

### 3.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Una vez realizado el diagnóstico de la ciudad, analizadas las soluciones genéricas y alternativas y atendiendo al nuevo marco legal, se determina una Propuesta de Ordenación, según los siguientes criterios:

- Propuestas de la ciudad que se regenera interiormente en la que se definen nuevos ámbitos de desarrollo residencial e industrial.
- Propuestas en la ciudad consolidada, con operaciones de intervención en suelo urbano, diferenciando áreas de remodelación, áreas de consolidación y áreas de regulación normativa.

#### 3.2.1.- Elementos básicos de ordenación.

La nueva ordenación propuesta se basa en los siguientes ejes básicos:

##### *3.2.1.1.- Cubrimiento del Ferrocarril*

Paradójicamente, uno de los grandes activos que posee Ortuella, es también uno de sus grandes problemas urbanos. La línea C-2 del ferrocarril de cercanías de RENFE Bilbao-Muskiz y la línea de mercancías genera un importante efecto barrera, sobre todo en la zona más urbana y próxima a la estación. No obstante, somos conscientes que debemos aprovechar las indudables ventajas de movilidad sostenible y accesibilidad comarcal que supone disponer de esta infraestructura en una situación de gran centralidad urbana, evitando los efectos negativos descritos.

Recientemente se ha ejecutado una primera fase de la cubricción de la trinchera del ferrocarril, de una longitud aproximada de 300 metros lineales, que ha permitido realizar un paseo peatonal de 4.200 m<sup>2</sup> aproximadamente y que ha cambiado la fisonomía de la zona.

Vista la importancia de los logros en transversalidad y superación del efecto barrera que ha supuesto una reordenación de los espacios liberados por este cubrimiento, se justifica sobradamente el esfuerzo para poder ejecutar una segunda fase de cubricción, incluyendo la ejecución de una nueva estación.

El objetivo principal en relación con la traza del Ferrocarril es el de corregir y en la medida de lo posible eliminar el efecto barrera, segregador de zonas y barrios y factor de deterioro de la funcionalidad de la trama vial de relación entre partes significativas del municipio.

Se deberá contar con la participación de RENFE, teniendo en cuenta que la planificación operadora de esta línea en el nuevo marco ferroviario corresponde al ADIF.

La nueva fase de cubricción de la trinchera supone una longitud aproximada de 430 metros lineales, lo que corresponde a una superficie aproximada de 6.000 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente la mitad (3.000 m<sup>2</sup>) servirían como continuación del actual paseo peatonal, correspondiendo la otra mitad a un nuevo vial rodado que organiza la nueva vialidad propuesta que elimina el peligroso paso a nivel existente.

Con esta nueva permeabilidad urbana se logra poder recuperar los barrios de La Ralera y Golifar, barrios desmembrados del centro del municipio por la barrera del actual ferrocarril. Esta permeabilidad justifica igualmente otros de los elementos básicos de ordenación que se detallan en los siguientes puntos.

### *3.2.1.2.- Recuperación e integración del Río Granada en el centro urbano de Ortuella*

La mirada integradora de la ciudad con el río contiene una complejidad temática, necesaria de abordar para que se pueda producir un verdadero reencuentro entre la ciudad y el río. Lo público, lo privado y lo comunitario se entrecruzan desde la perspectiva de la cooperación en cada una de las temáticas. La búsqueda de una relación armónica interactiva y provechosa entre el sustento natural y la intervención del hombre surgió como una premisa de base para un modelo deseado de ciudad.

Los afluentes, como es el caso del Granada, son parte del sistema hídrico total de la ciudad y del río, de cuyo estado depende directamente la calidad ambiental de la ciudad y su borde, por lo que resulta imprescindible el diseño y ejecución de un plan integral de recuperación de los mismos, que influya en sus bordes, cauces y aguas. Los usos y formas de ocupación de sus riberas, deben ser compatibles a la característica de sus suelos, aprovechando su potencialidad como área natural y de usos comunitarios.

Con estas premisas, se propone la recuperación del Río Granada a su paso por el centro del municipio de Ortuella. Actualmente se encuentra entubado y soterrado el tramo a recuperar, por lo que esta actuación supone la recuperación de la base del ecosistema natural. Entendemos el río como modelador del soporte físico, donde se pone en valor los valores naturales del paisaje.

En nuestro caso además, sirve como modelador de un importante espacio público, entendido como "parque lineal" que sirve igualmente como integrador urbanístico del municipio, dando sentido y apoyo al desarrollo de la zona recuperada de La Ralera y Golifar gracias a la cubrición del ferrocarril y a esta integración del Río Granada en la nueva configuración urbanística de la zona.

### *3.2.1.3.- Nueva Zona Dotacional en el centro de Ortuella*

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la ciudad. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

La propuesta de equipamientos va dirigida a la consecución de entornos urbanísticos y sociales que favorezcan el bienestar físico, psíquico y social de las personas.

La planificación del equipamiento no sólo responde a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales, ni se contempla aisladamente. Por el contrario, se considera uno de los elementos claves para la configuración física de la ciudad y la definición de la estructura urbana diseñada por el Plan. Se plantea una nueva concepción del sistema de dotaciones y espacios de uso colectivo, entendido como un sistema de la calidad urbana, constituido por todos los elementos de interés proyectados unitariamente para conseguir un mejor disfrute o que puedan constituir hitos de caracterización.

El nuevo Plan General aspira a mejorar los estándares dotacionales actuales para adaptarlos a las necesidades de la población conforme a los requerimientos y aspiraciones de una sociedad de principios del siglo XXI. La elección de dichos estándares se debe a que el Plan pretende que Ortuella se equipare a los estándares de calidad urbana del planeamiento urbanístico de otras ciudades de similar tamaño. Se realiza una propuesta de dotaciones necesarias para la ciudad residencial equipada con criterios sostenibles en la que, sobre los parámetros netos de satisfacción de las dotaciones, se ha realizado una propuesta que además garantiza la accesibilidad de los equipamientos en los distintos escalones de la estructura urbana.

En la actualidad, existen unos equipamientos deportivos importantes localizados en la zona alta del municipio, al borde de la trama de suelo urbano, con un complicado acceso y que no responden a una racional estructuración urbana.

Como ha ocurrido en los puntos anteriores, con la cubrición del ferrocarril en el centro del municipio, es decir, con la permeabilización de la barrera del ferrocarril, entra en valor una zona hasta hoy degradada que disfruta en cambio de la centralidad territorial del municipio. En este espacio recuperado, y acotado por la recuperación del Río Granada, se plantea la localización de nuevos equipamientos públicos que sean capaces de vertebrar la ciudad. Se plantea la localización de estos equipamientos junto a los muros de cubrición del ferrocarril, de tal forma que los propios edificios públicos sirvan de elemento de transición hasta la zona baja donde se encuentra el río y la zona verde que conforma el paseo fluvial a recuperar. Con esta configuración, los propios equipamientos enlazarán las dos zonas (alta en el centro actual y baja a cota del río), de forma que se pueda crear un recorrido público continuo que permita la permeabilización pretendida.

#### *3.2.1.4.- Nuevo orden urbano del centro de Ortuella. Ayuntamiento - La Barguilla*

Tradicionalmente, la creación del centro urbano se corresponde con un espacio convertido en una zona comercial y de reserva a la burguesía. El centro urbano es la zona principal donde se hacen los negocios, y en torno a la cual se disponen las demás funciones de la ciudad, desde la administración a la residencia. Tradicionalmente, el centro urbano genera una segregación social en el espacio en virtud de los diferentes precios del suelo que se crean con la actividad comercial y terciaria.

El objetivo del nuevo planeamiento es conseguir hacer del centro una zona cohesionada y habitable, que recupere su perspectiva de uso residencial, restableciendo para la vida urbana un entorno único en el municipio. Se ha apostado por un proyecto integral de recuperación del centro, resolviendo los problemas propios del centro: la avanzada edad de sus habitantes, la escasez de suelo dotacional y zonas verdes, la saturación del tráfico (incluido el ferroviario) y la fuerte terciarización.

Todos estos motivos son los que nos han llevado a otorgar prioridad a la almendra central, emprendiendo un proyecto integral que de soluciones a los diferentes problemas que actualmente presenta el centro del municipio, sobre todo la intensificación en la prestación de los servicios públicos tales como transportes, limpieza, seguridad, recogida de residuos, mantenimiento de vías públicas y zonas verdes y conservación y reposición del mobiliario urbano.

Para ello, debemos tener en cuenta los criterios de sostenibilidad para el desarrollo de una ciudad viva y moderna, que garanticen la calidad de vida no sólo actual, sino la de

las generaciones futuras, imprescindibles en este proceso de revitalización. El centro debe ser un microsistema dentro de ese gran ecosistema urbano que es el municipio de Ortuella, en el que coexista el uso residencial y las actividades comerciales, culturales y de ocio que en el mismo se desarrollan.

Se propone reordenar la zona del Ayuntamiento, construyendo un nuevo edificio para la Casa Consistorial que pueda dar respuesta a las nuevas necesidades que demandan los ciudadanos para un espacio público tan importante como el que representa al gobierno municipal. Se trata de una nueva ordenación de la zona, donde un nuevo edificio municipal, junto al existente, ocupa el eje de la intervención, flanqueados por dos edificios residenciales que alineados por un lado a la edificación existente y por la otra cerrando el espacio, alineado a la nueva calle, conforman una plaza posterior que articula todos los espacios que hemos comentado en los puntos anteriores. Es decir, se plantea ofrecer un nuevo espacio público capaz de vertebrar el paseo peatonal que discurre sobre la cubrición del ferrocarril, que se ofrece al mismo tiempo al paseo fluvial que se crea al recuperar el Río Granada hasta llegar a la zona dotacional anteriormente descrita.

En definitiva, la construcción del nuevo edificio del Ayuntamiento, junto a la cubrición del ferrocarril y la recuperación del río, generan un movimiento urbanístico en la zona de tal envergadura que se crea un nuevo centro urbano a salvo del automóvil capaz de propiciar las relaciones humanas, el lugar de encuentro de vecinos y visitantes que históricamente han constituido los elementos básicos para la formación de la ciudad.

### *3.2.1.5.- Actuaciones Residenciales de V.P.P. en tramitación.*

El urbanismo y la vivienda han sido tratados como realidades distintas, y tan es así, que, incluso en la evolución histórica de la ordenación del territorio para asentar y desarrollar las actividades humanas, se ha marcado como una de sus prioridades la de resolver el hábitat, dotándolo, progresivamente, de las infraestructuras y los servicios necesarios para que la persona se desarrolle, trabaje, etcétera. El suelo objeto de la ordenación y de otras muchas intervenciones públicas, sobre el que se asienta la construcción, es un bien económico escaso, susceptible de usos alternativos, no reproducible, mientras que la edificación es un factor objeto de producción, que puede ser sustituido y reproducido.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda hayan discurrido por caminos distintos y separados, lo cierto es que la ordenación permite la edificación, y esta se realiza en terrenos ordenados. Por eso mismo, la presencia de los poderes públicos en estas políticas es el mecanismo de coordinar las potestades administrativas para atender las necesidades sociales.

A todo ello se ha de añadir que la evolución humana, el reconocimiento de derechos como el de la vivienda y la configuración de nuevos paradigmas como el del desarrollo sostenible inciden y dan nuevos significados a prácticas humanas, sociales, culturales y administrativas que adquieren nuevo significado. El derecho de vivienda es uno de los derechos sociales amparados en la equidad horizontal y la función redistributiva propia del Estado de bienestar, sobre un estándar mínimo que permita el acceso a la vivienda y otros servicios, así como medio para superar la exclusión social, actuando desde la oferta del producto.

Por otra parte, los poderes públicos, principalmente los estatales y ahora los autonómicos, han utilizado las diversas técnicas de intervención. El fomento por las ayudas económicas

directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales y las cesiones de suelo. El servicio público por la promoción pública directa de viviendas en propiedad o alquiler. Además, la potestad planificadora se ha plasmado en planes de diversos tipos para la construcción, atenciones sociales urgentes, rehabilitación, etcétera.

En este sentido, se están tramitando en la actualidad dos modificaciones puntuales del actual Plan General con el objeto de realizar Viviendas de Promoción Pública por parte de la Sociedad Pública Foral. Uno de ellos el relativo a una reclasificación del suelo y creación de la Unidad de Ejecución residencial de Mendialde (UE-M1) para Viviendas de Promoción Pública y otra en el ámbito de El Saugal – Bañales con el mismo fin, que pretenden poner a disposición de los ciudadanos de Ortuella el acceso a una vivienda, según los objetivos anteriormente descritos.

Además de cumplir los fines y objetivos establecidos en la política social, la vivienda de promoción pública ofrece la oportunidad de ser el campo de experimentación que sirve para renovar la edificación residencial general.

Deseamos en este caso que se aproveche esta oportunidad que se brinda al municipio de Ortuella. Especialmente en este momento es necesario investigar qué tipo de viviendas requiere la nueva sociedad formada con los cambios producidos en las últimas décadas. Ha cambiado la estructura familiar, los usos que pueden realizarse dentro del hogar, especialmente el trabajo a través de los nuevos medios telemáticos y los usuarios son en parte inmigrantes con costumbres diferentes, entre otros aspectos. En cuanto a la disciplina surge el compromiso de construir viviendas sostenibles, la utilización de nuevos materiales, los nuevos conceptos de espacio público y su tratamiento, las agrupaciones y su relación con el equipamiento, y a su vez los nuevos conjuntos en ciudades cada vez más dispersas en el territorio.