

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN  
INTEGRADA AI-1 DEL AREA MIXTA  
DE ZORROTZAURRE**



**JUNIO - 2013**



## INDICE

### **DOCUMENTO A. MEMORIA**

- A.1.- Encargo y redactores
- A.2.- Ámbito objeto de programación
- A.3.- Antecedentes urbanísticos
- A.4.- Justificación de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora
- A.5.- Contenido técnico-urbanístico. Anteproyecto de urbanización
- A.6.- Contenido jurídico-urbanístico
- A.7.- Plano parcelario y relación de titulares
- A.8.- Estudio de viabilidad económico-financiera
- A.9.- Datos a efectos de publicación

### **DOCUMENTO B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

### **DOCUMENTO C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDAN LA ACTUACIÓN**

### **DOCUMENTO D. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

### **DOCUMENTO E. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA, CON VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN**



## **DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA CON EXPRESION DE LA PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN**

### **A.1. ENCARGO Y REDACTORES.**

La redacción del presente Programa de Actuación Urbanizadora se efectúa por el equipo formado por el despacho jurídico Pérez-Sasía Abogados Asociados, y el estudio HIRIBAI Gestión y Proyectos, por encargo de la Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre, para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la Actuación Integrada AI-1 del Área Mixta de Zorrotzaurre. Igualmente participan la empresa IDOM, como redactora del Anteproyecto de Urbanización del Área Mixta y los estudios de arquitectura G&C y “Jansana, De la Villa, De Paauw”, como redactores del Anteproyecto de urbanización de los espacios libres.

El documento se ajusta a la exigencias establecidas en la Ley 2/2006, comprendiendo el contenido técnico y jurídico señalado en los artículos 153 y 154 de esta norma, partiendo de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área, que en la actualidad está siendo objeto de tramitación.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

## **A.2. AMBITO OBJETO DE PROGRAMACIÓN.**

El Programa de Actuación Urbanizadora comprende la Actuación Integrada 1 del Área Mixta delimitada en el Plan Especial de Ordenación Urbana de este ámbito.

La Actuación Integrada 2 que se define en ese mismo Plan Especial será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora independiente.

### **A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

#### **A.3.1. Creación de la Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre y Master Plan de Zaha Hadid.**

El desarrollo de Zorrotzaurre se ha venido impulsando por la Comisión Gestora de este ámbito, integrada por diversas Administraciones y propietarios de terrenos incluidos en el Área interesados en promover el proceso de transformación previsto en el Plan General. Dicha Comisión fue constituida el 4 de octubre de 2001.

De forma complementaria, el 24 de septiembre de 2002 se firmó un acuerdo entre la Diputación Foral de Bizkaia, el Ayuntamiento de Bilbao, la Autoridad Portuaria y la propia Comisión Gestora para la colaboración en el desarrollo del Área, que incluía la constitución de una Mesa para el desarrollo de Zorrotzaurre, integrada por el Diputado General de Bizkaia, el Alcalde de Bilbao, el Presidente de la Autoridad Portuaria de Bilbao y el Presidente de la Comisión Gestora.

Fruto de los trabajos de esta Mesa, el 15 de mayo de 2003 se encarga la redacción de las bases para la ordenación del Área de Zorrotzaurre a la firma de arquitectos Zaha Hadid Architects, cuyo trabajo se contiene en el documento urbanístico-arquitectónico titulado “Zorrotzaurre Master Plan, Fase III, Septiembre 2007”, que sirve de base para definir la ordenación del ámbito.

### **A.3.2 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en Zorrotzaurre.**

El Master Plan adquiere formulación urbanística a través de la Modificación de Plan General tramitada, la cual es aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Bilbao con fecha 31 de marzo de 2011 y publicada en el B.O.B. número 96, de 20 de mayo del mismo año.

La Modificación dividió el ámbito de Zorrotzaurre en tres zonas:

- Zona de Equipamiento Sanitario.
- Zona Terciaria.
- Zona Mixta.

Las dos primeras zonas, de Equipamiento Sanitario y Terciaria, han sido objeto de desarrollo urbanístico independiente, mediante sus correspondientes Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación, a fecha de hoy aprobados definitivamente, quedando pendiente la tramitación de la Zona o Área Mixta objeto del presente documento.

Finalmente, se ha tramitado una nueva Modificación del Plan General en relación a la adscripción de los puentes previstos en la ordenación, a los efectos de su obtención y ejecución y a la fijación de plazos para la programación del suelo y para la corrección del error en relación a la implantación de nuevos usos socio-culturales, que ha sido aprobada definitivamente en sesión plenaria de 20

de abril de 2012, publicada en el B.O.B. número 88, de 9 de mayo del mismo año.

### **A.3.3. Plan Especial de Ordenación Urbana.**

Configurándose el Área Mixta como un ámbito de ordenación remitida, su desarrollo pormenorizado se ha definido mediante un Plan Especial, el cual ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29 de noviembre de 2012, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 32, de 14 de febrero de 2013.

El Plan Especial divide el Área Mixta en varias actuaciones independientes:

- Actuaciones aisladas y de dotación
- Actuación Integrada 1
- Actuación Integrada 2

Las dos últimas deben desarrollarse mediante su propio Programa de Actuación Urbanizadora, correspondiendo este documento al de la Actuación Integrada 1.

El Plan Especial establece en su Documento D, denominado “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución” un conjunto de criterios para orientar la programación de la Actuación Integrada 1.

El apartado D.2.2 de ese documento señala así lo siguiente:

### *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.*

El presente Programa parte de estos criterios para definir y programar las actuaciones, unidades de ejecución y fases de la obra de urbanización.

En idéntico sentido, se establecen en el Plan Especial lo que denomina como primera previsión de plazos de urbanización (D.2.3), en los siguientes términos:

*Sin perjuicio de lo indicado en relación con el contenido de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales deben definir cuáles 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*

---



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

*unos primeros criterios en relación con las directrices de organización y gestión de la ejecución del presente plan especial.*

Se establecen en el Programa los plazos de ejecución de las obras de urbanización partiendo de estas previsiones, especificando para ello las distintas fases urbanizatorias.



#### **A.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre delimita, entre otras actuaciones, la Actuación Integrada 1, cuya ejecución requiere en primer lugar su programación mediante un Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco que exige la tramitación de este instrumento para regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano.

Por tanto, la necesidad de tramitar este Programa responde, por un lado, a las previsiones contenidas en el planeamiento aplicable y, por otro, a las exigencias de la propia legislación y normativa urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 157 de la misma norma, denominado “Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora”, están facultadas para formular y promover el Programa de Actuación Urbanizadora las sociedades y entidades privadas participadas por administraciones públicas, para el ejercicio de su objeto social mediante la realización de actuaciones integradas.

La Comisión que lo promueve reúne esta condición al estar participada por Administraciones Públicas y tener como finalidad precisamente el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre.

Dicha Comisión está exenta, por otra parte, de la necesidad de presentar la garantía del 1% del coste del programa de urbanización que se requiere acompañar a la presentación del Programa dada su relación con la Administración Pública.

El artículo 158 de la Ley 2/2006 establece la necesidad de garantía a las entidades ajenas a la Administración:

***Artículo 158 de la Ley 2/2006***

*Tramitación de programas de actuación urbanizadora a instancia de parte. La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes **realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración**, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada.*

A su vez, el artículo 43 del Decreto 105/2008 concreta qué se entiende por entidades ajenas a la Administración:

***Artículo 43 del Decreto 105/2008***

*Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora a instancia de parte.*  
*1.- Al efecto de lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, **se entenderá por personas ajenas o entidades ajenas a la Administración** las relacionadas en el artículo 157 en la letra e) y en la letra d) siempre que no deba entenderse comprendido en el párrafo siguiente.*  
***2.- Las personas jurídicas que estén participadas en un porcentaje superior al 50% por cualquiera de las entidades relacionadas en el artículo 157.a), b), c) estarán eximidas de aportar la garantía establecida en el artículo 158.***

Y dentro de estos tres apartados del artículo 157 se relacionan las siguientes entidades:

---

*a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como administración actuante al ayuntamiento.*

*b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades públicos dependientes o adscritos a ellas, con idéntico fin.*

*c) Las administraciones públicas en general, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.*

Conforme a lo anterior, no precisan prestar garantía las personas jurídicas que estén participadas en un porcentaje superior al 50% por la Administración Pública u organismos dependientes o adscritos a ella.

En este caso se da esta circunstancia, al estar la Comisión participada en más de un 50% por entidades de este tipo, lo que implica que esté exenta de la necesidad de aportar la garantía señalada.

#### **A.5. CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

El artículo 153 de la Ley 2/2006 establece que el Programa de Actuación Urbanizadora debe definir cuando menos las siguientes obras de urbanización, especificando su coste aproximado:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.

- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

El artículo 155 del mismo texto legal señala que entre la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá un Anteproyecto de urbanización.

En el presente Programa se da cumplimiento a ambos extremos, incluyendo como documento B dicho Anteproyecto que a su vez define las obras urbanizatorias especificadas en el citado artículo 152, dando así cumplimiento a las exigencias de esta normativa.

De acuerdo con lo establecido en el apartado D.2.2 de Plan Especial que establece los criterios de organización de las actuaciones integradas, el Anteproyecto se refiere a todo el ámbito de ordenación con objeto de redactarlo de una manera unitaria.

## **A.6. CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO.**

Se definen a continuación los aspectos relativos a la programación de la Actuación Integrada 1 cuya determinación exige el artículo 154 de la Ley 2/2006 bajo el epígrafe “Contenido jurídico-urbanístico”:

### **A.6.1. Delimitación de las unidades de ejecución.**

El Plan Especial delimita dentro de la Actuación Integrada 1, diversos suelos que considera consolidados, quedando una superficie de 557.059 m<sup>2</sup> considerada como suelo no consolidado, susceptible de ser encuadrado en varias unidades de ejecución.

La unidad de ejecución es el ámbito espacial de una actuación reparcelatoria y urbanizatoria, permitiendo ejecutar en su delimitación las determinaciones del planeamiento. Los artículos 138 y 143.2 de la Ley 2/2006 establecen que la Actuación Integrada y su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora pueden ejecutarse a través de una o varias unidades de ejecución:

#### ***Artículo 138.- Actuaciones integradas.***

*1.- A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, **para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas** en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.*

**Artículo 143.-** *Unidades de ejecución.*

- 1.- Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.
- 2.- La ejecución de los programas de actuación urbanizadora se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

Corresponde al Programa la delimitación de la unidad o unidades de ejecución en que se divida la Actuación Integrada:

**Artículo 145.-** *Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.*

- 1.- La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y los programas de actuación urbanizadora, o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

Corresponde, pues, a este Programa concretar las unidades de ejecución precisas para ejecutar la Actuación Integrada 1.

Se considera preciso dividir el ámbito en varias unidades de ejecución debido fundamentalmente a la gran extensión que presenta, que dificulta extraordinariamente la ejecución en un mismo documento reparcelatorio.

La extensa superficie del área, la gran atomización de la propiedad y las numerosas parcelas edificables generadas aconsejan definir ámbitos de gestión

---

manejables que faciliten una reparcelación más ágil, más que abordar todo el Plan Especial en un único documento de gestión.

Se pretende además, como luego veremos al definir los sistemas de gestión, promover la iniciativa privada para la gestión, lo que exige igualmente delimitar unidades de ejecución que faciliten la agrupación de propietarios para iniciar su desarrollo.

Finalmente, la situación económica que actualmente existe justifica la necesidad de establecer procesos de reparcelación de menor dimensión, que faciliten asumir las cargas urbanísticas progresivamente en función de las necesidades y posibilidades de los propietarios.

Esta división en varios ámbitos, facilitando la gestión independiente, va a permitir el inicio simultáneo o sucesivo de las unidades en función de la demanda del mercado y los intereses de los propietarios, sirviendo las que inicien su gestión de elemento dinamizador y motor del resto.

Sobre esta base se ha optado por dividir el ámbito en dos unidades de ejecución.

La primera de ellas, denominada Unidad de Ejecución 1, tiene una extensión superficial de 389.654 m<sup>2</sup> y abarca los terrenos vinculados a los ámbitos de San Ignacio, Deusto Bekoa, Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre, tal y como se encuentran descritos en el Plan Especial.

La Unidad de Ejecución 2 tiene una superficie de 167.405 m<sup>2</sup> e incluye la zona de la isla denominada Centro por el Plan Especial.

Se acompaña en el Documento C plano de delimitación de estas dos Unidades de Ejecución.

Como se observa en dicho plano, ambas unidades tienen entidad suficiente para delimitar de forma conjunta los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie.

A estos efectos hay que considerar que la división en estas dos unidades va a permitir abordar, de una manera adecuada y coordinada, la ejecución de los sistemas generales asociados al ámbito, como son: la apertura del canal; los puentes de conexión con la futura isla; los espacios libres situados en San Ignacio; y los alojamientos dotacionales; todos ellos vinculados con la Unidad de Ejecución UE-1.

También cabe apuntar que, tal y como se ha analizado en el anteproyecto de urbanización, la ejecución de las diferentes redes de servicio de todo el ámbito se ajusta en su funcionalidad a la división propuesta, siendo de resaltar que dentro de las obras a ejecutar en Unidad de Ejecución UE-1 se incluyen las de las conexiones con las redes de servicio exteriores al ámbito.

La dimensión de cada Unidad de Ejecución es suficientemente extensa, habiéndose delimitado en función de la ordenación prevista para garantizar la autonomía de su urbanización y las cesiones legamente previstas. Dicha



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

dimensión y configuración hacen que tengan entidad suficiente para justificar tanto técnica como económicamente la autonomía de la actuación.

Su delimitación además se ha realizado equilibrando la distribución de aprovechamientos y cargas, de tal manera que se garantiza el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la urbanización.

En concreto, las Unidades delimitadas cumplen estas características en los siguientes términos:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

	AI-1 (1)	UE-1 (1)	UE-2 (1)
Superficie	557.059	389.654 70%	167.405 30%
Edificabilidad media	455.144 (0,8170)	318.680 (0,8179)	136.464 (0,8152)
<i>Vivienda de protección oficial</i>	113.579	65.927 58%	47.652 42%
<i>Vivienda tasada</i>	106.057	80.458 76%	25.599 24%
<i>Vivienda libre</i>	279.646	173.901 62%	105.745 38%
<i>Terciario</i>	122.828	116.904 95%	5.924 5%
<i>Equipamiento privado</i>	21.104	21.104 100%	0 0%
<i>Comercial</i>	31.557	29.397 93%	2.160 7%
<i>Productivo</i>	11.804	11.804 100%	0 0%
Espacios dotacionales (2)	321.274	208.694 65%	112.580 35%
<i>Espacios libres</i>	84.737	55.809 66%	28.928 34%
<i>Equipamiento público</i>	73.854	33.506 41%	40.348 59%
<i>Vialidad rodada y peatonal</i>	162.683	119.379 73%	43.304 27%

(1) Excluido el suelo consolidado

(2) Incluye los sistemas generales

El artículo 144.2 de la Ley 2/2006 establece que las unidades de ejecución que se delimiten no podrán tener una edificabilidad media que difiera en más de un 5% de la del ámbito de ordenación, en este caso la Actuación Integrada-1, no siendo objeto de indemnización o de compensación o transferencia las diferencias inferiores a dicho porcentaje.

En este caso se cumple plenamente este mandato puesto que la edificabilidad media de ambas Unidades es idéntica a la media del ámbito, sin rebasar en modo alguno el 5% legalmente previsto, tal y como a continuación se justifica:

---

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

La edificabilidad urbanística media de la UE-1 es de 0,8179 de acuerdo con el siguiente cálculo:

USO	UNIDAD DE EJECUCIÓN 1		
	EDIFICABILIDAD	COEF. P.E.O.U.	APROVECHAM.
<b>Sobre rasante</b>			
<i>Vivienda de protección oficial</i>	65.927	0,133	8.768,29
<i>Vivienda tasada</i>	80.458	0,558	44.895,56
<i>Vivienda libre</i>	173.901	1,000	173.901,00
<i>Terciario</i>	116.904	0,416	48.632,06
<i>Equipamiento privado</i>	21.104	0,206	4.347,42
<i>Comercial</i>	29.397	0,769	22.606,29
<i>Productivo</i>	11.804	0,015	177,06
<b>Total sobre rasante</b>	<b>499.495</b>		<b>303.327,68</b>
<b>Bajo rasante</b>			
<i>Vivienda de protección oficial</i>	35.627	0,010	356,27
<i>Vivienda tasada</i>	36.562	0,054	1.974,35
<i>Vivienda libre</i>	103.391	0,084	8.684,84
<i>Terciario</i>	48.148	0,084	4.044,43
<i>Equipamiento privado</i>	5.415	0,054	292,41
<b>Total bajo rasante</b>	<b>229.143</b>		<b>15.352,30</b>
<b>Total Superficie</b>			<b>318.679,98</b>
<b>Edificabilidad media</b>			<b>0,8179</b>

Y la edificabilidad urbanística media de la Unidad de Ejecución 2 es prácticamente idéntica con un 0,8152 de coeficiente:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

USO	UNIDAD DE EJECUCIÓN 2		
	EDIFICABILIDAD	COEF. P.E.O.U.	APROVECHAM.
<b>Sobre rasante</b>			
<i>Vivienda de protección oficial</i>	47.652	0,133	6.337,72
<i>Vivienda tasada</i>	25.599	0,558	14.284,24
<i>Vivienda libre</i>	105.745	1,000	105.745,00
<i>Terciario</i>	5.924	0,416	2.464,38
<i>Equipamiento privado</i>	-	0,206	-
<i>Comercial</i>	2.160	0,769	1.661,04
<i>Productivo</i>	-	0,015	-
<b><i>Total sobre rasante</i></b>	<b>187.080</b>		<b>130.492,38</b>
<b>Bajo rasante</b>			
<i>Vivienda de protección oficial</i>	22.806	0,010	228,06
<i>Vivienda tasada</i>	13.030	0,054	703,62
<i>Vivienda libre</i>	60.001	0,084	5.040,08
<i>Terciario</i>	-	0,084	-
<i>Equipamiento privado</i>	-	0,054	-
<b><i>Total bajo rasante</i></b>	<b>95.837</b>		<b>5.971,76</b>
<b>Total</b>			<b>136.464,14</b>
<b>Superficie</b>			<b>167.405</b>
<b>Edificabilidad media</b>			<b>0,8152</b>

Para la distribución de las cargas urbanísticas entre las dos Actuaciones Integradas hay que considerar, en primer lugar el apartado C.3.7 del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del Plan Especial y, en segundo lugar, la valoración de los costes de urbanización efectuado en el documento B del presente PAU, dando como resultado el siguiente cuadro:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

	Área Mixta (1)	AI-1 (1)	AI-2
Superficie	622.255	557.059 89,52%	65.196 10,48%
Costes de urbanización	104.462.811	92.877.737	11.585.074
<i>Urbanización espacios libres</i>	28.471.824	21.837.879	6.632.945
<i>Urbanización viario</i>	51.491.987	51.047.858	444.129
<i>Conexión de redes de servicio</i>	2.800.000	2.800.000	0
<i>Puente de conexión con Deusto</i>	7.700.000	7.700.000	0
<i>Arreglo de muelles y riberas</i>	11.000.000	6.800.000	4.200.000
<i>Medidas medioambientales</i>	3.000.000	2.692.000	308.000
Supresión de bienes y derechos	92.461.000	92.461.000	0
<i>Indemnizaciones</i>	84.416.000	84.416.00	0
<i>Realojo de viviendas</i>	45.000	45.000	0
<i>Derribos</i>	8.000.000	8.000.000	
Gastos de gestión	14.976.050	13.178.924	1.797.126
Cargas Urbanísticas Totales	211.899.861	198.517.661	13.382.200

(1) Excluido el suelo consolidado

Una vez determinadas conforme al Plan Especial y a los Anteproyectos de Urbanización las cargas urbanísticas correspondientes a la Actuación Integrada AI 1, procede distribuir las mismas entre las dos unidades de ejecución definidas por el presente PAU.

El primer criterio de distribución es el espacial, vinculándose la adscripción de los costes en función de dónde se ubiquen físicamente. Esta determinación resulta aplicable a los costes de urbanización; las infraestructuras básicas; y las indemnizaciones por supresión de bienes y derechos.

En base a este criterio, las cargas de urbanización de los espacios libres y el sistema viario, así como las conexiones de las redes de servicio y el puente de conexión con Deusto, se han calculado en función de su ubicación concreta en cada una de las dos Unidades de Ejecución.

En el caso de las cargas de gestión urbanística, encuadrables en los gastos de promoción y gestión directos en los que se haya incurrido para la ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito, conceptuales como carga de urbanización conforme establece el artículo 147.1.f) (se excluye el beneficio empresarial que no es objeto de cuantificación ni inclusión en los mismos) procede efectuar la asignación de costes de manera proporcional a la superficie de cada ámbito.

En cuanto a las indemnizaciones, el Plan Especial fija en 84.312.500 euros la estimación total de indemnizaciones por la supresión de los bienes y derechos existentes para la Actuación Integrada 1. Dado el poco tiempo transcurrido desde la presentación del Plan Especial, se considera adecuada dicha cantidad, si bien se ha procedido a concretar la valoración, aprovechando el mayor conocimiento sobre los edificios y actividades existentes. Todo ello, sin perjuicio de que la cantidad definitiva se determinará en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Para el cálculo de la indemnización total se ha analizado, por un lado, el valor en concepto de vuelo y, por otro, el valor por traslado. Para la obtención de la cantidad correspondiente a cada unidad de ejecución se han diferenciado los edificios y empresas por manzanas que, a su vez, se agrupan en las unidades de ejecución.

Para obtener el valor en concepto de vuelo, se ha calculado la superficie construida existente a indemnizar en cada manzana, cuyo resultado figura en la tabla siguiente.

Manzana	Superficie construida a indemnizar	
	UE1	UE2
1	17.331	
2	29.566	25.896
3		55.932
4		38.874
5	13.953	
6	9.414	
7	5.723	
8	6.785	
9	10.528	
10	3.971	
11	40.857	
Canal	4.600	
Total	142.728	120.702

El valor de la indemnización por vuelo se obtiene multiplicando la superficie construida por un valor medio de 200 euros por m2 construido. Este valor viene dado por el hecho de que todos los edificios tienen bastante antigüedad, muchos de ellos están deteriorados e, incluso, algunos casi en ruina. Aplicando este dato a la tabla anterior, el resultado para cada unidad de ejecución figura en la tabla siguiente.

	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Distribución indemnización por vuelo (€)
Unidad de Ejecución 1	142.728	28.545.600
Unidad de Ejecución 2	120.702	24.140.400

Para el cálculo de la indemnización por traslado, se han dividido las empresas con actividad existentes en Zorrotzaurre en las cuatro categorías siguientes:

- Muy grandes: empresas que tienen gran superficie y mucha maquinaria para trasladar. En este apartado sólo hay 3 empresas: Matriciería Nervión, Metalduro y Vicinay Cadenas. Para ellas, se ha fijado un valor medio de 2.000.000 euros.
- Grandes: empresas que tienen un tamaño medio pero maquinaria importante. Para ellas se ha fijado un valor medio de 200.000 euros.
- Medianas: empresas que tienen un tamaño pequeño y algo de maquinaria. Para ellas se ha fijado un valor medio de 40.000 euros.
- Pequeñas: empresas que tienen un tamaño pequeño y nada de maquinaria. Para ellas se ha fijado un valor medio de 10.000 euros.

El resultado para cada unidad de ejecución figura en la tabla siguiente.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

Manzana		UE1	UE2	€/traslado	UE1	UE2
1	Muy grandes	1		2.000.000	2.000.000	
	Grandes	2		200.000	400.000	
	Medianas			40.000		
	Pequeñas	6		10.000	60.000	
2	Muy grandes	1		2.000.000	2.000.000	
	Grandes		10	200.000		2.000.000
	Medianas		12	40.000		480.000
	Pequeñas	1	5	10.000	10.000	50.000
3	Grandes		6	200.000		1.200.000
	Medianas		8	40.000		320.000
	Pequeñas		3	10.000		30.000
4	Grandes		7	200.000		1.400.000
	Medianas		20	40.000		800.000
	Pequeñas		14	10.000		140.000
5	Muy grandes (1)	5		2.000.000	10.000.000	
	Medianas	2		40.000	80.000	
	Pequeñas	9		10.000	90.000	
6	Muy grandes (1)	5		2.000.000	10.000.000	
	Medianas	1		40.000	40.000	
	Pequeñas	2		10.000	20.000	
7	Medianas	3		40.000	120.000	
	Pequeñas	2		10.000	20.000	
8	Grandes	1		200.000	200.000	

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

9	Grandes	1		200.000	200.000	
	Pequeños	1		40.000	40.000	
10	Pequeñas	3		10.000	30.000	
Total		46	85		25.310.000	6.420.000

(1) Se ha considerado que Vicinay Cadenas, debido a su tamaño y condiciones especiales, equivale a 10 empresas muy grandes, 5 ubicadas en la Manzana 5 y otras 5 en la Manzana 6.

Con todo ello, el reparto total por unidades de ejecución es el que figura en la tabla siguiente.

	Indemnizaciones (€)		
	Por vuelo	Por traslado	Total
Unidad de Ejecución 1	28.545.600	25.310.000	53.855.600
Unidad de Ejecución 2	24.140.400	6.420.000	30.560.400
Total			84.416.000

Sobre esta base, la distribución de cargas por Unidad de Ejecución podría estimarse con arreglo a la siguiente tabla, excluyendo de la Unidad de Ejecución 1 la participación de las Zonas Terciaria y Equipamiento Sanitario:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

	<i>AI-1</i>	<i>UE-1</i>	<i>UE-2</i>
Superficie	557.059	389.654 69,95%	167.405 30,05%
Costes de urbanización	91.025.884	69.474.736	21.551.148
<i>Urbanización espacios libres</i>	21.837.879	16.964.941	4.872.938
<i>Urbanización viario</i>	51.047.858	37.519.648	13.528.210
<i>Conexión de redes de servicio</i>	2.800.000	2.800.000	0
<i>Puente de conexión con Deusto</i>	7.700.000	7.700.000	0
<i>Arreglo de muelles y riberas</i>	6.800.000	4.460.000	2.340.000
<i>Medidas medioambientales</i>	2.692.000	1.882.000	810.000
<i>Zonas Terciaria y Equip. Sanitario</i>	- 1.851.853	- 1.851.853	0
Supresión de bienes y derechos	92.461.000	59.032.600	33.428.400
<i>Indemnizaciones</i>	84.416.000	53.855.600	30.560.400
<i>Realojo de viviendas</i>	45.000	45.000	0
<i>Derribos</i>	8.000.000	5.132.000	2.868.000
Gastos de gestión	13.178.924	9.227.883	3.951.041
Cargas Urbanísticas Totales	196.665.808	137.735.219 70,03%	58.930.589 29,97%

Según se puede comprobar, el porcentaje de distribución de cargas es prácticamente igual al del ámbito de cada unidad de ejecución en relación con el total.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, ambas unidades presentan una distribución equitativa tanto del aprovechamiento de la AI-1 como de las cargas urbanísticas del ámbito, por lo que quedan ambas unidades equilibradas.

Siendo viable económicamente la Actuación Integrada 1 y habiendo una proporción entre el aprovechamiento y cargas asignados a cada Unidad de Ejecución, cabe concluir necesariamente la viabilidad económica de cada Unidad.

#### **A.6.2. Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.**

El artículo 159 de la Ley 2/2006 determina que debe establecerse un sistema de actuación en régimen de ejecución pública o privada para cada unidad de ejecución que se determine:

##### ***Artículo 159. - Sistemas de actuación.***

*1. - Para cada unidad de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la presente ley.*

El apartado 4 de este mismo artículo 159 atribuye al Programa de Actuación Urbanizadora la elección del sistema de actuación:

***159.4.- La determinación del sistema de actuación se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora, sin perjuicio de que pudiera preverse previamente en el planeamiento general, en el planeamiento de sectorización o en el planeamiento de ordenación pormenorizada, o modificarse con posterioridad. En caso de que el sistema de actuación se encuentre ya previsto en el planeamiento, el programa de actuación urbanizadora lo***

*ratificará o lo modificará de forma motivada, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.*

Como señalábamos en el apartado precedente se ha optado por proponer al Ayuntamiento la elección del sistema de concertación para todas las unidades de ejecución. Se considera que permitir en un primer momento que sea la iniciativa de los propios propietarios incluidos en el ámbito la que ponga en marcha la gestión de las unidades va a ayudar a que el proceso de gestión tienda a buscar un mayor consenso entre ellos y en consecuencia mayor agilidad en caso de lograrse.

Por tanto, se propone al Ayuntamiento la elección del sistema de concertación para todas las unidades de ejecución delimitadas.

#### **A.6.3. Propuesta de localización de los terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento y criterios de adjudicación de las parcelas de reemplazo.**

Los terrenos que deben cederse al Ayuntamiento de Bilbao se corresponden en virtud del mandato legal establecido en el artículo 25.1.b).2).a) con los espacios dotacionales:

*Artículo 25.1.b).2).a) Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.*

Por tanto, la propuesta de localización en este caso es vinculante y coincide con las dotaciones establecidas en el Plan Especial y adscritas a la Actuación Integrada.

Se da cumplimiento en el Programa a estas prescripciones de la normativa y se establece la obligación de cesión de los espacios dotacionales urbanizados y cumplimentados los requisitos de la normativa en materia de suelos contaminados, incorporando entre la documentación gráfica el plano del Plan Especial que los define.

En segundo lugar, en cuanto al aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento derivado de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, su concreta cuantificación se establecerá en el Proyecto de Reparcelación de cada unidad de ejecución, instrumento legalmente facultado para definir precisamente los derechos iniciales de los propietarios afectados. El aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 deberá ubicarse de manera homogénea entre las diversas fases en las que se ha dividido este ámbito de cara a su urbanización.

A efectos de esta cuantificación debe precisarse que el Plan Especial ha establecido que los aprovechamientos de cesión correspondientes a los Programas de Actuación de la Zona Terciaria y de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre se concreten en la Actuación Integrada AI 1.

En este contexto, se establece que tanto los aprovechamientos de cesión como la cuota de urbanización correspondientes a los citados ámbitos, se concreten en la Unidad de Ejecución 1.

Por tanto, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 deberá incrementar la cuantificación legalmente prevista (actualmente el 15% con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, en la redacción dada por la modificación realizada por la Ley 11/2008) con la correspondiente a estas Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario. Esta mayor cesión deberá realizarse por la sociedad Visesa, único titular de los suelos incluidos en estas dos Zonas, en la fase B prevista.

Definido el aprovechamiento municipal, el Proyecto de Reparcelación concretará su ubicación en función de su volumen y la posibilidad de configurar parcelas en pleno dominio, tal y como prevén los apartados cuarto y quinto del artículo 27 de la Ley 2/2006:

*4. – La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela edificable. Los municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial reserva alguna de suelo con este fin, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública.*

*5. – No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o una parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso*

*quedará afectado a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público de suelo.*

En cualquier caso, de cara a la localización de estos aprovechamientos en cada unidad de ejecución, y de conformidad con los acuerdos alcanzados entre las Administraciones y el resto de propietarios de la Comisión Gestora, se fija como criterio básico la adjudicación de forma proporcional en cada uso previsto, de tal manera que los propietarios que reciban parcela de reemplazo tenga idéntica participación en cada uno de ellos, con objeto de garantizar al máximo posible la equidistribución como principio básico en materia urbanística

Se deberá procurar en cada Proyecto de Reparcelación adjudicar los derechos en estos términos, posibilitando así que los coeficientes de ponderación empleados únicamente tengan efecto neutro, ya que al adjudicar los aprovechamientos de los propietarios en cada uso, todos recibirán la misma proporción y equilibrio en las adjudicaciones, al margen de tales coeficientes.

Este mismo criterio se ha empleado en recientes reparcelaciones de varios sectores de suelo urbanizable del municipio de Bilbao, que presentaban al igual que en el caso del Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, distintos usos adjudicables, por lo que resulta plenamente trasladable como criterio equidistributivo al presente ámbito.

La ordenación del Área Mixta prevé además que se destine una gran parte de la superficie de cesión para espacios dotacionales, que superan el 50% previsto en el artículo 95.2 del Reglamento de Gestión Urbanístico, por lo que resulta más

conveniente aplicar el criterio de proporcionalidad frente al de proximidad, dada la gran afección de espacios de cesión sobre suelos iniciales.

Sobre esta base la adopción del criterio de asignación de fincas de resultado en proporción a los usos previstos es el que mejor satisface las exigencias del principio de equidistribución legalmente previsto.

#### **A.6.4. Plazos para presentar la propuesta de equidistribución.**

Dado que se ha establecido el sistema de concertación para cada una de las unidades de ejecución delimitadas, se determinan los siguientes plazos de tramitación:

- Un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación definitiva del PAU para la presentación del Convenio de Concertación
- Un plazo máximo de 2 meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Convenio de Concertación para su suscripción.
- Un plazo máximo de 12 meses desde la desde la suscripción del Convenio de Concertación para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

A los efectos de la aplicación del artículo 59.3 de las normas del Plan Especial, sobre el régimen transitorio de los edificios en situación de disconformes con el

planeamiento el plazo a que se refiere dicho apartado 3 será el de la fecha de aprobación definitiva del convenio que, en su caso, se suscriba entre las partes.

**A.6.5. Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.**

**a.- Plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación:**

Se prevén los siguientes plazos máximos:

- Las obras de urbanización de cada unidad de ejecución, que incluirán los derribos correspondientes de los edificios afectados, se deberán iniciar en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y obtención de los permisos y autorizaciones sectoriales para su ejecución, que deberán presentarse en el plazo máximo de dieciocho meses desde la suscripción del Convenio de Concertación. El plazo máximo de finalización será de tres años desde su inicio.
- Para el inicio de las obras de edificación un plazo máximo de un año a contar desde la finalización de la obra de urbanización de la correspondiente Unidad de Ejecución, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.

b.- Fases de urbanización.-

Sin perjuicio de los plazos generales para las Unidades de Ejecución se prevén diferentes fases de urbanización en cada ámbito. Se configuran así unidades de urbanización autónomas e independientes, susceptibles una vez finalizadas de ser recepcionadas por parte del Ayuntamiento, con objeto de dar por cumplimentadas, a efectos de la edificación, las obligaciones urbanísticas de cada fase sin precisar la finalización del resto de fases.

El Anteproyecto de Urbanización define y concreta las fases de urbanización, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente reajustará su delimitación con mayor precisión, una vez precisados los aspectos técnicos de cada fase.

Se prevén en el Anteproyecto de Urbanización las siguientes fases de urbanización dentro de cada unidad de ejecución, remitiéndose la presente Memoria a lo que se disponga en el mismo:

Unidad de Ejecución 1

En esta unidad se plantean 4 ámbitos o fases de urbanización, las cuales vienen reflejadas en el plano O-3 del Anteproyecto de Urbanización, que se incorpora para facilitar su examen, a la documentación gráfica del documento C.

La delimitación de dichos ámbitos responde, por un lado, a los objetivos enunciados por el Plan Especial en el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, concretándose dichos criterios en la fase denominada

B, la cual incluye la ejecución de actuaciones básicas como son la apertura del Canal y el puente de conexión con Deusto.

Junto a estas actuaciones, la fase B incorpora todos los suelos afectos a dichas obras, como son los pertenecientes al distrito de Deusto Bekoa y aquellos del de Ribera de Deusto que han de ser ejecutados para garantizar la accesibilidad a la isla y el mantenimiento de los servicios públicos. Igualmente se engloban dentro de esta fase, las conexiones de las redes de servicios básicas para el conjunto de toda la isla, incluido el paso subfluvial bajo la Ría.

La fase A se corresponde con la actuación propuesta en el distrito de San Ignacio, paralelo a la Avenida Zarandoa. Este ámbito se caracteriza por disponer ya de la infraestructura viaria precisa para su desarrollo, así como de numerosos servicios urbanos.

La fase C se ubica en el distrito de Ribera de Deusto y completa la urbanización del mismo, incluyendo igualmente la ejecución del 85% del suelo consolidado.

Por último, la fase D se corresponde con el distrito de Ribera de Zorrotzaurre, ubicado en la punta norte de la isla, e incluye dentro de su ejecución el puente de conexión con San Ignacio.

Por lo que respecta al proceso de ejecución de estas fases hay que considerar los siguientes aspectos:

- Para garantizar la no inundabilidad del nuevo desarrollo urbano se requiere la apertura del Canal de Deusto, por lo que la fase B deberá estar concluida con carácter previo al de las otras fases.

Se determina que las obras correspondientes a la apertura del Canal y el puente de conexión con Deusto deberán iniciarse en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial y su finalización deberá tener lugar en el plazo máximo de 30 meses desde su inicio.

- Se determina que las obras correspondientes al puente de conexión con San Ignacio deberán iniciarse en el plazo máximo de 24 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de la Zona Mixta de Zorrotzaurre y su finalización deberá tener lugar en el plazo máximo de 18 meses desde su inicio.

Hasta los 36 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación citado, se deberá permitir y garantizar la navegabilidad de la lámina de agua con el fin de posibilitar, entre otros, la ejecución de los rellenos por vía marítima.

En el caso de que cuando se vayan a ejecutar las obras del puente de conexión con San Ignacio no estén realizados los rellenos previstos en la punta norte de la isla, las obras del puente deberán incluir las actuaciones necesarias para garantizar la conexión del puente con el

viario de la fase D, considerándose las mismas, a efectos económicos, como un anticipo de ejecución de la Actuación Integrada AI-2

No se establece ningún impedimento a la ejecución simultánea de todas las fases, si bien hay que considerar que en tanto no se hayan ejecutado las obras de apertura del canal y el puente de conexión con Deusto, puede resultar bastante complicado acometer las obras en las fases C y D.

#### Unidad de Ejecución 2

En esta unidad no se plantean fases de urbanización independientes, por lo que constituye en su totalidad una única fase.

#### **A.6.6. Plazos para cesión de la obra de urbanización y terrenos dotacionales.**

La cesión de la titularidad de los espacios dotacionales a favor de la Administración se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de cada unidad de ejecución, conforme establece el artículo 45.1.a) de la Ley 2/2006:

***Artículo 45.- Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.***

*1.- El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:*

*a) Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*

En lo que respecta a las obras de urbanización, su finalización deberá tener lugar en los plazos señalados en el apartado anterior, tramitándose la recepción de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006, en caso de que el promotor de las mismas no sea el propio Ayuntamiento.

Para poder recepcionar la urbanización de los suelos dotacionales, éstos deberán contar, en caso de que lo precisen, con la correspondiente declaración de calidad de suelo en los términos legalmente previstos.

#### **A.6.7. Programa de realojos.**

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 regula el derecho de realojo de obligado cumplimiento, estableciendo en su primer apartado, que dicho derecho corresponde a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

*1.- En la ejecución de **actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo**, con sujeción a las siguientes reglas: (...)*

*b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.*

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

Por tanto, los ocupantes legales de viviendas ostentan un derecho de realojo con cargo a la actuación. El apartado segundo de esta misma Disposición Adicional concreta su contenido legal mínimo:

2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

El contenido del derecho de realojo se concreta así en estos dos apartados, planteándose como el ofrecimiento de una vivienda al precio regulado en la normativa de vivienda protegida de Gobierno Vasco, asumiendo la actuación urbanística las cargas de traslado y accesorias.

La Disposición Adicional Segunda establece en su artículo tercero el procedimiento para materializar el ofrecimiento de realojo de las viviendas, que se desarrollará básicamente durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, a través de acuerdos o propuestas de convenio.

Este apartado tercero contiene referencias a los criterios de indemnización por traslado o extinción de actividades económicas que se desarrollan en el apartado siguiente.

En lo que respecto al realojo de los ocupantes legales de viviendas, establece este apartado 3, en su primer punto a) que el Programa de Actuación Urbanizadora debe incorporar una relación exhaustiva de los ocupantes legales de las viviendas, a efectos de su consideración como parte en el expediente a todos los efectos.

En principio, de acuerdo con los estudios realizados para la elaboración de este Programa se ha observado en el ámbito un único inmueble sujeto a derribo que podría requerir el desalojo de ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual, el cual está ubicado en Ribera de Deusto nº 25.

En este inmueble únicamente están ocupadas las tres viviendas del segundo piso (izquierda, centro y derecha), por lo que se precisa definir un programa de realojos respecto a los ocupantes, cuya relación se incorpora en el Documento D de este Programa.

Dicho realojo se llevará a cabo, tal y como se ha señalado, en los términos previstos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, aplicándose los siguientes criterios, de acuerdo con la normativa que venimos citando:

1.- Corresponderá el realojo a los ocupantes legales de viviendas a los que no se les adjudiquen una edificabilidad libre, en volumen superior a lo dispuesto en el apartado 1.b) de esta Disposición Adicional Segunda:

*b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.*

2.- La obligación de hacer efectivo el realojo corresponderá al promotor de la actuación, tal y como señala el mismo apartado 1.b):

*En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.*

En este caso, elegido el sistema de actuación de concertación, el promotor de la actuación será cada Junta de Concertación de cada unidad de ejecución.

3.- El apartado anterior a) que señala este artículo, define el contenido del derecho de realojo, que comprenderá la puesta a disposición de una vivienda en las siguientes condiciones:

*a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.*

El apartado 2 de la Disposición concreta estas condiciones:

*2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.*

*Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.*

4.- El Proyecto de Reparcelación concretará en su caso la relación de ocupantes legales de inmuebles con derecho a realojo, incorporando los acuerdos alcanzados, que deberán constar en escritura pública. En caso contrario, se

acompañará al proyecto una propuesta de convenio de realojo con el contenido mínimo del apartado 3.c) de la Disposición Adicional Segunda.

**A.6.8.- Relación de actividades económicas en funcionamiento a efectos de su indemnización por traslado o extinción de actividad.**

El apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 prevé en relación con las actividades económicas existentes en una unidad de ejecución la posibilidad de optar por su realojo, traslado o extinción.

*3.- En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:*

Las reglas b) y c) de este apartado tercero difieren al Proyecto de Reparcelación la elección del concreto modo de actuación:

*b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.*

*c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:*

Nos remitimos a lo que en dicho documento se concrete en función de las circunstancias que concurran en cada caso, si bien optando por regla general

---



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

por la indemnización por traslado como fórmula más adecuada para la actuación, no obstante, tratando desde la entidad promotora de la actuación urbanizadora colaborar con los afectados en la búsqueda de soluciones para el realojo.

En lo que se refiere al Programa de Actuación Urbanizadora que nos ocupa la regla a) de este apartado únicamente exige identificar las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento, a efectos de que sean parte en el expediente administrativo incoado para su tramitación.

A estos efectos, se relacionan las industrias o actividades afectadas, junto con los titulares de las parcelas, en el Documento D del Programa.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

#### **A.7. PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES.**

Se incorpora como Documento D del Programa la información relativa a los afectados, incluyendo un plano parcelario y una relación de titulares, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 155.c) de la Ley 2/2006.

## **A.8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

Se incorpora como Documento E el estudio de viabilidad económico-financiera de la Actuación Integrada 1.

### **A.8.1.- Incorporación de las cargas correspondientes a las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario.**

A los efectos de este estudio debe tenerse en cuenta que conforme a lo previsto en el Plan Especial las cargas de urbanización asumidas por las Zonas Terciaria y de Equipamiento Sanitario deben incorporarse a la Actuación Integrada AI 1

Así mismo, el presente Programa de Actuación Urbanizadora ha establecido que dichas cargas se concreten en la Unidad de Ejecución 1.

Conforme a estos compromisos, la sociedad Visesa, como promotor de las actuaciones en estas dos Zonas, debe participar en las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución 1. El Estudio Económico Financiero incorpora esta participación indirecta, adscribiéndose a la fase B, el costo que debe soportar Visesa señalado en el Estudio.

Esta cantidad resultante supone un menor coste de las cargas urbanísticas de la unidad de ejecución, para lo cual se incorporará como carga de dicha sociedad en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de la unidad señalada, sin perjuicio de la actualización de la cantidad a abonar que se

concretará en dicho documento reparcelatorio con arreglo a los coeficientes de ponderación que se utilicen.

#### **A.8.2.- Determinación de las cargas urbanísticas atribuibles a cada actuación integrada.**

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre establece la distribución de las cargas urbanísticas atribuibles a cada actuación integrada, si bien remite al presente Programa de Actuación Urbanizadora el cálculo y prorrateo de los gastos ya incurridos hasta el momento, imputables al concepto de “Redacción, tramitación y asesoramiento de los documentos urbanísticos y de gestión”.

Dichos gastos han sido soportados por la Comisión Gestora de Zorrotzaurre, quien, desde su creación en octubre de 2001, ha realizado toda una serie de gastos imprescindibles para la preparación de los documentos urbanísticos y de gestión requeridos para el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre. Se adjunta como Anexo 1, el certificado emitido por la Comisión Gestora en el que se desglosan por conceptos, todos los gastos incurridos hasta el 31 de diciembre de 2012.

El importe de los trabajos atribuibles a la totalidad del ámbito de ordenación asciende, a dicha fecha, a la cantidad de 6.814.491,09 €, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el Plan Especial, a la Actuación Integrada AI - 1 le corresponde un porcentaje del 88 % y a la AI - 2, el restante 12%, por lo que los importes son:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

- Actuación Integrada 1      5.996.752,16 €
- Actuación Integrada 2      817.738,93 €

Del mismo modo, hay que considerar que determinados gastos, de los ya incurridos, son, por su naturaleza, específicos de cada actuación integrada en atención a su emplazamiento y destino: derribos, urbanización, etc., por lo que han de asignarse en exclusiva a su respectiva actuación integrada a los efectos de su posterior prorrateo entre las unidades de ejecución propuestas por el presente Programa.

A estos efectos se establece que los gastos atribuibles de manera exclusiva a cada actuación integrada, a fecha de diciembre 2012, son:

- Actuación Integrada 1      955.724,97 €
- Actuación Integrada 2              0 €

Por consiguiente, se establece que el importe de los gastos ya incurridos hasta el momento, atribuibles a cada actuación integrada asciende a:

- Actuación Integrada 1      6.952.477,13 €
- Actuación Integrada 2      817.738,93 €

**A.8.3.- Determinación de las cargas urbanísticas atribuibles a cada unidad de ejecución de la Actuación Integrada AI-1.**

De acuerdo con lo expresado en los apartados precedentes se debe efectuar el prorrateo de los costes ya incurridos, atribuidos a la Actuación Integrada AI-1, entre las dos unidades de ejecución en que se divide su ámbito a efectos de su gestión.

Aplicando los conceptos y criterios dispuestos en el apartado A.6.1 de la presente Memoria, se establece que los gastos específicos atribuibles a cada Unidad de Ejecución se imputen de manera individualizada a cada una de ellas, mientras que los gastos conjuntos de la actuación integrada se distribuyan de acuerdo con el porcentaje de edificabilidad media de cada unidad de ejecución, 70,02% en la UE-1 y 29,98% en la UE-2, dando como resultado el siguiente reparto:

UE-1

Planeamiento y Gestión	4.259.132,86 €
Urbanización	40.538,66 €
Conexión de redes	108.534,82 €
Tasaciones	215.400,05 €
Derribos	345.156,94 €
Proy. Reparcelación	27.200,00 €



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

UE-2

Planeamiento y Gestión	1.823.604,75 €
Urbanización	0 €
Derribos	0 €
Tasaciones	132.909,00 €

Los gastos correspondientes a cada Unidad de Ejecución serán actualizados por la Junta de Concertación correspondiente, con la valoración que corresponda desde la fecha de diciembre de 2012, considerada a los efectos del presente documento

### **A.9.- DATOS A EFECTOS DE PUBLICACIÓN**

- **Ámbito:** Actuación integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en la cual el Programa delimita las Unidades de Ejecución 1 y 2.
- **Clasificación y calificación:** suelo urbano no consolidado, uso residencial.
- **Sistema de actuación para ambas Unidades:** concertación.
- **Plazo para la presentación de las propuestas de equidistribución:**

Se prevé un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación definitiva del PAU para la presentación del Convenio de Concertación

Se prevé un plazo máximo de 2 meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Convenio de Concertación para su suscripción.

Se prevé un plazo máximo de 12 meses desde la desde la suscripción del Convenio de Concertación para la presentación del Proyecto de Reparcelación.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

- Las obras de urbanización de cada unidad de ejecución se deberán iniciar en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y obtención de los permisos y autorizaciones sectoriales para su ejecución, que deberán presentarse en el plazo máximo de dieciocho meses desde la suscripción del Convenio de Concertación. El plazo máximo de finalización será para cada fase de tres años desde su inicio.
- Plazo máximo establecido para el inicio de la edificación: un año a contar desde la finalización de la obra de urbanización de la correspondiente Unidad de Ejecución, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.
- Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización: 92.877.737 €.

Bilbao, junio de dos mil trece

Juan Carlos Sinde  
*HIRIBAI Gestión  
y Proyectos*

Juan M. de Sosa

Anton Pérez-Sasía