

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION

D.1. INTRODUCCION Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.

Teniendo en cuenta que el documento arriba enunciado es una creación exnovo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en relación con la cultura urbanística de nuestro país respecto al contenido documental del planeamiento de desarrollo, y atendiendo al hecho de la creación de un nuevo instrumento de ejecución urbanística, el programa de actuación urbanizadora, nos encontramos ante una falta de conocimiento sobre cual debe ser el contenido de este documento.

Por otra parte, al no haber sido desarrollada la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en relación con los aspectos del contenido documental de los planes, es evidente que no disponemos de orientación valida para poder enfocar la redacción del presente documento.

Sin embargo, y atendiendo a una lectura con carácter amplio y general del capitulo II. Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística, del titulo III, Ordenación y planeamiento urbanístico de la citada Ley, intentaremos incluir una serie de consideraciones que de alguna forma cumplan con un contenido descriptivo y voluntarista de este documento.

Todo lo anterior, así como el propio contenido de las determinaciones de este documento se deben entender sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones de los futuros Programas de Actuación Urbanizadora, PAUs, de los respectivos ámbitos de cada actuación integrada de Zorrotzaurre, los cuales, en los extremos del contenido jurídico urbanístico, establecen la concreción del régimen de actuación publica o privada y el sistema de actuación, la delimitación de las unidades de ejecución y todos los plazos precisos para realizar todas las tareas de gestión y de ejecución de la urbanización, que tradicionalmente se han venido estableciendo en los antiguos "Estudios económico financiero" y "Plan de etapas" de los planes parciales de la anterior legislación.

D.2. ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

D.2.1. Ejecución de las actuaciones de dotación y de las actuaciones aisladas

En primer lugar, hemos de indicar que hay que diferenciar la ejecución de los terrenos incluidos en las actuaciones integradas, de aquellos otros que constituyen el suelo urbano consolidado, el cual se divide en actuaciones aisladas y el suelo urbano no consolidado por la edificación de las dos actuaciones de dotación que se establecen en el presente plan especial.

La ejecución de todas las actuaciones de rehabilitación de los edificios situados en los solares de suelo urbano consolidado que constituyen actuaciones aisladas, de conformidad con lo establecido en este plan especial y de acuerdo con la definición de dichas actuaciones contenida en el artículo 136 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se podrá realizar sin otro requisito que la aprobación de este plan especial, ya que las actuaciones aisladas son actuaciones edificatorias que no precisan ninguna tramitación de expedientes de gestión.

Las actuaciones de dotación, que constituyen operaciones de transformación de la edificación existente por otras edificaciones con mayor edificabilidad ponderada, podrán ser realizadas sin mayores requisitos que el cumplimiento de la cesión de los terrenos para dotaciones públicas, establecidas por la legislación vigente, y el abono a la Administración municipal del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada en relación con la existente.

D.2.2. Ejecución de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre

La primera actuación que debe ser realizada para ejecutar la ordenación pormenorizada de cada una de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, consiste en la redacción, aprobación y tramitación de su Programa de Actuación Urbanizadora, al objeto de concretar, de manera detallada todos los aspectos incluidos en las determinaciones de sus documentos técnico y jurídico.

Atendiendo a los criterios ya enunciados en el apartado A.14 de la Memoria, resulta evidente que la actuación integrada 2 se desarrollará en una fase posterior a la actuación integrada 1, y su programación estará supeditada a la ejecución, por parte de la Autoridad Portuaria de Bilbao, de los rellenos de la margen izquierda del Canal.

En este contexto de plazos, resulta preciso considerar que el documento "Anteproyecto de urbanización", que forma parte de la documentación técnica de cada PAU, debiera redactarse de una manera unitaria para todo el conjunto del ámbito de Zorrotzaurre. Por esta consideración, se dispone que el PAU de la actuación integrada 1 deberá incorporar el Anteproyecto de urbanización de todo el ámbito de ordenación.

Establecida dicha determinación, vamos a centrarnos en este apartado en describir, de una manera somera, las posibles fases a establecer para la ejecución de la actuación integrada 1.

Es evidente que para poder realizar cualquier actuación edificatoria que cumpla con los requisitos de inundabilidad establecidos por el plan territorial sectorial de ordenación de los cauces de la Comunidad Autónoma del País Vasco, debe estar asegurado el cumplimiento de los niveles de inundación establecidos en el presente plan especial.

Por ello, aparece como prioritaria la ejecución de la apertura del Canal de Deusto de forma y manera que permita evitar los riesgos de inundabilidad a la totalidad de los terrenos del área de Zorrotzaurre. Al

mismo tiempo, atendiendo a los condicionantes físicos preexistentes y a la compleja logística de estas grandes obras de infraestructura, resulta ineludible ejecutar igualmente en esta primera fase, el puente de conexión con Deusto.

Habida cuenta de que el espacio de estas dos obras es un ámbito compartido, y que se encuentra además en un entorno consolidado, resulta obvio que ambas obras debieran ejecutarse de una manera unitaria, posibilitando de este modo una reducción de los costes y, especialmente, de los plazos de ejecución, ya que, en el caso de ejecutarse ambas obras de una manera independiente, la ejecución del canal deberá postergarse hasta que se encuentre en servicio el nuevo puente, con el fin de poder garantizar la accesibilidad, rodada, peatonal y de las redes de servicio al ámbito de la futura isla.

Por último, deberá ejecutarse también en esta primera fase de la actuación, la conexión de las principales redes de servicios, tanto por el tramo de apertura del canal, como por el cauce de la Ría, con objeto de garantizar el suministro a las nuevas edificaciones.

Una vez realizadas las anteriores obras de infraestructuras básicas, el desarrollo y avance de la urbanización deberá ser acorde con la división en unidades de ejecución que, en su caso, disponga el PAU de la actuación integrada, en función de las cuales se determinará la necesidad de que se ejecute en esta primera fase el puente de conexión con San Ignacio.

En cualquier caso, resulta evidente que tras la apertura del canal es posible abordar de una manera coherente e independiente, todos los terrenos existentes en San Ignacio y Deusto Bekoa, ya que una vez garantizada su no inundabilidad no precisan más que de la urbanización de su entorno inmediato para poder integrarse adecuadamente en la trama urbana existente. Esta actuación permitiría ya aportar a la ciudad uno de los valores urbanos propios de Zorrotzaurre, como es el paseo de ribera de 2.750 m de longitud que enlazaría los jardines de Botica Vieja con Elorrieta, abriendo igualmente el barrio de San Ignacio al nuevo borde del agua del canal.

Igualmente se estima posible poner en marcha las actuaciones terciarias del distrito de Ribera de Deusto y la rehabilitación de su conjunto residencial.

De esta manera se estima que el desarrollo de Zorrotzaurre queda potenciado al realizarse aquellas actuaciones de mayor interés para crear animación urbana y permitir una nueva imagen desarrollada y moderna de la actuación.

El resto del desarrollo del área de Zorrotzaurre deberá ir completándose paulatinamente a través de la creación prioritaria de la urbanización del eje 1, pudiéndose anticiparse la ejecución del distrito de Ribera de Zorrotzaurre, junto con el puente de conexión con San Ignacio, en la medida que se vaya procediendo al traslado de las empresas existentes.

D.2.3. Una primera previsión de plazos para la urbanización del área de Zorrotzaurre

Sin perjuicio de lo indicado en relación con el contenido de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales deben definir cuales son los plazos para la presentación, tramitación y aprobación de los proyectos tanto de urbanización como de reparto de cargas y beneficios y, en su caso, los plazos para la ejecución de la urbanización y de la posterior edificación, se establece que el plazo para presentar el programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada 1, una vez aprobado el presente plan especial, no deberá ser superior a seis meses.

La ejecución de las obras del puente de conexión con Deusto y de la apertura del canal, primeras obras públicas a realizar para ejecutar este plan especial, se deberían iniciar en un plazo no superior a 1 año a partir de la aprobación definitiva del plan especial.

Es evidente que las indicaciones anteriormente realizadas sobre plazos para ejecutar obras de urbanización, no tienen ni pueden tener en la actualidad un valor normativo ni tampoco ser considerada con un rigor adecuado, ya que en estos momentos de desarrollo de la ejecución de Zorrotzaurre, todavía falta conocer todos los datos que se debe aportar en la documentación del programa de actuación urbanizadora.

Por ello el contenido de este documento debe ser considerado exclusivamente como una opción meramente descriptiva y voluntarista para poder indicar unos primeros criterios en relación con las directrices de organización y gestión de la ejecución del presente plan especial.

Bilbao, diciembre de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo: Alberto Santander