

SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA CAMINO TXIKITO. VERSIÓN SEGUNDA 2019

BORRADOR DEL PLAN

1. ENCARGO

Se redacta el presente borrador del plan especial de ordenación urbana del área Camino Txikito, del suelo urbano de Sestao, por encargo del Ayuntamiento de Sestao, a la empresa Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A.

El plan especial sometido a evaluación ambiental estratégica es una segunda versión del plan que anteriormente se sometió a dicha evaluación en fecha 27 de Mayo de 2016, con Resolución del órgano ambiental del Gobierno Vasco de 26 de Septiembre de 2016. La nueva ordenación del plan especial tiene unas pequeñas alteraciones a la tramitada en la fecha anteriormente indicada, por lo que se somete de nuevo a evaluación ambiental estratégica.

Los arquitectos directamente responsables de su redacción son Anton Agirregoitia Aretxabaleta e Iñaki Peña Gallano socios fundadores de la empresa anteriormente citada, colegiados con los números 262 y 284 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, respectivamente. Se acompañan títulos como anexo I a este borrador de plan.

Además ha participado activamente en los trabajos de elaboración de la documentación el arquitecto Ibon Pascual Arechabaleta, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro con el número 4.692.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

El presente expediente de plan especial de ordenación urbana del área Camino Txikito, versión segunda de 2019, tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada propuesta por la segunda modificación del plan general de ordenación urbana de Sestao en dicha área.

Dicha modificación del PGOU de Sestao ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica con fecha 25 de Mayo de 2017, recayendo la resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico del 2 de Noviembre de 2017, en la cual se indica:

RESUELVO:

Primero. *Formular informe ambiental estratégico de la Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el área de Camino Txikito, promovido por el Ayuntamiento de Sestao, en los términos que se recogen a continuación:*

A. Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objetivo del Plan es modificar la ordenación estructural en el área de Camino Txikito respecto a la actualmente establecida en la primera modificación del PGOU de Sestao, aprobada definitivamente en 2010, y permitir así la aprobación ulterior del Plan Especial de ordenación pormenorizada que se está tramitando en la actualidad.

Con la modificación de determinados parámetros propios de las determinaciones de la ordenación estructural se pretende conseguir un diseño urbano de calidad, limitando plazas de aparcamiento, posibilitando diferentes tipos de usos residenciales, eliminando puntos negros y posibilitando comercio de cercanía. Se actuará también sobre los criterios de dimensionamiento de los sistemas locales y de separaciones mínimas entre edificaciones.

Adicionalmente, se aumentará la superficie verde y de arbolado respecto al planeamiento vigente, se priorizará el uso peatonal frente al rodado, se posibilitan nuevos recorridos peatonales y se eliminan los aparcamientos en superficie situados al lado de la embocadura del metro, para contribuir a reducir los efectos generados por el tráfico. Por otra parte, se posibilitará la remediación y la adecuación de la calidad del suelo a los diversos usos que se vayan a establecer en la ordenación pormenorizada.

El área Camino Txikito se forma por el espacio residual formado por las traseras de los edificios de las calles San Diego, La Iberia y Chavarri Rivas y el trazado de la calle Zumalakarregi, y tiene una superficie de 13.661,17 m². El ámbito se encuentra degradado, con un tratamiento desigual y desordenado, y forma un islote urbano de baja calidad. El terreno presenta un gran desnivel y en su parte baja existen huertas, explanadas que se usan como aparcamiento y soleras y restos de edificaciones antiguas.

Los terrenos de esta parte baja se encuentran incluidos en el inventario regulado por el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Por encontrarse en un medio totalmente urbanizado y no existir en su entorno elementos relevantes del medio ambiente, no se prevén impactos medioambientales negativos significativos por efecto del Plan. Los suelos potencialmente contaminados presentes en el ámbito serán objeto de una investigación de su calidad y, si procede, se plantearán medidas de remediación. Por otra parte, la gestión de los productos de excavación habrán de ser adecuadamente gestionados, en función de los resultados de dicha investigación.

Con la ejecución de la ordenación urbanística posibilitada por las determinaciones del Plan, se posibilita la mejora ambiental del ámbito, fundamentalmente a través del aumento de zonas verdes y de arbolado y de la disminución del tráfico.

B. Una vez analizadas las características del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a aplicar los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1) Las características del Plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos y otras actividades: el Plan modifica ligeramente la ordenación estructural de un área de suelo urbano, con una pequeña alteración de la relación de los usos permitidos y sin modificar la cuantía total de la edificabilidad urbanística, y no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura

autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en la que el Plan influye en otros planes o programas: analizadas las posibles incidencias del Plan en los distintos planes sectoriales y territoriales, se determina que es compatible con ellos.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: con la aprobación del Plan se posibilita no solo la mejora de la calidad urbana del ámbito, sino también se aumentan las zonas verdes, y se incentiva el uso peatonal y el pequeño comercio, lo que favorece la sostenibilidad.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la aprobación del Plan, siempre y cuando las actuaciones que se lleven a cabo en su ámbito se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud y medio ambiente, así como a las medidas recogidas en el documento ambiental estratégico.

e) El Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no existe en el entorno del emplazamiento afectados espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor ambiental. Así pues, se considera que con la aplicación de las medidas planteadas en el documento ambiental estratégico no se prevén impactos negativos medioambientales significativos. Por otro lado, las actuaciones derivadas del Plan deberán tener en cuenta la posible afección a elementos del patrimonio histórico - arquitectónico presentes en el ámbito.

Segundo.- *Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en el documento ambiental estratégico y en este informe ambiental estratégico, no se prevé que la Segunda Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao en el área de Camino Txikito, promovida por el Ayuntamiento de Sestao, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente.*

Tercero.- *Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Sestao.*

Cuarto.- *Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.*

En el plan especial se pretende establecer un reajuste de la ordenación pormenorizada de los terrenos comprendidos en su ámbito espacial, área Camino Txikito, y definir los aspectos precisos para establecer la gestión que permita materializar su urbanización y en su caso, completar su edificación, de acuerdo con los parámetros de la ordenación estructural de la segunda modificación del plan general.

Se mantienen el uso característico y los usos compatibles establecidos y la edificabilidad total sobre rasante establecidos en el PGOU, a cada uso, así como las superficies destinadas a espacios libres y otros usos dotacionales, de forma que no se altera la ordenación sustancial de la ordenación pormenorizada establecida en la primera modificación del plan general de Sestao.

Se reordena ligeramente la forma de la edificación propuesta de uso residencial y se establece una nueva ordenación para la destinada a equipamiento comunitario. Así mismo, se pretende aumentar y mejorar los espacios destinados a albergar los sistemas locales de espacios libres.

Se suprime del ámbito de gestión la “superficie adscrita a la zona y actuación integrada Camino Txikito a los efectos del Art.25.1.b de la Ley 2/2006, a reurbanizar” al considerar que es una carga de urbanización para la que no se justifica su funcionalidad al servicio del área Camino Txikito.

En definitiva, el objetivo es adaptar la forma de los edificios y los espacios libres sin modificar usos ni edificabilidades para mejorar tanto las viviendas como los comercios y los espacios públicos del área Camino Txikito.

La modificación más importante de la ordenación pormenorizada supone la alteración de los accesos al área Camino Txikito utilizando el nivel de la calle Zumalakarregi, una vez sobrepasado el número 24 de dicha calle en sentido ascendente. Lo indicado establece unas diferentes nivelaciones de los espacios públicos que se generan en la fracción Norte del área.

Así mismo, en relación con aspectos de gestión, que no suponen modificación de la ordenación, se actualizan los coeficientes de ponderación fijados por la modificación del plan general para aplicarlos al nuevo estudio de viabilidad económico-financiera derivado del estado actual del mercado de la vivienda.

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. Planeamiento previo. Plan general de ordenación urbana

El plan general de ordenación urbana de Sestao, se aprueba por Orden Foral 189/1999 de 23 de Marzo y su normativa se publica en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 70 del 10 de Abril de 2000.

Dicho plan establece un nuevo ámbito de gestión urbanística denominándolo “Área de reparto Camino Txikito” y define una “Ordenanza” para dicho ámbito de gestión, concretamente la ordenanza número 5 para el área Camino Txikito, dicha ordenanza establece los parámetros urbanísticos básicos de la calificación global, usos y sus intensidades, y una referencia a la redacción de un estudio de detalle para concretar la edificación.

La ordenación propuesta originariamente por el plan general, plantea una solución consistente en cerrar dos nuevas manzanas con unos fuertes fondos edificados de 20 metros y no tiene en cuenta la incidencia del nuevo acceso al metropolitano en Camino Txikito. En consecuencia se procedió a reordenar dicho ámbito a través de una modificación del plan general que se acomodó a las determinaciones de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y que contiene la ordenación estructural del área y la ordenación pormenorizada.

El expediente de la primera modificación del PGOU de Sestao en Camino Txikito y su entorno aprobado definitivamente se publica en el BOB nº 214 del 8 de Noviembre de 2010. Dicho expediente, ordena el ámbito en base a los siguientes criterios:

- Preexistencia de la boca de salida del ferrocarril metropolitano y ordenación de la plaza de acceso al metro
- Recuperación y potenciación de Camino Txikito
- Diseño de la red viaria y de los aparcamientos
- Ordenación de la edificación proyectada con los siguientes criterios municipales:
 - Máxima edificabilidad sobre rasante establecida en el artículo 77 de la Ley 2/2006 titulado “Límites a la edificabilidad urbanística”
 - Creación de la plaza del metropolitano y nuevo trazado de Camino Txikito
 - Alturas máximas con carácter general. Patio de manzana en zona Sur

Este expediente de modificación modifica determinaciones tanto de ordenación estructural como de la ordenación pormenorizada. El apartado “B.3. Ordenanza nº 5 de la unidad de ejecución Camino Txikito. Estado modificado” se divide en “Normas urbanísticas de la ordenación estructural de la actuación integrada Camino Txikito” y “Ordenanzas de la ordenación pormenorizada de la zona Camino Txikito”.

Posteriormente se ha redactado y tramitado una segunda modificación del plan general de ordenación urbana de Camino Txikito aprobada inicialmente por pleno de la Corporación municipal el 28 de Marzo de 2017. Sometida a información pública, se ha aprobado provisionalmente el 25 de Septiembre de 2018.

Se ha remitido el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio con fecha 25 de Septiembre de 2018, el cual ha sido evacuado con fecha 19 de Diciembre de 2018, indicando que no se pone objeción al expediente de “2ª modificación puntual del PGOU de Sestao en el área “Camino Txikito”, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

De acuerdo con el informe de la Comisión y teniendo en cuenta que no se ha presentado ninguna alegación durante el periodo de información pública, la Corporación Municipal en Pleno del 29 de Enero de 2019, aprueba definitivamente la 2ª modificación del plan general de ordenación urbana de Sestao en el área Camino Txikito.

El presente plan especial desarrolla los aspectos de la ordenación pormenorizada del área Camino Txikito respetando en su totalidad todos sus aspectos de la ordenación estructural y variando la forma de la edificación en relación con la ordenación pormenorizada existente.

3.2. Ordenación Territorial. Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano

El Plan Territorial Parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano se aprueba definitivamente mediante Decreto 179/2006, de 26 de Septiembre.

El presente plan especial se limita a modificar la ordenación pormenorizada de un área de suelo urbano de Sestao, sin modificar usos ni edificabilidad, por lo que no incide en las determinaciones del PTP.

3.3. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo

El presente expediente urbanístico se configurará mediante un plan especial de ordenación urbana según lo establecido en el artículo 70 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo:

Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

4. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. ORDENACION PORMENORIZADA Y TIPOS EDIFICATORIOS

El plan especial de ordenación urbana de Camino Txikito, modifica la ordenación pormenorizada del área del mismo nombre establecida por el expediente de modificación del PGOU de Sestao en Camino Txikito y su entorno. Básicamente, el plan especial adapta la forma de la edificación propuesta y reordena los espacios libres de edificación.

4.1. Sistemas locales y subzonas privadas

Se mantienen básicamente los sistemas locales propuestos en el planeamiento vigente. Únicamente se cambia de ubicación el sistema local de equipamiento comunitario integrando su superficie construida en los bajos de la edificación residencial, por lo que se aumenta considerablemente la superficie del sistema local de espacios libres Camino Txikito.

Los sistemas locales viarios rodados y peatonales ubicados en la calle Zumalakarregi no se modifican. El sistema local viario ubicado en la calle La Iberia y Pablo Sorozabal se adapta a la urbanización existente de reciente ejecución.

Se elimina el acceso desde la calle Pablo Sorozabal al parking subterráneo bajo la nueva plaza del acceso al metro con objeto de adecuar los costes de urbanización y no producir afecciones al normal uso de la calle. El acceso al futuro parking bajo la nueva plaza de acceso al metro se realizará mediante una servidumbre de paso por las edificaciones proyectadas.

Con la reubicación de la edificación dotacional pública, se amplía ligeramente el sistema local de espacios libres en el espacio central, en consecuencia se rediseña este espacio interior y sus accesos desde la calle Zumalakarregi, Chavarri y La Iberia.

Se modifica el acceso al área Camino Txikito desde la calle Zumalakarregi entrando, con carácter peatonal y rodado para emergencias, en la rasante existente en la cota más alta del edificio número 24 y manteniendo dicha nivelación con pequeñas pendientes hasta llegar al espacio del sistema local interior de espacios libres proyectado entre las fachadas traseras de la nueva edificación paralela a la calle Zumalakarregi y la existente en el límite de la edificación situada en la calle La Iberia.

Lo anterior conlleva la necesidad de crear un patio inglés en las fachadas traseras de los edificios números 87 y 89 de la calle Chavarri, con la transformación de las plantas de sótano actualmente con uso de vivienda al uso de trasteros, de forma y manera que se producen unos nuevos realojos de los usuarios existentes en las viviendas citadas.

Dicha transformación del acceso desde la calle peatonal supone una elevación de aproximadamente 4,5 metros de la superficie situada en la zaguera Sur de los números 85 y 87 de la calle Chavarri con el relleno correspondiente y la supresión del punto negro de la Ciudad Prohibida para la seguridad ciudadana que supone el mantenimiento del acceso peatonal a través del puente situado en la calle Chavarri, tal y como se indica en la Memoria de la segunda modificación del plan general:

En cuanto al diseño de la comunicación de Camino Txikito por debajo del túnel existente bajo la calle Txabarri, con la continuidad de la calle Iberia al otro lado de la anterior, recorrido con carácter de sistema local, se indica que se considera que es estrictamente necesario no incluir dicho tramo peatonal en la futura ordenación, ya que supone crear un lugar de gran riesgo para la seguridad de las personas, estando plenamente situado dentro de la conceptualización de los puntos negros de la Ciudad Prohibida. La comunicación entre ambas zonas se puede realizar perfectamente a nivel de la calle Txabarri, recientemente reurbanizada, pasando el paso de peatones correspondiente.

Continuando con los criterios de mejorar las condiciones de seguridad en puntos de la superficie del área delimitada en la vigente versión del plan general, se ha estimado también conveniente suprimir de la superficie del área, el paso peatonal existente entre la fachada lateral Norte del edificio número 21 de la calle La Iberia y la fachada lateral zaguera del edificio número 85 de la calle Txabarri, de forma que la solución de los problemas de seguridad en el paso citado quedan excluidos de las determinaciones del presente expediente urbanístico y deberán solucionarse, en su caso, con una actuación propia e independiente.

Las dos alteraciones de la delimitación del área y de la actuación integrada Camino Txikito anteriormente citadas, se deben considerar en relación con el contenido

del informe de impacto en función del género, de forma y manera que se puedan considerar aplicables las excepciones a) y d) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto", que posibilitan evitar la emisión de dicho informe, según se establecen en la Directriz Primera sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

Debido a la falta de espacio e iluminación y a la considerable longitud del paso subterráneo de Camino Txikito bajo la calle Chavarri, se genera un punto con problemas de seguridad por lo que se estima más conveniente cerrarlo y solucionar el paso peatonal por la parte superior de dicha calle.

En consecuencia se modifica el diseño del espacio central del sistema local de espacios libres que aumenta su superficie y soluciona el desnivel existente entre la calle Zumalakarregi y la plaza del metropolitano con una plataforma de pendiente inferior al 6% y con un único ascensor situado entre dos tramos de escalera que comunica dicho espacio en su extremo Sur con la plaza del metropolitano, tal y como se puede observar en el plano O-3 "Planta de la ordenación pormenorizada" del plan especial.

Las subzonas privadas que acogen la edificación propuesta se mantienen modificando ligeramente sus límites para poder adaptarse a las nuevas alineaciones de edificación propuestas. En ningún caso se modifican las alineaciones, y en consecuencia los límites en sus confines con las calles La Iberia y Zumalakarregi.

En relación al diseño de la edificación de las dos torres con 11 plantas planteadas en la anterior versión de la ordenación pormenorizada, en los edificios 2 y 3, se suprime la torre correspondiente a este último edificio. Para lograr lo indicado, se aumenta el fondo edificatorio y se crea la planta de ático correspondiente a dichos edificios 4 y 5, de forma y manera que se mantiene la edificabilidad urbanística sobre rasante de uso residencial.

El patio de manzana generado con los edificios 3, 4 y 5 junto con los existentes en la calle La Iberia, San Diego y Zumalakarregi tendrá el uso de aparcamientos. La cota de techo y los acabados de dichos aparcamientos se fijarán en las normas del presente plan especial teniendo en cuenta la edificación existente y la embocadura de acceso al ferrocarril metropolitano, así como la relación con la superficie del sistema general del metropolitano.

4.2. Tipos edificatorios

Como se menciona previamente, el plan especial adapta la forma de la edificación propuesta para que sea más flexible en el diseño de la distribución de las viviendas y reubica el edificio de equipamiento integrándolo en el edificio 1.

Se aumenta la altura entre forjados al objeto de posibilitar el cumplimiento de las condiciones de aislamiento del Código Técnico de la Edificación. Prácticamente se mantiene el número de plantas sobre rasante de los edificios 1a, 1b y 1c, con ligeras alteraciones de su forma en alzado y el edificio

número 2 se mantiene con las plantas anteriormente proyectadas. Se suprime la torre que constituía el edificio 3, igualando su altura con los edificios 5 y 4, de forma que se define una cornisa uniforme para los tres edificios citados, 3, 4 y 5.

Por otro lado, con el objeto de dotarla de una estética armoniosa, se fijan las mismas cotas para las plantas de piso de los edificios situados a ambos lados de la plaza del metropolitano.

En aquellos edificios que disponen de patios interiores, edificios 1 y 2, la normativa del plan especial fijará condicionantes de diseño y dimensión para garantizar que los diversos edificios dispongan de patios acordes a los requerimientos de la normativa en materia de edificación.

La boca de acceso al metro se mantiene integrada en el edificio 5 y se busca una nueva ubicación para la ventilación de aire del ferrocarril metropolitano, utilizando un lateral del espacio público de la plaza del metropolitano, sacándola del interior del patio formado entre los edificios 3, 4 y 5.

El conducto tendrá una dimensión aproximada de 2,4 x 2,4 metros en planta y discurrirá bajo rasante hasta situarse en el frente del espacio público de la calle La Iberia, entre la acera proyectada y la propia plaza. Se le dotará de una salida con velocidad limitada, al objeto de evitar ruidos y molestias, de manera semejante a la solución realizada en el espacio público de la Gran Vía de Bilbao y se incorporará en una pequeña superficie de zona tratada con césped y vegetación de bajo porte.

Se reubica la edificabilidad del uso terciario comercial, situándolo en proximidad de la nueva plaza del metropolitano para dotar de este tipo de equipamiento de proximidad y generar un polo urbano de actividades en este importante espacio público.

Por otro lado, se propician locales de mayor superficie y se fija una altura de 6,10 metros de altura en las plantas bajas que dan a la plaza del metropolitano, para que tengan una mejor proporción con el espacio público al que dan frente y una mayor flexibilidad y aceptación en vistas a los futuros negocios que se puedan implantar, con la posibilidad de generar unas pequeñas fracciones de entreplantas comerciales y lograr un diseño correcto del gran espacio público que se genera.

A continuación se indican las modificaciones que el plan especial propone para cada edificio:

Edificios 1 y 2

Este conjunto de edificios alberga el edificio 1a+b de vivienda de protección oficial, el edificio 1c de vivienda tasada municipal y el edificio 2 de vivienda de régimen libre. Prácticamente mantiene ocupación, alturas y régimen de la edificación.

En el planeamiento vigente tiene un fondo de 23 metros más 3 metros bajo rasante. El plan especial fija un fondo de 24,50 metros tanto sobre como bajo rasante. Se modifica levemente la forma

en planta desplazando la medianera entre estos edificios y el edificio 1a se trata en su cara Norte con una fachada continua y un frente aporcionado, también continuo, que permite un acceso peatonal cubierto desde la calle Zumalakarregi hacia el espacio central del sistema local de espacios libres.

El edificio 2 adapta la alineación a la nueva plaza para fijarlo en la misma alineación que la del edificio 6. En cuanto al número de plantas, en el edificio 1 se fija en los planos de alzado a la calle Zumalakarregi, con el criterio de procurar mantener el número de plantas en PB+6 y respetando una alineación máxima en altura. En el edificio 2 se fija el número de plantas en PB+10.

En los niveles 0 y 2 del edificio 1 se suprime el uso comercial y se ubica la edificabilidad física de dotación de equipamiento comunitario con un pórtico de 12 x 3 metros en su acceso hacia el sistema local de espacios libres.

Edificios 3, 4 y 5

Este conjunto de edificios alberga el edificio 3, 4 y 5 de vivienda de régimen libre. Se adapta la alineación a la nueva plaza para que ésta mantenga las dimensiones fijadas en el planeamiento vigente.

Se modifica levemente la forma en planta desplazando la medianera entre estos edificios. La alineación del edificio 5 tendrá un fondo de 13 metros, suprimiéndose el patio interior fijado en la propuesta vigente y mejorando la calidad de las futuras viviendas y del patio de manzana que se origina. En cuanto al número de plantas, los edificios 3, 4 y 5 mantienen el número de plantas uniforme para todos ellos, siendo de PB+6+Ático a la futura plaza del ferrocarril metropolitano, disminuyendo este número máximo de plantas en el edificio 4 por elevación de la rasante, ya existente, de la prolongación de la calle Zumalakarregi, al mantenerse la cornisa de edificación del conjunto de estos tres edificios.

Se sitúa la edificabilidad comercial en las plantas bajas de los edificios 3, 4 y 5 para posibilitar actividades comerciales que requieren una superficie mayor, manteniendo sin embargo la superficie de total de techo de la totalidad del área Camino Txikito.

Edificio 6

El edificio 6 está adosado al edificio existente con dirección postal calle La Iberia nº 13 y se destina a vivienda tasada municipal. Aumenta la superficie en planta para posibilitar una distribución correcta de 2 viviendas por planta. Mantiene el número de plantas sobre rasante en PB+4 y se sitúa una pequeña fracción de la superficie de guardería - aparcamiento bajo rasante de la futura plaza del ferrocarril metropolitano, estableciendo una superposición de calificaciones urbanísticas en las diferentes capas de dominio público y dominio privado, tal y como se permite en la legislación urbanística estatal y en la propia de la Comunidad Autónoma.

Edificio 7

El conjunto de edificios 7 se compone del edificio 7a y del 7b y entre ambos cierran la manzana existente entre las calles Aizpuru, Dr. Fleming y Zumalakarregi. El edificio 7a es de vivienda tasada municipal y el edificio 7b de vivienda de régimen libre. Se mantiene el número de plantas, edificio 7a con PB+5+Ático y edificio con 7b PB+4+Ático.

No se modifican las alineaciones sobre rasante que están fuertemente condicionadas por la edificación existente. No obstante, se aumenta la edificabilidad comercial situada en la planta de acceso desde la calle Zumalakarregi hasta ocupar toda la huella de la subzona.

5. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Se estudiarán las siguientes alternativas:

- ✓ **Alternativa 0:** Mantenimiento de la ordenación actual. Ver planos 2.1, 2.2 y 2.3
- ✓ **Alternativa 1:** Se suprime el edificio de equipamiento comunitario PUB situado en las traseras de los edificios 15, 17 y 19 de la calle La Iberia, pasando a situarse en los bajos del edificio 1 en cota de la plaza inferior y manteniendo prácticamente la ordenación de la edificación anteriormente proyectada, con el mantenimiento de las dos torres que enmarcan la plaza en el frente de la calle Zumalakarregi. Se mantiene igualmente el acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi, sobrepasada la edificación del número 24 en las cotas inferiores actualmente existentes, con un gran desarrollo de la escalera peatonal y un diseño complejo de rampas y dos ascensores para cumplir los criterios de accesibilidad desde la plaza inferior proyectada desde el acceso de la calle Zumalakarregi hasta la plaza del ferrocarril metropolitano. Lo indicado se puede observar en el plano 3.1 titulado "Planta de la ordenación pormenorizada"
- ✓ **Alternativa 2:** Se mantiene la supresión del edificio equipamental de la alternativa 0 y se sitúa bajo las plantas inferiores del edificio 1a. Se cambian las rasantes del espacio público entre la nueva edificación proyectada, edificio 1a, y las traseras de los edificios que obran a la calle Chavarri y a la calle Zumalakarregi, de forma y manera que se combina este nuevo diseño con un nuevo acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi que asegura un recorrido en cotas superiores desde dicha calle al espacio público central.

Esta nueva propuesta de acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi, permite crear un acceso de servicio para emergencias y bomberos al espacio central, que fundamentalmente es un espacio libre de edificación, de carácter estrictamente peatonal, en el que se cumplen las pendientes del 6% de la

normativa de accesibilidad de la Comunidad Autónoma. Se logra crear un itinerario peatonal que cumple la normativa de accesibilidad, entre el acceso desde la calle Zumalakarregi y la nueva plaza, por el interior del sistema local de espacios libres, con una única solución mecánica de un ascensor enmarcado entre dos escaleras de carácter peatonal. La alternativa 2 se puede observar en el plano 4.1 "Planta de la ordenación pormenorizada" y 4.2 y 4.3 "Secciones y alzados. Estado modificado"

6. APLICACIÓN DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA A ESTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA CAMINO TXIKITO

Analizando el contenido del artículo 6 titulado "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental, se deduce que el presente expediente urbanístico cumple con los tres condicionados a), b) y c) del apartado 2 del artículo citado y en consecuencia debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Además de lo dicho, los proyectos que se pueden realizar de conformidad con el contenido normativo de las determinaciones del presente expediente de plan especial de ordenación urbana no se encuentran en la relación del Anexo I de proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 21/2013, ni tampoco en la relación del Anexo II de proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 2ª de la Ley citada.

Bilbao, Febrero de 2019

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Ibon Pascual Arechavaleta