

Txostena / Informe
Subárea de Planeamiento
Expediente / Expediente
2018-014427

000101

Eguna/Fecha:
11 de junio de 2018

Gaia/Asunto:
Modificación Pomenorizada del PGOU en lo relativo al
uso docente

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

INFORME

EXCMO. SR. ALCALDE:

En el periodo de información pública del expediente se han recibido dos escritos de alegaciones.

I.- ESCRITO DE LA DIÓCESIS DE BILBAO.

El primero presentado por D. Jose María Alonso Alonso, como Vicario General y Canciller de la Iglesia Católica en la Diócesis de Bilbao. Contiene tres alegaciones.

Primera. Siendo la intención del Obispado de Bilbao la creación en el centro de la Villa de un equipamiento de referencia y primer orden docente, cultural, social, científico y de investigación de alto valor, tanto para Bilbao como para Bizkaia y Euskadi solicita que, se autoricen sobre la parcela, como usos complementarios, además de los incluidos en el "Proyecto Bizkeliza Etxea", las actividades empresariales ligadas a la formación dual, a actividades administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, información intermediación e innovación, aprovechando las sinergias que va a generar el nuevo equipamiento docente (Magisterio) y el ya mencionado "Proyecto Bizkeliza Etxea".

Segunda. Naturalmente está posibilidad no supondría incremento de la superficie construida que otorga el vigente Plan General y, porcentualmente, podría acotarse de forma que los usos complementarios a los que se refiere la alegación primera no superasen el 33% (1/3) del total de la superficie construida que autoriza el vigente Plan General.

Tercera. Para garantizar el normal funcionamiento de los nuevos equipamientos, evitando posibles interferencias entre ellos y los nuevos usos complementarios, éstos deberían disponer de acceso independiente a nivel de calle.

En contestación al escrito hay que señalar lo siguiente. Los usos complementarios del equipamental están regulados en el artículo 6.3.19 del Plan General. El párrafo quinto del apartado tercero, relativo a los usos complementarios, señala como tales el terciario en situaciones 1 y 2.1, es decir, las oficinas y el comercio al por menor en locales comerciales. La regulación concreta se desarrolla en el artículo 6.3.21 bajo el título de Tolerancia del Uso de Comercio al por menor. En este artículo se regulan tanto los locales comerciales como las oficinas. La tolerancia del uso terciario en situación 1 y 2.1, esto es, oficinas y comercio al por menor, se extiende en los edificios equipamentales a los locales situados en plantas bajas y primeras y planta primera de sótano, cuando su uso esté vinculado a la planta superior, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en el citado artículo 6.3.21. Es por ello que la solicitud que realiza la Diócesis de Bilbao de desarrollar actividades económicas en los edificios equipamentales ya está tolerada, bajo esas premisas, sin que resulte necesario para atender la alegación, ni procedente en la presente modificación del PGOU en trámite, realizar ajuste alguno en la regulación general de los usos previstos en el vigente PGOU. Y ello sin perjuicio de lo que el proceso de Revisión del PGOU que se está desarrollando puede determinar al respecto.

000102

II.- ESCRITO DE LA ASOCIACIÓN DE MADRES Y PADRES DE CERVANTES IKASTETXEA.

El escrito expone dos aspectos que entiende debieran tenerse en consideración.

En primer lugar señala que el barrio del Ensanche presenta una gran necesidad de espacios verdes, plazas y, concretamente, zonas para la estancia y el juego infantil, tal y como se recoge en el Avance del Plan General de Ordenación urbana de Bilbao, recientemente aprobado, en el que en el punto 5.2.2 "Refuerzo de los parques de proximidad" se marca como objetivo conseguir que el mayor número de habitantes tenga un parque de proximidad con una superficie mayor de 1.000 m², plazas ajardinadas con al menos un 50% de superficie verde y situados a una distancia desde casa menor de 300 m (5-7 minutos a pie).

Pues como señala dicho Avance, "estos parques cubren las necesidades cotidianas de recreo, especialmente las de los más pequeños y los más mayores". En el PLANO DE COBERTURA DE LA POBLACIÓN A LOS PARQUES DE PROXIMIDAD (página 95 del Resumen de Propuestas del Avance del Plan General de Ordenación urbana de Bilbao 2016), la zona donde se ubican el CEIP Cervantes y la parcela de Begoñako Andramari se halla en una de las "Zonas sin cobertura" y "Zonas de actuación prioritaria". La parcela donde se ubica el edificio de Begoñako Andramari no está edificada en su totalidad, dejando libre el lado Este, junto a la calle Heros, donde se ubica actualmente un patio. Dicho patio tiene como usos el aparcamiento y unos campos de deporte, y presenta varios árboles de interés (un limonero, un magnolio, dos palmeras de gran porte e identidad).

En segundo lugar, el Colegio Público Cervantes Ikastetxea se encuentra ubicado al norte de la parcela de Begoñako Andramari, y gracias a la disposición del actual edificio y la existencia del patio situado junto a la calle Heros, la fachada principal del Colegio disfruta de buen soleamiento, que se traduce en luz natural en las aulas, de gran importancia para la salud de los alumnos. Además, el centro no dispone de un lugar de encuentro próximo donde poder estar por las tardes a la salida de la escuela o por las mañanas antes de entrar, pues las aceras de delante del colegio se llenan en dichos momentos y no reúnen condiciones para la estancia y el juego. Asimismo, el colegio tiene carencias en cuanto a instalaciones de recreo adecuadas para los alumnos.

Por todo ello, entienden que el patio de Begoñako Andramari, el único no edificado en la zona, es de gran valor para el barrio y el conjunto de la ciudad, por lo que sería deseable que el Ayuntamiento considerase la mejor forma para mantener ese espacio sin edificar y permitir su uso público. En base a este razonamiento presentan dos alegaciones.

La primera se concreta en que la modificación puntual aprobada inicialmente para la zona deberá o bien trasladar la edificación estableciendo las fórmulas necesarias, o bien configurar un proyecto arquitectónico que considere las necesidades expuestas en relación a la fachada del colegio y a la escasez de espacios libres en el barrio, permitiendo la obtención de una parte de la parcela para su uso público, y manteniendo el soleamiento de la fachada del colegio.

La segunda de las alegaciones solicita que, en caso de que finalmente se lleven a cabo obras en Begoñako Andramari, se tenga en cuenta en la planificación de las mismas la proximidad de un centro docente de primaria y haurreskola, de manera que las fases de mayor ruido y polvo se realicen coincidiendo con las vacaciones escolares.

En relación con la solicitud cabe hacer las precisiones siguientes:

Este expediente no estudia ajustes de edificabilidad, se limita a abrir el abanico de usos en algunos centros escolares que han puesto en evidencia la dificultad de seguir desempeñando la actividad docente con carácter exclusivo. Los criterios de carácter general en materia de ordenación se analizarán en el próximo Plan General, que será el instrumento que determine los posibles nuevos usos y edificabilidades de todos los suelos del municipio. Por ello, no es posible plantear traslados o compensaciones de edificabilidades en este expediente, que contempla exclusivamente aspectos muy concretos y limitados en materia de usos.

No obstante, es preciso señalar que el plan vigente contempla la posibilidad de tramitar la figura urbanística del estudio de detalle, con los límites impuestos para ellos en los artículos 7.1.6 y 7.1.12, con el objeto de mejorar el encaje de la edificación en relación con las construcciones

000103

existentes en su entorno. La adaptación de las alineaciones podrá producirse con objeto de acordar encuentros, resolver circunstancias sobrevenidas como consecuencia de servidumbres y trazados de infraestructuras o causas similares como afecciones a edificaciones existentes en el entorno.

Con independencia de ello, el escrito de la Asociación de Madres y Padres de Cervantes Ikastetxea se ha remitido a la Oficina Municipal para la Revisión del Plan General para su conocimiento y efectos.

En relación con la petición relativa al ruido y otras afecciones ambientales en la ejecución de las obras, es preciso señalar que el proyecto estará sometido a toda la legislación y reglamentación ambiental vigente en la fecha en que se ejecute.

III.- CONCLUSIÓN.

En base a las consideraciones hechas en este informe procede desestimar, en los términos expresados en los párrafos anteriores, las peticiones efectuadas por el representante de la Diócesis de Bilbao y por la Asociación de Madres y Padres de Cervantes Ikastetxea.

Finalmente, señalar que se ha redactado un texto fechado en junio de 2018 a efectos de incorporar un párrafo en la ficha del Área de Reparto 118, que precisa los límites del techo edificable. El nuevo párrafo determina literalmente lo siguiente:

"El equipamiento situado en el nº 58 de la Avenida Madariaga se desarrollará a través de un Estudio de Detalle. Este documento no podrá rebasar la edificabilidad derivada de la envolvente máxima prevista en el plan con un perfil de cuatro plantas."

Lo que pongo en conocimiento de V.I. a los efectos oportunos.

Bilbao, a 11 de junio de 2018.

Planeamenduaren Sailatal Burua
El Jefe de la Subárea de Planeamiento



Firmado
digitalmente
por PEDRO
ISPIZUA
ANDUIZA