

Bilbao Casco Viejo

Modificación del PERCV para la parcela del Colegio Presentación de María

Aprobación Inicial

2024.06.20

I A
+ B

DOCUMENTO A | **MEMORIA**

A.1. Objeto del Encargo

El encargo consiste en la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo (PERCV) para la parcela Solokoetxe 15.

La modificación de PERCV tiene 5 objetivos:

1. Mantener el Uso Equipamental de la parcela, cambiando la situación del mismo pasando de Equipamiento Docente a Equipamiento (sin especificar de qué tipo)
2. Segregación de la Parcela, dividiendo la parcela actual en 2 parcelas independientes; Solokoetxe 15 y Erronda 26
3. Reordenación de la Volumetría del Equipamiento resultante en Solokoetxe 15, manteniendo la edificabilidad total del mismo.
4. Proporcionar a los servicios de emergencia un acceso al espacio abierto del interior de la parcela de Solokoetxe 15 desde la que puedan intervenir sobre los números pares de Ronda en caso necesario.
5. Permitir un salida de emergencia desde e espacio libre EL15 del interior de la manzana 47 al espacio exterior dl interior de la parcela de Solokoetxe 15.

A.2. Agentes

A.2.1.1. Promotor

Los datos del promotor son los siguientes:

EGOROVA COMPANY TIME SL

Avenida del General Perón 8 6B 28020 Madrid

A.2.2. Redactores

Los datos del redactor son los siguientes:

Asier Aurrekoetxea Etxebarria

Colegiado 4462 de la Delegación de Bizkaia del COAVN

Actúa en nombre del siguiente estudio de arquitectura:

I. Aurrekoetxea eta Bazkideak SLP

Pedro Eguillor Plaza 2 1i 48008 Bilbao Bizkaia

A.3. Antecedentes urbanísticos

Los principales antecedentes urbanísticos que afectan a la parcela son los siguientes:

- Texto Refundido de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo, aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Bilbao en sesión celebrada con fecha 30 de junio de 2022.
- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bilbao mediante acuerdo de 31 de marzo 2022

El ámbito de actuación de la MPERCH tiene, según la normativa en vigor, las siguientes determinaciones.

- La parcela forma parte de la Manzana 47, estando ubicados en dicha parcela los siguientes edificios: Edificio 4 (Ronda 26), Edificio 29 (Solokoetxe 15), Edificio 31 (Edificio Central)
- La manzana forma parte del Sector 4, teniendo los siguientes frentes edificatorios: Frentes 61 (Ronda 26) y Frente 62 (Solokoetxe 15), mientras que la parte de la manzana que linda con las escaleras de Solokoetxe no tiene un frente edificatorio identificado por el PERCV
- La parcela está categorizada como Suelo Urbano Consolidado, por lo que las actuaciones en el mismo son Actuaciones Aisladas.
- La parcela se corresponde con el Equipamiento Local Docente 12, cuya planta baja tiene regulación genérica
- El edificio 4 (Ronda 26) tiene Protección Ambiental, mientras que el resto de la parcela simplemente forma parte del Conjunto Monumental

A.4. Justificación y Conveniencia de la redacción de la Modificación del PERCV

Tal y como se ha recogido en el apartado A.1. de esta MPERCV, los objetivos de este documento son 5.

2 de los objetivos que busca esta modificación consisten en modificar determinaciones de la ordenación pormenorizada: la definición de la parcela y el uso pormenorizado de la misma, más concretamente el cambio de situación dentro del uso de equipamiento.

Al ser estas determinaciones cuestiones que regula el Plan Especial, la manera de modificarlos consiste precisamente en modificar el Plan Especial.

El tercer objetivos consiste en la ordenación de la volumetría resultante, manteniendo la edificabilidad actual. Esta operación bien podría hacerse mediante un Estudio de Detalle; no obstante, el Plan Especial tiene capacidad para definir y determinar la ordenación pormenorizada de las parcelas, por lo que resulta conveniente utilizar este mismo instrumento para efectuar también esta actuación.

Por último, los otros 2 objetivos consisten en mejorar las condiciones de seguridad del entorno.

A.5. Solución Adoptada

Al ser 5 los objetivos que busca esta modificación, son 5 las soluciones adoptadas:

A.5.1. Cambio de situación del uso de equipamiento de la parcela

La parcela del Equipamiento 12 Colegio Presentación de María, es una parcela de Uso 3 Equipamiento Situación 2 Docente, de acuerdo con el artículo 121 y el plano 5.1.B del PERCV.

De acuerdo con el artículo 20.2 del PERCV, los equipamientos docentes el Plan no *“admite ningún cambio de situación de uso”*.

La modificación del PERCV cambia la situación de eso de equipamiento de la parcela, pasando de Docente a Otros Equipamientos. Este cambio posibilita que la parcela puede potencialmente acoger cualquier tipo de Equipamiento de acuerdo con el artículo 20.2.

Esta modificación, que elimina la obligatoriedad de que siga siendo un equipamiento docente, está sustentada en la reducción de demanda o necesidad de centros educativos provocado por un descenso progresivo y continuado de natalidad.

Prueba de ello es la *“ORDEN de 15 de marzo de 2021, del Consejero de Educación, por la que se autoriza el cese de actividades del centro privado de Educación Infantil, Primaria y Secundaria «Presentación de María» de Bilbao (Bizkaia)”*.

En dicha Orden, publicada en el BOPV del miércoles 7 de abril de 2021, se indica que *“se autoriza el cese de actividades”*, a partir de la finalización del curso 2020-2021, del centro docente privado con la siguiente descripción:

N.º de código: 48002754.

Denominación genérica: Centro Privado de Educación Infantil, Primaria y Secundaria.

Denominación específica: «Presentación de María».

Titular: Hijas de la Cruz.

Domicilio: Ronda 26.

Municipio: Bilbao.

Territorio Histórico: Bizkaia.

A partir de ese momento, se procedió “a dar de baja su inscripción en el Registro de Centros Docentes. Desde esa fecha quedarán sin efecto las Órdenes por las que el Centro fue autorizado para impartir Educación Infantil, Educación Primaria y Educación Secundaria”.

A.5.2. Segregación

La parcela del Colegio Presentación de María según el PERCV) es una única parcela de Equipamiento Tipo I Consolidado.

No obstante, en la actualidad el equipamiento está formado por 3 edificios de tipologías edificatorias bien diferenciadas:

1. Ronda 26 (Edificio 4), de tipología de lote gótico de Casco Viejo más o menos arquetípico.
2. Solokoetxe 15 (Edificio 29), edificio de estructura de hormigón con una tipología edificatoria equipamental o singular, diferente al de los edificios residenciales del entorno tanto del las 7 calles como de la zona de Solokoetxe
3. El edificio central (Edificio 31), edificio también de tipología edificatoria equipamental y cubierta a 2 aguas, más antiguo que el edificio de Solokoetxe 15.

Según Artículo 70 del PGOU de Bilbao, hay diferentes tipologías de equipamiento:

2.2.- Parcelas de equipamiento de tipología I.

A.- Son las parcelas expresamente adscritas a esta tipología tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, por consolidarse con sus actuales parámetros edificatorios sobre rasante (incluida la edificabilidad, volumetría...).

B.- Régimen de uso y titularidad: se destinan a los usos de equipamiento específico o general establecidos en cada caso, de titularidad pública o privada.

C.- Edificabilidad y parámetros edificatorios sobre rasante:

** Se consolida la edificación actual, con su edificabilidad y sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, altura ...).*

** Los parámetros edificatorios actuales podrán ser reajustados, previa justificación de su conveniencia y necesidad, así como de su adecuación a los condicionantes edificatorios del entorno, en los términos que se establezcan en el proyecto de edificación a promover con ese fin y/o en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo expuesto en el apartado “ 1.2.A.a ”*

2.3.- Parcelas de equipamiento de tipología II.

A.- Son las parcelas expresamente adscritas a esta tipología tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, que se sujetan al régimen urbanístico específico determinado en dicho planeamiento.

B.- Su edificabilidad sobre rasante es la establecida de manera específica e individualizada por este Plan y, en su caso, el planeamiento consolidado por él y/o a promover en su desarrollo, incrementándose la existente, en su caso, en el momento de la formulación de este Plan.

C.- Sus parámetros edificatorios son los establecidos en:

** Este Plan General.*

** El planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.*

** El Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado “1.2.A.b” .*

** El proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.*

** Complementariamente, en las parcelas de equipamiento de esta tipología serán de aplicación los parámetros edificatorios establecidos en los apartados “2.4” , “2.5” o “2.6” para las mismas modalidades de uso de equipamiento a la que se destinen aquellas.*

D.- Régimen de uso y titularidad: se destinan a los usos de equipamiento específico o general establecidos en cada caso, de titularidad pública o privada.

Partiendo de una única parcela actual, la modificación del PERCV genera 2 parcelas equipamentales cuya división se hace coincidir conceptualmente con la orografía de la zona (abajo 7 Calles / arriba Solokoetxe):

1. Ronda 26, Equipamiento Tipo I Consolidado. Se mantiene la Tipología de Equipamiento que tiene en la actualidad. Pasará a ser el Equipamiento 12.
2. Solokoetxe 15, Equipamiento Tipo II Regulación Específica. Se regula mediante este mismo documento de Modificación del PERCV. Pasará a ser el Equipamiento 13.

A.5.3. Volumetría

Tal y como se ha recogido en el apartado anterior A.5.2, este documento de modificación de PERCV genera 2 parcelas resultantes. De los 3 edificios que tiene la parcela actual, 2 de ellos (Edificio 29 o Solokoetxe 15 y Edificio 31 o Edificio Central) están situados en la parcela resultante 2, Equipamiento 13 Solokoetxe 15.

La modificación del PERCV ordena la volumetría de la parcela de Equipamiento 13, manteniendo su edificabilidad, mediante 3 operaciones:

- Se suprime el edificio central (Edificio 31), utilizando la edificabilidad de ese edificio para ampliar el edificio de Solokoetxe 15 (Edificio 29). Esta operación mejora las condiciones visuales, de soleamiento y salubridad de los edificios de las calles Erronda y Solokoetxe.
- Se amplía la crujía del edificio, igualándola con la crujía de los edificios contiguos de la calle Solokoetxe como forma de respeto e integración urbana. Al no rebasarse los anchos edificatorios de los edificios colindantes, estos no se ven perjudicados.
- Se escalona el perfil del edificio de Solokoetxe, que actualmente tienen un salto brusco muy pronunciado de 3 plantas de altura.

A.5.4. Acceso a los servicios de Emergencia

El espacio exterior del interior de la parcela de Solokoetxe 15 conforma una atalaya sobre una parte significativa de los números pares de la calle Ronda.

A petición municipal y de cara a mejorar e incrementar las posibilidades de intervención de los servicios de emergencia (especialmente los bomberos) sobre esa parte de la ciudad, se habilita dentro del edificio de Solokoetxe 15 un acceso para los bomberos en la parte más próxima del edificio respecto de un vial rodado, al final de la calle Solokoetxe.

En el interior de la parcela se habilitará las instalaciones Contra Incendios que establezcan los servicios municipales en el momento de solicitud de la correspondiente licencia de obras.

A.5.5. Acceso al Espacio Libre 15

Junto al Equipamiento de Solokoetxe 15, se ubica el espacio libre Espacio Libre 15 del interior de la Manzana 47. Dicho espacio libre cuenta con 1 acceso desde la calle Solokoetxe.

A petición municipal, y de cara a incrementar la seguridad de ese Espacio Libre 15, se habilitará una salida de emergencia al espacio abierto del interior de la parcela de equipamiento Solokoetxe 15. Se deberá garantizar que ese acceso se realiza de forma accesible.

Una vez en el espacio exterior de la parcela equipamental, cualquier persona que se encuentre allí podrá evacuar en las mismas condiciones de seguridad de las que dispondrá cualquier usuario del Equipamiento.

A.6. Documentación y Tramitación de la Modificación del PERCV

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco, establece en su artículo 69.3 el contenido que debe tener un Plan Especial:

Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales.

3. Las determinaciones del plan especial 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 esencia, equipara la documentación necesaria al de los planos parciales, cuestión regulada en el artículo precedente:

Artículo 68. Documentación de los planes parciales.

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.

A diferencia de lo que ocurre con un Plan Especial, este documento consiste en la Modificación de un Plan Especial ya existente y en vigor. Por lo tanto, consistirá en Memoria Informativa y Justificativa de la Modificación, Normas Urbanísticas para el equipamiento objeto del documento, y Planos de Información y Ordenación. El documento también contendrá lógicamente las partes modificadas del Plan Especial en vigor.

En cuanto a la tramitación, ocurre algo similar a la documentación; se equipara esta a la de los planes parciales:

Artículo 97. Tramitación y aprobación de planes especiales.

Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado. Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Artículo 95. Tramitación de los planes parciales.

1. La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2. El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. 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.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3. 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 parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4. 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 parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5. En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

Artículo 96. Aprobación definitiva del plan parcial.

1. La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

2. En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.

3. El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

4. La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.

A.7. Cumplimiento de la Ley de Costas

Si bien los equipamientos objeto de esta Modificación se encuentran a una distancia mínima de la Ría de Bilbao de 240m y a aproximadamente 14km de la costa, la ría de Bilbao tiene la consideración legal de ribera de mar, lo que provoca que los equipamientos se encuentren dentro de la Servidumbre

de Influencia de la Ley de Costas por encontrarse dentro de los 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

Al respecto, la exposición de motivos de dicha Ley indica que *“en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros”*. En este caso, los edificios incluidos dentro del ámbito de actuación de la Modificación tienen consolidados sus derechos. Por lo tanto, *“no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia”*.

En todo caso, la modificación del PERCV actúa reduciendo la acumulación de volúmenes y liberando suelo, lo que va en consonancia a lo que indica el artículo 30.1.b que está dentro del CAPÍTULO IV Zona de influencia de la Ley, donde se indica que *“se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes”*.

A.8. Cumplimiento de la normativa Hidrológica

La parcela de Equipamiento 12 Colegio Presentación de María está fuera del flujo preferente, pero afectada parcialmente por la línea de Inundabilidad de 500 años. No obstante, esa línea de Inundabilidad únicamente afecta a la parte del Equipamiento en la calle Ronda, es decir, al frente 61 o edificio 4 del PERCV.

Tal y como se ha expuesto en esta memoria, la MPERCV genera 2 equipamientos dónde ahora sólo hay 1. De los 2 equipamientos resultantes, únicamente se introducen modificaciones de volumetría en el nuevo Equipamiento 13 (Solokoetxe 15), quedando el nuevo Equipamiento 12 (Ronda 26) en las mismas condiciones que tiene en la actualidad. El único cambio que sufren ambos es que pasarán a conformar parcelas independientes, y que sus usos futuros podrán ser otros distintos del Docente.

Por lo tanto, este cambio permite que el Equipamiento 12 pase a tener otros usos distintos del docente, todos ellos con un grado menor de vulnerabilidad (a excepción del hospitalario), según el artículo 40.3 del *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro*. En ese sentido, la modificación introduce una mejora en cuanto a la reducción de vulnerabilidad.

a) Hospitalario (hospitales, clínicas, residencias geriátricas e instalaciones asimilables).

b) Docente, mayor vulnerabilidad en función de la menor edad.

c) Servicios de Protección Civil o similares.

d) Residencial público y Residencial vivienda.

e) Pública concurrencia (hostelería-discootecas, salas de espectáculos, centros deportivos con espectadores o culturales...), donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

f) Industrial no compatible con vivienda.

g) Administrativo, Comercial (incluye gimnasios, academias, consultas médicas sin hospitalización ni cirugía hostelería –degustaciones, bares etc.–), Industrial compatible con vivienda.

h) Aparcamiento, en edificaciones sobre rasante.

A.9. Cumplimiento Patrimonio

Según el PERCV, el edificio 4 (Ronda 26) tiene Protección Ambiental, mientras que el resto de la parcela simplemente forma parte del Conjunto Monumental del Casco Viejo (está coloreado del mismo color que las calles).

Tal y como se ha indicado, más allá del uso y la delimitación de la parcela, únicamente se introducen cambios en el Edificio 29 y el Edificio 31, que no cuentan con Grado de Protección alguno.

A.10. Otros documentos

Los estudios de Impacto de Género e Impacto Lingüístico no son necesarios, tal y como se indica en el propio PERCV.