

## MODIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS 9.2.9.3 Y 9.2.12.1 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO.

### DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS

#### B.1. INTRODUCCION

El documento de Modificación del PGOU de Bilbao en Zorrotzaurre, aprobado en marzo de 2.011, incorporó a la Normativa Urbanística del Plan General vigente un nuevo articulado con objeto de introducir en el mismo las determinaciones derivadas de la nueva ordenación, figurando entre otros, el artículo 9.2.9.3 titulado *“Características, delimitación e inclusión a los efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales”*, y el artículo 9.2.12.1 titulado *“Plazos para la programación del suelo”*

El presente expediente no conlleva ninguna nueva incorporación de articulado al planeamiento vigente, suponiendo únicamente una modificación del texto de dichos artículos. Por consiguiente se recoge a continuación el texto de los artículos en su redacción vigente y el nuevo texto propuesto para su aprobación.

También el presente expediente subsana el error de no haber incorporado a la normativa de la Modificación anteriormente citada, la posibilidad de implantación del uso sociocultural en los edificios productivos existentes, conforme a la determinación del artículo 9.2.8.1, apartado 8.

#### **Estado Actual**

##### ***Artículo 9.2.8.1. Usos permitidos en la Zona Mixta de Zorrotzaurre***

***1. La Zona mixta de Zorrotzaurre comprende la totalidad de los terrenos del Área de Zorrotzaurre con exclusión de los que se ocupan por la Zona del sistema general portuario del Canal de Deusto y por el destinado a la apertura del Canal.***

***2. El uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico de la Zona mixta de Zorrotzaurre es el Uso Residencial (Uso 6) en Situación 2-a Vivienda Colectiva de régimen libre.***

***3. Además del uso característico o principal de la Zona mixta de Zorrotzaurre, se establecen como usos lucrativos compatibles o pormenorizados los siguientes:***

- *Infraestructuras (Uso 2).*

- *Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, incluida la situación 13: alojamientos dotacionales; y salvo la situación 11: Feria de Muestras.*
- *Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4):*
  - Situación 1. Servicios urbanos.*
  - Situación 2. Servicios administrativos.*
  - Situación 3. Aparcamientos autónomos*
- *Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 5):*
  - Espacios libres de propiedad privada.*
- *Uso Residencial (Uso 6):*
  - Situación 1. Vivienda unifamiliar a y b*
  - Situación 4-a. Vivienda Colectiva de protección oficial (VPO), de régimen general y especial.*
  - Situación 4-b. Vivienda Colectiva de protección oficial de régimen tasado (VPOT) de regulación autonómica.*
  - Situación 4-c. Vivienda Colectiva. Viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen especial.*
  - Situación 4-d. Vivienda Colectiva. Viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen general.*
- *Terciario (Uso 7):*
  - Situación 1. Oficinas.*
  - Situación 2.1 Comercial al por menor de carácter no concentrado.*
  - Situación 2.2. Galería comercial.*
- *Uso Productivo (Uso 8):*
  - Situación 1. Industrial compatible con la vivienda.*
  - Situación 3. Almacén compatible con la vivienda.*
- *Otros Usos (Uso 9):*
  - Situación 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso.*
  - Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios.*
  - Situación 3. Trasteros.*

#### **4. Usos lucrativos prohibidos expresamente**

- *Equipamiento (Uso 3). Situación 11. Feria de Muestras.*
- *Terciario (Uso 7). Situación 3. Comercial al por menor de carácter concentrado*
- *Productivo (Uso 8). Situaciones 2, 4, 5, 6 y 7.*

**5. Cualquier otro uso lucrativo, no comprendido en la relación de los usos compatibles pormenorizados, podrá ser admitido en los edificios de titularidad privada, siempre y cuando no**

*genere molestias o situaciones de inseguridad o peligro superiores a las originadas por los usos permitidos. Este extremo deberá ser incluido, con la correspondiente justificación en la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.*

**6.** *Además de los usos lucrativos anteriormente indicados, en la Zona Mixta de Zorrotzaurre, se autoriza la ubicación de todos los usos dotacionales públicos precisos para su completa urbanización y equipamiento. La edificabilidad física sobre y bajo rasante soporte de dichos usos, no computa en el cálculo de las edificabilidades urbanística, ponderada y media del Área de Zorrotzaurre.*

**7.** *Los usos productivos actualmente existentes en la Zona Mixta de Zorrotzaurre podrán ser mantenidos por el Plan Especial que desarrolle la ordenación pormenorizada bajo el régimen de disconforme con el planeamiento. No serán autorizables los cambios de uso salvo que el nuevo uso 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).*

**8.** *En los edificios actualmente productivos construidos dentro de la actuación integrada con licencia municipal podrán implantarse nuevos usos productivos compatibles con vivienda (Uso 8, situaciones 1 y 3).*

*También se permitirá la implantación de usos no compatibles con vivienda siempre y cuando en dicha ubicación exista con anterioridad dicho uso con su correspondiente licencia de actividad. Todo ello sin perjuicio de las condiciones ambientales y de las establecidas para el caso de sustitución de la actividad por el Plan General cuando por su ubicación, y con relación al uso residencial, permita no generar molestias en este último. No obstante, conforme se vayan declarando expresamente caducadas estas licencias adquirirán plena vigencia las normas sobre usos recogidas en la presente modificación.*

**Artículo 9.2.9.3. Características, delimitación e inclusión a los efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales**

**1.** *El trazado del Canal de Deusto recogido en la documentación gráfica con una anchura de 75 metros, tal y como establece el Estudio Hidráulico de la apertura del Canal adjuntado a esta Modificación, tienen carácter normativo y básico, atendiendo en todo caso, a la normativa portuaria sectorial de aplicación mientras el espejo de agua forme parte del dominio público portuario.*

**2.** *En el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre se establecerán las características definitivas de urbanización, que deberán ajustarse a las conclusiones del estudio hidráulico adjuntado a esta Modificación del PGOU de forma que sea garantizada la seguridad hidráulica para una avenida de 500 años de periodo de retorno.*

*Todas las actuaciones, tanto en dominio público como en sus zonas de protección, deberán ser objeto de un expediente de autorización previa que deberá ser tramitado ante la autoridad competente contemplando las determinaciones exigidas en el informe emitido por URA, el 21 de febrero de 2011.*

**3.** *La apertura del Canal de Deusto se considera como sistema general, con una anchura de 75 metros, quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, no así en cuanto a su ejecución.*

*La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).*

**4.** *El puente de conexión entre Deusto y la isla se considera como sistema general, quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, no así en cuanto a su ejecución.*

*La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).*

**5.** *El trazado del vial longitudinal de Zorrotzaurre debe ser continuado con un puente rodado, tranviario y peatonal que asegure la continuidad de dichos tráfico desde y hacia Zorrotza. Este puente se considera como sistema general, no quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, salvo en lo que respecta al estribo a ejecutar en la isla, el cual sí queda adscrito a dicho Área a efectos de la gestión del suelo requerido para su construcción.*

**6.** *El puente de conexión entre San Ignacio y la isla se considera como sistema general, quedando adscrito a la Actuación Integrada del Área Mixta de Zorrotzaurre, tanto en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, como en cuanto a su ejecución.*

**7.** *El trazado de la red del tranvía en la isla de Zorrotzaurre debe ser continuado, mediante uno o varios puentes, de modo que se asegure su conexión con el trazado actualmente existente en la rotonda de Euskalduna. Dicho trazado deberá ser definido mediante un Plan Especial de Infraestructuras, a redactar por el Gobierno Vasco, como institución competente en materia ferroviaria.*

*El puente de conexión tranviaria entre el Ensanche y la isla se considera como sistema general, no quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, salvo en lo que respecta al estribo a ejecutar en la isla, el cual sí queda adscrito a dicho Área a efectos de la gestión del suelo requerido para su construcción. Para ello, el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre, en tanto no se redacte el citado Plan de Infraestructuras, deberá reservar una zona, en el entorno de la punta sur de la isla, para posibilitar el acceso del tranvía a dicha isla.*

*La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).*

#### **Artículo 9.2.12.1. Plazos para la programación del suelo**

*1. Sin perjuicio de la posterior delimitación de los ámbitos de gestión del Area de Zorrotzaurre, a establecer por la ordenación pormenorizada de su plan especial de ordenación urbana o, en su caso, por los correspondientes programas de actuación urbanizadora, se establecen los plazos siguientes para realizar las tareas propias de la ejecución del planeamiento en el Area de Zorrotzaurre.*

- *Plazo para la redacción del programa o programas de actuación urbanizadora de Zorrotzaurre, seis meses computados a partir de la entrada en vigor del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.*
- *Plazo para la aprobación definitiva del programa o programas de actuación urbanizadora, seis meses comprendidos petición de su tramitación y aprobación..*

*2. El plazo máximo para la ejecución completa de las obras de urbanización del Area de Zorrotzaurre se fija desde las determinaciones de la ordenación estructural en seis años computados a partir de la entrada en vigor de su plan especial de ordenación urbana.*

*3. Las prioridades para la ejecución del planeamiento en el Area de Zorrotzaurre se fijarán por el plan especial de ordenación urbana atendiendo al contenido de su ordenación pormenorizada y a la delimitación de sus ámbitos de gestión.*

*4. La delimitación de los ámbitos de gestión para la ejecución del planeamiento en el Área de Zorrotzaurre, se realizará atendiendo a la ejecución coordinada de las dotaciones públicas de la red de los sistemas generales y de los sistemas locales más importantes, en especial la apertura del canal de Deusto, y las conexiones de circulación rodada, de bicicletas y peatones con Deusto y San Ignacio. También se deberá tener en cuenta la necesidad de asegurar la ejecución adecuada de la urbanización y la edificación de conjuntos homogéneos de parcelas destinadas a acoger los usos lucrativos y las dotaciones públicas locales, respetando el criterio de equilibrio entre usos privados y dotacionales.*

## **Estado Modificado**

### **Artículo 9.2.8.1. Usos permitidos en la Zona Mixta de Zorrotzaurre**

1. La Zona mixta de Zorrotzaurre comprende la totalidad de los terrenos del Área de Zorrotzaurre con exclusión de los que se ocupan por la Zona del sistema general portuario del Canal de Deusto y por el destinado a la apertura del Canal.

2. El uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico de la Zona mixta de Zorrotzaurre es el Uso Residencial (Uso 6) en Situación 2-a Vivienda Colectiva de régimen libre.

3. Además del uso característico o principal de la Zona mixta de Zorrotzaurre, se establecen como usos lucrativos compatibles o pormenorizados los siguientes:

- Infraestructuras (Uso 2).
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, incluida la situación 13: alojamientos dotacionales; y salvo la situación 11: Feria de Muestras.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4):
  - Situación 1. Servicios urbanos.
  - Situación 2. Servicios administrativos.
  - Situación 3. Aparcamientos autónomos
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 5):
  - Espacios libres de propiedad privada.
- Uso Residencial (Uso 6):
  - Situación 1. Vivienda unifamiliar a y b
  - Situación 4-a. Vivienda Colectiva de protección oficial (VPO), de régimen general y especial.
  - Situación 4-b. Vivienda Colectiva de protección oficial de régimen tasado (VPOT) de regulación autonómica.
  - Situación 4-c. Vivienda Colectiva. Viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen especial.
  - Situación 4-d. Vivienda Colectiva. Viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen general.
- Terciario (Uso 7):
  - Situación 1. Oficinas.
  - Situación 2.1 Comercial al por menor de carácter no concentrado.
  - Situación 2.2. Galería comercial.
- Uso Productivo (Uso 8):
  - Situación 1. Industrial compatible con la vivienda.

Situación 3. Almacén compatible con la vivienda.

- Otros Usos (Uso 9):

Situación 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso.

Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios.

Situación 3. Trasteros.

#### **4. Usos lucrativos prohibidos expresamente**

- Equipamiento (Uso 3). Situación 11. Feria de Muestras.

- Terciario (Uso 7). Situación 3. Comercial al por menor de carácter concentrado

- Productivo (Uso 8). Situaciones 2, 4, 5, 6 y 7.

**5.** Cualquier otro uso lucrativo, no comprendido en la relación de los usos compatibles pormenorizados, podrá ser admitido en los edificios de titularidad privada, siempre y cuando no genere molestias o situaciones de inseguridad o peligro superiores a las originadas por los usos permitidos. Este extremo deberá ser incluido, con la correspondiente justificación en la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.

**6.** Además de los usos lucrativos anteriormente indicados, en la Zona Mixta de Zorrotzaurre, se autoriza la ubicación de todos los usos dotacionales públicos precisos para su completa urbanización y equipamiento. La edificabilidad física sobre y bajo rasante soporte de dichos usos, no computa en el cálculo de las edificabilidades urbanística, ponderada y media del Área de Zorrotzaurre.

**7.** Los usos productivos actualmente existentes en la Zona Mixta de Zorrotzaurre podrán ser mantenidos por el Plan Especial que desarrolle la ordenación pormenorizada bajo el régimen de disconforme con el planeamiento. No serán autorizables los cambios de uso salvo que el nuevo uso 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).

**8.** En los edificios actualmente productivos construidos dentro de la actuación integrada con licencia municipal podrán implantarse nuevos usos productivos compatibles con vivienda ( Uso 8, situaciones 1 y 3) y el socio-cultural ( Uso 3, situación 9 ).

También se permitirá la implantación de usos no compatibles con vivienda siempre y cuando en dicha ubicación exista con anterioridad dicho uso con su correspondiente licencia de actividad. Todo ello sin perjuicio de las condiciones ambientales y de las establecidas para el caso de sustitución de la actividad por el Plan General cuando por su ubicación, y con relación al uso residencial, permita no generar molestias en este último. No obstante, conforme se vayan declarando expresamente caducadas estas licencias adquirirán plena vigencia las normas sobre usos recogidas en la presente modificación.

**Artículo 9.2.9.3. Características, delimitación e inclusión a los efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales**

1. El trazado del Canal de Deusto recogido en la documentación gráfica con una anchura de 75 metros, tal y como establece el Estudio Hidráulico de la apertura del Canal adjuntado a esta Modificación, tienen carácter normativo y básico, atendiendo en todo caso, a la normativa portuaria sectorial de aplicación mientras el espejo de agua forme parte del dominio público portuario.

2. En el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre se establecerán las características definitivas de urbanización, que deberán ajustarse a las conclusiones del estudio hidráulico adjuntado a esta Modificación del PGOU de forma que sea garantizada la seguridad hidráulica para una avenida de 500 años de periodo de retorno.

Todas las actuaciones, tanto en dominio público como en sus zonas de protección, deberán ser objeto de un expediente de autorización previa que deberá ser tramitado ante la autoridad competente contemplando las determinaciones exigidas en el informe emitido por URA, el 21 de febrero de 2011.

3. La apertura del Canal de Deusto se considera como sistema general, con una anchura de 75 metros, quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, no así en cuanto a su ejecución.

La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

4. El puente de conexión entre San Ignacio y la isla se considera como sistema general, quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, no así en cuanto a su ejecución.

La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

5. El trazado del vial longitudinal de Zorrotzaurre debe ser continuado con un puente rodado, tranviario y peatonal que asegure la continuidad de dichos tráficos desde y hacia Zorrotza. Este puente se considera como sistema general, no quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, salvo en lo que respecta al estribo a ejecutar en la isla, el cual sí queda adscrito a dicho Área a efectos de la gestión del suelo requerido para su construcción.

**6.** El puente de conexión entre Deusto y la isla se considera como sistema general, quedando adscrito a la Actuación Integrada del Área Mixta de Zorrotzaurre, tanto en cuanto a la gestión del suelo requerido para su construcción, como en cuanto a su ejecución.

**7.** El trazado de la red del tranvía en la isla de Zorrotzaurre debe ser continuado, mediante uno o varios puentes, de modo que se asegure su conexión con el trazado actualmente existente en la rotonda de Euskalduna. Dicho trazado deberá ser definido mediante un Plan Especial de Infraestructuras, a redactar por el Gobierno Vasco, como institución competente en materia ferroviaria.

El puente de conexión tranviaria entre el Ensanche y la isla se considera como sistema general, no quedando adscrito al Área Mixta de Zorrotzaurre, salvo en lo que respecta al estribo a ejecutar en la isla, el cual sí queda adscrito a dicho Área a efectos de la gestión del suelo requerido para su construcción. Para ello, el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre, en tanto no se redacte el citado Plan de Infraestructuras, deberá reservar una zona, en el entorno de la punta sur de la isla, para posibilitar el acceso del tranvía a dicha isla.

La obtención de este sistema general se llevará a cabo mediante los procedimientos legalmente establecidos en la normativa urbanística vigente (artículos 186 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

#### **Artículo 9.2.12.1. Plazos para la programación del suelo**

**1.** Sin perjuicio de la posterior delimitación de los ámbitos de gestión del Área de Zorrotzaurre, a establecer por la ordenación pormenorizada de su plan especial de ordenación urbana o, en su caso, por los correspondientes programas de actuación urbanizadora, se establecen los plazos siguientes para realizar las tareas propias de la ejecución del planeamiento en el Área de Zorrotzaurre.

- Plazo para la redacción del programa o programas de actuación urbanizadora de Zorrotzaurre, seis meses computados a partir de la entrada en vigor del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.
- Plazo para la aprobación definitiva del programa o programas de actuación urbanizadora, seis meses comprendidos desde la petición de su tramitación y aprobación.

**2.** El plazo máximo para la ejecución completa de las obras de urbanización del Área de Zorrotzaurre se fija desde las determinaciones de la ordenación estructural en doce años computados a partir de la entrada en vigor de su plan especial de ordenación urbana.

**3.** Las prioridades para la ejecución del planeamiento en el Área de Zorrotzaurre se fijarán por el plan especial de ordenación urbana atendiendo al contenido de su ordenación pormenorizada y a la delimitación de sus ámbitos de gestión.

4. La delimitación de los ámbitos de gestión para la ejecución del planeamiento en el Área de Zorrotzaurre, se realizará atendiendo a la ejecución coordinada de las dotaciones públicas de la red de los sistemas generales y de los sistemas locales más importantes, en especial la apertura del canal de Deusto, y las conexiones de circulación rodada, de bicicletas y peatones con Deusto y San Ignacio. También se deberá tener en cuenta la necesidad de asegurar la ejecución adecuada de la urbanización y la edificación de conjuntos homogéneos de parcelas destinadas a acoger los usos lucrativos y las dotaciones públicas locales, respetando el criterio de equilibrio entre usos privados y dotacionales.

Bilbao, enero de 2.012

El arquitecto

Fdo: Juan Carlos Sinde