

MODIFICACIÓN DE VARIOS ARTÍCULOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZORROTZAURRE

NORMATIVA APROBADA

Artículo 10

Uso principal, usos permitidos, complementarios y prohibidos en la subzona del sistema local de equipamientos y en la zona de sistema general de alojamientos dotacionales.

(...)

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso 2.- Infraestructuras

Al servicio del uso principal y/o del uso permitido, siempre que se compatible con él.

Uso 4.- Servicios urbanos y administrativos.

Situación 1.^a. Servicios urbanos en general.

Situación 2.^a. Servicios administrativos.

Uso 6.- Residencial

Situación 3.^a. Vivienda aneja, con carácter exclusivo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación del equipamiento y formando parte de otro cuerpo edificatorio principal que albergue el uso principal o permitido.

Uso 7.- Terciario

Situación 2.1. Locales comerciales. Se implantará con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.21 del Plan General de Ordenación Urbana y sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ordenanza Local sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc.

Uso 9.- Otros usos

Situación 1.^a. Local de garaje y aparcamiento vinculado al uso principal y/o complementario.

Situación 2.^a. Instalaciones generales o comunes de los edificios.

Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal y en los complementarios.

En las subzonas de sistema general destinadas a albergar alojamientos dotacionales se excepciona la posibilidad de establecer como uso principal cualquiera de los otros usos equipamentales.

En estas subzonas se permite edificar en conjunto un máximo de 8.000 m² de techo sobre rasante destinado al uso de alojamiento dotacional y un máximo de 1.000 m² de techo sobre rasante destinados a otros usos de equipamiento en cualquiera de las situaciones indicadas en este artículo.

Artículo 32.— Alineaciones, tipos, definiciones y representación gráfica

(...)

Las alineaciones de edificación sobre y bajo rasante de los edificios a construir en las subzonas equipamentales se corresponden con los límites de las respectivas subzonas, con excepción de las alineaciones de la parcela de alojamientos dotacionales AD-1 y AD2 y de las parcelas EQ-2, EQ-5, EQ-6, EQ-7, EQ-10 y EQ-13, las cuales deberán respetar una distancia de 20 m. con respecto a la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre.

Artículo 43

Edificabilidad física sobre y bajo rasante y número máximo de plantas en las subzonas dotacionales de equipamiento e infraestructuras de la red de los sistemas generales y locales en las actuaciones integradas de Zorrotzaurre.

En el presente artículo se definen las edificabilidades físicas máximas posibles de situar en la subzonas dotacionales de equipamiento público y en la subzona dotacional de infraestructuras de la red de los sistemas locales establecidos por el presente Plan Especial. Se establece en cinco el número máximo de plantas sobre rasante, incluida la baja, sin perjuicio de lo indicado al respecto para los estudios de detalle en relación con el número máximo de plantas.

Las alineaciones de las edificaciones a realizar en la subzonas dotacional debiéndose respetar, en todo caso, las limitaciones establecidas por la servidumbre de protección correspondiente al dominio público marítimo terrestre, así como las normas de separación entre edificios establecidas en los artículos 36 y 37 para cuerpos edificados de uso equipamental; y las señaladas en los artículos 34 y 35, cuando el edificio enfrentado sea de otro uso distinto al equipamental.

La definición de alineaciones y rasantes tanto del conjunto de las parcelas EQ-13 y AD-1 como de la parcela AD-2 se remite a la redacción de dos Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle que desarrolle el Plan Especial para las parcelas EQ-13 y AD-1 deberá respetar las condiciones siguientes: a) En el frente de los edificios residenciales de la Avda. Madariaga 77-79 y 81-83, la altura máxima edificable no será superior a PB+1, que, en cualquier caso, no sobrepasará los 10 metros de altura medidos sobre la rasante actual del terreno; y b) La altura máxima autorizada, fuera de la proyección vertical del plano de las fachadas a la calle Morgan de los citados inmuebles, no superará la altura de cornisa de estos últimos.

El Estudio de Detalle que desarrolle el Plan Especial para la parcela AD-2 deberá tener en consideración la ordenación de los edificios de uso residencial del entorno, en cuanto a tipología y perfil edificatorio, y deberá resolver el encuentro de la edificación propuesta con la medianería de los edificios colindantes que se consolidan.

A continuación, en la tabla siguiente se indican las superficies máximas de la edificabilidad física sobre y bajo rasante, posibles de construir en el interior de las subzonas dotacionales:

Parcela	Superficie	Edificabilidad sobre rasante	Edificabilidad bajo rasante	Ocupación máxima
EQ-1	2.501,19	7.503	1.200	2.501
EQ-2	14.337,13	19.200	7.500	7.000
EQ-3	2.225,76	2.050	720	720
EQ-4	11.481,97	20.200	5.750	5.750
EQ-5	6.403,54	13.000	2.000	3.360
EQ-6	15.885,66	11.940	6.850	6.850
EQ-7	10.567,34	14.260	2.200	4.550
EQ-8	643,44	425	0	385
EQ-9	7.851,41	12.000	4.000	4.000
EQ-10	2.396,98	3.000	400	1.000
EQ-11	3.739,08	5.608	400	1.900
EQ-12	3.220,34	7.500	2.700	2.700
EQ-13	3.233,11	800	1.680	1.293
AD-1	5.816,89	3.700	3.020	2.327
AD-2	3.233,11	5.300	2.600	2.000
IF-1	645,43	1.390	645	645

Artículo 51.— Subzona dotacional AD-1

Las parcelas dotacional AD-1 y equipamental EQ-13 no podrán disponer de cierres de parcela y deberán presentar un proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación en el que se contemple un tratamiento del espacio ubicado dentro de la servidumbre establecida por la legislación de Costas, semejante en su diseño y tratamiento al del paseo de ribera.

Artículo 59.— Régimen transitorio para los inmuebles, actividades y usos existentes

(...)

5. Respecto a los inmuebles señalados en el apartado 3, se establecen las siguientes normas sobre los usos admisibles:

- a) No serán autorizables los cambios de uso, salvo que el nuevo a implantar sea el productivo compatible con vivienda (Uso 8, situación 1), el almacén compatible con vivienda (Uso 8, situación 3) o el socio cultural (Uso 3, situación 9).
- b) Podrán implantarse nuevos usos productivos compatibles con vivienda (Uso 8, situaciones 1 y 3) así como el equipamiento deportivo (Uso 3, situación 1) y el equipamiento socio-cultural (Uso 3, situación 9).
- c) No se permitirán nuevos usos productivos ni su cambio por otros no compatibles con vivienda, como tampoco los que supongan un aumento del nivel de contaminación del suelo.
- d) Podrá implantarse el uso terciario en situación 2, comercial al por menor de carácter no concentrado, cuando se desarrollen actividades eventuales con una frecuencia no superior a un día a la semana y con carácter expositivo ferial y de mercadillo, quedando sujetas a la normativa sectorial vigente.

(...)