

PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN PARCIAL
IB.07.1 (LEKANDA-MALMASIN)
ANTIGUA UA-531.01 "ZAMAKOLA"
LA PEÑA | BILBAO

DICIEMBRE 2022

deurza

V.2.0

Ejemplar 001

deurza 55/2020

www.deurza.es

1.1.- DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

TITULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
Capítulo 1.- Iniciativa y Objeto del Plan Especial	4
1.1. Objeto del Plan Especial.....	4
1.2. Iniciativa en la formulación del Plan.	4
1.3. Equipo redactor.	5
Capítulo 2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia.	5
Capítulo 3.- Antecedentes	6
3.1. Marco base de antecedentes.....	6
3.2. Resumen de los antecedentes.	7
Capítulo 4.- Marco normativo.....	9
4.1. Normativa básica de aplicación.	9
4.2. Contenido y regulación del Plan Especial.....	9
4.3. Legislación complementaria de aplicación:.....	12
TITULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	14
Capítulo 1.- Ámbito del Plan Especial. Características del suelo, uso, edificaciones existentes, estructura propiedad.	14
1.1.- Cartografía.....	14
1.2.- Localización y delimitación.	14
1.3.- Extensión.....	16
1.4.- Condiciones físicas y geológicas.	17
1.5.- Usos, infraestructuras y edificaciones existentes:.....	21
1.6. Afecciones al Ámbito.	27
1.7.- Estructura de la propiedad del suelo.....	37
Capítulo 2.- Criterios y objetivos de ordenación.....	39
2.1.- Objetivos y criterios de la ordenación urbanística propuesta.....	39
2.2.- Justificación y descripción de la ordenación propuesta.	42
2.2.1.- Justificación de la alternativa elegida.....	42
2.2.2.- Descripción de la solución propuesta.....	42

2.2.3.- Concepción general.....	43
2.3.- Trazado y características de la red viaria. Conexión con Sistemas Generales.	51
Capítulo 3.- Adecuación al PGOU.	61
3.1.- Determinaciones urbanísticas y generales:	61
3.2.- Conexiones exteriores	61
3.3.- Determinaciones de otras administraciones y empresas de servicios públicos.....	62
3.4.- Sistema de Actuación:.....	62
3.5.- Parámetros vigentes	63
3.6.- Determinaciones.....	63
Capítulo 4.- Caracterización funcional y justificación del modelo elegido.....	66

TITULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1.- Iniciativa y Objeto del Plan Especial

1.1. Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene por objeto la definición de una nueva ordenación para la fase II del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasín), antigua Unidad de Actuación 531.01 de Bilbao, adaptando ésta a unos nuevos planteamientos en los que desde una doble perspectiva se redefinan los usos lucrativos y se plantee una ordenación del ámbito más razonable y coherente con el emplazamiento y su entorno.

Este plan especial, por tanto, tiene una vocación limitada y complementaria a lo definido por el Plan General, como no podía ser de otro modo, y desde esa ordenación pormenorizada nace la idea de alterar el modelo edificatorio propuesto en la zona superior del ámbito, al sur del mismo, eliminando las áreas destinadas a vivienda unifamiliar para transformar esas unidades en viviendas en altura, a incluir en una manzana residencial de nueva configuración. Asimismo, se prescinde del viario superior, de nueva apertura, previsto para el acceso a las unifamiliares a eliminar, puesto que pierde su sentido real, y se define una gran zona verde que nos permita generar unos espacios de mayor calidad que sirvan para esponjar el ámbito y para definir una frontera real con las vías del ferrocarril.

A todas luces, la alteración en la ordenación que se produce implica una clara mejora de la escena urbana que repercute de forma positiva tanto en el ámbito como en su entorno.

1.2. Iniciativa en la formulación del Plan.

La iniciativa en la formulación y presentación a trámite ante el Ayuntamiento de Bilbao del Plan Especial parte de la "Junta de Compensación de la UA-531 Zamakola", inscrita en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras de Bizkaia y que cuenta con C.I.F nº V95442117 y domicilio a estos efectos en Gran Vía Don Diego López de Haro nº 40, 4º Izquierda de Bilbao.

1.3. Equipo redactor.

El Plan Especial ha sido desarrollado por la consultora **DEURZA CONSULTING S.L.**, con CIF B99101156 y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Buenos Aires nº 12 de Bilbao.

El equipo redactor base está integrado por los siguientes profesionales:

Letrado Técnico Urbanista.

- José Ignacio Sainz Sordo

Arquitecta:

- Miriam Valdivieso Fraile

Ingeniero Industrial:

- Sergio Seral Roche

Capítulo 2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia.

El artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su apartado 1º establece que *"los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto"*.

El apartado 2º del citado precepto nos recuerda que *"la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general"*.

Finalmente recordar que el artículo 70 de la norma fija de forma clara y precisa que *"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"*.

Siendo como es que se pretende una actuación de mejora urbana mediante la reordenación de un área concreta de la Unidad de Actuación UA-531.01 "Zamakola", procede la formulación y tramitación del presente plan especial.

Capítulo 3.- Antecedentes

3.1. Marco base de antecedentes.

Designación	Expte.	Fecha Aprobación. definitiva	Fecha Publicación BOB
Modificación Plan General A.R. 527, 531, 533, 537 y sg comunicaciones Zamacola-la peña	001034000029	02/12/2002	20/12/2002
A.R. 527, 531.01EN ZAMAKOLA-LA PEÑA	BHI-151/2003-P03-A	26/11/2003	18/12/2003
Proyecto de reparcelación	041046000002	15/11/2006	12/12/2006
Proyecto de urbanización de la UE 531.01 y entorno de la estación de Renfe en Zamacola, La Peña	021038000006 PUR 178	02/02/2005	28/02/2005
Estudio de detalle de la zona de baja densidad de la UE 531.01 en Zamakola La Peña y del vial que le sirve de acceso desde la carretera de Buia según el proyecto presentado por D. Javier Urrutia, en representación de Ribera de Sollagua SL	051034000015 ED103	26/10/2006	01/12/2006
Proyecto de urbanización de la UE 531.01, en Zamakola, Bilbao	061039000002 PUR 202	08/10/2008	14/11/2008
Proyecto de actualización y faseado del proyecto de urbanización de la UE 531.01	2020-015234	16/02/2022	09/03/2022
Aprobación Definitiva del PGOU de Bilbao		31/03/2022	20/05/2022

3.2. Resumen de los antecedentes.

La ficha urbanística recogida en el Plan General de Ordenación Urbana anterior para el área de reparto fijaba unos parámetros concretos que posteriormente fueron alterados mediante Modificación Puntual del Plan General en el área de reparto 531, tramitada y aprobada con el objeto principal de mejorar el espacio urbano que rodea a la estación de RENFE, Zamakola- La Peña, así como su accesibilidad, y de acomodar la dimensión de los chalets resultantes al mercado de la zona, sustituyendo la tipología uni-bifamiliar inicialmente prevista por el PGOU, por otra de viviendas adosadas en grupo de tres unidades, admitiéndose la tipología bifamiliar.

Como consecuencia de la ordenación que se planteaba a partir de la modificación aislada del PGOU, se ha producido una reducción tanto de la edificabilidad real como del aprovechamiento objetivo materializable en el área de reparto. Ello implicó que la modificación aislada estableciese la puesta a disposición por el Ayuntamiento de Bilbao, a favor de los propietarios de los terrenos adscritos al área, de un solar de características análogas y con capacidad para desarrollar una edificabilidad equivalente o similar a la que representa la reducción operada, todo ello con el fin último de evitar indemnizaciones dirigidas a compensar tal disminución de derechos edificatorios. Mediante Convenio Urbanístico suscrito en fecha 30 de abril de 2003 suscrito entre el Ayuntamiento de Bilbao, Bilbao Ría 2000, S.A (sociedad promotora del proyecto de construcción de la nueva estación de ferrocarril Zamakola – La Peña), y la mercantil Ribera de Sollagua, S.L, en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos adscritos al ámbito de la Unidad de Actuación, el Ayuntamiento se comprometía a compensar la reducción de los derechos edificatorios derivada de la modificación aislada del PGOU en el Área de Reparto 531, La Peña – Zamakola (actual IB.07 La Peña), a poner a disposición de los propietarios del suelo adscrito a dicho ámbito, los derechos edificatorios correspondientes a la cuota indivisa del 95,546% de propiedad municipal sobre el solar señalado como parcela "C" del proyecto de parcelación de la unidad de ejecución 528.01. *"La cesión de la cuota indivisa de este solar edificable se realizará de forma paralela en el tiempo a la formalización del instrumento de equidistribución del Área de Reparto 531, toda vez que los derechos edificatorios que se puedan materializar sobre él, habrán de ser tenidos en cuenta en las operaciones de reparto de los beneficios y de las cargas"*.

Posteriormente, con fecha 19 de junio 2.003, fue suscrito otro convenio entre el Ayuntamiento de Bilbao, Bilbao Ría 2000, S.A, la Iglesia Católica-Obispado de la Diócesis de Bilbao, y Ribera de Sollagua, S.L, de acuerdo al cual los dos últimos aceptaban los criterios de valoración municipales, aprobados por el Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el mes de septiembre de 2.000, que rigieron tanto el Proyecto de compensación, equidistribución de cargas y beneficios, como las diferencias o reconocimientos de aprovechamientos.

Con posterioridad, se procedió a tramitar sendo proyecto de compensación que fue aprobado definitivamente de acuerdo con certificación administrativa expedida con fecha 27 de junio de 2007.

Finalmente, tramitado y aprobado el citado proyecto de compensación, la Junta de Concertación formuló proyecto de urbanización que fue aprobado definitivamente en fecha 8 de octubre de 2008.

En el año 2020 fue presentado por la parte de la Junta de Compensación el proyecto de actualización y faseado del proyecto de urbanización de la UE 531.01, identificándose dos fases de actuación, de las cuales es coincidente la limitación del presente plan especial con la fase de la urbanización propuesta.

Dicho proyecto se aprobó definitivamente en sesión celebrada el 16 de febrero de 2022 por la Junta de Gobierno de la Villa de Bilbao y fue publicado en el Boletín oficial de Bizkaia a fecha 9 de marzo de 2022.

Capítulo 4.- Marco normativo

4.1. Normativa básica de aplicación.

La normativa básica considerada a efectos de la redacción del Plan Parcial se contiene en las siguientes disposiciones generales:

- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, modificada mediante Ley 2/2014, de 2 de octubre.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

4.2. Contenido y regulación del Plan Especial.

Los planes especiales vienen regulados en el Título tercero "Ordenación y planeamiento urbanístico", Capítulo II "Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística", sección cuarta "planeamiento de ordenación pormenorizada. Planes parciales y especiales" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4.2.1. Procedimiento y determinaciones de los planes especiales:

En primera instancia indicar que 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.

Las determinaciones del plan especial, de acuerdo con el artículo 69.3 de la norma se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

En directa relación con lo anterior, el artículo 68 de la norma establece que el contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos,

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

4.2.2. Procedimiento:

La **tramitación** y **aprobación** de los planes especiales se desarrollará de acuerdo con lo establecido para los planes parciales.

De conformidad al artículo 95.1 LSU, la formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

En todo caso, el Ayuntamiento acordará o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan "especial". Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan "especial", que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan "especial" hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

4.3. Legislación complementaria de aplicación:

a) Normativa sobre ruido y vibraciones.

El Ayuntamiento de Bilbao (B.O.B 10/06/2000) cuenta con una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, en la que se fija la regulación básica para la determinación de los posibles impactos acústicos.

En la ordenación planteada, se ha contemplado la incidencia de los ruidos y vibraciones con el fin de tratar de garantizar el descanso familiar, la protección de la salud de las personas, así como el derecho a la calidad de vida y a un medio ambiente adecuado, considerando los mapas de ruido asumidos por el Ayuntamiento de Bilbao.

Se tiene en cuenta asimismo lo definido y regulado tanto por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido como por la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración general de Esukadi.

c) Normativa sobre protección contra incendios.

El planeamiento trata de adecuarse, en todo caso, a la normativa estatal y autonómica que resulta de aplicación.

Tanto en los hidrantes exteriores de la red de abastecimiento de agua, como en el diseño, anchura y radio de giro de los viales, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la normativa señalada.

d) Normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El Plan Especial cumple con la Ordenanza local para la promoción de la accesibilidad a las viviendas, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de octubre de 2008, publicada en el B.O.B. número 234, de 4 de diciembre de 2008.

Se tienen en cuenta, asimismo, las previsiones normativas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo concerniente a la materia.

e) Abastecimiento y saneamiento de aguas.

Se han tenido en cuenta las siguientes normas,

- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.

- Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).
- Decreto 229/2021, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Canon del Agua.
- Decreto 455/1999, de 28 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

g) Medio ambiente.

Se ha tenido en cuenta la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración ambiental de Euskadi, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

TITULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo 1.- Ámbito del Plan Especial. Características del suelo, uso, edificaciones existentes, estructura propiedad.

1.1.- Cartografía

La cartografía utilizada en la redacción de este Plan Especial ha sido preparada a tal efecto mediante el correspondiente levantamiento topográfico in situ, midiendo tanto el perímetro del sector como las fincas individuales que lo conforman. La cartografía ha sido elaborada por Aialur, Ingeniería de Montes, topografía y medioambiente.

Asimismo, se ha considerado la cartografía elaborada para el Ayuntamiento de Bilbao.

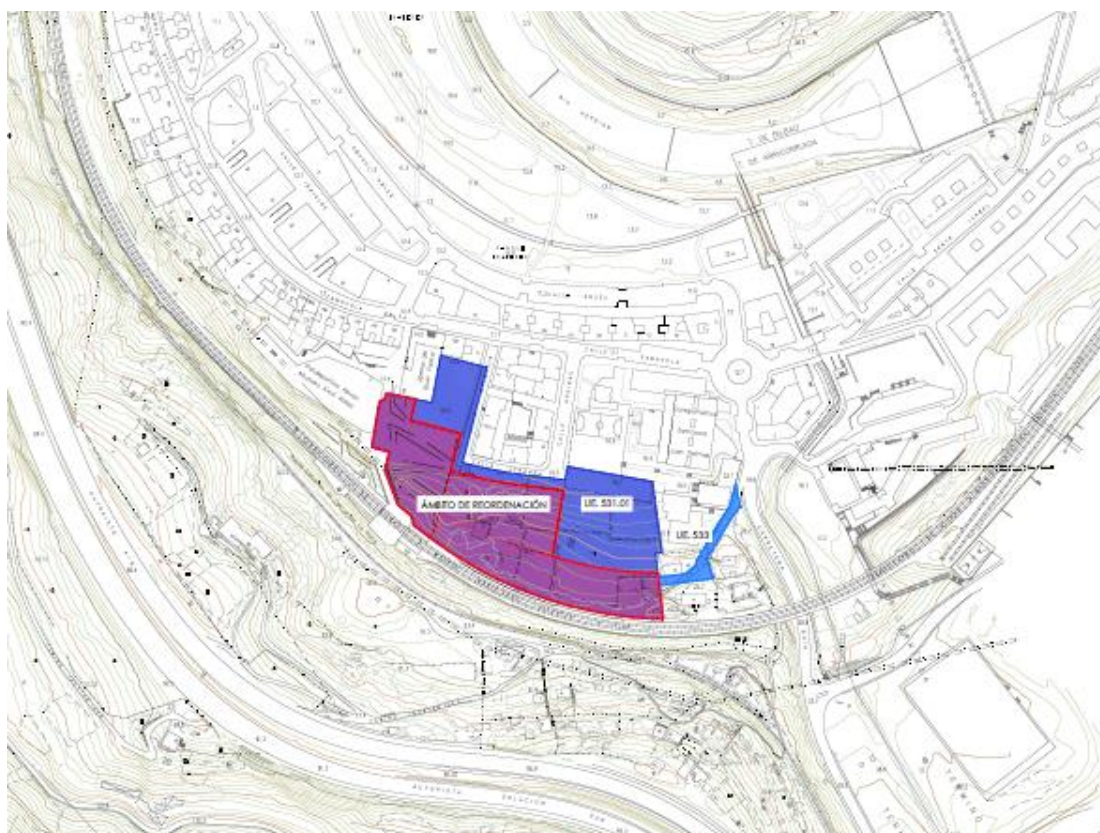
1.2.- Localización y delimitación.

El subámbito IB.07.1, antigua UA-531.01 "Zamakola", de Suelo urbano no consolidado del PGOU de Bilbao, se sitúa al sureste del núcleo urbano de Bilbao, en el barrio de Zamakola – La Peña.

La unidad tiene forma irregular, se encuentra delimitada al norte por la calle Lekanda, al este por el camino Irusta y la calle Malmasín, al sur por el trazado de ADIF y al oeste limita con el Polideportivo La Peña.



Foto aérea de Bilbao y localización de la UE 531.01



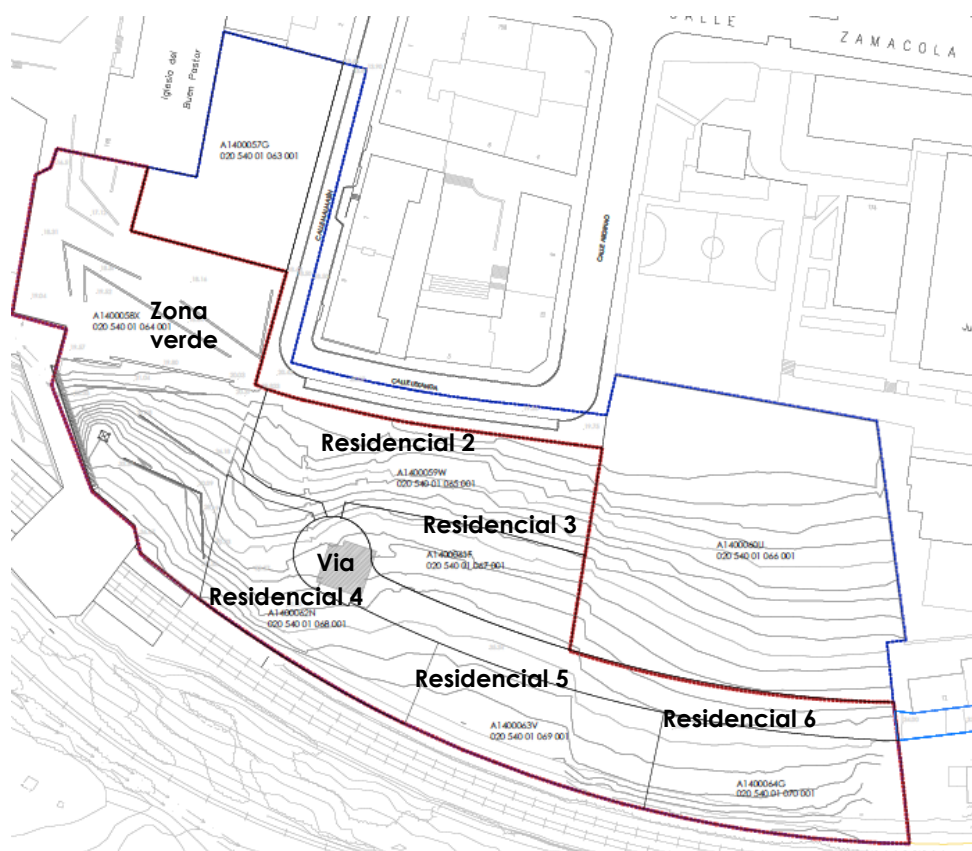
Delimitación del subámbito IB.07.1 y ámbito objeto de ordenación

1.3.- Extensión.

Respecto al subámbito IB.07.1 (Lekanda Malmasín), antigua UA 531.01, cuya reordenación parcial, coincidente con la fase II de su Proyecto de Urbanización, es objeto de este Plan Especial, se adopta una superficie total de 19.428,22 m², coincidente con la superficie adoptada en el proyecto de reparcelación aprobado.

No obstante, será objeto de reordenación del presente plan especial la zona delimitada como Fase II de urbanización, que asciende a una superficie de suelo total de 12.052,93 m², y comprende las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie de suelo
Residencial - II	1.820,51 m ²
Residencial - III	1.017,46 m ²
Residencial - IV	1.305,26 m ²
Residencial - V	1.243,58 m ²
Residencial - VI	1.389,18 m ²
Viales - II	1.461,46 m ²
Zona verde - I	3.815,48 m ²



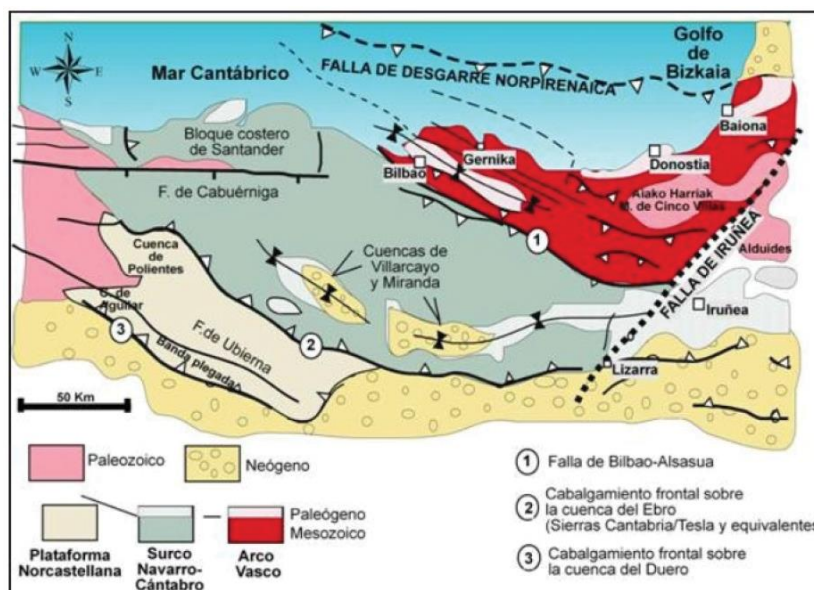
Identificación de la IB.07.1 (azul) y del área objeto de reordenación (rojo)

1.4.- Condiciones físicas y geológicas.

1.4.1.- Geología y geotecnia.

La Junta de Compensación del ámbito procedió a la contratación de estudio geotécnico a la mercantil Ofigeo, copia del cual se incluye como anexo del presente plan especial. A continuación, se procede a transcribir la información más relevante del mismo.

La ciudad de Bilbao se encuentra en el norte de la península ibérica, que corresponde con la cobertera meso-cenozoica de la cordillera pirenaica. En concreto, se encuentra dentro de un gran dominio geológico conocido como Cuenca Vasco-Cantábrica, más concretamente dentro del Arco Vasco, cuenca sedimentaria marina de grandes dimensiones que se generó a finales del Jurásico sobre la corteza continental hercínica previamente adelgazada, y que se rellenó principalmente por sedimentos detríticos cretácicos durante este periodo, y posteriormente, en una menor medida durante el Terciario. Estos materiales fueron plegados y fracturados posteriormente durante la orogenia alpina, constituyendo actualmente los estribos occidentales de los Pirineos. El límite meridional del Arco Vasco se sitúa en el sistema de fallas de Bilbao-Alsasua y el límite septentrional coincide con el frente de cabalgamiento de la CVC sobre el Macizo de las Landas. Este frente y el propio Macizo están en la actualidad parcialmente sumergidos bajo el Mar Cantábrico.



Los rasgos distintivos del Arco Vasco son:

- Existencia de un magmatismo Cretácico, con manifestaciones locales durante el Albiense inferior y un intenso desarrollo durante el Albiense superior Santoniense.
- Metamorfismo en materiales Mesozoicos, sobre todo de tipo térmico.
- Potentes sucesiones del Cretácico y Paleógeno inferior mayoritariamente de condiciones marinas abiertas.
- Importantes acumulaciones turbidíticas en el intervalo Albiense medio Luteciense inferior, que evidencian una subsidencia no compensada con sedimentación, conducente al desarrollo y persistencia de las condiciones marinas profundas.

Todas estas características, hacen del Arco Vasco la zona de mayor subsidencia tectónica y mayor extensión Mesozoica de la Cuenca Vasco-Cantábrica.

La cuenca de sedimentación era un medio marino pelágico con facies de talud asociadas, circundado por áreas emergidas correspondientes al Macizo Ibérico al W y SW y a su vez conectada con el mar de Thetys. La gran potencia que alcanza la sucesión Mesozoica (se estima entre 12.000-17.000 m), especialmente la del Cretácico, es evidencia de una fuerte subsidencia tectónica, que justifica así la denominación de Cuenca para esta unidad geológica que se extiende desde la falla de Pamplona, por el E y el Macizo Asturiano por el W (Barnolas y Pujalte, 2004).

El comienzo de la disgregación del supercontinente Pangea puso fin al ciclo Hercínico y dio paso al ciclo Alpino, instaurándose en el sur de Europa, entre la micro placa Ibérica y la placa Europea, una cuenca sedimentaria extensional. Los primeros sedimentos que ocuparon las nuevas cuencas sobre el basamento hercínico son del Permotrias y son detríticos, cubiertos en discordancia por los sedimentos triásicos.

Estos se depositan en cuencas sedimentarias marinas someras y albergan ofitas (rocas volcánicas y subvolcánicas). En el Jurásico se desarrollan extensas plataformas carbonatadas marinas y ya en el Cretácico, coincidiendo con la rotación antihoraria de la placa Ibérica con respecto a la placa Europea y a la apertura del Golfo de Vizcaya, se desarrolla una notable subsidencia que favorece la acumulación de grandes cantidades de sedimentos marinos. El depósito posterior de los materiales terciarios tiene lugar durante un periodo compresivo gobernado por la subducción

parcial y la colisión entre la placa Ibérica y la Europea. El acercamiento y la colisión Alpina provocan el plegamiento, la fracturación, la emersión de los materiales depositados en la cuenca marina meso-terciaria., formando la unidad actualmente conocida como Cuenca Vasco-Cantábrica (integrada en la Cordillera Pirenaica).

1.4.2.- Conclusiones del Estudio Geotécnico.

El perfil litológico-resistente, tal y como se puede observar en los cortes del anexo gráfico, está caracterizado, por las siguientes unidades geotécnicas:

Unidad geotécnica 1.- Suelo vegetal en todas las calicatas en los primeros 50- 60 cm, están formados por una arcilla de color marrón oscuro con presencia de raíces. Relleno. Según las descripciones de los sondeos realizados en la campaña de 2004, los sondeos S-3 y S-7 presentan un tramo de rellenos formados por escombros y bolos de caliza y marga, que en S-3 parece estar acompañado por una matriz arcillosa. Por otro lado, en la parte baja de la parcela, junto a la calle Lekanda, en las calicatas que se realizaron se testificó un nivel de arcillas de coloración y aspecto similar al suelo natural pero que al menos hasta los 2.0-2.2 m presentaban de manera dispersa algún cascote. Lo más probable es que se trate de suelo removido.

Unidad geotécnica 2.- Arcillas de color marrón, y arcillas margosas hacia base. Consistencia firme a muy firme. Potencias muy variables del conjunto arcilloso, entre casi inexistente a 7.0 m, en los sondeos que se sitúan próximos a la futura ubicación del muro.

Unidad geotécnica 3.- Sustrato rocoso formado por margas de consistencia dura a muy dura y color gris oscuro Estos materiales solo se alcanzan en los sondeos realizados en la campaña de 2004 y en ningún caso en las calicatas realizadas en febrero de 2020.

Durante la fase de ejecución de los trabajos de campo, no se ha detectado la presencia de nivel freático. En el informe de 2004 se indicaba la presencia de agua en algunos puntos, si bien posteriormente se apuntaba que esta "puede interpretarse como resultante bien del agua utilizada en la perforación o bien de agua de escorrentía que ha penetrado en el taladro".

Debe tenerse en cuenta que, tanto los sondeos como las calicatas, son ensayos puntuales de muy pequeño diámetro, y sólo válidos para los puntos donde se realizan las perforaciones/ensayos, por lo que la extrapolación de resultados a otros puntos debe realizarse con las debidas precauciones.

Teniendo en cuenta la orografía actual de la parcela y que se desconoce la cota final de cimentación se proponen dos niveles de cimentación para el muro soluciones de cimentación:

Cimentación en el nivel de arcillas U.G. 2. Para una cimentación directa mediante zapata corrida puede adoptarse una carga admisible de trabajo de 1.0 kg/cm².

Cimentación en el sustrato rocoso U.G. 3. Para una cimentación directa mediante zapata corrida puede adoptarse una carga admisible de trabajo de 4.0 kg/cm².

No se recomienda que el mismo elemento de cimentación apoye sobre materiales con tan distinto comportamiento elástico como la U.G. 2 y 3, por lo que será necesario definir bien este.

Teniendo en cuenta la naturaleza de los materiales que formarán el nivel de cimentación, se puede considerar un coeficiente de balasto (para una placa cuadrada de 30 cm de lado) de $K_{30} = 40-70 \text{ MN/m}^3 (=4-7 \text{ kp/cm}^3)$, para el nivel de arcillas y de $K_{30} = 200-400 \text{ MN/m}^3 (=20-40 \text{ kp/cm}^3)$ para el sustrato rocoso.

En cualquier caso, se recomienda la realización de al menos 2 sondeos mecánicos una vez derribada la edificación existente y realizado el acceso a la zona de muro, con el fin de verificar las conclusiones aquí reflejadas para la cimentación del muro.

En base a los ensayos realizados, según artículo 330.3 del PG-3 los materiales analizados procedentes de la zona más superficial del material arcilloso, subyacente al suelo vegetal, se clasifican según PG-3 como suelo marginal en el caso de M-1 y suelo tolerable en el caso de M-2.

La muestra ensayada M-1, proveniente de C-2, no se trata de terreno natural y se define como material de relleno (probablemente suelo removido/suelo de labor), y que se trata de arcilla similar a la del resto de las calicatas con algún pequeño cascote disperso.

Se recomienda, la eliminación total de los primeros 50-60 cm correspondientes al suelo vegetal definido como un suelo arcilloso con raíces.

En cuanto a los taludes que se puedan derivar de la excavación del muro, en función de la excavación prevista deberán tomarse medidas como el ataluzado o sostenimiento de este, debiendo vigilarlos regularmente y minimizando el tiempo que permanezca abierto, para evitar problemas de desprendimientos.

En base a los ensayos químicos llevados a cabo para determinar el contenido en sulfatos solubles, así como la propia litología del terreno, este debe considerarse no agresivo.

1.5.- Usos, infraestructuras y edificaciones existentes:

Actualmente en el ámbito existen distintas edificaciones y construcciones, las cuales han sido plasmadas en los planos de información elaborados al efecto del desarrollo del presente plan especial.



El ámbito, actualmente, cuenta con una zona ya urbanizada, consistente en la parcela de dominio público destinada a zona verde, denominada como parcela resultante VIII del proyecto de reparcelación aprobado, y propiedad del Ayuntamiento. Este espacio, se encuentra urbanizado, con todos los servicios, estando pavimentado en la zona destinada a la actual plaza, o espacio libre, previa al acceso a la estación de ferrocarril de La Peña, y con una zona verde en el talud que delimita con las vías del ferrocarril.



Imagen: **plaza de acceso a la estación de Zamakola La Peña. Parcela VIII**

La promoción de viviendas de la parcela residencial, con frente a la calle Malmasín, se encuentra actualmente en ejecución. El frente a la calle Lekanda, dado el inicio de las obras de urbanización de la fase I se encuentra en obras.



Imagen: calle Malmasín. arcela Residencial I.

En la parcela de equipamiento, propiedad del Ayuntamiento, se ha ejecutado un aparcamiento exterior con acceso desde la calle Lekanda, delimitado por un cerramiento con murete de hormigón y vallado superior. Esta instalación se encuentra dentro de los límites de la parcela de equipamiento.



Imagen: **aparcamiento en superficie ejecutado en parcela de equipamiento.**

Existe además una edificación residencial contraria a la ordenación, localizada en la zona sur del ámbito, y sobre el vial de nueva apertura planteado, así como sobre las parcelas residenciales de uso unifamiliar. La edificación cuenta con 4 alturas sobre rasante y construcciones complementarias como son las escaleras exteriores de acceso, espacios pavimentados, etc.



Imagen: **edificación fuera de ordenación**

Respecto a las calles Lekanda y Malmasín, hoy abiertas, en uso y con todos los servicios, indicar que la calle Malmasín presenta una calzada completa, siendo necesario ejecutar únicamente la acera limítrofe con el ámbito a proyectar. En la calle Lekanda la calzada se encontraba ejecutada a eje, por lo que actualmente se está realizando el ensanchamiento de esta, el espacio de aparcamiento previsto en el proyecto original, y la necesaria acera para el tránsito peatonal, siendo estos trabajos recogidos en la fase I del proyecto de urbanización actualizado.

La edificación existente en el ámbito, por tanto, es la siguiente:

NOMBRE:	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. DE ACUERDO AL CATASTRO ACTUAL SE SITÚA SOBRE UN
REFERENCIA CATASTRAL:	VIAL.
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	1958
CATEGORÍA:	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA:	EDIFICACIÓN EXENTA
PROTECCIÓN:	NO CONSTA

FOTOS:



ESTADO

CONSERVACIÓN: BUENO

DESCRIPCIÓN:

Se trata de una edificación compuesta por planta baja y dos plantas alzadas, así como un anejo en planta baja destinado a cuarto de aperos.

1.6. Afecciones al Ámbito.

En lo que respecta a posibles afecciones y especificaciones propias de este subámbito del PGOU de Bilbao, y en concreto sobre la zona que se reordena en el presente plan especial, se procede a analizar una a una las mismas a fin de dotar al proyecto de una mayor concreción y ajustarse a las mismas:

1.6.1. Afecciones y especificaciones derivadas la línea del ferrocarril.

De conformidad a lo regulado por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, debemos indicar que deberán ser tenidas en cuenta a efectos de la ordenación que se pretende proponer las distintas afecciones resultantes por la colindancia de la línea de ferrocarril existente, que se concretan en área de dominio público, área de protección y línea de la edificación.

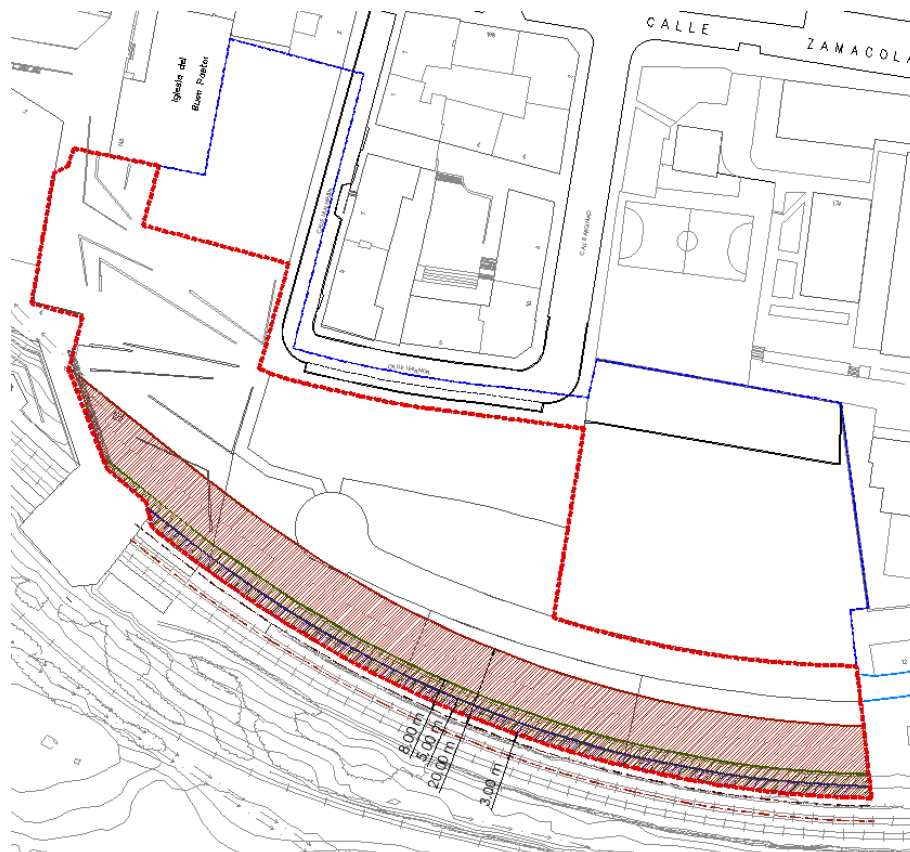


Imagen: Afección línea ferrocarril

Debido a la proximidad al trazado ferroviario de este ámbito, y a la ordenación aprobada para el mismo, en fecha 22 de diciembre de 2008, se resuelve el acuerdo con referencia R.L.E. 46/07 formulado por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 531.01 de Zamakola, en el término municipal de Bilbao (Vizcaya), puntos kilométricos del 246/409 al 246/952, de la línea férrea Castejón-Bilbao, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General, reducir la línea límite de edificación en el ámbito.

Dicho acuerdo permite *reducir la línea límite de edificación a una distancia de cinco metros con treinta cuatro centímetros (5,34 m) de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria (situando ésta a tres metros del carril exterior) de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente y con arreglo a las siguientes condiciones:*

- a) *El presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación no exime al peticionario de la obligación de solicitar las demás licencias y autorizaciones necesarias. Igualmente, el otorgamiento del mismo se realiza sin perjuicio de terceros y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes, no suponiendo, en ningún caso, la cesión de dominio público ferroviario o de otros terrenos de titularidad de ADIF o administrados por éste, ni la asunción por ADIF de responsabilidad alguna respecto del solicitante de la reducción o de terceros.*
- b) *El Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación conlleva la obligación del solicitante de cumplir con cuantos requisitos resulten exigibles en virtud de la legislación medioambiental vigente.*
- c) *ADIF no asume, como consecuencia del presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación, ningún tipo de responsabilidad en relación con los daños y perjuicios de toda índole, que pudiera originarse en el futuro, en las obras a realizar, a causa de las circulaciones ferroviarias, o por cualquier otro motivo cuyo origen radique en la normal explotación del ferrocarril ya sean los producidos a causa de vibraciones (tales como aparición de grietas y otros desperfectos), ya sean los derivados de la contaminación acústica (molestias por ruidos, etc.) responsabilidades que son asumidas íntegramente por el solicitante. Obligándose éste a trasladar dichas responsabilidades a los sucesivos adquirentes de los inmuebles situados en la zona objeto de la solicitud con íntegra indemnidad para ADIF.*
- d) *Con independencia de la reducción acordada de la línea límite de edificación, de tener que ejecutarse obras dentro de la zona de protección*

del ferrocarril, el peticionario deberá solicitar, con carácter previo a la realización de las mismas, la preceptiva autorización de ADIF, debiendo ajustar su petición de autorización a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, pudiendo ADIF imponer las condiciones que estime necesarias para evitar cualquier posible riesgo en relación con la plataforma ferroviaria.

En cualquier caso, y con objeto de mejorar la ordenación existente en relación a estas afecciones, tal como quedará justificado posteriormente, se presenta como objetivo de la nueva ordenación distanciar los usos residenciales de las infraestructuras ferroviarias según establece la Ley de Sector Ferroviario 38/2015 para suelos urbanos.

1.6.2. Afecciones y especificaciones derivadas líneas eléctricas

Dentro del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasín) existe actualmente una línea eléctrica LAAT y un apoyo. Las obras de urbanización de la fase I de este ámbito, que comprenden la ampliación de los viales de la calle Malmasín y Lekanda, recogen el soterramiento de esta línea y la eliminación del apoyo precitado, por lo que la afección derivada de las líneas eléctricas a la zona a reordenar se limitará al trazado soterrado previsto en el proyecto de urbanización de la fase I.

No obstante, lo anterior, indicar que la servidumbre de paso de energía eléctrica tiene la consideración de servidumbre legal y grava los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley 24/2013, de 17 de noviembre, del Sector Eléctrico.

La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

Una y otra forma de servidumbre comprenderá igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes.

1.6.3. Afecciones y especificaciones derivadas red de pluviales

El subámbito IB.07.1(Lekanda-Malmasin) se encuentra atravesado en su zona occidental por una galería de aguas pluviales de 1.70x2.00 m de sección, que cruzando el ámbito de sur a norte, en sentido de evacuación de las aguas, conecta con la calle Malmasín, por donde continúa su trazado hasta la calle Zamakola.

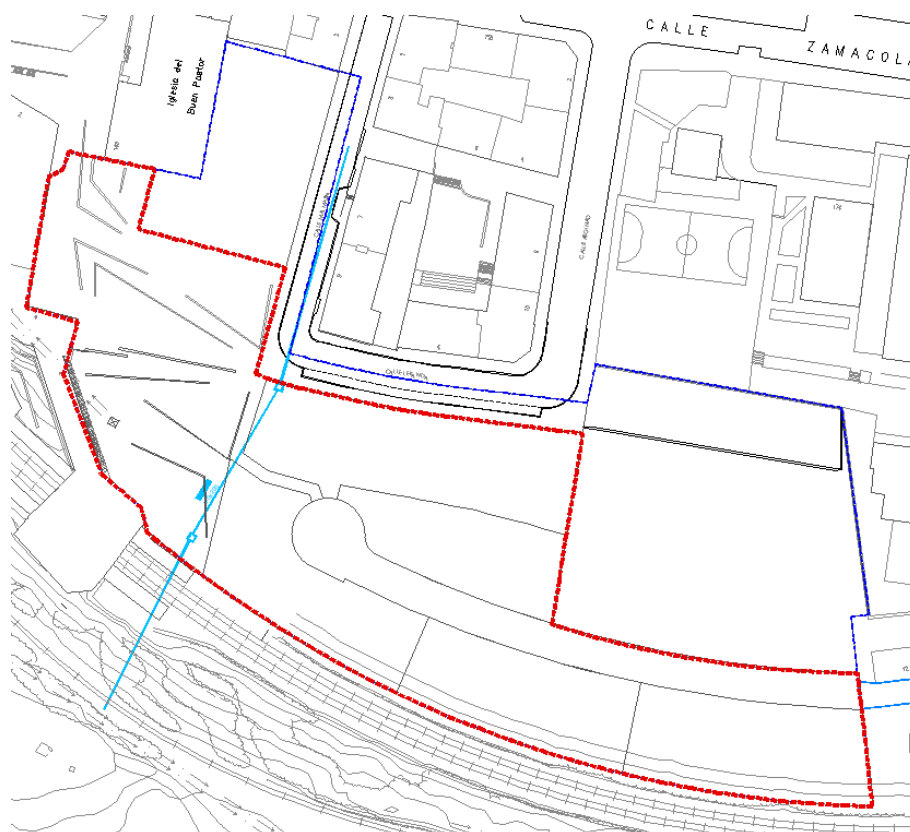
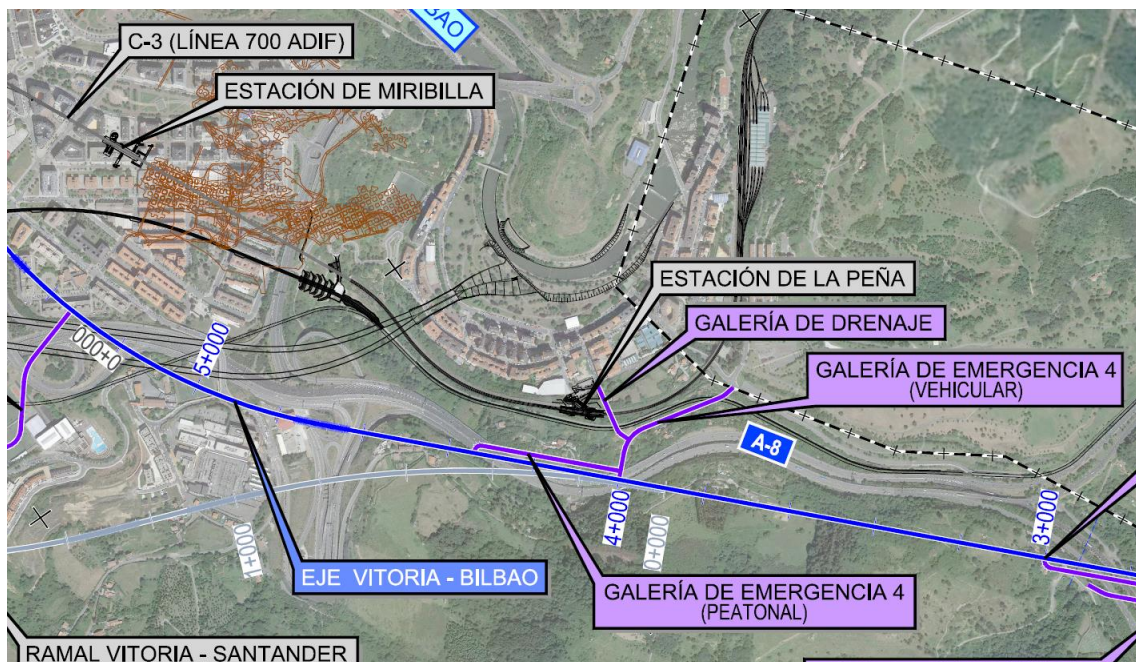


Imagen: galería de pluviales

Según nos informa el servicio de Saneamiento del Ayuntamiento de Bilbao, actualmente se están elaborando unas normas de urbanización actualizadas en las que se determina la distancia mínima de separación de cimentaciones y fachadas respecto a los conductos de saneamiento. Así, para tubos de diámetro nominal superiores a 300mm la distancia será mayor de $0,35 \text{ m} + 1,5 \times \text{DN}$. En el caso que nos ocupa el diámetro nominal de la galería es de 1.700 mm por lo que la distancia mínima desde el conducto a la alineación máxima de la parcela residencial, evitando así servidumbres de paso sobre la parcela privada, será de 2,90 m.

Además, indicar que en el momento de la redacción del presente documento no existe ningún criterio sobre condiciones técnicas de protección sobre la galería.

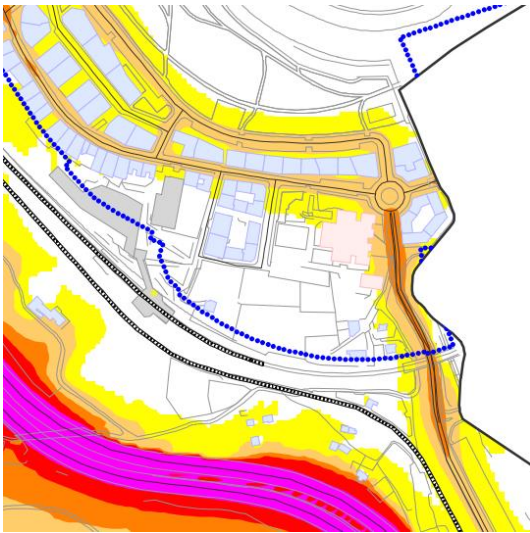
A su vez, en relación a la red de pluviales se ha considerado el "Estudio informativo de la nueva red ferroviaria del país vasco, corredor de acceso y estación de Bilbao-Abando. fase b" en su alternativa 1, donde igualmente, por este mismo espacio, se prevé la posibilidad de instalar una galería de drenaje



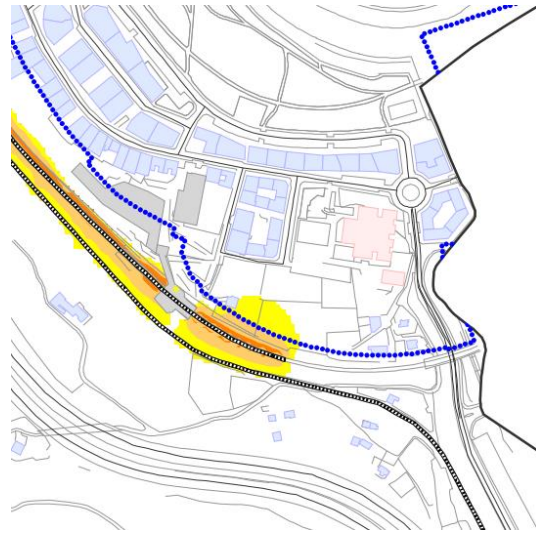
Estudio informativo de la nueva red ferroviaria del país vasco, corredor de acceso y estación de Bilbao-Abando.fase b. Alternativa 1"

1.6.4. Afecciones y especificaciones por riesgos acústicos

Dada la localización del ámbito, se analizan los niveles sonoros en periodo de día y noche según las infraestructuras existentes: viario, ferrocarril y aeropuerto.



Mapa de niveles sonoros_ viario (día)



Mapa de niveles sonoros_ Ferrocarril (día)

Se han tomado para ello los mapas de ruido adoptados por el Ayuntamiento de Bilbao en su revisión de 2022, siendo apreciable que no existe impacto en relación al aeropuerto, y que la infraestructura ferroviaria genera un nivel sonoro aéreo en el rango de 55-60 DB.

Respecto al impacto creado por el ferrocarril, según la revisión de 2017 el área residencial asumía niveles sonoros de hasta 65-70 dB, dada su proximidad a las vías.

Es por ello que el presente plan especial y la reordenación que propone, con una actitud previsor, asume como objetivo de la misma concentrar en la medida de lo posible los usos residenciales en áreas que puedan tener un menor impacto acústico por parte de esta infraestructura, mejorando de este modo la calidad de las viviendas y la salud y bienestar de sus habitantes.

Además de todo lo anterior, el apartado 2 del art. 30 del Decreto 213/2012 establece:

Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37. En este caso, la definición de las medidas de prevención acústica en el ámbito del desarrollo urbanístico son responsabilidad de la administración promotora y se evaluarán en un escenario en el que se consideren las condiciones de tráfico más desfavorables previstas a 20 años en la infraestructura teniendo en cuenta las condiciones de tráfico actuales para lo cual se solicitará información a la persona o entidad titular de la infraestructura.

Así, el art.37 Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico, viene a decir lo siguiente:

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,*
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y*
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.*

Por todo lo anterior, el presente documento viene acompañado de un estudio acústico referido tanto al tráfico viario como al ferrocarril. A continuación, se procede a transcribir las conclusiones del mismo:

Los mapas de ruido a 2m. muestran que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior tanto en el escenario actual como en el escenario futuro en la mayor parte del ámbito de estudio, con la excepción de la zona más próxima a las vías del ferrocarril.

Por otro lado, en el mapa de sonido incidente en fachadas del escenario futuro a 20 años, se observa que se superan los OCA en las fachadas afectadas por el ferrocarril en el periodo nocturno llegando a superarse los OCA en 4 dB(A). En el resto de periodos se cumplen los OCA aplicables.

Al superarse los objetivos de calidad acústica en el exterior se valoran posibles soluciones. Se analiza la colocación de una pantalla acústica en el borde del ferrocarril de 2 metros de altura y 93 metros de longitud aproximada, con la cual se consiguen cumplir los OCA aplicables en todos los periodos del día.

En el caso de que se considere la pantalla como desproporcionada económicamente, al encontrarse el ámbito de estudio dentro de la zona de protección acústica especial ya aprobada, "ZPAE_URBANA", podría concederse la licencia de edificación, siempre y cuando se adopten las medidas adicionales de aislamiento para cumplir el OCA en el interior de los edificios.

1.6.5. Otras afecciones y riesgos

El área objeto de reordenación mediante este plan especial no presenta riesgos de inundabilidad, ni de erosión del suelo.

La superficie completa del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) tampoco se encuentra dentro del catálogo de suelos contaminados, y medioambientalmente tampoco presenta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, ni se identifica dentro de las áreas de mejora, recuperación y/o restauración ambiental.

1.7.- Estructura de la propiedad del suelo.

Un primer acercamiento a la cuestión de las titularidades de las fincas incluidas en el Sector, a través de la información obtenida y de los datos proporcionados por el Catastro, arroja la siguiente relación de propietarios e identificación de parcelas dentro del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), antigua UA 531.01, y en concreto dentro del ámbito de reordenación propuesto,

TITULAR	DNI/CIF	DOMICILIO
FATEBO ITG, S.L.U	B88203757	Gran Vía nº 40, 4º izquierda (Bilbao)
PROMOCIONES IKEMENDI, S.L	B48748388	c/ Alda. San Mamés nº 37, 6º Duplicado 2 (Bilbao)
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	Plaza Circular nº 2, 4º (Bilbao)
AYUNTAMIENTO DE BILBAO	P4802400D	Paseo Campo Volantín nº 1-Bis

Las fincas de referencia cuentan con la siguiente identificación catastral

UA-531		
nº	FINCAS EXISTENTES	SUPERFICIE PARCELA (CATASTRAL)
1	020 540 01 065 001	1.820,65
2	020 540 01 066 001	4.773,06
3	020 540 01 068 001	1.306,14
4	020 540 01 069 001	1.243,95
5	020 540 01 070 001	1.389,36
6	020 540 01 067 001	1.017,47
7	020 540 01 064 001	3.841,93
8	020 540 01 063 001	1.551,27

Según el proyecto de reparcelación aprobado, e inscrito en el Registro de la Propiedad, las fincas presentan la siguiente superficie, que es la adoptada en el presente plan especial.

Parcela proyecto de reparcelación	Referencia catastral	Superficie registral
Residencial - I	020 540 01 063 001	1.551,02 m ²
Residencial - II	020 540 01 065 001	1.820,51 m ²
Residencial - III	020 540 01 067 001	1.017,46 m ²
Residencial - IV	020 540 01 068 001	1.305,26 m ²
Residencial - V	020 540 01 069 001	1.243,58 m ²
Residencial - VI	020 540 01 070 001	1.389,18 m ²
Equipamiento	020 540 01 066 001	4.773,34 m ²
Viales - I		1.050,93 m ²
Viales - II		1.461,46 m ²
Zona verde - I	020 540 01 064 001	3.815,48 m ²
Total		19.428,22 m²

Capítulo 2.- Criterios y objetivos de ordenación.

2.1.- Objetivos y criterios de la ordenación urbanística propuesta.

El objetivo que se persigue mediante la formulación del presente plan especial es plantear una ordenación de la denominada fase II del ámbito que se corresponde con el área delimitada entre la calle Lekanda y el límite del ámbito con las vías del ferrocarril, de modo que la ordenación estructural definida en origen por el plan general se ve reconfigurada para plantear unos nuevos espacios libres mediante la liberación de los espacios lucrativos destinadas a volúmenes residenciales en tipología unifamiliar.

Estos volúmenes unifamiliares se considera que no guardan actualmente un sentido lógico desde la perspectiva de la escena urbana de la ciudad, ni atienden a cuestiones de salud y bienestar de sus habitantes al localizarse en puntos próximos a las vías del ferrocarril. Asimismo, implican un consumo excesivo de suelo, que mediante la definición de un modelo de ordenación alternativo puede ser liberado para generar una gran zona verde urbana de transición.

Por ello se propone la ordenación mediante la concentración de las edificabilidades residenciales en un nuevo volumen que guarde relación tipológica con su entorno y, por ende, implica la definición de una edificación multifamiliar en altura. Así, además, se permite que el conjunto de nuevas viviendas se localice más próximo a la Calle Lekanda, de modo que el modelo de ciudad se compacta en torno a viales y redes de servicios existentes en fase de reurbanización.



Imagen: propuesta de reordenación y redensificación donde las viviendas unifamiliares se concentran en un bloque plurifamiliar

De acuerdo con todo lo anterior, el vial que el planeamiento vigente define en cota superior y que se configura como una suerte de prolongación del Camino de Irusta, es sustituido por un elemento de tránsito, principalmente peatonal, enmarcado en una gran zona verde, lo que nos facilita la creación de una escena urbana coherente con su emplazamiento.

Los volúmenes residenciales, que en la ordenación aprobada se disponían en torno al vial de referencia y, por tanto, en el área de influencia de la red ferroviaria, al desaparecer, facilitan que los impactos acústicos en los espacios vivideros se vean limitados, puesto que el volumen a plantear se dispone con un mayor espacio de retranqueo respecto a la infraestructura ferroviaria.

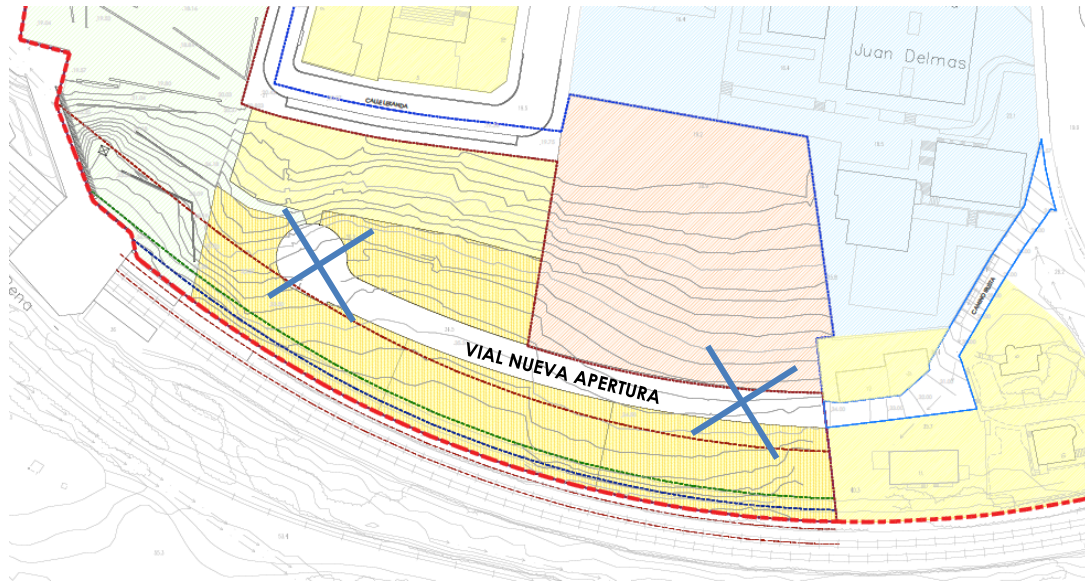


Imagen: vial de nueva apertura que se plantea eliminar

A efectos sintéticos de lo dicho anteriormente la ordenación interna del ámbito se realiza teniendo en cuenta los siguientes factores,

- El ámbito se estructura entorno a las calles Malmasin y Lekanda, erigiéndose como ejes vertebradores principales y únicos.
- Los bloques residenciales buscan su relación directa con los viales estructurantes, ya inmersos en la trama urbana consolidada del entorno.
- Se define una gran zona verde equipamental de transición en las cotas superiores del ámbito como elemento de transición entre la infraestructura ferroviaria y los espacios residenciales y el equipamiento.
- Se reduce drásticamente la huella de ocupación residencial a los efectos buscar la definición de un desarrollo más sostenible y concienciado con su entorno.

La estructura planteada permite un buen aprovechamiento del espacio buscando crear espacios de calidad que en ningún caso erosionen un entorno que guarda un gran interés y que es de razonable criterio urbanístico recuperar para el común de la ciudadanía.

2.2.- Justificación y descripción de la ordenación propuesta.

2.2.1.- Justificación de la alternativa elegida

La estructura de planeamiento planteada se articula en base a una serie de elementos que han requerido de una reflexión específica:

- el especial emplazamiento del ámbito y su orografía,
- la existencia de una infraestructura del territorio importante, como es la red ferroviaria y la estación de Zamakola La Peña,
- la configuración y tratamiento de los espacios libres públicos buscando su integración y potenciando su vocación de servicio a la comunidad,
- el diseño y trazado de la red viaria interior, así como la posición de la edificación residencial en relación a las infraestructuras de comunicación que estructuran el ámbito.

2.2.2.- Descripción de la solución propuesta

La descripción se realiza a través de los puntos siguientes de la Memoria, así como de los planos de ordenación del Plan Especial, y particularmente, los de zonificación y ordenación detallada; las normas urbanísticas del presente Plan, que desarrollan las normas del Plan General, contienen reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la ordenación establecida.

2.2.3.- Concepción general

Según los objetivos planteados en esta Memoria, el presente Plan Especial ordena la fase II del suámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), antigua UA-531.01 como un polígono residencial de desarrollo prioritario, configurado de un modo que permite integrar los usos residenciales previstos en la trama urbana consolidada, junto con el equipamiento público, y de modo que su relación con las infraestructuras circundantes sea óptima, mejorando las dotaciones de todo el ámbito y su entorno.

El ámbito propuesto presenta una forma irregular, tal y como se puede observar en la documentación gráfica que integra el presente documento. Se dispone entre la red ferroviaria y las calles Lekanda y Malmasin. El entorno del ámbito en su vertiente hacia el barrio de la Peña cuenta con alto grado de consolidación, constituyendo esta área de intervención el natural cierre del área en su relación con la citada vía férrea y estación de cercanías.

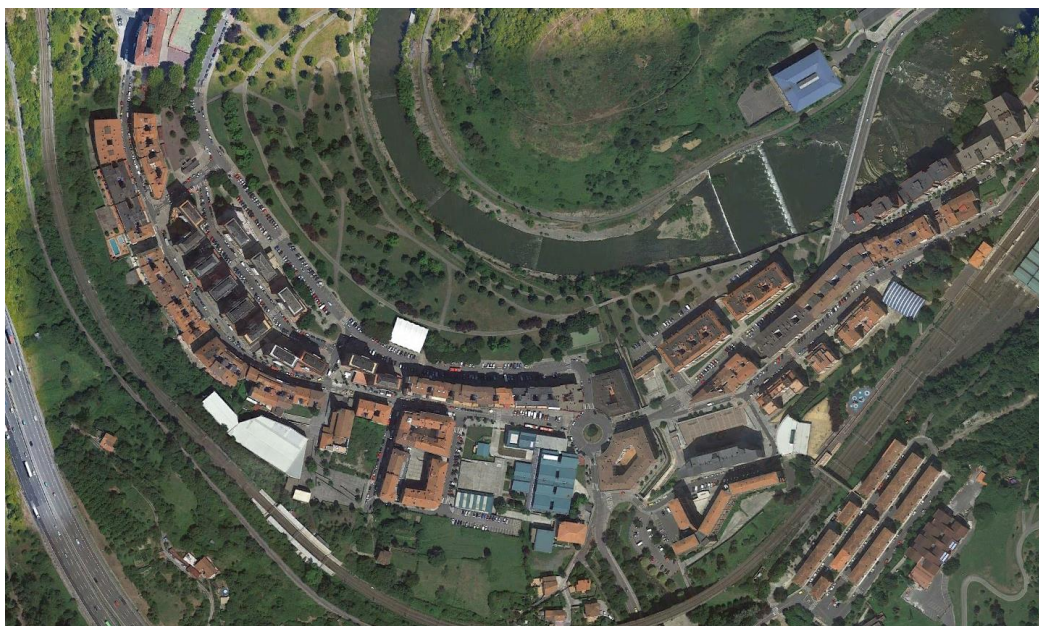


Imagen: **Situación del sector y elementos estructurantes de su entorno**

A partir del presente plan especial se busca aprovechar la oportunidad que se brinda para generar un área de usos residenciales de mayor calidad, con un mayor distanciamiento a las vías del ferrocarril, y que además nos permita, como ya hemos venido avanzando, liberar mayores espacios para así generar un nuevo espacio libre de mayor calidad que los previstos en origen. Así, considerando la singularidad de la situación del ámbito y su relación con dos equipamientos de enorme potencia, estación

FF.CC de cercanías (estación La Peña) y Colegio público Juan Delmas Ibaizábal, se ha buscado un nuevo modelo urbano que facilite la transición entre espacios y que además modelice las tipologías edificatorias a ejecutar desde una perspectiva de absoluta racionalidad, considerando que el techo materializable en el ámbito, no viéndose alterado, se concentre, o redensifique, hacia un volumen residencial que responda a las propias características del territorio en que se inserta.

Por ello, toda vez que el volumen residencial resultante de la actuación se relaciona directamente con las calles Lekanda y Malmasín, se propone, ya indicado anteriormente, la eliminación del vial superior en su configuración actual vinculado principalmente al tráfico rodado para proponer un vial accesible integrado en la zona verde a ejecutar, cuyo sentido sea de movilidad no motorizada, es decir, peatonal y ciclable, permitiendo el acceso restringido a vehículos de mantenimiento.



Imagen: ordenación de la zona verde y vial integrado.

El vial citado, prolongación del Camino Irusta, se plantea conectarlo a través de una escalera con la calle Lekanda y Malmasín, próximo a la plaza ya urbanizada de la estación, de modo que se cierra la trama urbana respecto al suámbito colindante IB.07.2 (Irustabidea), antigua UE 533, manteniendo este objetivo de la ordenación anterior.

Así mismo, con el fin de mejorar el espacio público y hacer de él un espacio más polivalente integrado en la ciudad, se plantea al oeste una senda ciclable que permita salvar el tramo de escaleras. Como acompañamiento a esta propuesta, en la prolongación del camino Irusta, se plantean zonas con rasantes cambiantes a modo de Pump Track.

Las actuaciones anteriormente descritas al igual que el resto de las zonas verdes del espacio libre se adaptan y responden a la disposición topográfica del espacio buscando un claro ejemplo de integración con el espacio actual.



Imagen: **estado actual (1)**



Imagen: **estado actual (2)**



Imagen: **estado actual (3)**



Imagen: **estado actual (4)**

La solución propuesta permite, por tanto, un uso racional del espacio evitando ordenaciones poco coherentes y prácticas y con un mayor impacto en el relieve existente. Es por ello por lo que la ordenación de esta segunda fase del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) se ha realizado desde la perspectiva de la distribución racional del suelo, atendida la morfología del ámbito en su totalidad y la composición básica del suelo, teniendo en cuenta a su vez las infraestructuras que afectan de forma directa al ámbito habida cuenta de las normativas sectoriales que las regulan.

Esta ordenación, atiende, asimismo a la morfología de la unidad como a las distintas afecciones que deben ser tenidas en cuenta, puesto que de un modo directo van a venir a condicionar las posibles ordenaciones planteadas.

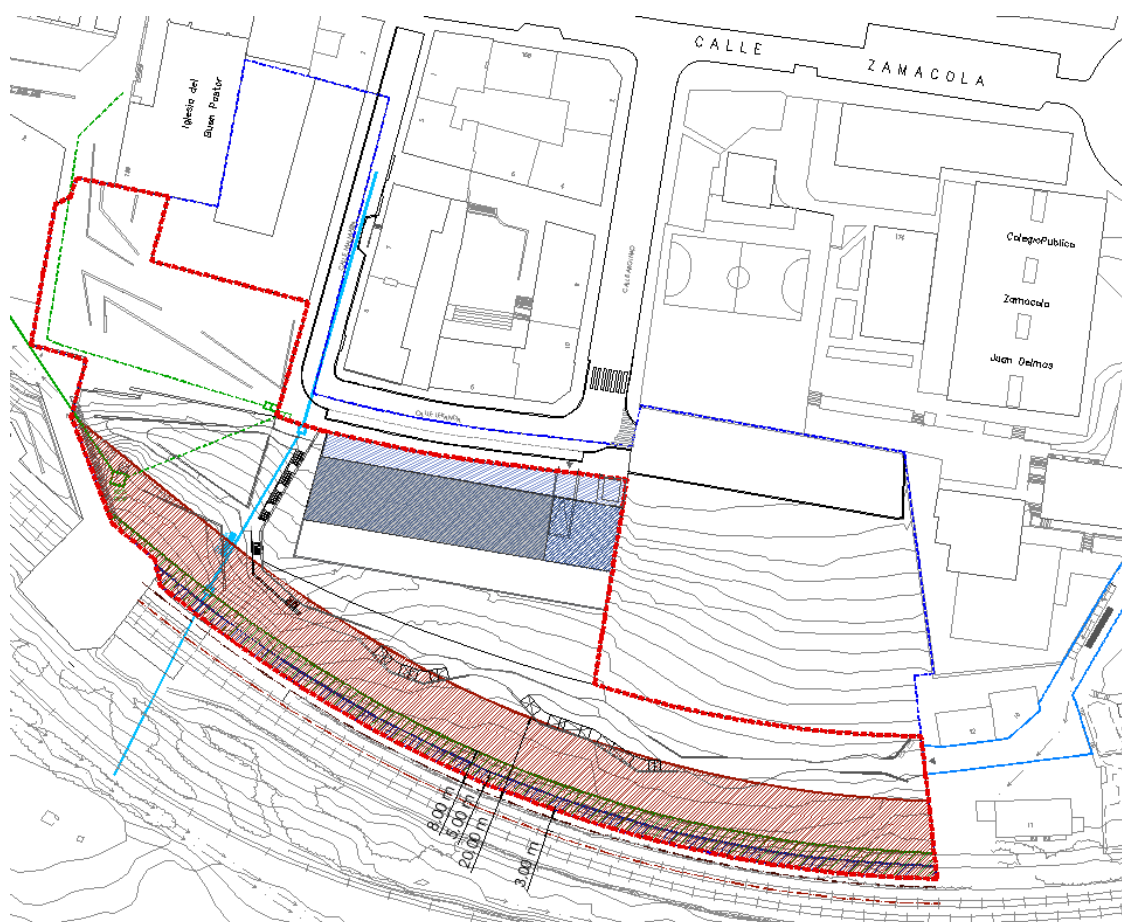


Imagen: ordenación propuesta y afecciones

Se plantea, de este modo, la redensificación de la edificabilidad de toda la fase II de urbanización, consistente en todas las viviendas unifamiliares previstas y el bloque de vivienda plurifamiliar situado en la calle Lekanda -parcelas II, III, IV, V y VI-, por un

único bloque, en manzana abierta, localizado en la calle Lekanda. La edificabilidad y densidad previstas no son objeto de modificación, sino de una mera reordenación y concentración.

De este modo, y como resumen del planteamiento señalado, la reordenación propuesta comprende la concentración de 40 viviendas de tipología plurifamiliar y 22 viviendas de tipología unifamiliar, en una única parcela que albergará hasta un total de 62 viviendas, sin verse modificada la edificabilidad establecida por el plan fijada en 6.665,29 m²t.

El nuevo volumen planteado, por tanto, únicamente albergará el uso residencial, y las dotaciones exigibles al mismo -trasteros y garajes-, proponiéndose el retranqueo del mismo respecto del lindero frontal de la calle Lekanda, con objeto de otorgar una mayor privacidad a la planta baja, y poder disponer en ella usos residenciales.

En cuanto a la geometría y morfología de la propuesta, detallada en la planimetría anexa, plantea en los espacios sobre rasante un volumen con una geometría prácticamente paralela a los bloques de la calle Lekanda, a una distancia de 20,50 metros (14,50m de vial + 6,00m de retranqueo) pero con una geometría definitoria más clara y continua, tal como se muestra en la planimetría.

La huella presenta un fondo máximo de 15 metros, y las alineaciones obligatorias en las orientaciones este y oeste dan respuesta a la continuidad de la calle Malmasín y Arginao. La edificación, sin altura de plantas establecida, no sobrepasará en ningún caso las ocho plantas de altura (planta baja más siete alzadas) y el espacio bajocubierta.

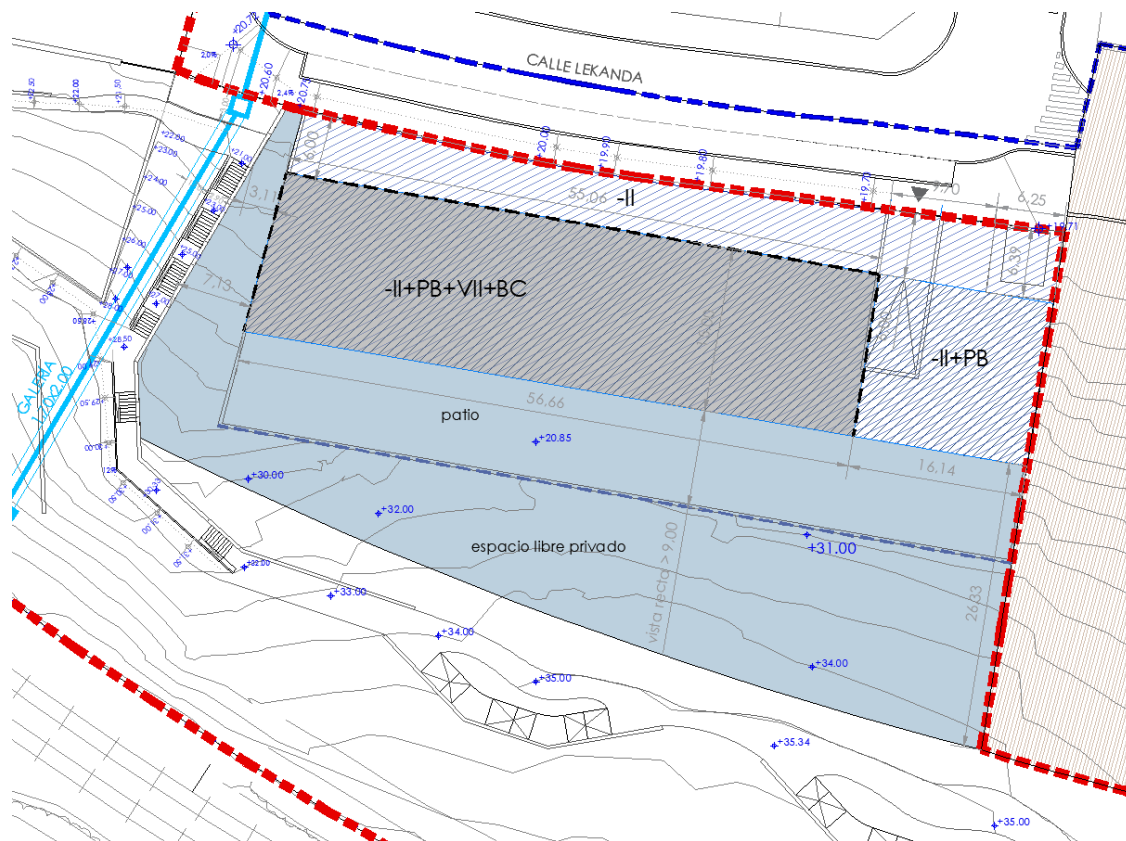


Imagen: huellas bajo rasante y sobre rasante y alineaciones

El área volumétrica residencial parte de la premisa de poder materializar la totalidad de la edificabilidad asignada a la parcela resultante, esto es 6.665,29 m²t. Así lo anterior, y con el establecimiento de alineaciones obligatorias y el número máximo de plantas de altura señaladas se garantiza que la edificación a proyectar se encuentra ordenada respecto a su entorno.

Además, se ha determinado una distancia mínima para luces y vistas de al menos 9 metros, en paralelo a la fachada posterior, a modo de patio, cuya configuración del mismo permite dar respuesta a viviendas de un correcto grado de soleamiento y con doble orientación.

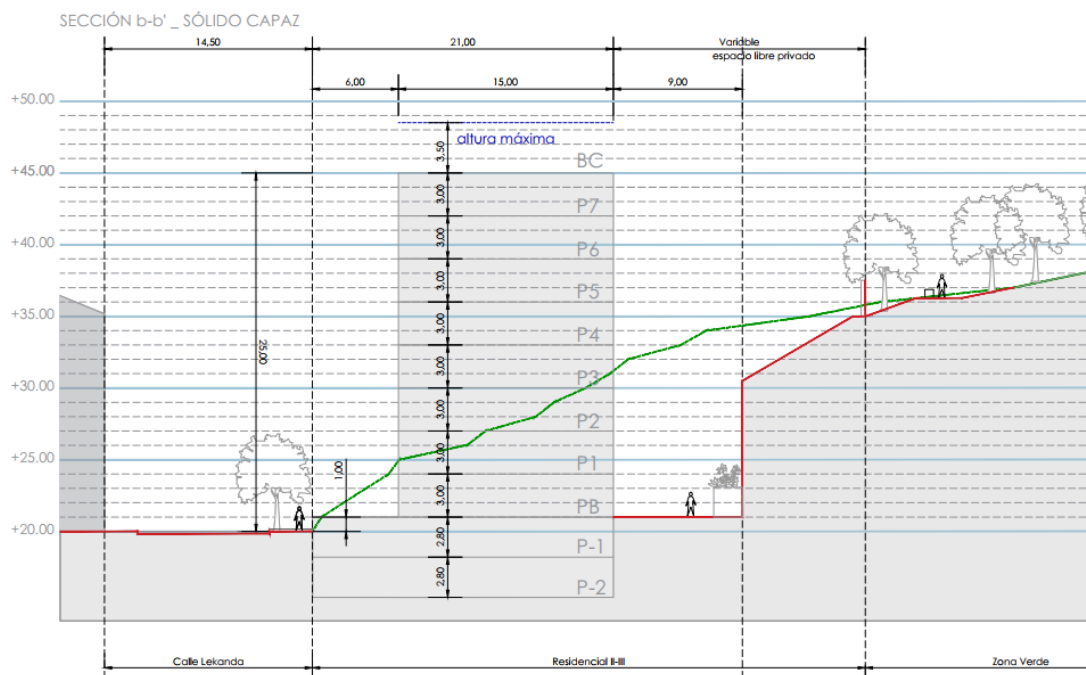


Imagen: sección no vinculantes de la edificación

Además, Indicar que se ha previsto, dentro de la parcela residencial, una superficie destinada a servicios e infraestructuras en la que se ha localizado el centro de transformación, actualmente ejecutado.

Finalmente, y tenido en cuenta las afecciones que pudiese generar la galería de aguas pluviales que atraviesa el ámbito sobre la parcela residencial y la zona verde, se ha destinado una superficie de suelo a dominio público viario donde se ubica la arqueta de acceso a la citada galería, concretamente, dentro del ámbito que nos ocupa en el cruce de la calle Lekanda con la calle Malmasin.

A results de todo lo anterior se ha definido el siguiente modelo de ordenación,

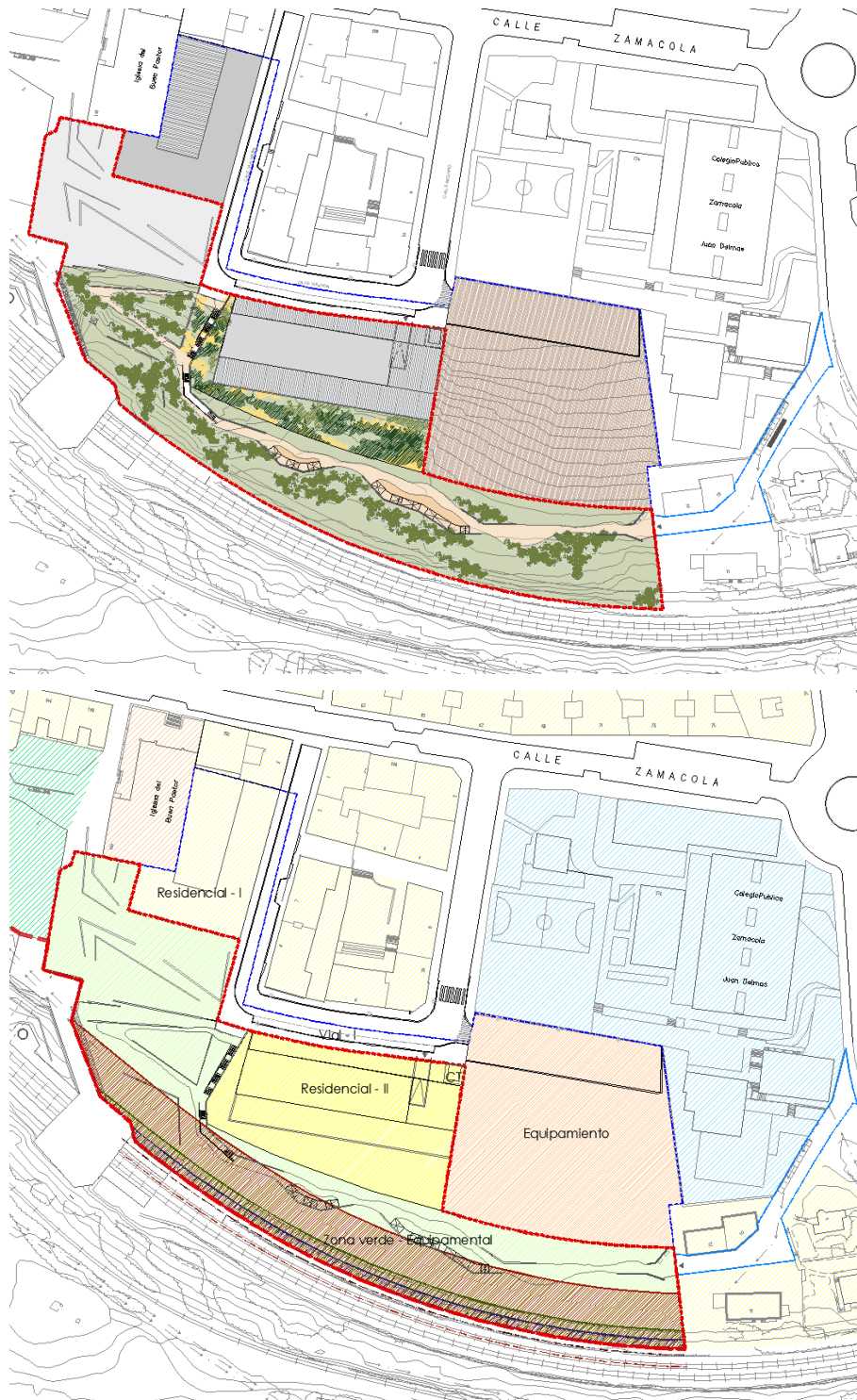


Imagen: Ordenación del Sector propuesta

Reajuste calificaciones (Superficie m²)		
	Actual	Propuesta
Residencial Colectiva	1.820,51	3.217,41
Residencial Adosada	4955,48	-
Viales	1.461,46	31,00
Zonas verde	-	4.989,05
Zona verde Estación	3.815,48	3.815,48
TOTAL	12.052,93	12.052,93

2.3.- Trazado y características de la red viaria. Conexión con Sistemas Generales.

2.3.1 Red viaria.

Las calles Malmasin, Lekanda y Arginao presentan parcelas residenciales edificadas y en uso, contando con todos los servicios urbanísticos de aguas, gas, saneamiento, electricidad y telefonía. Las actuaciones en ello, por tanto, consistirían en las meras conexiones de la parcela residencial planteada en la nueva ordenación a dichos servicios, que dado que se corresponde en localización con la anterior parcela residencial, ya contaba con la previsión de acometidas y servicios urbanos.

El camino de Irusta, conexión exterior al ámbito cuenta igualmente con servicios de agua, gas, electricidad, alumbrado público, telefonía y saneamiento de aguas fecales.

El área a reordenar en el presente plan especial no contempla ningún elemento vial como tal, únicamente la ejecución de un paseo peatonal accesible continuación del Camino Irusta que se conectará con las calles Lekanda y Malmasin, por un lado, mediante una escalera, y por otro, mediante una senda ciclable, cerrando o anillando de este modo la trama urbana que actualmente se encuentre inconexa por el presente su ámbito. Así mismo estos caminos serán objeto de tratamiento paisajístico acorde a la zona verde a plantear.

Si bien estos espacios de circulación serán objeto de diseño en el proyecto de urbanización se dan unas pequeñas pincelada sobre su proyección. Así, el camino situado en las cotas superiores, se plantea con una anchura variable de al menos 3,00 metros que permita el acceso de vehículos de mantenimiento de modo ocasional, además en distintos puntos se proponen zonas con rasantes cambiantes a modo de Pump Truck.

De igual modo la senda ciclable se propone con una sección variable de al menos 1,2 m de ancho y una pendiente máxima del 12%.

Las escaleras que cumplirán con la normativa vigente de accesibilidad y uso, se plantean inicialmente con una anchura libre de 1,9 m dejando una canal de acompañamiento que permita a los usuarios en bicicleta remontar de forma más sencilla el terreno.

2.4.- Infraestructuras y servicios: Características y conexión con Sistemas Generales.

En relación a las infraestructuras y servicios del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), debemos remitirnos, en primer lugar, tanto a las infraestructuras existentes en este suelo urbano no consolidado, como a todas aquellas previstas en la fase I del proyecto de urbanización y su actualización, actualmente en fase de ejecución. En concreto, resulta remarcable que dicho proyecto ha previsto en la calle Lekanda todos los servicios que precisa la parcela residencial II, y su conexión. De este modo, si bien en la ordenación original todas las redes abastecerían a un bloque de hasta 40 viviendas, en esta propuesta de redensificación, abastecerán a un bloque de hasta 62 viviendas.

De este modo, si bien las redes son existentes en la calle Lekanda y los puntos de acometida también, únicamente ha sido preciso redimensionar estos últimos para las unidades previstas.

Por el contrario, dada la modificación de ordenación, el vial superior de acceso a las anteriores viviendas unifamiliares se reconfigura como un paseo de uso peatonal accesible y ciclable, formando parte de la zona verde prevista, con una urbanización blanda que permita la filtración de agua al terreno, tipo terrizo, por lo que únicamente se prevén las redes de alumbrado público y abastecimiento de agua como servicios.

2.4.1.- Abastecimiento de agua.

La red nueva de distribución se conectará directamente a las conducciones del sistema de abastecimiento.

La dotación para el uso residencial se abastecerá desde la red municipal existente en la calle Lekanda. Con la presente modificación, únicamente se prevé el aumento de la demanda en esta calle, en 22 viviendas, manteniéndose el número de acometidas. Con una dotación de 350 litros/habitante día, considerando un número medio de 4 habitantes por vivienda y un coeficiente punta 10, el caudal demandado aumenta en 3,56 l/s, sumando un total de 10,05 l/s para las 62 viviendas.

La nueva red a instalar alimenta únicamente al suámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), en su parcela residencial I y II y en el equipamiento, y un hidrante. Con la previsión para el equipamiento de 1 l/s por Ha, para el hidrante 16,67 l/s y la establecida en el párrafo

anterior para los usos residenciales, con un coeficiente punta de 10, se obtiene una demanda en punta de 42,17 l/s, inferior a la que podría alimentar en su máxima demanda la red prevista de diámetro 150.

Por tanto, se considera que la red de abastecimiento propuesta en la fase I de ejecución tiene capacidad suficiente para soportar la demanda prevista en el presente Plan Especial con un aumento respecto al origen de 22 viviendas.

En cuanto a la dotación de bocas de riego e hidrantes para la nueva zona verde que sustituye al vial y las parcelas de viviendas unifamiliares, se propone la prolongación de la red municipal desde la calle Irusta a través del vial peatonal.

La instalación de bocas de incendio se realizará en función del riesgo de incendio de la zona sin sobrepasar los 150 metros indicados en la normativa municipal. Los hidrantes serán enterrados de DN-100mm con doble salida en racor tipo "Barcelona" de 70 mm c/u y se instalarán aproximadamente cada 150 m, con válvula previa independiente DN-100mm. Las bocas de riego se dispondrán cada 50 m colocados a tresbolillo tipo "Bilbao" con diámetro nominal 80mm acorde con las especificaciones conforme a la NTE-IFR-13. Para las conducciones de agua se utilizarán tubo y accesorios de fundición dúctil con unión roscada o con bridas.

La red de suministro cumplirá las especificaciones de la NTE-IFA en lo que respecta a la colocación por encima de la red de alcantarillado, las separaciones a otras redes y el cálculo de conducciones, en función del número de acometidas servidas y del número de habitantes del núcleo.

2.4.2- Red de saneamiento y de aguas pluviales.

La red de saneamiento será separativa, conforme a los criterios municipales establecidos. El trazado se realizará aprovechando al máximo posible la red existente, acomodando los nuevos trazados a los puntos lógicos de encuentro.

Del mismo modo que para la red de abastecimiento, se propone que la parcela residencial vierta a las redes existentes, o previstas en la fase I de urbanización, en la calle Lekanda, tanto para el saneamiento como para las pluviales, mediante tubo PVC.

En cuanto a la Red de Pluviales, el aumento de la superficie de la parcela residencial II de la calle Lekanda, que originalmente presentaba 1.820,51m²s y en la reordenación propuesta presenta 3.217,41 m² podría suponer un incremento de caudal de aguas pluviales en función de la pavimentación de las zonas exteriores privativas. Suponiendo que se pavimenta un 70% la parcela, el caudal de agua de lluvia se estima en un total de 46,12 l/s, considerando una intensidad media de 71,25 mm/h y un tiempo de concentración de 15 minutos. Este caudal resulta asumido por el colector existente en la calle Lekanda y las dos acometidas de pluviales proyectadas mediante tubo DN 400.

En cuanto a la Red de saneamiento, un colector de fecales con una sección de 400 mm y una pendiente del 2% es capaz de evacuar alrededor de 4.200 unidades de descarga. Dado que una vivienda de tipo medio vierte como máximo 35 unidades de descarga, la capacidad del colector equivale aproximadamente a 120 viviendas.

En la Fase 1 del proyecto de Urbanización, en la calle Lekanda, se prevén dos salidas de evacuación de aguas residuales, una de ellas conecta a un tramo nuevo situado en la calle Lekanda de Hormigón de 400 mm de diámetro que a su vez conecta al colector existente de la calle Malmasín y la otra conecta a otro tramo nuevo situado en la calle Lekanda que conecta con el colector existente en la calle Arginao. Cada colector de 400 mm de diámetro tiene capacidad para aproximadamente 120 viviendas.

El Plan Especial de Reordenación Parcial del suámbito IB.07.1 (Lekanda-malmasin), tal como se ha ido exponiendo en el presente documento, aumenta en 22 viviendas la parcela residencial con frente a la calle Lekanda, respecto a las 40 asumidas en el Proyecto de Urbanización. Al disponer de dos acometidas, se prevé la evacuación de 31 viviendas por cada acometida, resultando una cantidad bastante inferior a la capacidad máxima del colector que las recibe. Se calcula que, con un coeficiente de retorno de 0,80, 31 viviendas verterán un caudal total de 4,02 litros/segundo a cada colector.

Por tanto, se concluye que la red prevista en la fase I atiende a la demanda prevista en el presente Plan especial.

La zona verde propuesta no producirá vertidos de saneamiento, por lo que no resulta necesario plantear red en dicha área. En cuanto a las aguas pluviales, se prevé

su filtración al terreno natural, dado que la única pavimentación prevista en estas zonas se limita a la prolongación del Camino Irusta, mediante elementos permeables que permitan la filtración de agua al terreno. Excepcionalmente, en la escalera de conexión con la plaza de la estación, se dispondrán puntos de recogida que verterán de modo indirecto y controlado a la zona verde, no siendo obligatorio conducir estas aguas hasta la red de pluviales dada la escasa entidad que presenta la pavimentación de estas escaleras en relación a la superficie vegetal circundante.

2.4.3.- Alumbrado público.

En la zona verde se dispondrá alumbrado público en la zona de tránsito peatonal, especialmente relevante en la escalera de comunicación con la calle Lekanda, cumpliéndose, a modo enunciativo, la siguiente normativa,

- Tubos de canalizaciones UNE 53112 de 110 mm y 22 mm de pared.
- Conductores subterráneos UNE 21.123.92 denominación DN tipo V (unipolares).
- Conductores en báculos o portes UNE 21.123.92 denominación DV (bi-tripolares).
- Portes metálicos:
 - o RD 2642/1.985 de 18 de diciembre.
 - o RD 401/1.989 de 14 de abril.
 - o OM de 16 de mayo de 1.989.
- Arquetas prefabricados modulares modelo AB.
- Arqueta picas de tierra norma NIDSA 50487 modelo C y modelo E.T.
- Pica toma de tierra UNE 21.056.81
- Luminarias UNE 20.447.86
- Lámparas UNE 20.449.90

Dado que la propuesta no aumenta la red de alumbrado público y al sustituirse el vial rodado de nueva apertura por un andador en la zona verde prevista, es previsible la implantación de luminarias con menor potencia, no se prevé en ningún caso un incremento de demanda de la red proyectada.

2.4.4.- Energía eléctrica: redes de M.T., B.T. y CTs.

A instancias de la compañía suministradora y dado el número de viviendas previstas en todo el ámbito, la fase I de urbanización establece un centro de transformación telemandado abastecido en media tensión desde el apoyo próximo a la estación de ferrocarril de La Peña así como conectado con la arqueta sita en la plaza frente a la estación.

A partir del centro de transformación parten las líneas de baja tensión que alimentarán a las edificaciones previstas tanto en fase I como en fase II, por lo que la nueva parcela residencial redefinida en este plan especial únicamente precisará de su conexión a la red de Baja Tensión prevista en la fase I de urbanización.

En cuanto a la nueva zona verde, se propone su conexión a la red de baja tensión conectando una nueva acometida a la calle Lekanda y llevando este suministro bajo las escaleras a ejecutar hasta la cota superior del camino prolongación del Camino Irusta.

Respecto al tendido aéreo de la zona verde en su recorrido hasta el poste localizado en la intersección de la calle Malmasín con la calle Lekandala, la fase I de urbanización recoge la eliminación del poste de madera precitado y el soterramiento de la línea desde este punto hasta la torre de alta tensión existente junto a la estación ferroviaria de cercanías La Peña.

Iberdrola, como compañía distribuidora en la zona, facilitó en su día las condiciones de suministro para la unidad de ejecución, bajo la referencia 9039526909, confirmando la solución anteriormente descrita, manteniendo el apoyo junto a la estación de La Peña y abasteciendo desde esta torre el nuevo Centro de Transformación. Igualmente, Iberdrola, en el documento facilitado, dio el conforme al soterramiento de la línea desde la precitada torre y a través de la zona verde.

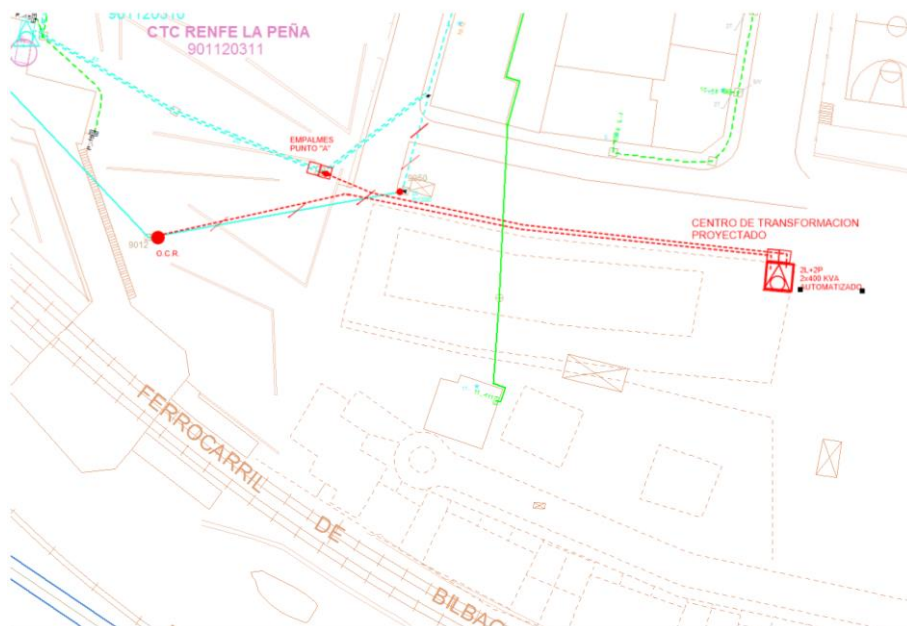


Imagen: Esquema de las condiciones de suministro eléctrico facilitadas por Iberdrola.

Con todo lo anterior y teniendo en cuenta que la fase I de Urbanización se encuentra en fase de ejecución se describe a continuación la situación actual:

- El centro de transformación propuesto se ubica enterrado en la parcela residencial RII concretamente en la esquina de los viales Arginao y Lekanda junto al equipamiento, se ha ejecutado a 30 cm, hacia dentro, del límite de la citada parcela con objeto de poder instalar a futuro un cerramiento de parcela de tratamiento continuo en el que se instalaran puertas de acceso de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora.
- El tendido aéreo que discurría sobre la zona verde, parcela VIII, hasta el poste localizado en la intersección de la calle Malmasín con la calle Lekanda, queda soterrado de modo que en el subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) se ha eliminado todo tendido eléctrico aéreo, excepto en un exiguo tramo, de menos de 5 metros, necesario para que la línea paralela el trazado del ferrocarril llegue a un apoyo.

En cualquier caso, recibidas las condiciones de suministro de Iberdrola, se deberá acordar con la compañía suministradora los cambios que ésta considere oportunos.

2.4.5.- Telecomunicaciones.

Del mismo modo que para el resto de servicios, la parcela residencial II se conectará a las redes de telecomunicaciones existentes y previstas en fase I de urbanización, en la calle Lekanda.

El proyecto de Urbanización aprobado conecta, en la fase I, dos tramos a la arqueta situada en el cruce de la calle Lekanda con la calle Malmasin. Un tramo da servicio al bloque de viviendas de la calle Lekanda y el otro tramo a las viviendas del vial de nueva apertura.

De igual modo que en los casos anteriores, debemos considerar que el presente Plan Especial reubica las 22 viviendas del vial de nueva apertura en el bloque de viviendas de la calle Lekanda, por tanto, se mantiene el mismo número de viviendas en el punto de conexión indicado (40+22), no produciéndose incremento de demanda en el punto de conexión previsto.

La zona verde no precisa de estos servicios.

El dimensionado de las secciones tipo de las canalizaciones y de los registros (cámaras y arquetas) se realizará en función de las características urbanísticas-funcionales del sector y según criterios específicos establecidos por el Departamento de Ingeniería de la Compañía Telefónica en Bilbao.

Las conducciones se situarán preferentemente por debajo de las aceras o espacios ajardinados. La instalación bajo calzada se justifica para conectar las distintas edificaciones a la red principal.

La compañía telefónica se compromete a suministrar las tapas de hierro de las cámaras y arquetas, así como los conductos y separadores, etc.... contemplándose en este proyecto de urbanización exclusivamente las arquetas y la obra de recibido y colocación de los materiales suministrados que se realizarán bajo la supervisión de Telefónica.

2.4.6.- Red de distribución de gas.

Se prevé que todas las viviendas proyectadas dispongan de gas natural, así la red de gas proyectada en la calle Malvasin y Lekanda, tal como refleja el proyecto de urbanización, únicamente precisa de la ejecución de la acometida de la parcela residencial a la red existente en las mismas, siendo preciso indicar que para las 62 viviendas previstas, el diámetro de 63mm indicado en el proyecto de urbanización resulta suficiente.

Todas las canalizaciones irán por el vial y las derivaciones a cada parcela se ejecutarán con tubos de polietileno M.M serie 5 fabricado según la norma UNE-53333/80. Toda la instalación, incluyendo las dimensiones de las conducciones, se realizará conforme a las indicaciones de la compañía suministradora.

2.4.7.- Pavimentación

La escalera que conectará la calle Lekanda con el vial peatonal prolongación del Camino Irusta, se ejecutará mediante muros de contención y losas de hormigón armado, cuyo tratamiento superior, o acabado, será objeto de diseño en el proyecto de urbanización.

El camino peatonal así como senda ciclable dispuestos ambos en la zona verde, entendido siempre desde un punto paisajístico y sostenible, se propone mediante una pavimentación blanda y drenante que permita la filtración natural de agua al terreno y a su vez cumpla con los criterios de accesibilidad y seguridad de utilización. Los extremos del camino quedarán delimitados por piezas fácilmente detectables visualmente y con el resalto suficiente respecto al nivel de pavimento acabado para permitir su detección.

La definición geométrica de estos elementos queda establecida en la planimetría de este plan especial, pudiendo ser adaptada en el proyecto de urbanización.

Capítulo 3.- Adecuación al PGOU.

3.1.- Determinaciones urbanísticas y generales:

El ámbito como bien es sabido cuenta con ordenación pormenorizada a partir del plan general, el cual establece únicamente las edificabilidades por usos del ámbito.

Así la edificabilidad residencial del ámbito del plan especial resulta de la suma de las parcelas residenciales (II, III, IV, V y VI), es esto 6.665,29 m².

Por lo tanto, el presente Plan especial se ajustará a la edificabilidad residencial establecida en el Plan vigente, de lo que resulta el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	
	ACTUAL	PROPUESTA
Colectiva 2	4.073,11	6.665,29
Adosada 1	472,63	
Adosada 2	711,41	
Adosada 3	704,07	
Adosada 4	704,07	
TOTAL	6.665,29	6.665,29

3.2.- Conexiones exteriores

El ámbito tiene vinculada el refuerzo y adaptación de la urbanización del camino de Irusta como conexión exterior vinculada. Este, tal y como hemos venido indicando se erige como elemento de interconexión del vial peatonal que se definirá en el parque previsto en el ámbito, esto es, se trata del elemento de acceso a la cota superior del subámbito.

Desde una perspectiva de caracterización, nos encontramos con un vial que sirve de acceso a un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas que han venido desarrollándose en su entorno como un elemento absolutamente diferenciador de las características tipológicas generales del barrio de La Peña.

3.3.- Determinaciones de otras administraciones y empresas de servicios públicos.

Además de las condiciones básicas contenidas en el PGOU de Bilbao, deben de tenerse en cuenta, si resultasen de aplicación, a los efectos de la formulación del presente Plan Especial las consideraciones contenidas en los siguientes textos legales e informes:

- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
- Condiciones de Suministro de la empresa Iberdrola.
- Condiciones de suministro de la empresa de Gas.
- Condiciones de suministro de redes de comunicación de alta velocidad de la empresa de telefonía.

3.4.- Sistema de Actuación:

El sistema de actuación que se previó para la gestión del ámbito es el de Concertación, habiéndose configurado el ámbito en una sola unidad de actuación. El ámbito cuenta con junta de concertación válidamente constituida que es, en puridad, la que impulsa y propone el presente documento.

3.5.- Parámetros vigentes

IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), antigua UA-531.01

- Superficie bruta s/s PGOU: 18.378,00 m²s.
- Superficie bruta tras medición: 19.428,22 m²s.
- Edificabilidad: 13.763,24 m²t (13.191,24 m²t residencial + 572 m²t terciario)

Fase I:

- Superficie bruta tras medición: 7.375,29 m²s.
- Edificabilidad: 7.097,95 m²t (6.525,95 m²t residencial + 572 m²t terciario)

Fase II (ámbito del presente Plan Especial):

- Superficie bruta tras medición: 12.052,93 m²s.
- Edificabilidad: 6.665,29 m²t

3.6.- Determinaciones

3.6.1.- Datos Generales.

3.6.2.- Condiciones de la zonificación adoptada:

La superficie total sobre la que actúa el Plan Especial es 12.052,93 m²s, coincidente con la de la segunda fase definida por el proyecto de urbanización faseado y la zona verde ya urbanizada que constituye la plaza de acceso a la estación de Zamakola, dentro de la cual se distinguen, con precisión, las zonificaciones correspondientes a los usos lucrativos y las correspondientes a terrenos destinados a usos públicos objeto de cesión.

En la documentación gráfica, se grafían las distintas zonificaciones fijadas por el Plan, que son las siguientes:

I.-Sistemas Locales:

I.1.- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público (SLEL).

II.-Edificación lucrativa:

II.2.- Edificación residencial colectiva en régimen libre (VL).

De forma más detallada, la asignación de usos pormenorizados está contenida en el plano "Zonificación pormenorizada. Modificación propuesta", diferenciándose las siguientes zonas en la Unidad de Ejecución única:

I.- Sistemas Locales

I.1.- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público – zonas verdes (SLEL-ZV).

Se refiere al espacio público que se sitúa junto al límite sur del sector, constituyéndose como un espacio de transición entre la infraestructura del ferrocarril y el equipamiento y la parcela de uso residencial con acceso desde la calle Lekanda.

Este nuevo espacio verde aglutina la parcela VIII de zonas verdes definida en el proyecto de reparcelación (3.815,48 m²s) y el nuevo espacio liberado, gran zona verde, entre las líneas del ferrocarril y el uso residencial, de tal modo que la superficie total destinada a espacios libres públicos de dominio y uso público asciende a la cantidad de 8.804,53 m²s.

$$EL-P = 8.804,53 \text{ m}^2\text{s}$$

A continuación, se procede a dar justificación del cumplimiento del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos:

Estándares Decreto 123/2012		Propuesta	
Sistema Local de espacios libres	5 m ² s 25 m ² t 1.333,06 m ² s	8.804,53 m ² s	Zona verde - Equipamental
Sistema Local de equipamientos públicos	5 m ² s 25 m ² t 1.333,06 m ² s		

Por tanto las cesiones previstas exceden los mínimos establecidos según la norma.

II.- Edificación lucrativa

Dentro de la edificación lucrativa el uso principal es el residencial. La edificabilidad y número de viviendas de la única manzana residencial que se define en el presente plan especial resulta de aplicar las determinaciones sobre edificabilidades por usos y número de viviendas establecidas en el plan. En este sentido, conviene recordar que mediante el presente plan se procede a la reordenación de la totalidad de la zona superior del ámbito para pasar de un área con tipologías mixtas a una en la que se concentra la totalidad de la edificabilidad lucrativa en una manzana destinada a vivienda multifamiliar en altura. Además, y como ha quedado expuesto en párrafos anteriores la propuesta mantiene el techo edificatorio físico establecido en el plan actual, en la superficie propuesta de:

Superficie Residencial: 3.217,41 m²s.

La edificación responde a un modelo de manzana abierta con un área volumétrica definida en el presente documento, la cuales atiende al entorno y trama urbana más próxima. El volumen edificatorio se ordenará de este modo según las alineaciones estipuladas en la documentación gráfica y las normas edificatorias del presente plan, y se define un número máximo de plantas.

ZONA / MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	VIVIENDAS (nº)
ZONA 1 MANZANA RII	Residencial	3.217,41	6.665,29	62,00

Reajuste calificaciones (Superficie m²)		
	Actual	Propuesta
Residencial Colectiva	1.820,51	3.217,41
Residencial Adosada	4955,48	-
Viales	1.461,46	31,00
Zonas verde	-	4.989,05
Zona verde Estación	3.815,48	3.815,48
TOTAL	12.052,93	12.052,93

Capítulo 4.- Caracterización funcional y justificación del modelo elegido.

Mediante el presente documento de Plan Especial se procede a dotar de una nueva ordenación pormenorizada a la fase II del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) del PGOU de Bilbao, dentro del cual se delimita, tal y como se ha expuesto, una única unidad de ejecución a los efectos de su gestión urbanística y equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, pero dos fases de urbanización.

El desarrollo y ordenación del área de actuación se ha planteado desde una idea inicial de tratar de integrarlo con su entorno de la forma más racional posible teniendo en cuenta siempre, factores tales como la orografía, características del suelo, infraestructuras del territorio, etc. A partir de dicha idea, se han ido configurando los elementos que han venido a dar forma al modelo de ciudad adoptado. En este sentido, según se ha venido tratando, se ha buscado que los espacios propuestos dialoguen de forma adecuada con el marco territorial del barrio de La Peña, considerando que el modelo original debía ser adaptado y sustituido desde ese análisis por un modelo que no solo en perspectiva micro guarde coherencia sino también en una macro del total del área urbana. Los modelos tipológicos propuestos en origen, en los que se pretendía insertar en el área usos unifamiliares, debe ser cuestionado puesto que sin duda ni guarda una correcta relación con el modelo de ciudad ni facilita un correcto aprovechamiento del suelo. Es por todo lo anterior que se ha buscado la generación de dos espacios claramente diferenciados que se insertasen urbanísticamente de la mejor manera en el medio, facilitando su relación con el resto de espacios ya definidos. Por ello en primera instancia y tras desechar la idea de plantear usos residenciales en vivienda unifamiliar se ha buscado agrupar los mismos en torno a una manzana lucrativa que guardase relación con la red viaria existente. A partir de ahí, una vez liberado el

espacio se tratado de definir un elemento urbano, en este caso un espacio libre o zona verde que facilite la transición entre los distintos usos y potencie la vinculación entre los equipamientos de la zona y los propios espacios libres ya existentes y urbanizados.

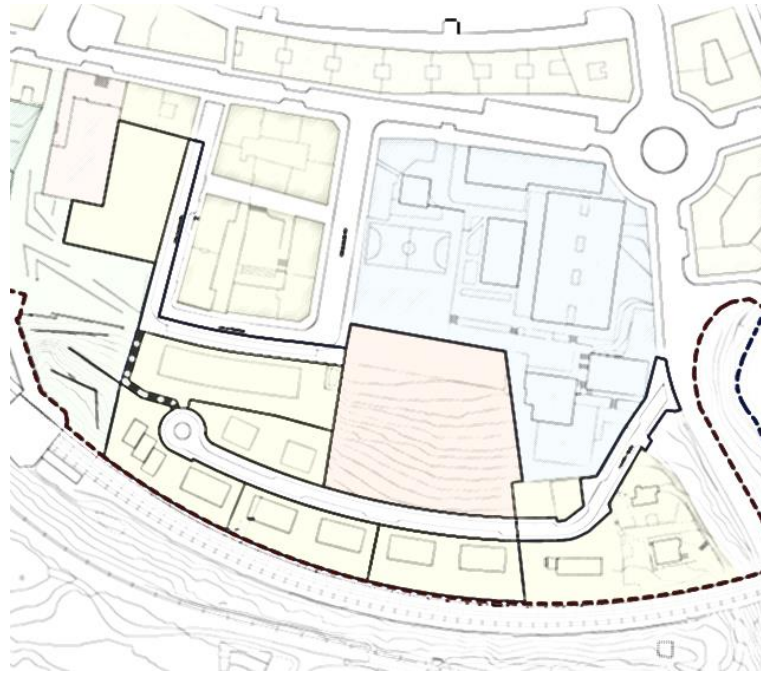


Imagen: vista del modelo original de ordenación y ocupación del suelo

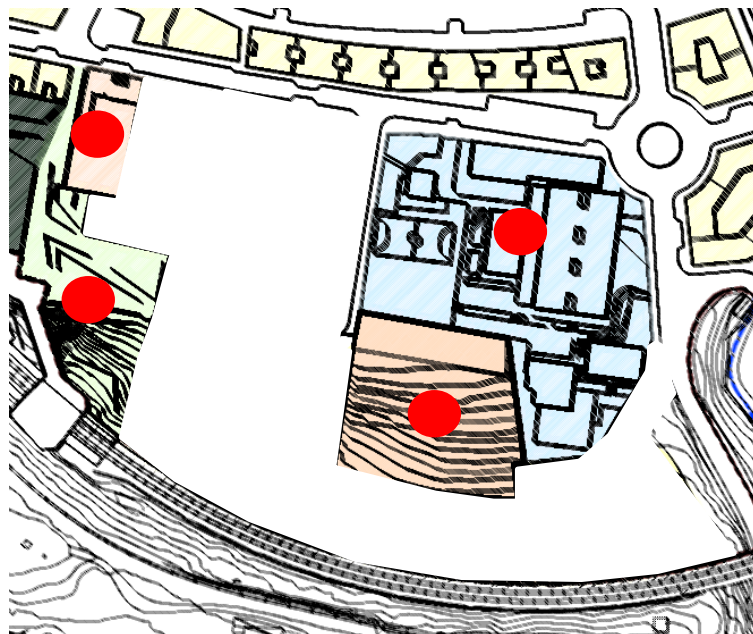
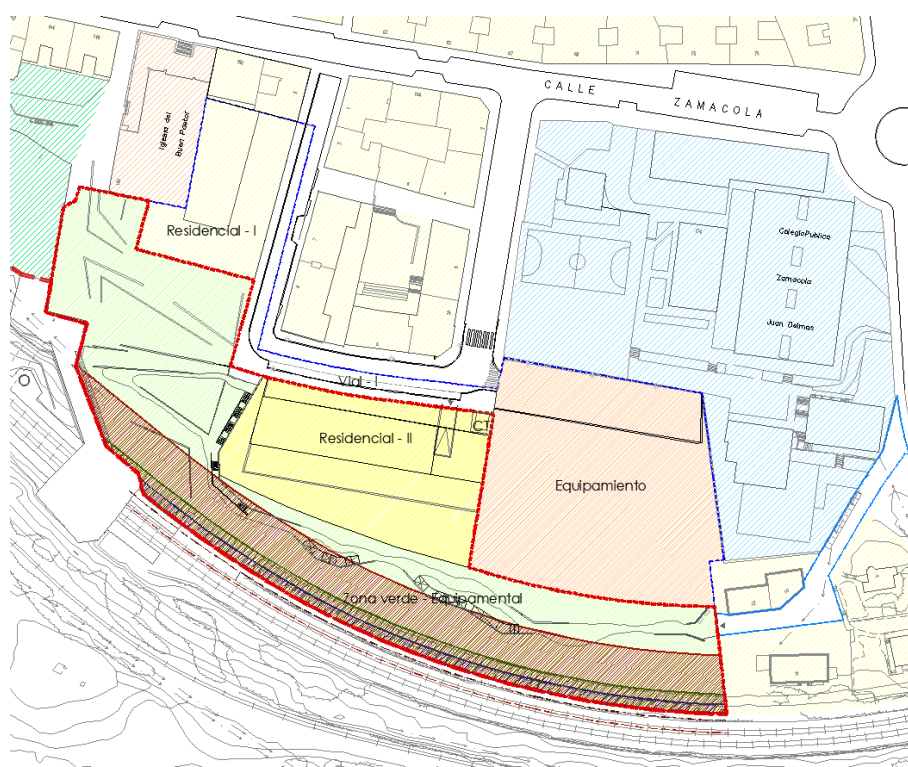


Imagen: identificación de los equipamientos y espacios libres públicos del área

Como se puede observar, los elementos territoriales deben condicionar la ordenación que llevamos a cabo, considerándose que en primera instancia se debía definir un espacio de transición urbana que nos permitiese tanto liberar la cota superior como facilitar la transición entre elementos. Así se ha implementado una gran zona verde, de modo que se generase un espacio de suficiente calidad e interés como para condicionar de forma razonable cualquier concepto que fuese surgiendo. Considerado este como un elemento indiscutible se ha ido descendiendo en la escala de factores de importancia para ir avanzando en la definición concreta del modelo. En este sentido, se ha considerado la existencia en colindancia con el sector, de un equipamiento de importancia, colegio Zamakola Juan Delmas, por lo que la aproximación a este, de los espacios públicos se ha considerado como razonable. De igual modo, tal y como se ha expuesto en distintos apartados de la presente memoria, la red viaria estructurante del sector se ha erigido como un elemento de clara centralidad al estar ya parcialmente ejecutada, definida adaptada a un medio complejo.

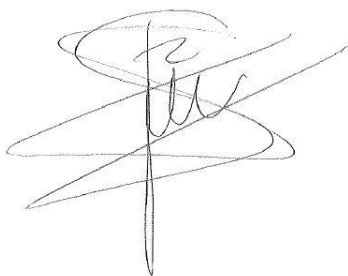




De todo lo anterior resulta un modelo de ciudad que se caracteriza del siguiente modo,

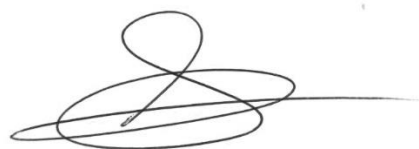
- Respeta el territorio y el medio, tomando como elementos vertebradores la red del FF.CC y los distintos equipamientos públicos existentes.
- Define un modelo de ciudad compacta en el que se evitan consumos innecesarios de suelo.
- Concreta los usos de modo que no incidan en ningún caso con elementos del territorio que merecen ser destacados.
- Define una urbanización que busca el equilibrio entre coste y calidad.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.2.- DN-CT. CATÁLOGO DE PAISAJE

El presente catálogo fotográfico de paisaje se elabora para dejar constancia gráfica del estado actual del ámbito, haciendo especial incidencia en aquellas infraestructuras de importancia que deben ser tenidas en cuenta.





DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona





DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona

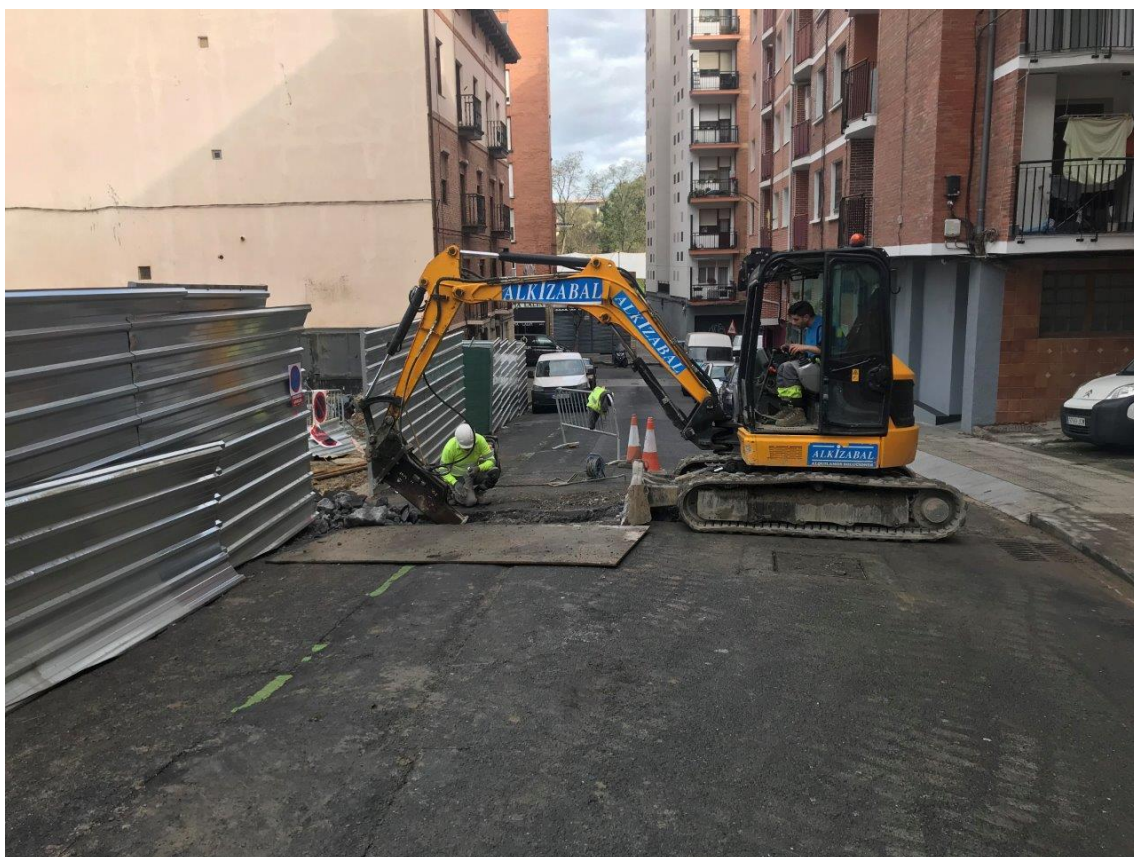




DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona



DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona



DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona



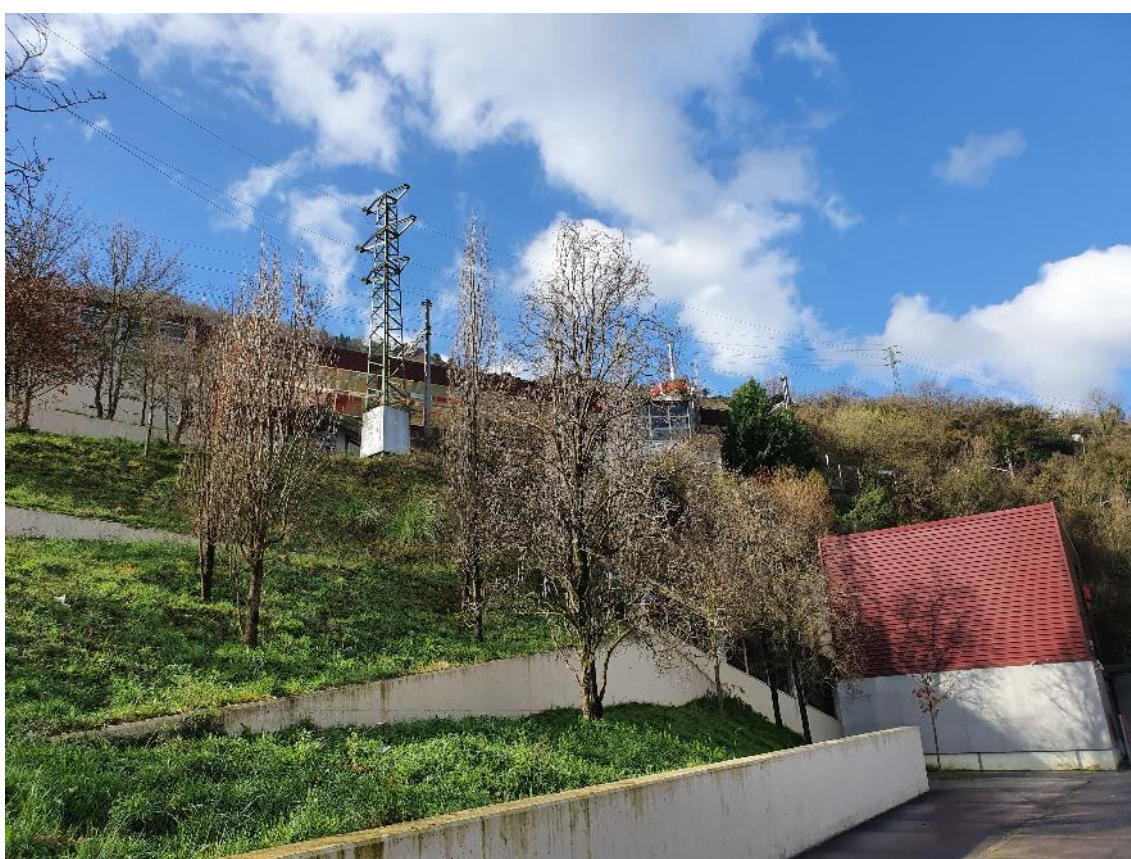


DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona







DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona



DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona







DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona



DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona





DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona





DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona

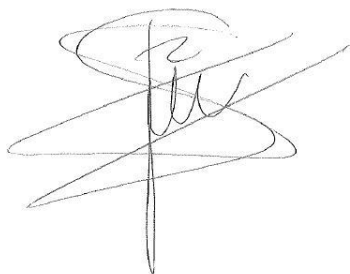


DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

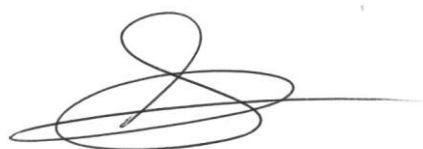
DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.3.- DN- PE. PLAN DE ETAPAS

DEURZA ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 581
08011 - Barcelona

1.- INTRODUCCIÓN

El sistema de gestión adoptado para el desarrollo del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) del PGOU de Bilbao es el de *compensación* y se desarrolla siguiendo lo indicado en la legislación urbanística. Actualmente el ámbito cuenta con junta de compensación válidamente constituida, siendo esta la impulsora del presente plan especial.

La junta ha impulsado senda modificación del proyecto de urbanización con el fin de definir dos fases de urbanización diferenciadas. El ámbito de actuación del plan especial se corresponde únicamente con la segunda de las fases.

2.- PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos máximos para el desarrollo urbanístico del ámbito:

1.- Constitución de la Junta de Compensación de la UE - Única: 3 meses desde la aprobación del Plan Especial.

2.- Presentación del Proyecto de reparcelación: 6 meses desde la constitución de la junta de Compensación.

3.- Presentación del Proyecto de Urbanización: Conjuntamente con el proyecto de reparcelación o en su defecto en el plazo máximo de tres meses desde la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación.

4.- Plazo de inicio de las obras de Urbanización:

1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5.- Plazo de Ejecución de las obras de Urbanización:

2 años desde el inicio de las obras de Urbanización.

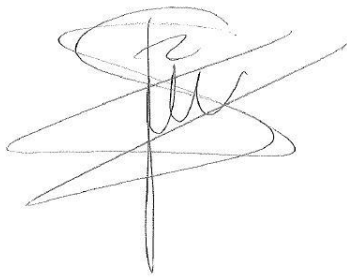
6- Plazo para la edificación de solares:

Los plazos para la edificación vendrán fijados en los acuerdos de

otorgamiento de las correspondientes licencias de obra.

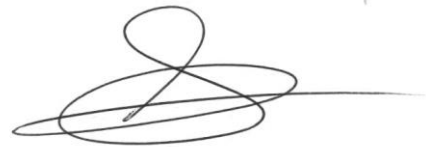
No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas previstas en la normativa urbanística; incluso, si fuese del interés de los promotores, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.4.- ED- ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. INTRODUCCION Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.

El documento que aquí se desarrolla nace de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, no encontrando una equivalencia básica en otras normativas urbanísticas. Mediante el presente documento vamos a plantear la definición de las distintas etapas, en este caso etapa única al tratarse de la segunda fase de un ámbito global de mayores dimensiones ya programado. Asimismo, se procede a definir el diagrama básico de desarrollo temporal de la actuación.

2. ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

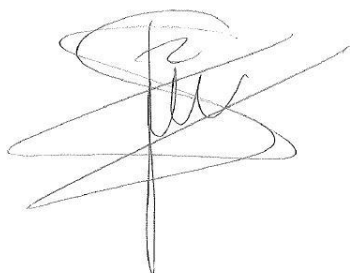
La totalidad de las obras de este ámbito de actuación se proyectan en conjunto definiéndose como una única fase de ejecución, realizándose de forma coherente con los plazos establecidos. Las obras de urbanización de la fase 1 del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), antigua UA-531.01, están siendo ejecutadas en el momento de elaboración del presente documento.

El desarrollo de las fases se ha realizado tratando de lograr la óptima utilización de los recursos de la maquinaria y mano de obra, evitando en la medida de lo posible la afcción al tráfico y adelantando los tajos que mayores dificultades presentan, así como los de mayor dificultad.

Las actividades a realizar serán las siguientes,

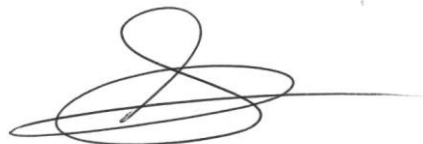
- Preparación del terreno.
- Movimiento de tierras.
- Estabilizaciones
- Servicios existentes.
- Accesos a las obras

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.5.- DN- IL. IMPACTO LINGÜÍSTICO

1.-INTRODUCCIÓN

El artículo 7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi en su apartado séptimo establece que

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

Atendida la finalidad concreta del plan especial planteado, que no es otra que la del cambio de ordenación parcial de un ámbito de gestión en suelo urbano no consolidado, ya delimitado por el PGOU y que además cuenta con los instrumentos de planeamiento y gestión definitivamente aprobados, no se considera que la modificación propuesta afecte a la situación sociolingüística de la meritada ciudad, a los efectos previstos en el art.7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones locales de Euskadi.

2.-MARCO NORMATIVO

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, el marco normativo sobre el que se sustenta el informe sobre el impacto en la normalización del uso del euskera, lo constituye principalmente la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi:

Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi:

Artículo 7.7.-

7.- En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

A pesar de no contar con un mayor desarrollo normativo o reglamentario, el organismo público UEMA (UDALERRI EUSKALDUNEN MANKOMUNITATEA) ha desarrollado un método para realizar informes sobre el impacto en la normalización del uso del euskera.

El método propuesto por el UEMA consiste en la elaboración de un Informe en el que se da respuesta a una serie de preguntas estandarizadas, surgiendo diferentes conclusiones en función de las respuestas obtenidas, de tal manera que en determinados supuestos se llegará a la conclusión de que el plan o proyecto no incide en la normalización del uso del euskera, y en otros supuestos se dictaminará que el plan o proyecto ejerce un impacto en la normalización del uso del euskera, debiendo en tal caso adoptarse una serie de medidas al objeto de paliar dichos efectos.

Todo ello, sin perjuicio de la necesidad de adoptar una serie de medidas desde la ordenación que favorezcan el uso del euskera y respeto a los usuarios de la misma. Así las cosas, de conformidad con las directrices que marca el UEMA, se debe comenzar por responder el siguiente cuestionario:

CUESTIÓN	SÍ/NO
1. ¿El Proyecto/plan va a incidir en el número de habitantes en la zona? (consecuencia de la creación de viviendas, consecuencia de la creación de puestos de trabajo..)	
2. ¿El Proyecto/plan va a incidir en el número visitantes de la zona? (porque se van a construir zonas de ocio, porque se van a crear servicios, porque se van a multiplicar los puestos de trabajo...)	
3. ¿El Proyecto/plan va a incidir en la política lingüística de la zona? (porque se va a modificar la naturaleza de una institución, porque se va a modificar el modelo lingüístico de una escuela...)	
4. ¿El Proyecto/plan va a incidir en la esfera de relaciones de los parlantes de la zona? (porque se va a abrir una nueva ludoteca, porque no teniendo parques la ciudad se va a construir uno, porque se va a abrir una pequeña escuela...)	

3.-EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

El Plan Especial que nos ocupa no tiene por objeto la ordenación urbanística de unos terrenos pertenecientes a la trama o núcleo urbano, es decir, no ordena la ciudad existente.

Concretamente desarrolla unos suelos que si bien se sitúan en colindancia con la ciudad consolidada, actualmente se encuentran en una situación cuasi original.

Debemos por tanto incidir en la idea de que en el ámbito objeto de intervención no se han desarrollado relaciones sociales hasta el momento puesto que no se encuentra habitado, a salvo de la vivienda existente.

Visto cómo es que es ciertamente complicado determinar la afección lingüística del plan especial en el subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin), procederemos a realizar un análisis macro, en un sentido más amplio en aplicación del método desarrollado por la UEMA, definiendo el impacto de la ordenación que se recoge en el plan especial en el entorno del barrio de La Peña.

1.¿El Proyecto/plan va a incidir en el número de habitantes en la zona?

La respuesta es NO.

El subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) en su configuración original, antes de la modificación en la ordenación planteada por el plan especial ya preveía la implantación de usos residenciales en los mismos ratios de absorción que la propuesta ahora planteada. En consecuencia, no va a aumentar ni disminuir el número de habitantes con motivo del Plan Parcial propuesto.

2.¿El Proyecto/plan va a incidir en el número visitantes de la zona?

La respuesta es NO.

Como hemos señalado, el ámbito urbanístico objeto del presente plan especial no plantea un aumento de los parámetros ya definidos por el PGOU de Bilbao. Es por ello que no se espera un incremento de visitantes significativo en el municipio que modifique el uso del euskera en el municipio.

3.¿El Proyecto/plan va a incidir en la política lingüística de la zona?

La respuesta es NO.

Sin perjuicio de lo anterior, la señalización prevista de la urbanización deberá estar redactada tanto en euskera como en castellano

4.¿El Proyecto/plan va a incidir en la esfera de relaciones de los parlantes de la zona?

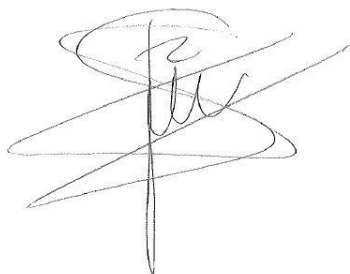
La respuesta es NO.

Ya hemos señalado que no se puede valorar el subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) como una zona de relaciones sociales. No concurren edificaciones que pudieran formar un núcleo rural determinado que permitiera valorar las relaciones de los parlantes de la zona. Asimismo, dado que el plan especial tan solo pretende alterar la ordenación del ámbito ya definida en el PGOU debemos indicar que no se estima por tanto ninguna incidencia en la esfera de relaciones de los parlantes.

En conclusión, habiendo resultado negativa la respuesta a las cuatro preguntas planteadas por el método propuesto por el UEMA, no procede realizar un análisis más detallado, ya que queda suficientemente acreditado que el Plan Especial del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) no tiene ningún tipo de impacto sobre la

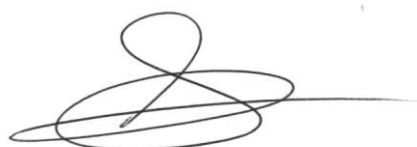
situación sociolingüística ni respecto a la normalización del uso del euskera en Bilbao.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.6.- DN- ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TITULO I. EVALUACIÓN ECONÓMICA IMPLANTACIÓN SERVICIOS, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OTROS.

A continuación, se procede a exponer la estimación económica del desarrollo que se pretende mediante la tramitación del **presente Plan Especial**. Se procede a determinar la evaluación económica aproximada de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, obteniéndose el siguiente presupuesto, con el 21% de IVA incluido.

En los planos de ordenación del Plan Especial se grafían las infraestructuras y se trazan sus correspondientes conexiones exteriores. En función de todo ello, a continuación, se reflejan de forma estimada los costes derivados de la implantación de los diferentes servicios, de la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, de la redacción de los proyectos técnicos y dirección de obras, de la gestión, y los demás gastos necesarios para la total conclusión de las obras de urbanización.

El ámbito objeto de actuación, de conformidad a las necesidades básicas derivadas de su desarrollo tiene una serie de cargas básicas que deben ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar el presente estudio económico financiero.

A) EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En este caso se trata de costes de urbanización propios del ámbito de actuación del presente plan especial, sensiblemente inferior a la de la totalidad del ámbito dado que la fase primera de la urbanización del ámbito se encuentra englobada dentro de las actuaciones que consolidación del ámbito que se vienen llevando a cabo. Es por ello que los costes que se indican son los propios, bien por la urbanización de zonas verdes y espacios libres, o bien por la conexión de la red de saneamiento, de abastecimiento, de suministro eléctrico y de gas con las redes exteriores al ámbito. La estimación de los costes de ejecución relativos a estas obras de urbanización se ha realizado aplicando precios unitarios de mercado.

Costes de urbanización Fase 2			
	<i>SUPERFICIE</i>	<i>€/m2</i>	<i>IMPORTE ESTIMADO</i>
Zona verde (8.804,53 m ² - 3.815,48 m ²)	4.989,05	75	374.202,00 €
Escalera de conexión Irusta/ Lekanda	120,00	180	21.600,00 €
Demoliciones			84.045,60 €
Presupuesto de ejecución material (PEM)			479.847,60 €
Seguridad y salud			9.470,76 €
Gestión de Residuos			7.103,07 €
Gastos generales (13%)			63.380,19 €
Beneficio industrial (6%)			28.790,86 €
Presupuesto de contrata (sin IVA)			588.592,48 €

No obstante, lo anterior, el coste presupuestado es estimativo, pues será el proyecto de urbanización el que establezca las partidas al detalle.

B) COSTES DE TRAMITACIONES Y PROYECTOS

Entre los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios se encuentran "el coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la reparcelación".

HONORARIOS DE GESTIÓN, TRABAJOS PREVIOS (CARTOGRAFÍA, ESTUDIO GEOTÉCNICO), HONORARIOS DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES, ETC...	Importe €
	118.100 €

*Se trata de una cuantía neta excluidos impuestos, etc

C) INDEMNIZACIONES

El proyecto de reparcelación de la UE 531.01, aprobado definitivamente, cuantificó las indemnizaciones de los bienes ajenos al suelo según la ordenación que el presente Plan Especial modifica, entre los que se encuentra la vivienda sita en la calle Malmasín 11, junto con las plantaciones y urbanización interior de dicha parcela.

La nueva ordenación interior planteada en el presente PERI presenta las mismas incompatibilidades respecto a las edificaciones, elementos constructivos, plantaciones y derechos existentes sobre el suelo, por lo que se entienden fueron resueltas las indemnizaciones de los bienes ajenos al suelo con la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad número 8 de Bilbao, sin necesidad de su modificación.

En cuanto a los costes asociados al derribo de estos elementos, se ha considerado dentro de los costes de urbanización.

D) ESTUDIO DE AFECCIÓN A LA HACIENDA PÚBLICA.

1.- Antecedentes

Para dar cumplimiento a las exigencias normativas de aplicación, se analiza a continuación el impacto económico de la modificación de planeamiento propuesta desde el punto de vista de la economía pública local, esto es, los efectos positivos y negativos en las cuentas públicas de la administración y su balance y sostenibilidad conjunta.

En el capítulo de los impactos negativos, en él debe, debemos destacar que la urbanización se ve alterada desde su propuesta original, eliminándose por un lado la superficie destinada a viario en cotas superiores, pero por otro generando una gran superficie verde. Esta alteración propuesta plantea una realidad distinta a la originalmente prevista con la consiguiente reducción parcial tanto de costes de urbanización como de costes de mantenimiento y conservación, imputables estos últimos a la administración.

En lo referente a la redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos para la tramitación administrativa tanto del plan especial como los siguientes proyectos, correrán a cargo del solicitante, por lo que no supondrán gasto alguno para el Ayuntamiento de Bilbao.

Se produce en todo caso, tal y como hemos adelantado la cesión de una gran zona verde cuyo mantenimiento sí que será imputable al Ayuntamiento de Bilbao.

En el capítulo de impactos positivos, en el haber, podemos relacionar los siguientes conceptos que generarían haberes a favor de las haciendas locales municipales o forales:

- Tasas de licencia, de obras, de primera ocupación, de actividad e Impuesto municipal de Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO), a devengar también en el momento del otorgamiento de la licencia de edificación. Aunque no se

dispone de proyecto sometido a licencia en este momento, se puede estimar su importe en el 5,225% del Presupuesto de Ejecución Material previsto.

- Impuestos y tasas de ocupación de vía pública, reserva de aparcamiento, vallado, vados y demás tasas e impuestos municipales derivados tanto de la construcción como de la actividad posterior de locales y viviendas de difícil cuantificación.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE) correspondiente a la promoción inmobiliaria y a las actividades comerciales que se puedan dar en los locales.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de las edificaciones, (viviendas, locales y trasteros), de manera recurrente durante toda la vida útil de la edificación.
- Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) del propietario actual del suelo, del promotor y de las futuras operaciones de compraventa (segundas transmisiones) que se generen.
- Tasas y precios públicos por el servicio de recogida y tratamiento de residuos sólidos orgánicos (basuras), abastecimiento y saneamiento de agua de cada uno de los inmuebles.

2.- Implicación del Desarrollo.

1.- Introducción.

El desarrollo de un nuevo ámbito de uso Residencial, propiciará una vez urbanizado el ámbito, que se generen numerosas sinergias económicas, sociales y laborales derivadas de las implantaciones a realizar en el ámbito. En este sentido, el Sector se manifiesta y consolida como un elemento natural del crecimiento de la localidad de Bilbao dado que se trata de uno de los cinco sectores delimitados por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao. Se trata, como ha quedado constatado en los documentos que integran el plan especial de un área natural de crecimiento y cierre del núcleo urbano de Bilbao en el entorno del Barrio de La Peña.

2.- Mantenimiento de la Urbanización.

La recepción de dichas superficies de terreno, aunque libres de cargas urbanísticas van a producir una serie de cargas de mantenimiento que implicarán una

serie de costes al Ayuntamiento de Bilbao. Corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción de las obras de urbanización, que se entregarán una vez terminadas, sin perjuicio de las garantías sobre su correcta ejecución, todo ello de conformidad con la normativa sobre contratación de las administraciones públicas.

3.- Superficies a mantener.

Para establecer un cálculo inicial y básico de mantenimiento de los Viarios y de los Espacios libres y de Recreo se hace necesario establecer la superficie que según se deriva del presente documento de planeamiento ocupan, considerando que para la zona verde si bien en su totalidad presenta una superficie de 8.804,53 m²s, ya se encuentra urbanizada en una extensión de 3.815,48 m²s, correspondientes a la plaza de la estación y zona verde colindante -anterior parcela VIII del proyecto de reparcelación-.

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PORCENTAJE</u>
RESIDENCIAL	3.217,41	39,06%
VIARIO	31,00	0,38%
ESPACIOS LIBRES- ZONAS VERDES	4.989,05	60,57%
	8.237,77	100,00%

4.- Mantenimiento del sector: partidas.

Hemos de tener en cuenta que el subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) tendrá una serie de gastos, concretos, de mantenimiento y conservación que deberemos desglosar en las siguientes partidas diferenciadas:

- . Mantenimiento general de la Urbanización.

- Limpieza y mantenimiento de los viales, reposición de la señalización horizontal y vertical.
- Mantenimiento y reparación del alumbrado, excluido el consumo de electricidad.

- Limpieza, riego y mantenimiento de las zonas verdes comunes de cesión.
- Mantenimiento y explotación de la red de abastecimiento de agua.
- Mantenimiento y reparación de la red de alcantarillado y estación depuradora de aguas residuales. Canon de saneamiento y canon de vertido.

- . Contingencias.

- . Material Fungible.

- . Otros.

4.1.- Costes de mantenimiento: Cálculos Estimados.

Los cálculos se realizan a partir de las superficies definidas para cada elemento concreto.

Mantenimiento y reparación del alumbrado, excluido el consumo de electricidad.

Coste Estimado: $(0,10 \text{ €/ m}^2) = 480,44 \text{ Euros / Año.}$

Limpieza, riego y mantenimiento de las zonas verdes comunes de cesión.

Coste Estimado: $(1,50 \text{ €/m}^2_{\text{zonas verdes}}) = 7.483,58 \text{ euros / Año}$

Mantenimiento y explotación de la red de abastecimiento de agua.

Coste Estimado: $(0,20 \text{ €/ m}^2_{\text{zonas verdes + viales}}) = 1.004,01 \text{ euros / Año.}$

4.6- Mantenimiento y reparación de la red de alcantarillado.

El mantenimiento de la red viene referido sólo a la red interior del sector sin tener en cuenta el colector general.

Coste Estimado: $(0,10 \text{ €/ m}^2_{\text{zonas verdes + viales}}) = 502,00 \text{ euros / Año.}$

5.- Incidencia en la Hacienda local.

Atendidas y observadas las diferentes partidas de gastos que hay que tener en cuenta tenemos que los costes de mantenimiento anuales del nuevo desarrollo, que en un futuro le serán imputables al Ayuntamiento de Bilbao, son los referenciados en los apartados anteriores.

E) CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO

Tras el análisis de los costes económicos derivados de la puesta en funcionamiento y posterior mantenimiento del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) y su interrelación con los datos económicos presupuestarios del Ayuntamiento de Bilbao podemos establecer que el posible impacto del desarrollo es ciertamente positivo.

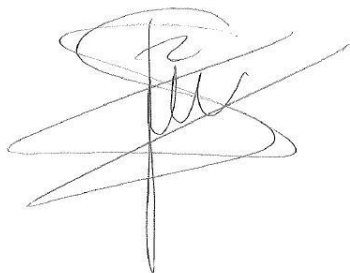
Por un lado deberemos tener en cuenta los ingresos que pudieran generar por ICIO, tasas, IBI y demás conceptos tributarios.

En sentido contrario deberemos de tener en cuenta la ejecución de zonas verdes, que siendo acordes con el entorno su mantenimiento puede ser bajo y permitirán aligerar las cargas básicas recogidas en el presente estudio.

Se ha de decir que el factor tiempo es un elemento importante a tener en cuenta, por cuanto, a mayor plazo de tiempo desde la puesta en funcionamiento, mayor posibilidad habrá de realizar intervenciones de mantenimiento derivadas del desgaste y el propio uso de los elementos integradores del polígono.

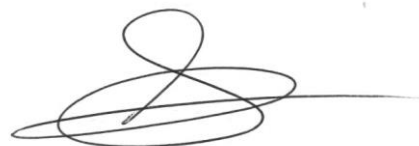
Finalmente establecer que se entiende desde esta parte que el desarrollo pretendido es totalmente viable y que su posible afección directa a la hacienda del municipio no representa unos costes lo suficientemente gravosos como para que pudiera no tomarse en consideración la presente iniciativa.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.7.- DN- IG. IMPACTO GÉNERO

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos *"de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas"*.

El principio de transversalidad de género está asimismo recogido en dos importantes leyes estatales: la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y la Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Con carácter especial en la Comunidad Autónoma del País Vasco se han venido desarrollando con un carácter claramente innovador y pionero respecto a otras áreas concretas del territorio, lo que ha venido a permitir una concienciación lógica y progresiva del concepto transversalidad.

Debemos considerar que a priori, las personas, derivado de sus características individuales tienen unas necesidades y aspiraciones distintas a las que puedan tener otros, siempre considerando su relación con el territorio y el espacio urbano. La progresiva integración de las mujeres en el mercado laboral no ha tenido, con carácter general una réplica exacta en la integración del hombre en determinadas tareas domésticas y de cuidado, circunstancia esta que debemos indicar va variando de forma progresiva.

Lo dicho anteriormente nos lleva a hablar del concepto doble carga de trabajo, es decir la relación entre el trabajo remunerado y aquel que no lo es pero que surge de las propias necesidades del devenir de la vida.

Las personas que compaginan empleo remunerado con cuidado de otros tienen unos patrones de uso del transporte, de los equipamientos y servicios, de la vivienda y de los lugares de empleo muy diferentes de los de aquéllas que no asumen responsabilidades de cuidado. Las personas que no asumen tareas de cuidado hacen un uso más limitado de la ciudad, concentrado en acudir a los lugares de empleo y ocio.

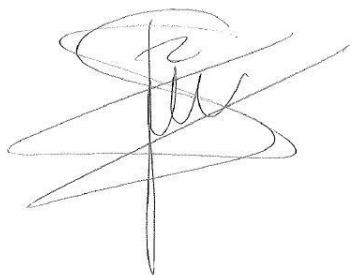
Entrando a valorar propiamente la relación del urbanismo con la perspectiva de género, debemos decir que se ha venido observando una progresiva feminización de las distintas profesiones que intervienen en los procesos de creación y transformación de la ciudad, hasta llegar a un punto de carácter netamente igualitario. No obstante, podríamos incidir que, aunque el número ha llegado a un punto de equilibrio, este no es funcional por cuanto los puestos decisorios todavía cuentan con un importante desequilibrio.

Ello a los efectos del presente plan especial ha sido corregido al realizarse por un equipo absolutamente equilibrado e igualitario en la toma de decisiones y concepción de la idea que se ha venido a desarrollar.

El plan especial planteado, lo que pretende es la reorganización interna de la estructura orgánica del área superior del subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) del PGOU de Bilbao, para mejorar la escena urbana al proponer la concentración de los usos residenciales en una única manzana para liberar de ese modo espacios que se destinan a zonas verdes y espacios libres.

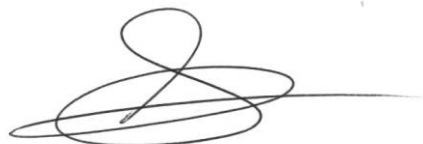
La actuación pretendida, no supone una alteración básica del status quo del suelo en relación a aquellos que van a hacer uso del mismo por cuanto entendemos que se trata de una actuación que no altera los usos finales previstos, sino que promueve una clara mejora de la escena urbana y que además busca racionalizar el uso del suelo mediante la limitación de los usos lucrativos a un área concreta vinculada a un vial urbano ya existente. La actuación, se debe ver desde una perspectiva igualitaria en el acceso a la vivienda y en la posterior relación de su "habitante" con la ciudad, debiendo ser otros factores exógenos a la actuación los que deberán incidir en la mejora del espacio para facilitar una mayor integración igualitaria de los usuarios. En este sentido, debemos hablar de un aumento de determinados equipamientos públicos para el cuidado de personas dependientes, en una mejora de la seguridad urbana del espacio público y las distintas dotaciones, así como en una reconsideración de los patrones generales de uso del espacio urbano y las edificaciones. Mediante la presente actuación, se pretende una recuperación del espacio para las personas, una vuelta a la ciudad "viva" y acogedora que pretende ser un espacio habitacional real. Esta actuación desde una perspectiva de transversalidad se considera, a estos efectos, como positiva y no generadora de sinergias perturbadoras o negativas.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto

1.8.- DN- NU. NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo Primero – Determinaciones Generales

Artículo 1.1. Objeto

El presente Plan Especial tiene por objeto desarrollar de forma parcial el subámbito IB.07.1 (Lekanda-Malmasin) para dotarlo de una nueva ordenación y un desarrollo tipológico residencial basado en una solución plurifamiliar evitando por ello las propuestas unifamiliares planteadas en origen.

Artículo 1.2. Carácter Normativo

Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como en el resto de los documentos del Plan Especial tienen carácter normativo y son de aplicación a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.

Artículo 1.3. Interpretación

1. Las Ordenanzas Regulatoras de este Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de contradicción entre los documentos gráficos, a los efectos de Ordenación, prevalece sobre los restantes, el Plano de Ordenación.

Artículo 1.4. Relación con el Plan General

De acuerdo con lo establecido en el Plan General, el presente Plan Especial especifica expresamente las disposiciones de aquél que permanecen de plena aplicación y las que son modificadas por las Ordenanzas Regulatoras de este Plan Especial, en lo que se refiere a compatibilidades y complementariedades entre usos (Título VI del PGOU) y condiciones de la edificación (Título VII del PGOU) De esta manera, en ningún caso se alteran los parámetros edificatorios establecidos en el Plan General manteniéndose las edificabilidades por usos definidas en el documento 2.2 Normas Urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos, en el correspondiente al Área de reparto.

Capítulo Segundo.- Régimen de usos

Artículo 2.1. Uso Residencial

El presente Plan Especial reajusta una ordenación de la denominada fase II del ámbito que se corresponde con el área delimitada entre la calle Lekanda y el límite del ámbito con las vías del ferrocarril, de modo que la ordenación estructural definida en origen por el plan general se ve reconfigurada para plantear unos nuevos espacios libres mediante la liberación de los espacios lucrativos destinadas a volúmenes residenciales en tipología unifamiliar.

Estos volúmenes unifamiliares se considera que no guardan actualmente un sentido lógico desde la perspectiva de la escena urbana de la ciudad, ni atienden a cuestiones de salud y bienestar de sus habitantes al localizarse en puntos más próximos a la infraestructura existente del ferrocarril. Asimismo, implican un consumo excesivo de suelo, que mediante la definición de un modelo de ordenación alternativo puede ser liberado para generar una gran zona verde urbana de transición.

Por ello se propone la ordenación mediante la concentración de las edificabilidades residenciales en un nuevo volumen que guarde relación tipológica con su entorno y, por ende, implica la definición de una edificación multifamiliar en altura. Así, además, se permite que el conjunto de nuevas viviendas se localice más próximo a la Calle Lekanda, de modo que el modelo de ciudad se compacta en torno a viales y redes de servicios existentes en fase de reurbanización.

Será de aplicación en todo caso el régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología "a.3 Residencial Edificación Abierta".

Artículo 2.2. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

1. El presente Plan Especial determina también las superficies de cesión y espacios libres según el Plano de Ordenación correspondiente.

2. En lo relativo a los usos se cumplirá lo definido en el régimen de uso establecido por las Normas Urbanísticas del PGOU.

Capítulo Tercero.- Ordenanzas de edificación

Artículo 3.1. Normas Urbanísticas del Plan General

Las Normas Generales de la Edificación establecidas por el Plan General son de plena aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, con las precisiones que se especifican en este Capítulo.

Artículo 3.2. Parcela Mínima

1. No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 3.3. Patios

1. Se autoriza, exclusivamente, la implantación de patios interiores o de parcela en las condiciones establecidas en el artículo 61.5.

Artículo 3.4. Cubiertas

1. Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo 61.6 del PGOU para esta tipología de parcela.

Artículo 3.5. Regulación de las plantas bajas

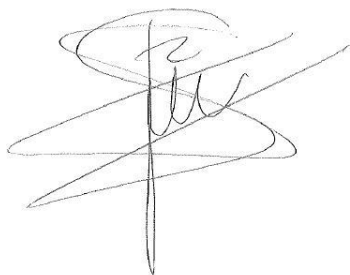
1. Se permite el uso residencial en plantas bajas de acuerdo a lo regulado por el PGOU al no encontrarse la mazana destinada a usos residenciales en uno de los supuestos limitativos por ubicación definidos en el artículo 146 de las normas.

2. Será de obligado cumplimiento los condicionantes básicos definidos en el artículo 146 de las normas del PGOU.

Artículo 3.6. Cerramiento parcela residencial

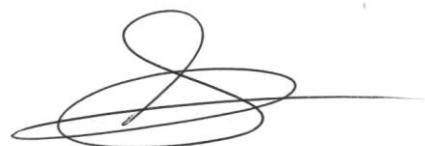
1. El cerramiento con frente a la calle Lekanda tendrá un tratamiento continuo alineado al límite de la parcela excepto en los accesos a zaguanes y garaje.
2. El tramo de cerramiento de parcela contiguo al Centro de Transformación presentará el mismo tratamiento que el resto del cerramiento debiendo integrarse en el mismo un diseño que garantice el acceso a la citada instalación de acuerdo a la normativa establecida por la compañía eléctrica.

Bilbao a diciembre de 2022



José Ignacio Sainz Sordo

Letrado – Técnico Urbanista



Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecto