para ubicar nuevos usos.

- Densidad

  Zorrotzaurre se ha diseñado con la mínima densidad que permite un desarrollo urbano compacto y posibilita una movilidad sostenible.

- Ordenación urbana

  Se ha diseñado Zorrotzaurre con una mezcla de usos que favorecerá un desarrollo urbano equilibrado y la reducción de la movilidad. A su vez, la futura isla se ha dividido en tres barrios autosuficientes, ya que cada uno de ellos cuenta con actividad económica, zonas comerciales, lugares de ocio, etc. En las zonas colindantes con los barrios de Deusto y San Ignacio se han previsto dotaciones que complementen lo existente actualmente.

- Movilidad

El diseño de la movilidad es fundamental para lograr que un proyecto sea sostenible. Dada su relevancia, se ha elaborado un anexo específico de movilidad en el que se justifican las diferentes propuestas del plan especial en relación con la movilidad, siempre desde el enfoque de la sostenibilidad.

Las principales medidas que se plantean en el plan especial, a este respecto, son las siguientes:

- Potenciar el transporte público con la implantación de un tranvía. Desde el inicio, se han analizado las posibles alternativas de transporte público, con el objetivo de garantizar un servicio suficiente para Zorrotzaurre. Ya que las zonas de Zorrotzaurre situadas junto a Deusto y San Ignacio están bien servidas por el Metro, se ha diseñado una plataforma reservada para el tranvía a lo largo de la futura isla.

- Este tranvía conectará con la línea existente junto a la plaza del Sagrado Corazón y, posteriormente, podrá cruzar hacia Zorrotza y prolongarse hacia aguas abajo por la margen izquierda, siempre que así lo determinen los planes sectoriales correspondientes.

- Potenciar los tráficos peatonales y ciclistas. Dada la forma alargada del ámbito, se han diseñado tres ejes longitudinales junto a los bordes de agua: uno por cada margen del Canal de Deusto y el tercero por la ribera de la Ría. En los dos primeros se han previsto paseos peatonales de 20 metros de anchura, como mínimo, por los que podrán circular los ciclistas. En la ribera de la Ría se da prioridad a los peatones y ciclistas en la mayor parte de la carretera actual, que se transforma en paseo.

  En el eje central se ubicará el bidegorri que dará continuidad a los existentes en Botica Vieja y San Ignacio, cumpliendo con lo previsto en el Plan Especial de bidegorris de Bilbao.

- Reducir el uso del vehículo privado. Se ha diseñado una red viaria muy ajustada, tanto en número de calles como en carriles de circulación. Así, la avenida central de Zorrotzaurre sólo tendrá dos carriles, uno por sentido. El diseño busca también la disuasión de los tráficos de paso.

- Política de aparcamiento. Se acota la dotación de aparcamiento con el fin de restringir la utilización del vehículo privado y favorecer la calidad de los espacios libres.

  En la futura isla se plantea el objetivo de que apenas exista aparcamiento en superficie. Esto obedece, por un lado, a los condicionantes de su forma alargada y estrecha, que apenas permite viales perpendiculares a la Ría, y, por otro lado, al diseño urbano planteado por Zaha Hadid Architects en el que existe poco viario.

Pero también tiene que ver con tratar de potenciar el especial carácter de la isla y cuidar su espacio público, de forma que se pueda casi percibir como "una isla sin coches". No obstante, se pretende garantizar la accesibilidad, tal y como se describe en el "Estudio de movilidad sostenible en Zorrotzaurre" que figura como Anejo del plan especial, mediante la gestión global del aparcamiento.

Para lograr los objetivos citados, se han dispuesto las siguientes medidas:

a) Se permite una dotación de aparcamiento bajo los edificios residenciales: 1,5 plazas / vivienda.

b) Las plazas en superficie en la isla serán sólo 628. Para la gestión futura de estas plazas, se recomienda la existencia de una OTA sin tarjetas para el residente, de forma que todas las plazas sean de rotación.

c) Se limita la dotación para los edificios terciarios, definiendo como máximo la dotación mínima prevista en el PGOU de Bilbao: una plaza por cada 80 m^2 útiles destinados a oficinas.

d) Se disponen 2 aparcamientos de rotación, con 300 plazas cada uno, que se ubican con carácter impuesto en las plantas bajo rasante de las parcelas privadas terciarias y, para reducir tráficos de agitación, están situados en las dos puntas de la isla, próximos a los puentes.

- Energía

Para propiciar el ahorro energético en Zorrotzaurre, los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Cada edificio deberá conseguir una calificación energética clase B, o superior, en la Certificación de la Eficiencia Energética obligatoria (RD 47/2007).

- En los edificios residenciales se cumplirá lo que disponga el Código Técnico de la Edificación respecto a la instalación de paneles solares para proporcionar energía para las necesidades del consumo de agua caliente sanitaria.

- En el conjunto formado por los edificios terciarios RD-11.1, RD-11-2, RD-12.1 y RD-12.2 se deberá estudiar la posibilidad de que tengan una central única para el suministro de calor y frío. Lo mismo se aplicará para el conjunto formado por los edificios RZ-7.1, RZ-7.2, RZ-7.3, RZ-9.1, RZ-9.2, RZ-9.3 y RZ-9.4.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar medidas para disminuir el consumo energético y la contaminación lumínica del alumbrado exterior. En concreto, se utilizarán

elementos de bajo consumo y se estudiará la posibilidad de incorporar energías renovables para alimentar el alumbrado.

- Tratamiento del agua de lluvia

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el tratamiento del agua de lluvia mediante las siguientes acciones:

a) Se diseñarán pavimentos permeables para potenciar la infiltración de las aguas de lluvia allí donde lo permita el Ayuntamiento.

b) Se incorporarán medidas para la reutilización de agua de lluvia, bien de forma directa, canalizando los sistemas de recogida hacia las zonas verdes, o bien mediante sistemas mecánicos.

c) Se analizará la posibilidad de almacenar agua de lluvia con destino al riego.

Los nuevos edificios dispondrán de elementos que permitan la recogida de aguas pluviales para su posterior reutilización, así como la reutilización de las aguas grises.

- Gestión de residuos sólidos

Zorrotzaurre estará dotado de un sistema neumático de recogida de basuras, que tiene indudables ventajas desde el punto de vista medioambiental, sanitario y económico a medio plazo, en el que se tratará, además, de potenciar el posterior reciclaje. El objetivo es que la futura isla quede libre de la circulación de camiones de basura.

- Diseño de los espacios libres

El diseño de los espacios libres tendrá en cuenta factores como el soleamiento, el ruido, el tratamiento del color, la seguridad, la sociabilidad, etc.

- Diseño de los edificios

En los nuevos edificios se procurará disponer todas las medidas, tanto pasivas como activas, que favorezcan la reducción del consumo energético.

- Conservar la memoria del lugar

Zorrotzaurre va a cambiar radicalmente, dejando atrás un pasado industrial y portuario que, sin embargo, no se debe olvidar. Para ello, el plan especial mantiene 16 edificios industriales existentes, para alojar nuevos usos, y la casi totalidad de los edificios residenciales.

Asimismo, el Ayuntamiento y la Comisión Gestora han acordado aportar 4,5 millones de euros para colaborar en la rehabilitación de las viviendas existentes.

A.7.3. Organización espacial, a efectos descriptivos y de ordenación del ámbito urbanístico de ordenación pormenorizada denominado Área de Zorrotzaurre

Teniendo en cuenta la gran extensión superficial del área de Zorrotzaurre la cual alcanza a 838.781,25 metros cuadrados incluyendo en dicho ámbito la totalidad de las superficies de tierra firme y el Canal de Deusto según la propuesta de su diseño adecuado a los criterios de renovación urbana del plan especial, característica que se ve agravada por la forma alargada del ámbito a ordenar con aproximadamente 2,5 kilómetros entre los puntos extremos de comienzo del Canal y la finalización del mismo en el cauce de la ría de Bilbao, se ha optado por establecer una división espacial de todo el ámbito del área de Zorrotzaurre, exclusivamente a efectos descriptivos.

En toda la documentación grafica del plan especial, así como en su trascripción a los aspectos descriptivos de la presente memoria y a los aspectos normativos del documento de este plan especial titulado “Normas urbanísticas en desarrollo del Plan General”, se utiliza un tipo de ámbito espacial para fraccionar la totalidad del área de Zorrotzaurre.

Este ámbito especial creado a los efectos anteriormente indicados se denomina “distrito” sin que dicho término deba entenderse que tiene relación alguna con ámbitos urbanísticos de ordenación o de ejecución conforme a la terminología técnica y/o jurídica vigentes, ni tampoco con cualquier otro ámbito propio de la organización administrativa municipal.

El termino distrito utilizado en este plan especial tiene, en consecuencia, un carácter meramente descriptivo y organizador conceptual de la totalidad del espacio del área de Zorrotzaurre y sirve para posibilitar una organización manejable de los diversos datos urbanísticos relacionados con las dotaciones de la red de los sistemas locales, la edificabilidad por usos, el número orientativo de viviendas y cualquier otro dato que permita describir y agrupar espacialmente en unidades abarcables y fácilmente identificables, todo el contenido de este plan.

Los distritos establecidos a los efectos indicados anteriormente son los siguientes:

- Ribera de Zorrotzaurre (RZ)
- Centro (CT)
- Ribera de Deusto (RD)
- Deusto Bekoa (DB)
- San Ignacio (SI)

Los tres primeros distritos subdividen el nuevo ámbito espacial constituido como isla, situándose el Distrito Ribera de Zorrotzaurre en la situación aguas abajo, desde la nueva punta de Zorrotzaurre hasta la nueva calle que conecta la calle central con el borde de ribera, con una longitud de aproximadamente 820 metros.

El distrito Centro se desarrolla también ocupando una fracción de la isla desde la calle anteriormente citada hasta el edificio Artiach, con una longitud aproximada de otros 750 metros lineales.

Para completar el ámbito espacial de la nueva isla proyectada, el Distrito Ribera de Deusto se desarrolla con una forma de triangulo, con uno de sus lados curvos y con una longitud de aproximadamente 910 metros, llegando hasta la embocadura de la apertura del Canal de Deusto, aguas arriba de Zorrotzaurre.

El gran elemento urbanístico que constituye el Canal de Deusto, con su nueva configuración urbana adecuada a lograr los objetivos de renovación y mejora de la calidad urbana de Zorrotzaurre, supone un elemento que establece la división espacial de otros dos nuevos distritos anteriormente citados.

Comenzando igualmente aguas abajo, entre la margen derecha del nuevo canal y la Avenida Zarandoa se establece una nueva franja de suelo urbano de aproximadamente kilómetro y medio de longitud, con un ancho promedio de 50 metros, que se denomina Distrito de San Ignacio por su relación con el barrio inmediatamente próximo.

La forma del canal y su relación con el viario de la Variante baja constituido por la Avenida Zarandoa, la Avenida Madariaga y la calle Morgan, establecen un estrechamiento espacial de la franja anteriormente citada, reforzado por la salida del túnel viario de los accesos a Bilbao por Enekuri, que origina la creación de otro ámbito espacial diferenciado que se denomina Distrito Deusto-Bekoa, por su proximidad y situación espacial en relación con el barrio de Deusto.

Con las descripciones anteriormente indicadas, estimamos que el lector de este plan especial puede analizar y comprender con mayor facilidad todas las determinaciones que hacen referencia a los distritos citados.

A.7.4. Organización espacial del plan especial de ordenación urbana

El plan especial de ordenación urbana, siguiendo lo establecido por el Master Plan, adopta como elemento básico de la ordenación del área, la apertura del canal de Deusto con un ancho de 75 metros.

La dimensión del ancho del canal anteriormente indicada se establece de acuerdo con los cálculos realizados y las conclusiones adoptadas por el Estudio hidráulico de la apertura del Canal de Deusto redactado por Saitec Ingenieros en Mayo de 2007, que se adjuntó a la Modificación del plan general de ordenación urbana en Zorrotzaurre y que en el proceso de su tramitación, y aprobación, fue informado favorablemente por la Agencia Vasca del Agua - URA y por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

Es evidente que el elemento más importante de la ordenación urbana de Zorrotzaurre lo constituye la apertura y el diseño del nuevo canal de Deusto ya que se constituye en el elemento vertebrador y creador de la futura riqueza espacial de la nueva zona urbana de Zorrotzaurre.

Apoyando el concepto anteriormente indicado de gran espacio libre urbano constituido por el canal, la ordenación propuesta crea, en ambas márgenes, unos parques lineales de ribera, constituidos por subzonas equipamentales públicas y de espacios libres. A dichos espacios se le añade, en el centro de la isla, un nuevo espacio público conformado por un parque con una longitud aproximada de 850 metros y un ancho medio de 65 metros, en cuyo interior se ubica una reserva de suelo para el emplazamiento de un polideportivo de barrio.

Estos tres elementos urbanos nuevo canal, parques lineales de ribera y parque central, constituyen la base espacial sobre la que pivota toda la ordenación propuesta por el plan especial.

A.7.5. Organización viaria, peatonal y de transporte público del plan especial de ordenación urbana

Desde el inicio del diseño de Zorrotzaurre en 2004, a partir de los primeros trabajos de Zaha Hadid Architecs, se han realizado varios estudios relacionados con la movilidad, incluyendo la red viaria, el transporte público, los peatones, los ciclistas y el aparcamiento.

En el Anexo “Estudio de Movilidad Sostenible en Zorrotzaurre” se explica de forma sintética todo el proceso realizado. A partir de la definición de los flujos previstos para los distintos modos de transporte que se han obtenido en la modelización del ámbito, se han analizado los distintos modos de transporte (red de peatones y ciclistas, transporte público, red viaria y aparcamientos), y se presenta la justificación de la solución elegida.

Aunque, en sentido estricto, estén fuera del ámbito del plan especial, se ha estudiado de forma especial el viario de borde, desde la rotonda de Elorrieta hasta el Puente de Euskalduna, con el objetivo de lograr un diseño integrado y mejorar su funcionalidad actual

Conexiones de la futura isla

En relación con la trama viaria y transcendiendo de ésta por sus implicaciones espaciales y de relación social y ciudadana, el plan especial establece la conexión de la futura isla de Zorrotzaurre, con los barrios vecinos de Deusto, San Ignacio y Zorrotza, a través de un puente con cada uno de ellos. Estos tres puentes permiten acoger tanto la vialidad rodada como la peatonal y de bidegorris.

Con ello se consigue un objetivo claramente establecido por el plan general, de lograr una conexión de Zorrotzaurre con los barrios colindantes de Deusto y San Ignacio, sin que el canal de Deusto suponga una ruptura de la trama urbana.

Eje central y tranvía

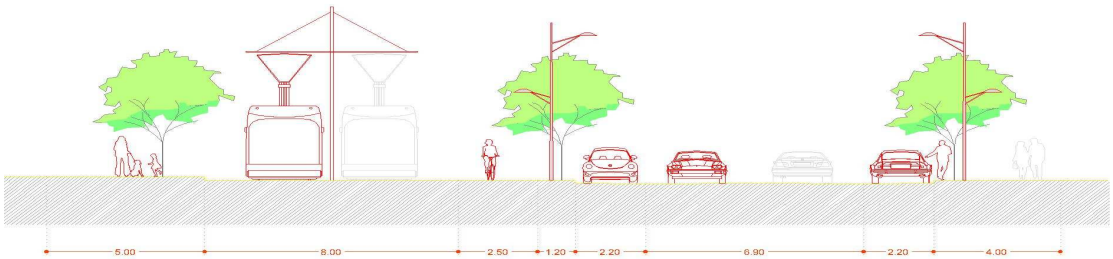
Punto importante en toda la concepción del diseño viario de Zorrotzaurre ha sido la elección de incorporar en la ordenación pormenorizada, una línea de tranvía que permita asegurar una rápida y masiva solución al transporte publico de los habitantes y empleos que se han de crear en el área reordenada.

La definición del trazado de la nueva línea de tranvía se realiza yuxtaponiéndola al gran eje viario que se diseña en el centro de la isla de Zorrotzaurre. Dicho trazado tendrá su conexión con el Ensanche en la posición que determine el Plan de Infraestructura tranviaria a desarrollar por el Gobierno Vasco, que también definirá sobre la continuidad del tranvía aguas abajo. El presente Plan Especial posibilita, a través del nuevo puente de conexión con Zorrotza, su continuidad hacia este barrio bilbaíno y, en su caso, hacia los demás municipios de la margen izquierda de la Ría, de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.

De esta forma, además de la conexión del futuro Zorrotzaurre-isla con los barrios de Deusto y San Ignacio, se logra su inserción urbanística correcta, desde el punto de vista de la movilidad y del transporte publico, en la trama urbana de Bilbao y de su Área metropolitana.

El esquema viario anteriormente descrito se completa con la concepción de un eje central, denominado eje 1, que define el elemento central de ordenación de la isla y que incorpora aceras peatonales, bidegorri, aparcamientos en línea, posibles zonas de carga y descarga, una plataforma para calzada rodada y una plataforma de 8 metros de anchura para circulación del transporte público.

Su ancho completo es de 32 metros, entre los puentes de Deusto y San Ignacio, y constituye el futuro eje urbano de la isla. El reparto de la sección transversal entre los diferentes usos se puede ver, de forma orientativa, en el gráfico adjunto.



Vial de ribera

La actual vialidad constituida por las calles Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, antiguo camino de sirga de la Ría de Bilbao y antiguo viario de conexión entre los municipios de Bilbao y Getxo por las Arenas, fue amputada por la apertura del Canal de Deusto y en la actualidad se

mantiene como una vía urbana que da acceso en exclusiva a todas las actividades del área de Zorrotzaurre.

El papel que le otorga el plan especial a dicha vialidad va directamente ligado a la necesidad de potenciar el carácter de uso mixto rodado-peatonal que permita el disfrute del paisaje marítimo-fluvial que se constituye en los bordes de los dos márgenes de la ría de Bilbao, Olabeaga y Zorrotzaurre, paisaje que es uno de los elementos espaciales de mayor interés de la Villa y que mantiene y evoca poéticamente el pasado marítimo de estos dos barrios bilbaínos.

En consecuencia, el plan especial propone su transformación en gran parte de su desarrollo en un elemento mixto de vialidad rodada y peatonal que se denomina sistema local viario rodado-peatonal, en el cual se debe potenciar fundamentalmente la vialidad peatonal, dejando al trafico rodado exclusivamente un papel al servicio de las antiguas edificaciones, fundamentalmente de vivienda, que se mantienen en el borde de la ría.

Es evidente que el plan especial, considerando la gran longitud del viario del borde la margen derecha de la ría, aproximadamente 2,5 kilómetros, no pueda realizar una ordenación pormenorizada de detalle de todo su trazado, ya que dicho extremo supone un trabajo de proporciones inadecuadas, y en cualquier caso de dudosa utilidad, siendo evidente que el análisis de su tratamiento y su concreción definitiva se deberá realizar por los correspondientes proyectos de urbanización.

El plan especial establece, exclusivamente, unos criterios generales del diseño y tratamiento que aseguren el futuro mantenimiento del carácter mixto rodado-peatonal, estableciendo las preferencias de un trafico sobre otro en determinados tramos, con un carácter flexible que permita su reconsideración posterior por el Ayuntamiento a través de los proyectos de obras de urbanización, o en su caso proyectos de obra publica ordinaria, que se establezcan en el programa de actuación urbanizadora.

El plan especial establece que las rasantes del viario rodado-peatonal del borde de la ría se mantengan sensiblemente en su cota actual hasta que finalice el grupo de tres edificios destinados a vivienda, en la calle de Ribera de Zorrotzaurre concretamente los números 4, 6 y 8.

A continuación, en dirección aguas abajo, establece, a partir de dicho punto, una ligera pendiente ascendente de la rasante de dicho viario, de forma que permite alcanzar, frente al número 12 de Ribera de Zorrotzaurre, edificio existente y a conservar, una cota de 4,10 metros en el borde del cantil del actual muelle.

De esta forma, en el distrito Ribera de Zorrotzaurre se podrá disponer de una sección transversal combinada de los diferentes elementos que constituyan el sistema local de transporte viario del borde de la ría, que permite, con un desnivel de 55 centímetros entre los dos extremos de dicho sistema local de 20 metros de ancho, una correcta adaptación de los nuevos solares fronterizos a las rasantes precisas para situarse en una cota de inundabilidad superior a la cota de la avenida de 500 años.

Estos condicionantes de ancho transversal variable y de rasantes transversales también variables y adaptadas a las circunstancias de la edificación y urbanización fronteriza, permiten establecer, conjuntamente con su adscripción a la subzona del sistema local de transporte mixto rodado-peatonal o del sistema local de transporte viario, los elementos básicos de la ordenación del vial del borde de la ría, de forma que se disponga de la flexibilidad suficiente para su futura concreción a través de los proyectos de obras precisos al efecto.

Viales transversales

En los tres distritos: Ribera de Zorrotzaurre, Distrito Centro y Ribera de Deusto, se completa la trama viaria del eje 1 y del vial del borde de la ría con un ligero viario transversal fundamentalmente de carácter mixto y peatonal de forma que asegure un continuo urbano permeable entre dichos ejes, sin permitir que el vial del borde de la ría se transforme en un vial de servicio del eje 1, salvo en aquellos tramos en los que obligatoriamente este último viario deba de transformarse en un viario rodado, como apoyo al funcionamiento del eje central.

Lo anteriormente indicado se puede observar perfectamente en los planos de ordenación de este plan especial O.3, O.4.1 y O.5 de la ordenación pormenorizada, en los que se establecen las rasantes y nivelaciones de la vialidad rodada y peatonal así como la forma y situación de la edificación y los diversos usos del suelo de las parcelas privadas y de las dotacionales publicas.

Distrito San Ignacio

En el distrito San Ignacio el objetivo, además de abrir el barrio al nuevo espacio del Canal de Deusto, es lograr la integración de lo nuevo con lo existente. Para ello, es necesario convertir la Avenida Zarandoa, que actualmente funciona sobretodo como acceso al centro de Bilbao, en una calle totalmente urbana.

La vialidad rodada que alimenta los accesos de los aparcamientos de los diversos edificios proyectados, es la avenida Zarandoa hasta llegar a la avenida Madariaga. Para acentuar el carácter urbano de dicha Avenida y permitir una mejor integración entre el nuevo distrito San Ignacio y el actual barrio de San Ignacio, se establece una línea de aparcamiento en dicha calle, en el lado San Ignacio, y se define de una acera continua de 4,5 metros, en el lado Canal.

En paralelo con dicha calle urbana se crea un gran espacio urbano de un kilómetro y medio de longitud, dotado de un ancho mínimo de 20 metros, salvo en los edificios que se mantienen, a través del cual discurrirá principalmente todo el flujo peatonal y de bicicletas. Este espacio se constituye en dos niveles, básicamente a las cotas 3,80 y 4,70, convenientemente relacionadas por los elementos en rampa, cumpliendo la normativa de accesibilidad y retomando las soluciones de muelles en dos niveles profusamente utilizadas con resultados positivos en los tratamientos de los espacios urbanos, fluviales y marítimos colindantes con los márgenes de los ríos.

Distrito Deusto-Bekoa

El tratamiento de la vialidad en el distrito Deusto Bekoa está marcada por la funcionalidad que actualmente desempeña la calle Camino Morgan, como vía de entrada y de salida de Bilbao, así como por la propia rotonda situada en el arranque del Puente Euskalduna.

La nueva ordenación pretende, por un lado, dar un carácter más urbano al tráfico de la rotonda, integrándolo dentro de la trama urbana conformada por las nuevas manzanas y, por otro, desdoblar la calle Camino Morgan, mediante la creación de una nueva calle paralela a la anterior, de modo que cada una de ellas sea de un único sentido. De este modo se consigue reducir a la mitad la intensidad de tráfico de dicha calle, mejorando su cualidad urbana y las condiciones de los edificios colindantes.

La vialidad peatonal constituida por la nueva acera de la Avenida Zarandoa y del elemento urbano peatonal colindante con aquella, se prolonga desde San Ignacio a Deusto Bekoa conformando un amplio paseo que conectará con los jardines de Botica Vieja y el paseo de ribera.

A.7.6. Definición de las plazas de aparcamiento en parcela pública

La particularidad conceptual del diseño del Master Plan de Zaha Hadid, que apuesta claramente por un modelo urbano en el que la vialidad rodada, y consecuentemente el uso del vehículo privado, sea mínimo, especialmente en la isla, conlleva una escasa dotación de aparcamientos en superficie, los cuales se ubican principalmente junto a la vialidad lineal constituida por los ejes rodados de la isla y la sucesión de las calles urbanas existentes, avenida de Zarandoa y la calle Morgan, apareciendo en los viales transversales de la isla un pequeño número de aparcamiento en línea y en batería.

En el otro gran eje viario lineal constituido por todo el borde de la margen derecha de la ría desde el distrito Ribera de Deusto hasta el distrito Ribera de Zorrotzaurre, su utilización para situar en él plazas de aparcamiento al aire libre en terrenos de dominio y uso publico, queda muy limitada por la necesidad de su tratamiento predominantemente peatonal, por lo que el número de plazas de aparcamiento que se sitúa en dicho sistema local viario rodado-peatonal, va a ser mínimo.

Por todo ello, el número de plazas de aparcamiento que se han de situar en vía pública no superará el número de 628 plazas de aparcamiento.

Junto con dichas plazas, el Plan Especial contempla, tal y como se señala en el “Estudio de movilidad sostenible”, la disposición de dos aparcamientos de rotación de 300 plazas cada uno, ubicados en parcelas privadas.

A.7.7. Concreción de los sistemas locales dotacionales de equipamientos públicos del Area de Zorrotzaurre

El plan general de ordenación urbana de Bilbao, en las normas urbanísticas de su Modificación en el área de Zorrotzaurre, establece la obligatoriedad de definir, por la ordenación pormenorizada del plan especial del área de Zorrotzaurre, una superficie destinada a albergar los equipamientos públicos no inferior al 13,5% de la superficie de la zona mixta de Zorrotzaurre.

De conformidad con dicha determinación del plan general, el plan especial establece una serie de subzonas destinadas a albergar las dotaciones publicas de equipamiento que se deben sustentar en parcela edificable, acompañando al esquema urbano viario anteriormente descrito, de forma que se potencie el gran parque central de la isla de Zorrotzaurre, y se creen conexiones espaciales a través de determinadas subzonas entre el eje 1 y el borde de la ría.

Así mismo, una apuesta clara del plan especial es la regeneración de antiguos edificios industriales que pueden ser reconvertidos a otros usos, por lo cual gran aparte de estos equipamientos se emplazan sobre las parcelas de dichas edificaciones.

Se complementa dicha concreción de las subzonas dotacionales destinadas a albergar equipamientos públicos, con la parcela de sistema general destinada a alojamientos dotacionales, que alcanza una superficie de 9.050 metros cuadrados, situada entre la calle Morgan y el Paseo de Ribera de la margen derecha del canal.

El estándar dotacional para los alojamientos dotacionales supone 1,5 m^2 de parcela por cada incremento de 100 m^2 de techo de uso residencial. La edificabilidad total de vivienda en el área de Zorrotzaurre alcanza a 602.084 m^2 y la edificabilidad destinada a vivienda existente en el área alcanza a 22.071 m^2, con lo cual el incremento que se produce es de 580.013 m^2.

En consecuencia, la superficie de la parcela dotacional para acoger los alojamientos dotacionales debe ser superior a (580.013 x 1,5) / 100 = 8.700 m^2. De acuerdo con lo indicado, podemos afirmar que la reserva de suelo prevista al efecto cumple con lo establecido en el artículo 81 titulado “Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos dotacionales” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, teniendo un exceso de 350 m^2.

También hemos de indicar que el plan especial recoge como subzona del sistema local de equipamiento, una porción de un edificio existente en los antiguos muelles de la Autoridad Portuaria, junto al futuro puente de San Ignacio, en el que se permite su ampliación y transformación para albergar dotaciones publicas.

Finalmente en el extremo Noroeste del área, y en concreto en la punta de la futura isla de Zorrotzaurre, se establece una parcela dotacional publica para posibilitar la implantación de una dotación publica de carácter municipal, o incluso supramunicipal, a decidir por la Corporación

municipal, superando, con todas las superficies indicadas, el 13,50 % de la Zona Mixta de Zorrotzaurre.

De esta manera se consigue establecer la superficie necesaria para albergar los equipamientos públicos de Zorrotzaurre, cumpliendo con el estándar definido por las normas urbanísticas del plan general.

A.7.8. Tratamiento y régimen de la edificación existente

Edificios residenciales

Desde el inicio de los trabajos de la ordenación pormenorizada de Zorrotzaurre se mantuvo el criterio de posibilitar al máximo la conservación de las edificaciones residenciales existentes, con el objetivo claro de evitar el traslado obligado de la población, permitiendo mantener en los barrios Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre sus edificaciones y también el ambiente urbano actual.

Por ello, en esta ordenación pormenorizada se mantienen la práctica totalidad de los edificios con uso de vivienda, con alguna excepción para la cual se ha adoptado la solución de su calificación de edificio fuera de ordenación y, en consecuencia, su posterior derribo con la ejecución del plan especial.

Dichos edificios no están sujetos a ningún tipo de protección en función de sus características arquitectónicas y por ello no se contradice lo establecido al efecto por las normas urbanísticas de protección del patrimonio del plan general de ordenación urbana de Bilbao.

La demolición de estas edificaciones viene originada por la imposibilidad material de su conservación debido en alguno de los casos a su pésima calidad y estado de conservación que la hacen acreedora de la calificación “no rehabilitable”.

Otros edificios existentes cuya demolición se propone, como en el caso de los ubicados en el nº 2 de Travesía de los Espinos y el nº 22 de la calle Particular de Olagorta, tienen una ubicación que impide de manera evidente una ordenación correcta de su entorno y, en consecuencia, una vez hecho el análisis comparativo del beneficio y los perjuicios que supone su conservación, se ha optado por calificarlas como edificaciones fuera de ordenación y proponer en consecuencia su futura demolición.

Edificios industriales

Además de las edificaciones de vivienda que mayoritariamente se mantienen a través de la ordenación pormenorizada de este plan especial, también se ha buscado conscientemente el mantenimiento de aquellos edificios con uso de almacén o de industria que por sus valores arquitectónicos y sus características constructivas merece la pena mantener dentro de ordenación para recoger, aunque sea de forma testimonial, el lapsus temporal que ha supuesto en la historia de

Zorrotzaurre su desordenada transformación en un contenedor descontrolado de actividades industriales.

La mayor parte de dichos edificios se recogen dentro de ordenación y se califican pormenorizadamente como contenedores edificados de futuros equipamientos públicos, de forma que es la administración publica municipal la que de alguna manera asume la responsabilidad de su readecuación, rehabilitación y puesta a disposición de un uso dotacional.

Sin embargo, no todas las edificaciones industriales que se mantienen dentro de ordenación, a las que se les da un nuevo uso, pasan a constituir el soporte de futuras dotaciones locales de carácter público, ya que determinados edificios que se mantienen, se destinan a constituir parte del aprovechamiento lucrativo privado. A continuación indicamos los edificios existentes cuyo mantenimiento se realiza como bien de titularidad privada, con otros usos.

Los edificios RZ-8.1, RZ-17.1, CT-3.1, CT-6.1, CT-10.1, RD-2.1, se mantienen y se les asigna el uso terciario; al edificio RD-10.1, se le asigna el uso de equipamiento privado; y a los edificios RZ-10.1 y RZ-10.2, se les asigna el uso productivo para posibilitar el realojo de aquellas actividades industriales existentes en Zorrotzaurre, siempre que sus características, relacionadas con la naturaleza y las afecciones de su proceso productivo al nuevo medio ambiente urbano permita su mantenimiento en el área.

La totalidad del resto de los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se incluyen dentro de los dos grandes grupos a mantener anteriormente descritos, se señalan incluidos en la categoría de fuera de ordenación, establecida en el apartado a) del número 3 del artículo 101 titulado “Régimen jurídico de la edificaciones, construcciones, instalaciones y usos” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En consecuencia, a los edificios, construcciones, instalaciones y usos citados en el párrafo anterior se les aplica el régimen establecido en el apartado 5 del artículo citado e igualmente, se ha de tener en cuenta, y se aplicarán, las determinaciones que en desarrollo de la Ley citada se contienen en los números 2 y 4 del artículo 9.2.10.1 titulado “Régimen de la edificación existente” de las normas urbanísticas de la modificación del plan general en Zorrotzaurre.

Ello no obstante, hemos de considerar que la ejecución de las previsiones de la ordenación pormenorizada va a ser larga en el tiempo, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo citado, desde el presente Plan Especial se dispone un régimen transitorio que permita la pervivencia de aquellas empresas cuyo proceso de gestión urbanística, a determinar en el Programa de Actuación Urbanizadora, quede pospuesto en el tiempo a una segunda fase de ejecución, calificando a las mismas como disconformes con el planeamiento.

También merece la pena indicar en este subapartado, las dos actuaciones de dotación establecidas en los números 52 y 58 de Ribera de Deusto. En ambos casos se propone rellenar el hueco dejado por la anterior edificación, ya derruida, con un nuevo edificio de uso terciario de planta baja y una

planta alta, la cual deberá respetar las servidumbres actuales de vistas de las edificaciones colindantes.

El plan especial plantea el mantenimiento de la edificación existente de los solares edificados que define como actuaciones aisladas, según definición contenida en los planos O.2 y O.4.1.

El mantenimiento de la edificación existente se establece en el plan especial, sin perjuicio de la adecuación de los parámetros arquitectónicos de las edificaciones a condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad, que en cualquier caso se autorizan, como por ejemplo en relación con la definición de alturas mínimas entre forjados que permitan alcanzar un volumen de las piezas habitables adecuadas a criterios sanitarios mínimos, o en el establecimiento de ascensores en superficies exteriores a la edificación existente, como sucede en el edificio situado en el número 39 de Ribera de Deusto.

Además, en relación con la edificación existente, se propician tres actuaciones más directas y concretas sobre los añadidos que se estiman degradantes en los edificios de los solares del número 28 y 34bis de Ribera de Deusto, así como el número 2 del Ramal de Olabeaga.

En relación con el número 28 de Ribera de Deusto y el número 2 del Ramal de Olabeaga se propone derribar añadidos degradantes y sustituirlos por otros cuerpos edificados adosados a la edificación del cuerpo principal, con un nuevo diseño adaptado a la configuración compositiva de aquel y con la misma superficie de techo existente.

En relación con el edificio número 34bis de Ribera de Deusto, se propone la eliminación de los añadidos degradantes que vinculan el uso de su planta baja con otras superficies construidas con uso industrial, recuperando la disposición inicial del edificio residencial.

Todo lo anterior se ha de entender sin perjuicio de la sujeción de los edificios situados en el área de Zorrotzaurre e incluidos, según las determinaciones del plan general vigente, en el Régimen de protección de la edificación y en el Régimen de Conservación Básica, niveles c y d. El plan especial mantiene en consecuencia lo establecido sobre protección del patrimonio edificado y organizado por el plan general.

Lo anteriormente indicado se puede observar en la definición gráfica detallada del plano O.7 de este plan especial titulado “Régimen de la edificación”.

A.7.9. Concreción del diseño y de las rasantes del viario publico y de las plataformas peatonales y de espacios libres

Uno de los elementos básicos a la hora de concretar el diseño y las rasantes del viario público lo constituye la necesidad de situar la edificación de nueva planta en una cota superior a la establecida

como nivel de la inundabilidad con periodo de 500 años, de acuerdo con las conclusiones del Estudio Hidráulico de la apertura del canal de Deusto realizado por SAITEC Ingenieros.

El diseño de los perfiles longitudinales de los viales y espacios peatonales del plan especial se han definido de forma que siempre la rasante de la calzada, de las vías del tranvía y de las aceras colindantes, permitan garantizar que las plantas bajas de la edificación se sitúen por encima de la cota de inundabilidad en cada punto de su trazado, considerando conjuntamente las pendientes transversales de desagüe y los respectivos bordillos.

Con objeto de que los rellenos requeridos no alcancen alturas significativas ni se establezcan grandes desniveles, se han utilizado pendientes longitudinales situadas entre el 1% y el 0,8%. Por otro lado, se ha tenido que realizar un fuerte equilibrio en la concreción de las rasantes y los puntos altos y bajos del eje 1 para propiciar su correcta conexión con las rasantes obligadas de los puentes y la conexión con las calles Ribera de Deusto y Zorrotzaurre, así como con los edificios y espacios públicos existentes y proyectados y las parcelas de las Subzonas privadas.

Las rasantes de los puentes de conexión con Deusto y San Ignacio se han definido utilizando su enlace con los puntos fijos de la vialidad existente prolongación del puente Euskalduna, y de las rasantes de la calle Morgan y de la Avenida de Zarandoa en la margen derecha del canal y utilizando, en su inicio, la mínima pendiente posible al objeto de lograr por un lado la mayor comodidad posible para los futuros peatones y además situar lo más bajo posible el intradós de la losa de los futuros puentes, con el cuidado de cumplir también las condiciones y características de altura y dimensión de la superficie de resguardo sobre la cota más alta de inundabilidad, establecida por los servicios técnicos de la Agencia Vasca del Agua, Ura.

En cualquier caso, las rasantes de los puentes se han definido de manera conjunta con las rasantes de los paseos de Ribera que utilizan la anchura de los 20 metros de la zona de servidumbre de protección en ambas márgenes del canal, de forma que los niveles de los paseos se acomoden de manera correcta a las rasante de los puentes transversales.

Para establecer un primer diseño de los bordes urbanos del nuevo canal de Deusto, se ha seguido el criterio establecido de manera conceptual en el Master Plan III, desdoblando sus nivelaciones en dos plataformas, una situada aproximadamente en la cota +3,80 que permite su utilización normal durante un periodo temporal superior al 95% del año y que en caso de avenidas extraordinarias actúa como ampliación del cauce hasta la cota +5,00 en el inicio de la apertura del canal y +4,70 en el final de trazado del canal aguas abajo.

Pasando a describir el estudio realizado de las rasantes del vial rodado-peatonal que constituye el borde de la margen derecha de la ría, hemos de indicar que a partir del anillo constituido por la calle transversal que comunica con el eje 2, actualmente camino San Felicísimo y del actual camino de la Junquera, las rasantes del vial mixto rodado peatonal se mantienen de forma que permitan acceder con las rasantes actuales a los edificios de vivienda que se mantienen en el barrio Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre.

Este esquema que mantiene las rasantes existentes, formado por el mantenimiento de la accesibilidad y la habitabilidad del conjunto de edificios residenciales existentes que mantiene el plan, se prolonga en la calle Ribera de Zorrotzaurre hasta el edificio existente en Ribera de Zorrotzaurre nº 8, a partir del cual, en dirección a aguas abajo, se establece una pendiente ascendente del muelle, del 0,8 % hasta lograr situar la rasante del extremo izquierdo del vial, situado en el cantil del muelle, en la cota +4,10, y la rasante derecha en la cota +4,70.

Lo anterior se logra con un desarrollo de aproximadamente 120 metros, de forma que la transición con una pendiente tan ligera sea prácticamente inapreciable en el perfil del muelle y en el propio trazado de la vialidad. La sección transversal de la vialidad mixta rodada peatonal, deberá asegurar un incremento de nivel de 55 centímetros utilizando el ancho medio de 20 metros que le otorga la disponibilidad de toda la superficie de la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas.

Al efecto de poder lograr el desnivel anteriormente citado hemos de tener en cuenta cuales han de ser los elementos componentes de la sección transversal del vial mixto rodado peatonal, de forma que podamos conocer el conjunto de sus elementos funcionales, de acuerdo con las previsiones del diseño final que se establecen en este plan especial como condicionantes conceptuales a respetar por el futuro proyecto de urbanización que defina de forma definitiva sus trazados, así como las obras necesarias para su ejecución.

En primer lugar se establece la necesidad de prever junto al cantil de la ría una franja para acoger un paseo peatonal con un ancho mínimo de 6 metros, salvo en pequeños tramos en los que sea imposible dicho cumplimiento, o en los que para establecer una cierta variedad en el diseño se definan estrechamientos o ensanchamientos singulares.

Se deberá también prever un elemento ajardinado lineal longitudinal que efectúe la separación con elementos arbolados del paseo peatonal y las superficies destinadas al uso mixto rodado peatonal, propiciando siempre que ello sea posible la creación de los desniveles transversales precisos para lograr el incremento transversal de 55 centímetros anteriormente indicado.

La franja de la sección viaria que podrá acoger el trafico regulado de vehículos y el trafico peatonal con una mayor o menor preferencia entre ambos tipos de trafico, se definirá como una tercera franja tierra adentro de la Ribera de la Ría y ha de permitir, a través de otro elemento transversal separador de las diferentes funciones, acceder a la rasante del elemento peatonal situado en el borde interior de la zona de servidumbre de protección.

De cualquier forma, se ha de indicar que el plan especial plantea el paso inferior del vial mixto rodado peatonal bajo la rasante del puente que comunica Zorrotzaurre con Zorrotza, con un galibo mínimo de 4,50 metros, al objeto de permitir, en su caso, el funcionamiento de dicho vial como vial rodado para todo tipo de vehículos.

Comentando los anteriores párrafos de este subapartado en los que se describen los criterios de diseño del futuro vial rodado-peatonal del borde de la Ría, hemos de indicar que no supone sino una propuesta conceptual sin una estricta vinculación grafica de una solución univoca de diseño, siendo no obstante una guía válida para el futuro diseño del sistema local viario rodado-peatonal definido por la ordenación pormenorizada en el borde de la Ría, el cual debe ser respetado conceptualmente por el futuro proyecto de urbanización, sin que este esté autorizado a propiciar diseños que supongan un cambio de los criterios funcionales y de trazado expuestos.

Es evidente que las determinaciones al respecto del plan especial del área de Zorrotzaurre, no se pueden establecer de una forma más rígida y concreta, teniendo en cuenta la dilatada longitud de dicho vial, y las diferentes circunstancias de acomodación a las preexistencias de la edificación a respetar, que convertirían un intento de mayor precisión en un ejercicio inútil de difícil concreción y más difícil respeto en el futuro.

Acompañando al diseño establecido para el vial del borde de la ría en Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, hemos de indicar la opción adoptada por el plan, consistente en recoger espacialmente, y por paquetes completos, las superficies de los solares definidos como actuaciones aisladas o actuaciones de dotación, de forma y manera que queden integradas y definidas con la concreción en sus fachadas traseras de un espacio urbano que permita su integración con las nuevas edificaciones proyectadas.

De esta manera, se plantea, con carácter mayoritario, un primer espacio de dominio privado situado a igual rasante que la planta baja del edificio al que da servicio; a continuación se contempla la ejecución de un pequeño murete, con una altura entre 50 y 80 cm, rematado con una albardilla, que sirve de contención a un relleno que enlaza topográficamente las rasantes de coronación de la albardilla y las del espacio superior, ya sea público o privado. Este pequeño talud tendrá un acabado vegetal y servirá de base a la plantación de arbolado. En función de las peculiaridades de cada caso, el cierre que se ejecute como límite de las parcelas privadas estará bien sobre la albardilla o en la coronación del talud, priorizándose el emplazamiento sobre la albardilla, de modo que la zona verde que acompaña a los espacios peatonales públicos esté “controlada” por éstos.

Con el mecanismo anteriormente indicado, los desniveles entre los elementos peatonales envolventes de la edificación preexistente, propuestos por el plan y las rasantes de las nuevas plataformas de la nueva edificaciones, situadas en el nivel de inundabilidad de 500 años, no se supera, en ningún caso, un desnivel de 1,50 metros, desnivel que puede ser fácilmente neutralizado a través del diseño ataluzado ya indicado.

El conjunto de edificación existente establecido con el carácter lineal de adosamiento de edificios medianeros, entre los números 43 y 57 de la calle Ribera de Deusto se trata con especial cuidado, manteniendo su edificación y propiciando la ejecución de una actuaciones de dotación que permita unificar tipos edificatorios, usos y cornisas.

Utilizando el paso actualmente existente bajo el solar de la actuación aislada constituida en el número 47bis de la calle Ribera de Deusto, se logra conectar peatonalmente de forma directa el paseo de Ribera con la antesala peatonal de la plaza Eugenio Olabarrieta, creando una nueva plaza, calificada como subzona peatonal, entre la zaguera de los edificios existentes y unos pabellones agrupados con tipología de cubiertas en diente de sierra, que se conservan y mantienen como elementos contendores de futuras dotaciones, conservándose también la cubierta del espacio peatonal previsto entre las parcelas equipamentales EQ-8 y EQ-9.

Lo anterior pretende crear un espacio público, mejor diríamos ampliar y mejorar el existente, que mantenga los elementos de mayor relación social de barrio Ribera de Deusto, en el entorno de la iglesia de San Pablo y que lo cualifiquen como un nuevo centro urbano y social del barrio de la Ribera de Zorrotzaurre.

Dicho espacio supone un complemento transversal al gran parque lineal central diseñado en la margen izquierda del canal y permite plantear una relación entre espacios de nuevo diseño y elementos urbanos preexistentes, propiciando el contraste espacial entre ambos.

A.7.10. Diseño de los edificios de nueva planta propuestos por el plan especial

El diseño de los edificios de nueva planta propuesto por este plan especial es el establecido básicamente por el Master Plan III utilizando la tipología de edificación abierta de bloques lineales, en muchos casos con forma en H.

La disposición de la orientación de dichos bloques es una disposición variada con una gran diversidad de soluciones formales concretas y especificas para cada uno de los edificios diseñados y con una disposición radial cuyos ángulos van variando en función del cambio de alineación del trazado de la ría.

Dichos bloques se plantean mayoritariamente en el espacio creado entre el eje viario principal y la Ribera de la Ría, estableciendo toda una serie de elementos urbanos transversales y en diagonal que van siguiendo los cambios de alineaciones de la edificación propuesta por los propios bloques diseñados.

Al efecto se van creando, en cada uno de los distritos de la futura isla, una serie de manzanas, o Subzonas de uso predominante residencial o terciario, definidas en dos de sus lados por el eje viario y la Ribera de la Ría, y en los otros dos lados transversales por viales rodados, peatonales y/o elementos longitudinales de penetración del sistema local de espacios libres, diseñados estos últimos con el mismo criterio de acomodo a trazados diagonales utilizado para la concreción de la vialidad rodada mixta y peatonal.

En esta tarea de concreción de la forma de la edificación se respetan los edificios existentes y a mantener de uso residencial anteriormente indicados así como aquellos otros edificios existentes que

se mantienen para acoger el uso industrial o terciario, y que han sido descritos e individualizados en el subapartado A.7.8 “Tratamiento y régimen de la edificación existente”.

El conjunto de la edificación propuesta en las manzanas de uso predominante residencial se complementa con los dos conjuntos de uso terciario propuestos en el distrito Ribera de Zorrotzaurre y Ribera de Deusto como elementos dinamizadores de las actividades económicas de Zorrotzaurre propiciando la futura implantación de un Parque Tecnológico urbano destinado a actividades de investigación y desarrollo.

La concreción de los edificios del conjunto equipamental terciario situado en el distrito de Zorrotzaurre se realiza a través de la concreción de 7 nuevos edificios con altura variable entre 15 y 6 plantas, diseñados por agrupación de dos en dos de los edificios del Master Plan III y situados en manzanas o subzonas terciarias.

El conjunto terciario situado en la Ribera de Deusto, se sitúa en una gran manzana triangular rodeada en sus tres lados por vialidad rodada y permite la construcción de cuatro grandes edificios terciarios con equipamiento comercial en plantas bajas y un elemento peatonal intermedio atravesado en puente superior por los edificios terciarios, de acuerdo con un diseño recogido del Master Plan III.

En el distrito Deusto-Bekoa, a ambos lados de la Zona de equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, se propone la ubicación de diversos edificios residenciales entre la calle Morgan y la prolongación del acceso viario al Ensanche, de acuerdo con los diseños establecidos por el Master Plan III para el resto del distrito de San Ignacio.

El cumplimiento de los nuevos requerimientos equipamentales generados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo para los municipios de más de 20.000 habitantes, consistente en reservar parcelas destinadas a acoger el uso de alojamientos dotacionales, considerándolos como parcelas dotacionales y en el caso que nos ocupa como una parcela del sistema general de equipamiento municipal.

La parcela destinada a cumplir lo indicado en el artículo 81 de la Ley citada, se localiza, en el distrito Deusto-Bekoa entre la calle Morgan y el paseo de Ribera de la margen derecha del canal, con una superficie de 9.050 metros cuadrados que, tal y como se ha indicado anteriormente, cumple con los estándares indicados en el artículo citado.

Finalmente en el distrito de San Ignacio la ordenación del plan especial plantea un desarrollo edificatorio constituido por edificios diseñados con forma en planta en H, entre la Avenida de Zarandoa y el borde la de la Ribera derecha del canal, con formas geométricas diversas, recogidas del diseño del Master Plan III.

Dichos edificios sitúan su planta baja en cotas variables de las plataformas acomodadas a las rasantes de la Avenida Zarandoa y a los diversos niveles que se generan en el espacio de 20 metros constituido por la zona de servidumbre del dominio publico marítimo portuario del canal de Deusto.

A continuación dicha plataforma se debe acomodar al cambio de rasante que se produce en la Avenida de Zarandoa hasta su conexión con Avenida Madariaga y la plataforma peatonal se eleva hasta la cota +9,80 en el ultimo edificio situado más al Este del distrito de San Ignacio, permitiendo la ejecución de una pequeña zona terciaria en el borde del paseo de la margen derecha del canal, fuera ya de la línea interior de la zona de servidumbre del domino publico portuario.

A.8. RÉGIMEN DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL. CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO AL EFECTO POR LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO Y EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BILBAO

El área de Zorrotzaurre se constituye, como veremos posteriormente, por superficies de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, según la concreción realizada por la ordenación pormenorizada.

Al efecto, se establecen las superficies de suelo urbano consolidado constituido por los solares de las actuaciones aisladas y también se definen las superficies de suelo urbano no consolidado por la edificación como superficies de actuaciones de dotación. El resto de la superficie del área de Zorrotzaurre se define en dos actuaciones integradas y se categoriza como suelo urbano no consolidado, al ser precisa su inclusión en un ámbito espacial adecuado, que permita realizar correctamente la ordenación pormenorizada de la actuación de renovación urbana de Zorrotzaurre y con ello el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos de realizar una comparación entre los estándares de la edificabilidad destinada al uso de vivienda en sus diversos regimenes de protección publica y de régimen libre, establecidos por un lado por las disposiciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y por otro por la normativa urbanística del plan general de ordenación urbana de Bilbao.

En primer lugar, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece la necesidad, en las actuaciones integradas de suelo urbano no consolidado, de establecer una cuantía mínima del 20% del incremento de la edificabilidad residencial sobre rasante destinada a acoger vivienda de protección oficial VPO, otro 20% como mínimo a vivienda de protección oficial de régimen tasado y un 60% como máximo a acoger vivienda de régimen libre.

El plan prevé una edificabilidad máxima de 804.213 m^2, de los cuales 32.989 m^2. pertenecen al suelo consolidado, por lo que la edificabilidad nueva será de 771.224 m^2. de los cuales 581.224 m^2, como máximo, tendrán un uso residencial.

Si calculamos las proporciones de superficie de techo asignadas por el plan especial a los dos regímenes de vivienda de protección pública, VPO y VTA o VTM, así como a vivienda de régimen libre solamente aplicado a la edificabilidad en las actuaciones integradas, observamos el siguiente resultado:

- Vivienda VPO	123.445 m^2	21,28%
- Vivienda tasada	137.569 m^2	23,72%
- Vivienda libre	318.999 m^2	55,00%

Como puede verse, con ello se cumple sobradamente el condicionado establecido por la Ley.

Por otro lado, la normativa del plan general de ordenación urbana de Bilbao, según su Modificación realizada para posibilitar la renovación urbana de Zorrotzaurre, establece que el 25% de las viviendas de nueva planta a ejecutar en Zorrotzaurre serán de protección oficial VPO, otro 25% serán viviendas de protección oficial de régimen tasado VTA de regulación autonómica o tasada municipales VTM de régimen especial, reservando el 50% restante para viviendas de régimen libre.

Para calcular el número de viviendas de cada tipo, fijamos en 90 m^2 construidos la superficie media de las viviendas de VPO; en 100 m^2 construidos la superficie media de las viviendas tasadas, y en 117 m^2 construidos la correspondiente a las viviendas libres. En dichas cuantías se incluyen las superficies correspondientes a la parte proporcional de todos los elementos comunes.

A partir de las edificabilidades anteriores, vemos que el número de viviendas VPO es 1.372, el de viviendas tasadas es 1.376 y las viviendas libres es 2.726, dando las proporciones de 25,06%, 25,14% y 49,80% respectivamente.

Según lo indicado en el apartado A.10 de esta Memoria titulado “Cumplimiento por la ordenación pormenorizada del plan especial de lo establecido por el plan general de ordenación urbana de Bilbao”, vemos que la edificabilidad sobre rasante destinada a acoger vivienda de protección publica VPO, supera el 20% de la edificabilidad sobre rasante destinada a vivienda en la totalidad del área de Zorrotzaurre.

En consecuencia, se considera cumplido el requisito establecido al efecto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y también por el plan general de Bilbao en relación con el estándar de superficie de techo destinado a vivienda de protección oficial VPO. La misma consideración se puede afirmar en relación con la superficie destinada a coger viviendas de régimen tasado, ya que su superficie de techo es superior a la reservada para viviendas de protección oficial.

En el Anexo I de las Normas Urbanísticas titulado “Resumen y desglose de las edificabilidades del área de Zorrotzaurre”, se puede observar en detalle el cumplimiento de lo indicado anteriormente.

La distribución de los diversos cuerpos edificados en los que se sitúan diferentes regimenes de vivienda, a lo largo de todo el ámbito del plan especial, se ha realizado procurando lograr una distribución variada de los diferentes regimenes de vivienda de forma que se facilite la integración social de todos los habitantes de la futura área urbana de Zorrotzaurre, tal y como se puede observar en los planos de la ordenación pormenorizada de este plan especial.

A.9. CUMPLIMIENTO DE LAS VINCULACIONES SINGULARES A LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO ESTABLECIDAS POR LA LEY DE COSTAS

A.9.1. Antecedentes de la creación del Canal de Deusto. La nueva situación socio-económica y urbanística del Área metropolitana de Bilbao

Si se analiza la historia urbanística de los años 40 y 50 de la Posguerra, se puede conocer de manera clara como la iniciativa de la apertura del canal de Deusto está basada en la necesidad de generar actividad económica relacionada con el puerto de Bilbao, como medio de posibilitar una mejora de las precarias condiciones económicas de la época.

El canal de Deusto surge como un elemento artificial basado en la necesidad de propiciar un desarrollo urbanístico de tipo portuario industrial, nunca como una obra necesaria para la protección o mejora del dominio publico natural marítimo-terrestre, y se ejecuta atendiendo a aquellas necesidades y con las dificultades de la escasa potencia financiera de la Administración publica de los años 50 y 60, que impidieron la ejecución de un diseño completo y correcto, abandonándose la obra sin los remates necesarios tanto en la embocadura del canal como en su fondo y sin lograr el objetivo de su apertura total.

En consecuencia, la propuesta que realiza este plan especial consiste en una propuesta que retoma la obra pública del canal para propiciar su finalización, atendiendo en este caso a los requerimientos de una situación política, social y económica totalmente diferente de la existente en su comienzo y además recoge la necesidad de admitir la profunda transformación de la actividad portuaria del puerto de Bilbao generada por su paulatino traslado hacia el Abra exterior.

El canal de Deusto aparece en consecuencia, como un elemento urbano que es necesario finalizar para poder realizar la renovación urbana de los espacios abandonados por la actividad portuaria y de los terrenos de Zorrotzaurre mayoritariamente ocupados por una actividad industrial en declive, en muchos casos desmantelada.

La apertura del canal de Deusto es hoy en día necesaria para solucionar, los problemas de inundabilidad del ámbito espacial de Zorrotzaurre, los cuales se han sentido de manera especial en el año 1983 y recientemente, en menor medida, en el propio año 2008. La solución se plantea a través de lograr su apertura con una sección hidráulica adecuada al cumplimiento de una cota correcta de inundabilidad que permita no incrementar los problemas aguas arriba de Zorrotzaurre y, en cualquier caso, disminuya dichos problemas en el área objeto de este plan especial.

La cota de inundabilidad que se define por el estudio hidráulico de la apertura del canal de Deusto, propuesta en el estudio elaborado por SAITEC Ingenieros y adoptada como valida por la Modificación del plan general de ordenación urbana de Bilbao, permite la correcta urbanización del área de Zorrotzaurre, sin introducir una excesiva altura para la cota de inundabilidad a respetar, a pesar de haber sido un estudio riguroso que de hecho, incrementa dicha cota en 36 centímetros al realizar una

evaluación del efecto del cambio climático y aumentar en otros 50 centímetros el nivel de la inundabilidad, como resguardo suplementario para evitar problemas originados por la turbulencia de las aguas.

Con la actual situación del transporte marítimo y de la actividad portuaria, así como del desarrollo social, económico y urbano producido en el Área metropolitana de Bilbao, cambia la funcionalidad que en los años 50 se otorgó al canal de Deusto, el cual pasa de haber sido un soporte de la actividad portuaria industrial, a ser un elemento de mejora de la condiciones de inundabilidad y del diseño urbano de un área mixta residencial terciaria, que sustituye al uso portuario industrial. Sin embargo dicho canal continúa siendo un invariante de la ordenación urbana de Bilbao, con nuevas y diferentes exigencias funcionales del diseño de su trazado y del tratamiento de sus bordes.

Hemos realizado esta exposición conceptual del papel urbano y funcional del canal de Deusto al objeto de insistir en la necesidad de admitir su naturaleza artificial de obra pública que, en cualquier caso, y con mucha más razón en los actuales momentos, debe estar al servicio de la Ciudad, a través de la materialización de las adaptaciones necesarias al efecto, poniendo las posibilidades establecidas por la legislación urbanística y por la Ley de Costas al servicio de los objetivos de la mejora económica, social y urbanística propuestas por la ordenación y posterior ejecución del plan especial.

Es evidente, que para la lograr la correcta formalización del canal de Deusto, teniendo en cuenta los nuevos usos del suelo que se deben situar en sus bordes, se deben realizar los rellenos precisos para alterar el actual trazado del canal de Deusto y adaptarlo a su nuevo diseño urbano, completando el trazado inacabado que presenta dicho canal en la actualidad.

A.9.2. Antecedentes administrativos relacionados con el informe del Ministerio de Medio Ambiente a la documentación de la Modificación del Plan General de Bilbao en Zorrotzaurre

El ámbito espacial del plan de Zorrotzaurre está fuertemente condicionado por las vinculaciones derivadas de la Ley de Costas en los terrenos fronterizos con el dominio publico-marítimo-terrestre, que en la versión del presente plan especial está definido como dominio publico portuario de acuerdo con lo establecido al efecto por el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao, aprobado por orden de 20 de Julio de 2006 del Ministerio de Fomento.

En la tramitación de la primera Modificación del plan general en el área de Zorrotzaurre el Ministerio de Medio Ambiente, a solicitud del Ayuntamiento de Bilbao, emitió tres informes, uno de ellos el 28 de Febrero de 2007, previo a la aprobación inicial, un segundo informe el 4 de Febrero de 2008 después de la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento en pleno y finalmente un tercer informe con fecha 8 de Abril de 2008 tras la aprobación provisional.

En el ultimo informe de la Dirección General de Costas se indica que la Dirección General queda a la espera de la definición de la propuesta pormenorizada del plan especial para poderse pronunciar más detalladamente sobre las limitaciones que dicha ordenación pueda tener en relación con la Ley de Costas.

Por otro lado, en el segundo punto de dicho informe se recuerda que el régimen al que queden sometidas las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección, es el recogido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 288/1988 de 28 de Julio de Costas. A continuación se aclara que si se pretendiera aplicar la excepcionalidad que establece la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley para autorizar edificaciones dentro de la zona de servidumbre de protección, se deberá tramitar el correspondiente instrumento urbanístico.

A.9.3. Relación de la ordenación del Plan Especial con los requerimientos de la Ley de Costas

De conformidad con lo indicado por los informes de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, se redacta este plan especial, recogiendo la línea que delimita la ribera del mar, la del dominio publico portuario y aquella otra que define el limite interior de la zona de servidumbre de protección de dicho dominio, todas ellas definidas de conformidad con la actual situación de trazado y acabado del canal, recogiendo la forma de dicha obra publica inacabada.

El instrumento urbanístico que se menciona en el apartado 2 del informe de la Dirección General de Costas de 8 de Abril del 2008, es evidente que se refiere a un instrumento que deba establecer la ordenación pormenorizada como culminación del proceso de la ordenación urbanística, según lo establecido, en nuestro caso, por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En consecuencia, es evidente que dicho plan es el presente plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, a través del cual se va a establecer el régimen de las edificaciones afectadas por la Disposición transitoria Cuarta de la Ley de Costas y también se va a utilizar la excepcionalidad prevista por la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley para autorizar edificaciones dentro de la zona de servidumbre de protección.

En el caso que nos ocupa, y debido a la singularidad que se produce por la propuesta de alteración del actual dominio público portuario debida al nuevo trazado del canal de Deusto, nos encontramos con la necesidad de realizar rellenos que modifiquen dicho dominio a través de crear una nueva disposición de los muelles que van a conformar el nuevo trazado del canal de Deusto adaptado a las nuevas necesidades del diseño urbano de la ciudad que se desarrolla en sus bordes.

Por ello, y teniendo en cuenta las futuras previsiones de la ordenación urbana, es evidente que para su completa ejecución, se debe producir un proceso de transformación física del binomio tierra-agua y al mismo tiempo, como consecuencia de dicha transformación, se deberá producir la correspondiente modificación de la línea de Ribera, del dominio publico portuario y de la zona de servidumbre de protección, a través de los correspondientes expedientes administrativos aprobados por la administración publica competente a dichos efectos.

Teniendo en cuenta lo indicado, la situación actual del dominio publico y la previsión de una nueva definición espacial de dicho dominio, el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, plantea una ordenación finalista, de acuerdo con los criterios de ordenación urbana adoptados para lograr un mejor resultado de la calidad espacial y urbanística de la Ciudad y, al mismo tiempo, establece la división del ámbito espacial de Zorrotzaurre en dos actuaciones integradas diferentes que permitan ejecutar en una primera fase, antes de producirse la transformación del dominio publico marítimo-portuario, una fracción importante de la ordenación propuesta, la actuación integrada AI-1, cumpliendo estrictamente con los actuales condicionantes derivados de la Ley de Costas.

Posteriormente, una vez regularizada la forma de la tierra firme y el trazado de canal a través de las obras precisas al efecto y realizada la mutación de la línea de Ribera del dominio publico marítimo-portuario y de la zona de servidumbre de protección, incluyendo la desafección de los terrenos del antiguo dominio publico portuario transformados en tierra firme, se podrá ejecutar la segunda fase o actuación integrada AI-2 del presente plan especial.

Hemos de decir, que en la ordenación del presente plan especial, tanto en la situación de la fase primera como en la situación de la fase segunda, se respetan las indicaciones establecidas por la Ley de Costas en el sentido de situar la edificación de nueva planta al interior de los 20 metros del dominio público marítimo-terrestre, respetando la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio de desarrollar posteriormente lo relativo a la excepcionalidad establecida por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas en el conjunto urbano edificado en la Ribera de Deusto frente a la margen derecha de la Ría.

Si nos centramos en la propuesta contenida en el plan especial para la ordenación urbana que se produce en el frente de la margen derecha de la ría de Bilbao, en el cual no se plantea ningún problema de transformación de dominio al mantenerse el trazado de los actuales muelles de Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, vamos a analizar y describir la situación actual y la propuesta, anteriormente citada, de este plan especial.

En el borde de la margen derecha de la ría se ha conformado, fundamentalmente en lo que actualmente se denomina calle Ribera de Deusto, un frente urbano con mayoría de edificaciones de uso residencial con la forma y características de los arrabales urbanos originados en las vías de penetración a los centros de las ciudades.

Dicho conjunto urbano, conocido como Ribera de Deusto, que posee una pequeña prolongación de menor entidad aguas abajo en Ribera de Zorrotzaurre, se creó fundamentalmente cuando todavía su territorio estaba situado en el antiguo municipio de la anteiglesia Deusto, previamente a su anexión por el municipio de Bilbao.

Su origen está claramente ligado, en sus inicios, a las actividades mercantiles y portuarias que se desarrollaban, a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, en el borde de la ría, tanto en Olabeaga como en Ribera de Deusto. El conjunto urbano está conformado por una serie de agrupaciones de

edificaciones en hilera, compartiendo medianerías, a lo largo del trazado de la actual calle Ribera de Deusto, antiguo camino de sirga de la ría que acogía funciones de carretera de penetración a la Villa de Bilbao desde el resto de los municipios situados en la margen derecha.

Uno de los objetivos básicos de este plan especial, tal y como se ha dicho anteriormente, consiste en mantener al máximo posible las edificaciones residenciales existentes en su ámbito espacial y lógicamente presta una atención preferente a las agrupaciones de edificios de viviendas que conforman el Arrabal de Ribera de Deusto y por extensión de Ribera de Zorrotzaurre.

Si analizamos la edificación existente dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio publico marítimo-terrestre de la margen derecha de la Ría, vemos como se suprimen algunos edificios existentes por imposibilidad de su mantenimiento, o por no estar vinculados a usos residenciales para los cuales la ordenación del plan especial plantea una fuerte preferencia de mantenimiento.

En el plano de ordenación O.7 de este plan especial titulado “Régimen de la edificación”, se pueden observar los edificios afectados por la zona de servidumbre de protección en el frente de la margen derecha de la Ría, y el resto de los existentes en el área de Zorrotzaurre, marcados de acuerdo con la inclusión en alguna de las tres categorías establecidas por el artículo 101 titulado “Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y además se incluye la categoría de conformidad con el planeamiento que se corresponde con los edificios incluidos en solares que se definen como actuaciones aisladas y actuaciones de dotación y también en otros situados en la actuación integrada de Zorrotzaurre.

Además en el conjunto de los edificios dentro de ordenación, se indican los edificios que están sujetos a algún tipo de protección por efecto de las determinaciones de las normas urbanísticas del plan general, especificando su grado de protección.

En relación con las edificaciones que se marcan en el plano citado anteriormente como edificaciones existentes dentro de ordenación, es decir, conformes con el planeamiento, unas se sitúan en las actuaciones integradas de Zorrotzaurre y otras en las actuaciones aisladas.

Sin perjuicio de las operaciones de sustitución de los añadidos degradantes de las actuaciones aisladas de los solares número 28 y 34bis de Ribera de Deusto, que aparecen como edificios fuera de ordenación, así como los añadidos de sustitución que se incluyen dentro de los edificios conformes con el planeamiento.

Hemos de indicar que en las edificaciones dentro de ordenación, de conformidad con lo establecido por las normas urbanísticas de este plan especial, se debe mantener la situación y forma de la edificación, así como su número de plantas y la forma de la cubierta sin que se produzcan alteraciones en la superficie urbanística o superficie de techo, ni en los usos establecidos en cada una de sus plantas de forma que no se incremente su edificabilidad ponderada, sin perjuicio de lo ya

indicado para los añadidos degradantes y las operaciones de rehabilitación que supongan mejora de las condiciones sanitarias, sin incremento de edificabilidad urbanística o superficie de techo.

Sin embargo, teniendo en cuenta que dichos edificios situados en actuaciones asiladas se encuentran situados parcialmente en la zona de servidumbre de protección y fuera de la zona de servidumbre de transito, hemos de indicar que de conformidad con lo establecido en el apartado c) del número 2 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, se podrán realizar en ellas obras de reparación y mejora siempre que no impliquen ampliación de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Evidentemente, no se considera que existe ampliación de volumen en aquellas obras de rehabilitación de edificios existentes en los que sin incremento de la edificabilidad urbanística o superficie de techo, se amplia la altura libre de las plantas existentes hasta lograr alcanzar la altura mínima que permite disfrutar a sus ocupantes de las condiciones mínimas sanitarias de habitabilidad.

Aquí debemos considerar que la normativa de carácter urbanístico de la Ley de Costas, al utilizar el parámetro “volumen” está totalmente obsoleta en relación con la evolución sufrida por la técnica urbanística en todo el Estado, que abandonó, hace más de 25 años, dicho parámetro para sustituirlo por el de superficie construida, al menos en edificios que no se pueden incluir en edificios de usos públicos especiales con alturas inusuales, o en su caso de uso industrial.

A la vista de las determinaciones establecidas por la Ley de Costas y por las normas urbanísticas de este plan especial, podemos afirmar que en todos los edificios existentes incluidos dentro de solares que constituyen actuaciones aisladas, se podrán realizar las intervenciones constructivas anteriormente indicadas y en especial todas aquellas que tengan por objeto su rehabilitación y mejora, de conformidad con el estudio expresamente realizado por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao SURBISA para el conjunto urbano de Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, al objeto de propiciar su declaración como Área de rehabilitación integrada y poder poner en marcha con carácter inmediato todas las actuaciones de rehabilitación descritas y definidas de manera detallada en dicho estudio.

En el estudio de Rehabilitación realizado por SURBISA, se analizan detalladamente las características y estado de todos los edificios residenciales a conservar de Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, con un levantamiento detallado de sus plantas, alzados y secciones, con un análisis del estado de los elementos estructurales, de cierre, de distribución y de las instalaciones, de forma que se propone de manera detallada para cada edificio, las intervenciones de rehabilitación más adecuadas.

El plan especial recoge en su normativa urbanística el mantenimiento de todos los edificios situados en actuaciones aisladas, con las actuaciones establecidas para los añadidos degradantes anteriormente citados, de forma que se permite su mantenimiento, con la edificabilidad ponderada existente en el momento de su aprobación inicial y al mismo tiempo, a través de las intervenciones constructivas permitidas en ellos se posibilita realizar todas las actuaciones de rehabilitación

propuestas por SURBISA, cumpliendo igualmente con el condicionado de la disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas anteriormente descrita.

Además de la concreción del régimen edificatorio detallado anteriormente para los edificios situados en actuaciones aisladas, el plan prevé, dentro del conjunto edificado de Ribera de Zorrotzaurre, realizar unas actuaciones urbanísticas con un alcance de transformación de lo ya edificado y de los usos existentes superior al asignado a los edificios situados en las actuaciones aisladas.

Nos referimos a las actuaciones de dotación, establecidas en el articulo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, a través de las cuales se autorizan en parcelas de suelo urbano dotadas de la totalidad de los servicios urbanísticos y no incluidos en ámbitos de transformación urbanística de reordenación o renovación urbana, realizar nuevas edificaciones o alterar la edificabilidad urbanística y los usos de las plantas existentes, de forma y manera que se produce un incremento de la edificabilidad ponderada en relación con la situada anteriormente en dichas parcelas.

Lo indicado anteriormente supone en dos de las actuaciones de dotación, la modificación de la forma de las edificaciones, por incremento de la edificabilidad urbanística existente.

Los solares en los que se definen por este plan especial actuaciones de dotación son los siguientes:

- Nº 52 de la calle Ribera de Deusto.
- Nº 58 de la calle Ribera de Deusto.

En ambos casos se propone reemplazar la edificación derribada por una nueva, con una edificabilidad urbanística de 202 m^2 construidos sobre rasante para el primer emplazamiento y de 262 m^2 construidos sobre rasante, para el segundo, con un uso terciario en todas las plantas.

Vamos a justificar, que las actuaciones edificatorias propuestas en estas dos últimas actuaciones se insertan claramente en la excepcionalidad establecida por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas al cumplir la totalidad de los requisitos, desde el requisito a) al requisito f), establecidos en la regla segunda del apartado tercero de la Disposición Tercera anteriormente indicada.

✓ **Edificios número 52 y 58 de la calle Ribera de Deusto**

En los solares número 52 y 58 de la calle Ribera de Deusto el plan especial propone construir en cada uno de ellos, un nuevo edificio de planta baja y una elevada de piso, en sustitución del existente anteriormente, como operación de sustitución y homogenización, para conseguir una deseada homogenización urbanística del frente de fachadas del conjunto edificado en el que se sitúa y al mismo tiempo posibilitar en su nueva superficie construida la ubicación de unos usos urbanísticos terciarios, que enriquezcan el conjunto edificatorio permitiendo la regeneración económica del mismo.

Teniendo en cuenta que la actuación propuesta supone un incremento de la edificabilidad urbanística y también de la ponderada en relación con la existente, la actuación se propone por el plan especial

como una actuación de dotación, al establecer el número de plantas elevadas sobre rasante en 2, adecuadas al tratamiento de las medianeras colindantes.

Nos encontramos con una actuación de homogenización del tramo de la fachada marítima en el que se sitúan ambos solares de Ribera de Deusto, **cumpliendo con el requisito a)**.

Los nuevos edificios se sitúan en un conjunto de edificaciones existentes, situadas todas ellas a una distancia inferior de 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, manteniendo la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico, **cumpliendo el condicionado b)**.

En la ordenación urbanística del plan especial se dan las condiciones de tolerancia con la edificación propuesta, al establecer su ordenación pormenorizada la transformación del edificio como actuación de dotación, **cumpliéndose el requisito c)**.

La disposición de las edificaciones que constituyen el tramo conformado entre los nº 43 y 58 de la calle Ribera de Deusto, es un conjunto cerrado con todas las edificaciones, existentes y propuestas, adosadas lateralmente a las contiguas, **cumpliéndose el requisito d)**.

La alineación de los dos nuevos edificios que sustituyen a los preexistentes, se ajusta a la alineación de los edificios colindantes en el frente marítimo, uniendo los puntos extremos de sus fachadas. De esta manera **se cumple el requisito e)**.

El tramo edificado, en el que se insertan los edificios de nueva planta, objeto de este análisis, tiene una longitud conjunta de fachada de 128,80 metros, siendo la longitud de las fachadas de los nuevos edificios de 6,19 metros para el nº 52 y de 6,38 metros para el nº 58 . En consecuencia, la longitud de la fachada del edificio sobre el que se actúa para lograr la homogenización, es inferior al 25% de la longitud total de la fachada del tramo en el que se inserta, **cumpliéndose el requisito f)**.

Por lo que respecta a la volumetría de las nuevas edificaciones, ya se ha señalado anteriormente que para los nuevos edificios se propone una altura de planta baja y un piso, mientras que en el tramo del conjunto edificatorio en el que se integran existen 3 edificios de planta baja y un piso; 3 edificios de planta baja y dos pisos; y 8 edificios de planta baja y tres pisos.

Como conclusión del análisis anteriormente desarrollado podemos decir que la actuación de homogenización, en la terminología de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y la actuación de dotación, en la terminología de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, de los números 52 y 58 de la calle Ribera de Deusto, puede ser autorizada al amparo del cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Para ello será preceptivo, tal y como ha señalado la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en su informe de fecha 1 de octubre de 2.012, la redacción del instrumento urbanístico adecuado en el que se dé cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

A.9.4. Actuaciones en el dominio público marítimo-terrestre

La ejecución de los puentes propuestos por el Plan Especial sobre el trazado del Canal, en el dominio público marítimo-terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante.

A.10. CUMPLIMIENTO POR LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DESGLOSADA POR USOS ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BILBAO

Vamos a analizar dos aspectos básicos que nos explican el cumplimiento por la ordenación pormenorizada del plan especial del área de Zorrotzaurre, de lo establecido por la ordenación estructural del plan general de ordenación urbana de Bilbao.

Los dos aspectos anteriormente citados son, en primer lugar, el cumplimiento por la subzonificación del plan especial del dimensionado superficial de los terrenos calificados como dotaciones públicas de la red de sistemas locales, que tuvo una concreción muy estricta en la ordenación estructural de la Modificación del Plan General y en concreto en lo establecido en su artículo 9.2.9.1.

En segundo lugar, debemos analizar el cumplimiento por la edificabilidad urbanística sobre rasante posible de situar en las diferentes subzonas del plan especial, así como de las diversas fracciones asignadas al uso característico y a los demás usos compatibles, de lo establecido en el artículo 9.2.8.3 de las normas urbanísticas de la Modificación del Plan General.

Finalizamos analizando la edificabilidad urbanística bajo rasante proyectada por la ordenación pormenorizada del plan especial, al objeto de justificar el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General y del Reglamento 105/2008 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

A.10.1. Desglose de las superficies de las diversas dotaciones de los sistemas locales y de las subzonas privadas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9.2.9.1 de las normas urbanísticas de la Modificación del Plan General, las diversas dotaciones de los sistemas locales, deben alcanzar como mínimo un tanto por ciento de la superficie total de la zona mixta de Zorrotzaurre.

En primer lugar hemos de decir que la superficie de la zona mixta de Zorrotzaurre tiene una superficie de 609.109,71 m^2.

A continuación, según la medición del plano O-3 titulado “Ordenación pormenorizada. Subzonificación”, aportamos un cuadro resumen comparativo de las superficies y tantos por cientos

de las diversas subzonas definidas por el plan especial y de lo establecido al efecto por el plan general.

CUADRO DE LAS DIVERSAS SUBZONAS DEL AREA DE ZORROTZAURRE				
SUBZONA	**SEGÚN PLAN GENERAL**		**SEGÚN PLAN ESPECIAL**	
	m^2	**%**	**m^2**	**%**
Sistema general de espacios libres	> 33.470,00		33.470,31	
Sistema general alojamientos dotacionales			9.050,00	
Sistema local de espacios libres	> 109.639,75	> 18	120.595,46	19,80
Sistema local de equipamiento	> 82.229,81	> 13,5	84.486,95	13,87
Sistema local viario	> 164.459,62	> 27	165.024,74	27,09
Sistema local de instalaciones	**-**	**-**	645,43	
TOTAL SUBZONAS PUBLICAS	**> 395.921,31**	**> 65**	**413.272,89**	**67,85**
Subzona residencial	-	-	150.478,32	
Subzona terciaria	-	-	33.539,95	
Subzona productiva	-	-	6.288,23	
Subzona de equipamiento privado	-	-	5.530,32	
TOTAL SUBZONAS PRIVADAS	**< 213.188,40**	**< 35**	**195.836,82**	**32,15**
TOTAL ZONA MIXTA DE ZORROTZAURRE			**609.109,71**	**100**

Si observamos los datos del cuadro anterior que refleja lo establecido por el plan general a nivel de ordenación estructural y el resultado de la subzonificación del plan especial, vemos que se cumplen todas las determinaciones establecidas por el plan general, ya que las superficies privadas son inferiores al 35% y, en consecuencia, las superficies dotacionales publicas, superan el 65% de la superficie de la zona mixta.

Igualmente, se ha de indicar que cada una de las dotaciones de los diversos sistemas locales cumple lo establecido por el plan general, ya que las subzonas de los espacios libres con el 19,74 % de la zona mixta, son superiores al 18% establecido como mínimo para dicha dotación, lo que supone un exceso de 10.955,71 m^2. Si analizamos la superficie destinada a albergar la dotación de equipamientos públicos, vemos que en el plan especial supone el 13,87% de la superficie de la zona mixta, cumpliendo con la indicación de ser igual o superior al 13,5%.

Finalmente, si consideramos la totalidad de las superficies destinadas a albergar el sistema local viario en todas sus modalidades, viario rodado, viario peatonal, viario mixto rodado-peatonal, incluyendo aparcamientos en superficie al aire libre, vemos que alcanza al 27,09 % superior al 27% establecido por el plan general.

En conclusión, podemos decir que la ordenación pormenorizada propuesta por el plan especial cumple con la cuantía total de las superficies de las subzonas públicas y de las subzonas privadas y al mismo tiempo cumple particularmente las cuantías de superficie establecidas para cada una de las dotaciones locales.

A.10.2. Edificabilidad urbanística sobre rasante establecida por la ordenación del plan especial

En primer lugar, para analizar los resultados de la edificabilidad urbanística resultante de la ordenación pormenorizada del plan especial, y su adecuación a las cuantías establecidas por la ordenación estructural, debemos realizar el cálculo de la edificabilidad máxima sobre rasante posible de situar en los terrenos de la zona mixta de Zorrotzaurre.

Para realizar el cálculo citado tendremos que tener en cuenta que las zonas establecidas por la ordenación estructural del plan general, tienen las siguientes superficies:

Zona Mixta ..... 609.109,71 m^2

SGP Canal Deusto ..... 184.287,57 m^2

SG Apertura Canal ..... 29.154,35 m^2

Zona Terciaria de Zorrotzaurre..... 4.051,47 m^2

Zona Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre ..... 12.178,15 m^2

TOTAL AMBITO DE ZORROTZAURRE ..... 838.781,25 m^2

Si aplicamos los datos anteriores exclusivamente al área de Zorrotzaurre, es decir, al ámbito del plan especial del área de Zorrotzaurre, la superficie de dicho área alcanza a 822.551,63 m^2, habiendo descontado las superficies de la Zona Terciaria y de la Zona de Equipamiento Sanitario.

Si consideramos, las superficies del área de Zorrotzaurre, que se pueden identificar como superficies indicadas para calcular el aprovechamiento urbanístico, según el apartado 1 del artículo 9.2.8.3 de las normas urbanísticas del plan general, tendremos que tener en cuenta las superficies del SG de apertura del canal y la superficie de la zona mixta de Zorrotzaurre, y en consecuencia tendremos que la superficie total a la cual debemos aplicar el coeficiente de 1,26 m^2/techo por cada m^2/suelo asciende a (609.109,71 + 29.154,35) 638.264,06 m^2 de suelo, cuantía que multiplicada por el coeficiente de 1,26 m^2 techo por cada m^2 de suelo, da un total de 804.212,72 m^2 de techo sobre rasante.

A continuación aportamos un cuadro en el que se pueden ver las superficies de techo de cada uno de los usos urbanísticos, según la ordenación del plan especial.

Viviendas de protección publica VPO	123.445	15,35%
Viviendas de protección publica VPT	137.569	17,11%
Viviendas Libres	341.070	42,41%
Total de Vivienda	602.084	74,87%
Usos terciarios + servicios urbanos+productivo	135.096	16,80%
Uso de comercio al por menor - uso 7.2 -	42.418	5,27%
Uso de equipamiento privado - uso 3 -	24.615	3,06%
TOTAL	**804.213**	**100,00%**

Lo sustancial del análisis de la edificabilidad urbanística sobre rasante es el condicionado establecido por el artículo 9.2.8.3 de las normas urbanísticas del plan general que impone un mínimo del 25% de la edificabilidad total sobre rasante del área de Zorrotzaurre para los usos: equipamiento; servicios urbanos y administrativos; terciario; y productivo. Al mismo tiempo, establece que la edificabilidad de los usos terciario; servicios urbanos y administrativos; y productivo, debe ser superior al 16% de la edificabilidad total.

Como se puede ver en el cuadro anterior el plan especial cumple con ambas premisas.

Por lo que respecta a los estándares de vivienda protegida, se constata, una vez descontada la edificabilidad de vivienda libre del suelo consolidado, que la edificabilidad destinada a acoger las viviendas de protección pública VPO de régimen general, alcanza el 21,28% del incremento de edificabilidad total destinada a vivienda en el área de Zorrotzaurre y la edificabilidad destinada a acoger viviendas de protección públicas de régimen tasado asciende al 23,72% de la cantidad indicada.

En consecuencia, la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial, en sus dos variantes VPO de régimen general y vivienda tasada, cumplen con los estándares establecidos y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para el suelo urbano no consolidado y en consecuencia incluido en actuaciones integradas.

En el Anexo I de las Normas Urbanísticas de este plan especial titulado “Resumen y desglose de las edificabilidades del Area de Zorrotzaurre”, se incluyen las tablas en las que se indican las edificabilidades sobre rasante de todos los edificios de nueva planta del área de Zorrotzaurre, ordenados y organizados por distritos y edificios, de forma que el lector interesado pueda comprobar las superficies de cada uno de ellos.

Dichas tablas son el resumen por edificios de las tablas bases realizadas por plantas, usos, cuerpos edificados, edificios, manzanas y distritos, de las que traen causa.

En consecuencia, podemos afirmar que la ordenación pormenorizada propuesta por el plan especial cumple, a través de definir la situación, forma en planta y número de plantas sobre rasante, de los edificios proyectados y a mantener, con lo establecido en relación con la edificabilidad urbanística total y sobre rasante la distribución de dicha edificabilidad entre los diversos usos autorizados por el plan general.

A.10.3. Edificabilidad urbanística bajo rasante establecida por la ordenación del plan especial

En este apartado vamos a describir, analizar y exponer el resultado de la cuantía otorgada a la superficie construida bajo rasante destinada a albergar los usos permitidos por las normas urbanísticas del plan general y del plan especial en las plantas bajo rasante, todo ello referido a las subzonas y parcelas de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, al considerar que no existen, ni se autorizan plantas bajo rasante en las parcelas de las actuaciones aisladas y de dotación, teniendo en cuenta que el nivel de planta baja de dichas parcelas se sitúa obligatoriamente por debajo del nivel de inundabilidad.

Para establecer la edificabilidad bajo rasante se parte de considerar la superficie de las subzonas privadas, es decir, aquellas en las que la ordenación pormenorizada establece la ubicación de usos lucrativos y en consecuencia las parcelas serán de dominio privado.

La dotación total del Area se ha calculado aplicando el estándar establecido por el artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, ampliando el número de plazas de 1,4 a 1,5 de conformidad con lo expuesto en el apartado A.7.2 de la presente Memoria.

Esta dotación total se ha repartido aplicando un criterio diferente a la vivienda protegida y a la vivienda libre. Así, se ha procurado dotar a las subzonas destinadas a vivienda protegida, tanto VPO como tasada, con un número de plazas equivalente a 1,3 plazas/100 m^2 construidos de vivienda.

Para poder cubrir la dotación total del Area, en las subzonas destinadas a vivienda libre se ha previsto una dotación de 1,66 plazas/100 m^2 construidos de vivienda.

En cada subzona privada, estos cálculos se han matizado con el criterio de ocupar plantas enteras. Para el cálculo de la superficie construida bajo rasante de las parcelas de uso terciario o de equipamiento privado se ha dispuesto una dotación de 1 plaza/80 m^2 construidos.

Conociendo la superficie bajo rasante precisa en cada subzona o edificio de nueva planta, y establecido en cuatro el número máximo de plantas bajo rasante precisas para cumplir con el estándar más exigente, existe en todas las subzonas, superficie sobrante para poder situar trasteros en plantas bajo rasante con un estándar medio del 10% de la superficie útil de vivienda. Esta operación supone una edificabilidad bajo rasante de 0,10 m^2 construidos por cada m^2 de edificabilidad sobre rasante.

Por ello, se estima que la definición de la edificabilidad bajo rasante establecida por el plan especial, cumple con lo indicado por las normas urbanísticas del plan general y por los estándares establecidos en el artículo 6.1.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

A.11. CATEGORIZACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO CON LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL

Tal y como se ha establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la división en categorías de la clase de suelo urbano exige el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada, al objeto de poder conocer cuando un determinado terreno cumple las condiciones establecidas en ella para cumplir con los requisitos de ser suelo urbano consolidado por la urbanización, o en caso contrario se debe incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado.

Al respecto hay que tener en cuenta que la primera de las categorías, es decir, la de suelo urbano consolidado exige que el terreno incluido en ella tenga la condición de solar o en su caso pueda llegar a ser solar sin más que conectar con las redes de servicios urbanos existentes, que, en su totalidad, se deben situar en su inmediata proximidad.

Igualmente, los terrenos anteriormente indicados deben de mantener la edificabilidad ponderada existente o lo que es lo mismo, la calificación u ordenación pormenorizada del plan especial no debe establecer incremento de la edificabilidad ponderada, como resultado de la suma de los productos de las superficies de techo sobre rasante y los coeficientes de ponderación de los usos asignados a cada uno de ellos.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, establece que en estos casos el suelo urbano consolidado se compone de actuaciones edificatorias que denomina actuaciones aisladas, en las cuales se debe precisar cual es la situación y forma de la edificación existente y en su caso la que le sustituya, así como los datos de los metros cuadrados edificados en cada planta y los usos posibles de ubicar en cada una de ellas, todo ello si no se incluyen los terrenos indicados en una actuación integrada para realizar transformaciones urbanísticas de reordenación o renovación urbana.

En el plan especial del área de Zorrotzaurre se ha realizado detalladamente dicho trabajo, después de un análisis complejo de todas y cada una de las edificaciones, en cuyo proceso ha sido fundamental la aportación de datos proporcionada por la empresa municipal SURBISA.

Con los datos de los levantamientos de los edificios existentes con uso de vivienda realizados por SURBISA, más los datos hallados en campo y los datos calculados de manera desglosada de las fichas del catastro de cada planta de cada edificio, se ha calculado la edificabilidad sobre rasante de cada uno de los existentes que se pueden incluir, conjuntamente con su solar, como suelo urbano en la categoría de consolidado, y en consecuencia como actuación aislada.

Para realizar tal definición, además de los datos edificatorios se ha tenido en cuenta la parcela que soporta la edificación y además se han superpuesto a ella, los trazados de la ordenación pormenorizada que, en determinados casos, obligan a ceder parte de la superficie inicial de propiedad privada al dominio publico municipal, según lo establecido al efecto por el artículo 26.1.b) titulado "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Una vez aprobado definitivamente el plan especial de Zorrotzaurre dichos terrenos dotacionales pasan a dominio público municipal, pudiendo el Ayuntamiento realizar su ocupación, que en cualquier caso se deberá producir cuando se ejecute el proyecto de urbanización que afecte a dichos terrenos.

En el plano O-1 titulado "Categorización del suelo", y posteriormente en los planos O-2, O-4.1 y O-4.2 de la ordenación pormenorizada, se pueden observar todas y cada una de las actuaciones aisladas, las cuales quedan editadas a escala 1/1.500, aun cuando su nivel de estudio se ha realizado sobre el topográfico con el nivel de detalle de 1/500.

Dentro del análisis de los edificios existentes, se han seleccionado dos solares que, cumpliendo las condiciones establecidas para poder ser considerados suelo urbano consolidado por la urbanización, no se pueden conceptualizar como pertenecientes a la categoría del suelo urbano consolidado, puesto que en ellos el plan especial establece una ordenación pormenorizada que supone incremento de la edificabilidad ponderada sobre la actualmente existente.

En consecuencia, nos encontramos que los solares citados, son los siguientes: el situado en Ribera de Deusto nº 52, y el ubicado en Ribera de Deusto nº 58, cuyas edificaciones han sido derribadas.

Dichos solares constituyen actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad.

Cuando se ha realizado la definición de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación, se ha definido igualmente la superficie de las dos actuaciones integradas de Zorrotzaurre, que comprenden el resto de los terrenos del área de Zorrotzaurre.

La superficie de los terrenos definidos como actuaciones aisladas, pertenecientes a la categoría del suelo urbano consolidado, alcanza a 15.158,52 m^2; la de las actuaciones de dotación de suelo urbano no consolidado alcanza a 199,37 m^2; y finalmente, la superficie conjunta de las dos actuaciones integradas de Zorrotzaurre alcanza a 807.193,74 m^2, dando su suma el total de la superficie del área de Zorrotzaurre, es decir 822.551,63 m^2.

Lo indicado se puede observar de manera gráfica, tal y como hemos citado anteriormente, en el plano O-2.

A.12. CUMPLIMIENTO POR LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE LOS ESTANDARES DE DOTACIONES LOCALES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, ha establecido unas cuantías mínimas de los terrenos destinados a albergar dotaciones locales en suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas.

A tal efecto, el artículo 2 del citado Decreto concreta, entre otros aspectos, qué dotaciones de las señaladas en el artículo 57 de la Ley 2/2006, pueden ser consideradas a la hora de su cómputo de cara a cumplimentar los estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales, siendo los siguientes:

- zonas verdes y espacios libres
- equipamientos públicos locales
- equipamientos privados
- plazas de aparcamiento públicas y privadas
- vegetación

Por su parte, el artículo 6 del Decreto establece, en su apartado 1, los estándares que han de cumplirse en el suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, como es el caso del Area Mixta de Zorrotzaurre, estableciendo los siguientes:

a) Para zonas verdes y espacios libres, un mínimo del 15% de la superficie total del Area, excluidos los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, plantea una doble alternativa de cara al modo de computar el estándar, adoptándose en el presente Plan Especial el criterio de 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

c) Para aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

d) Para vegetación, plantación o conservación de un árbol por cada cien metros de construcción.

El apartado 3 del citado artículo establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. A estos efectos, el artículo 2 del Decreto define el concepto de “edificabilidad previamente materializada” determinando que se entenderá como tal la edificabilidad urbanística atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación no hallándose, además, incursa en estado ruinoso.

- Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

De acuerdo con dicho enunciado, para establecer la superficie de las dotaciones requeridas en el ámbito del Area Mixta de Zorrotzaurre, se debe proceder a calcular previamente la superficie edificada de todas las construcciones actualmente existentes, por cuanto las mismas cumplen con alguno de los dos supuestos citados, y descontar la de aquellas que se encontrasen en situación de ruina. A tal efecto, en el Anexo 1 de la presente Memoria se presenta el referido cálculo de la "edificabilidad previamente materializada".

Tomando en consideración estas determinaciones, a continuación se procede a exponer el cumplimiento del Decreto.

Apartado a) del artículo 6.1

Este apartado establece que los terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales para zonas verdes y espacios libres debe ser superior al 15% de la superficie total del ámbito, excluidos los sistemas generales.

De acuerdo con lo expresado en el apartado A.10.1 de la presente Memoria, la superficie del sistema local de espacios libres, representa el 19,80% de la superficie del Area Mixta, porcentaje claramente superior al establecido, por lo que se entiende cumplimentado dicho estándar.

Apartado b) del artículo 6.1

Este apartado establece que para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente, entre dos alternativas, el modo de computar la superficie de dichas dotaciones, vinculando su cálculo bien a la superficie de suelo o a la superficie edificada.

A este respecto hay que considerar que el Ayuntamiento ya ha dispuesto, en el marco de la Modificación del Plan General en Zorrotzaurre, una vinculación de las cesiones a efectuar referida a superficie de suelo. Por ello parece más oportuno justificar el cumplimiento de este estándar bajo dicho parámetro de 5 m^2 de suelo por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

Así mismo, hay que considerar que dentro del concepto de "otras dotaciones públicas locales" vamos a considerar aquellas que no son objeto de regulación individualizada por el citado artículo 6, en sus

apartados a), c) y d); por lo que las que quedan, de las definidas en el artículo 2, son: los equipamientos públicos locales y las plazas de aparcamiento públicas.

Si consideramos que la edificabilidad total situada en la zona mixta de Zorrotzaurre por la ordenación del plan especial alcanza a 804.213 m^2 y considerando como edificabilidad previamente materializada 346.638 m^2 de techo, de acuerdo con lo recogido en el Anexo 1 de esta Memoria, tenemos que el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante que se considera para calcular la reserva de terrenos dotacionales, es de 457.575 m^2.

Si aplicamos a dicha superficie de edificabilidad urbanística sobre rasante el ratio anteriormente indicado, tenemos que debemos destinar, para albergar las otras dotaciones publicas locales, una superficie de suelo de 91.515 m^2.

Según se ha descrito ya anteriormente en el apartado A.10, la reserva de suelo para albergar los equipamientos públicos alcanza a 84.487 m^2; y las plazas de aparcamiento públicas 7.129 m^2, dando un total de 91.616 m^2, por lo que se entiende cumplimentado dicho estándar.

Apartado c) del artículo 6.1

Este apartado establece la obligatoriedad de disponer una dotación de 0,35 plazas de aparcamiento de titularidad privada, por cada 25 m^2 de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, o lo que es lo mismo, 1,4 plazas por cada 100 m^2 de superficie de techo.

Considerando que la superficie de techo de uso residencial asignada por el Plan es de 602.084 m^2 de superficie de techo, se deben prever 602.084 x 1,4 / 100 = 8.430 plazas de aparcamiento.

Si estimamos que una plaza de aparcamiento, incluida la superficie destinada a calles de rodadura, tiene una superficie media de 30 m^2 por plaza, podemos traducir el número de plazas requerido a una superficie de 252.900 m^2 de techo bajo rasante.

Tal y como se deduce del cuadro del Anejo I a las Normas Urbanísticas, la edificabilidad bajo rasante dispuesta por el Plan asciende a 367.105 m^2, cifra claramente superior a la establecida.

Apartado d) del artículo 6.1

Finalmente, y en relación con la dotación de plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda o por cada 100 m^2 de construcción, entendiendo este dato de “construcción” referido a la superficie construida de nueva edificación residencial, si consideramos que el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante para uso residencial asciende a 580.033 m^2., se precisa disponer de una cantidad de 5.800 árboles.

Esta determinación numérica deberá quedar recogida y justificada en los correspondientes anteproyectos de urbanización de los Programas de Actuación Urbanizadora de cada Actuación Integrada.

Por todo ello, estimamos que la ordenación del plan especial, con la aportación de los terrenos precisos para las dotaciones públicas de carácter local que realiza, cumple holgadamente con lo establecido al efecto por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

A.13. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el presente plan especial realiza el cálculo de los coeficientes de ponderación de los diversos usos permitidos en su ámbito espacial.

El calculo de los coeficientes de ponderación desde un instrumento de ordenación pormenorizada debe ser considerado como un calculo provisional, ya que, de conformidad con lo indicado en el artículo citado dichos coeficientes podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución que se deban redactar tramitar y aprobar para la ejecución del presente plan.

Para realizar el cálculo de los coeficientes de ponderación de los diversos usos se van a seguir las indicaciones establecidas por el texto refundido de la Ley del Suelo estatal, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio y en concreto se va a seguir para calcular el valor residual de los diferentes usos lo indicado en su Disposición Transitoria Tercera titulada “Valoraciones”.

Según lo indicado, el calculo de valor residual se debe realizar de acuerdo con las normas de valoración de bienes inmuebles contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo.

En el Anexo I del documento C, que constituye el Estudio de viabilidad económico-financiera, se han calculado los coeficientes de ponderación adoptados por este plan especial con un criterio de objetividad que permita su mantenimiento durante el largo plazo que va a ser necesario disponer hasta aprobar los expedientes de reparcelación. Sin embargo, parece lógico pensar que sean estos expedientes los que establezcan los coeficientes reales con los cuales se va a operar para efectuar el adecuado reparto de cargas y beneficios.

A.14. ACTUACIONES AISLADAS, ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y ACTUACIONES INTEGRADAS

A.14.1. División del ámbito

De conformidad con lo indicado al efecto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para realizar la categorización del suelo urbano en suelo consolidado y no consolidado y cumpliendo también lo

establecido al efecto por el artículo 56 de dicha Ley en relación con las determinaciones que debe establecer la ordenación urbanística pormenorizada en suelo urbano, el presente plan especial define el suelo urbano consolidado y en él, los solares que pueden ser definidos como actuaciones aisladas.

También define, aquellas parcelas que estando dotadas de todos los servicios urbanísticos, podrían ser categorizadas como suelo urbano consolidado, en las que la ordenación permite un incremento de su edificabilidad ponderada y en consecuencia los categoriza como suelo urbano no consolidado y las define como actuaciones de dotación.

Realizado el análisis y la selección y definición de las actuaciones aisladas y de dotación del área de Zorrotzaurre, el resto de los terrenos incluidos en ella se categorizan como suelo urbano no consolidado.

Teniendo en cuenta los condicionantes establecidos para la ejecución del presente plan especial por las determinaciones establecidas por la Ley de Costas en relación con el dominio publico marítimo terrestre, condicionantes que han sido analizados en el apartado A.9 de esta Memoria, se propone la división de la totalidad del suelo no consolidado en dos actuaciones integradas, de conformidad con lo indicado en el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La actuación integrada AI-1 comprende la totalidad de las subzonas que no quedan afectadas por el límite interior de la zona de servidumbre de protección vigente en la actualidad, de forma y manera que su ejecución se posibilita antes de la transformación del dominio público marítimo terrestre, sin que se produzca ninguna afección de las determinaciones de la Ley de Costas.

La actuación integrada AI-2 comprende el resto de la superficie de tierra firme establecida por la ordenación pormenorizada del presente plan especial.

Esta segunda actuación integrada dispone una gran parte de sus terrenos dentro de las afecciones de la zona de servidumbre del dominio público portuario, según la actual definición de la línea de Ribera y por ello no pueden ser ejecutadas las determinaciones de presente plan especial hasta que se proceda a la modificación de la configuración física del trazado del canal, se adopte una nueva línea de Ribera y de la zona de servidumbre de protección del dominio público portuario y se desafecte dicho dominio, a través de los procedimientos establecidos al efecto por la legislación vigente.

En el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del presente Plan Especial se concreta la distribución de las cargas urbanísticas atribuibles a cada actuación integrada.

La descripción concreta de las dos actuaciones integradas así como la justificación de la delimitación, desde el punto de vista urbanístico, se contienen en el plano O.2.

A.14.2. Aprovechamientos de cesión correspondientes a las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario definidas por la Modificación del Plan General

En los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes a las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario, definidas por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Area de Zorrotzaurre aprobada definitivamente en marzo de 2011, se establecía que el porcentaje de cesión a favor del Ayuntamiento correspondiente a dichos ámbitos de gestión se hará en edificabilidad libre de cargas en la zona Mixta de Zorrotzaurre. Igualmente indicaban que el valor de la cesión será el que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación que se apliquen en el Area Mixta.

Dado que el presente Plan Especial divide el Area Mixta en dos Actuaciones Integradas, se precisa concretar en qué modo se debe cumplimentar lo referido por los citados Programas, dado que van a existir más de un proyecto reparcelatorio.

Analizados los condicionantes urbanísticos definidos por el presente Plan Especial se puede concluir, que resulta del todo coherente que la cesión urbanística a favor del Ayuntamiento correspondiente a las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario se implemente exclusivamente en la Actuación Integrada AI 1, por lo que el Programa de Actuación Urbanizadora que se redacte al efecto, deberá incorporar las consideraciones derivadas de los acuerdos ya apuntados.

A.15. CUMPLIMIENTO POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS DETERMINACIONES DE INDOLE MEDIOAMBIENTAL.

Independientemente del alcance y contenido del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, complementario al presente documento de Plan Especial, se expresan en este apartado otros aspectos de índole medioambiental que resultan, de algún modo, vinculantes con la ordenación o gestión del ámbito de actuación.

En este sentido, el artículo 9.2.9.6 de la normativa modificada del PGOU, establece en su apartado 5 que "*el Plan Especial que desarrolle el Area de Zorrotzaurre deberá contemplar la fórmula que garantice, para los casos que no se haya obtenido previamente la declaración de calidad del suelo, que los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento se entreguen descontaminados o garantizada dicha descontaminación*".

Si analizamos el proceso de desarrollo urbanístico de un ámbito, nos encontramos que si bien es el proyecto de reparcelación promovido por la correspondiente Junta de Concertación, el que dispone la mutación demanial, a efectos registrales, de las parcelas, no es hasta el momento de la ejecución de la urbanización cuando dichas parcelas toman su forma definitiva, para lo cual han debido ser urbanizadas y, consecuentemente, efectuado los movimientos de tierras, cuestión que no es

autorizada por el organismo medioambiental correspondiente si no queda garantizada la descontaminación de las parcelas afectadas.

En este sentido será la correspondiente Junta de Concertación la que como órgano actuante responderá ante el Ayuntamiento de la entrega de las parcelas con el correspondiente certificado de calidad del suelo, pudiendo incorporar para ello el coste estimado de descontaminación como una carga más, vinculada a cada parcela que se encuentre contaminada, a considerar en el expediente del proyecto de reparcelación.

A.16. CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO DB SI 5 DEL CODIGO TECNICO DE EDIFICACION.

El Código Técnico de la Edificación, CTE, aprobado por R.D. 314/2006 de 17 de marzo y posterior revisión de febrero de 2.010, establece unas condiciones para garantizar la "seguridad en caso de incendio". En concreto, en el artículo 11, apartado 5, se establece la exigencia básica SI 5 - Intervención de los bomberos:"… se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios".

A.16.1. Ámbito de aplicación

Como en el conjunto del CTE, el ámbito de aplicación de este DB son las obras de edificación. Por ello, los elementos del entorno del edificio a los que les son de obligada aplicación sus condiciones son únicamente aquellos que formen parte del proyecto de edificación. Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

En este caso se trata de un instrumento de ordenación urbanística pormenorizada, por lo que no le afecta directamente.

No obstante, recogemos a continuación las **"Condiciones de aproximación y entorno"**, que se deberían garantizar en la ordenación y posterior urbanización.

- **Condiciones de aproximación y entorno**

  - **Aproximación a los edificios**

    Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

    a) anchura mínima libre3,5 m;

b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
c) capacidad portante del vial 20 kN/m^2.

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

- **Entorno de los edificios**

- Los edificios con una *altura de evacuación* descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

a)	anchura mínima libre	5 m
b)	altura libre	la del edificio
c)	separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio	
	- edificios de hasta 15 m de *altura de evacuación*	23 m
	- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de *altura de evacuación*	18 m
	- edificios de más de 20 m de *altura de evacuación*	10 m
d)	distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas	30 m
e)	pendiente máxima	10%
f)	resistencia al punzonamiento del suelo	100 kN sobre 20 cm Ø

- La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas que puedan interferir con las escaleras, etc.

- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

- En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

A.16.2. Determinaciones urbanísticas

A la vista de todo lo anterior, la ordenación urbanística pormenorizada debe tener en cuenta dichas Condiciones en lo referente al diseño de los viales y en el entorno de los edificios.

- **Viales de aproximación a edificios**

  En tramos rectos, 3,50 m. de anchura y 4,50 m. de gálibo
  En tramos curvos, corona circular de radio mínimo 5,30 m. y 12,50 m., con anchura de 7,20 m.

- **Entorno de los edificios**

  Espacio de maniobra con las siguientes condiciones:

- anchura mínima libre	5 m.
- altura libre	la del edificio
- separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio	
- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m.
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m.
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m.
- distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas	30 m.
- pendiente máxima	10 %

El resto de Condiciones establecidas en el CTE, se deberán cumplir en los posteriores Proyectos de Urbanización y Edificación.

Bilbao, diciembre de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo: Alberto Santander