

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO EN ZORROTZAURRE. Documento correspondiente a la Aprobación Definitiva

DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS

B.1. INTRODUCCION

El ámbito espacial de este expediente de Modificación del Plan General de Bilbao abarca el actual Área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre y el Área de Reparto 120, con ligeras correcciones de sus límites derivados de un análisis más depurado de su parcelación.

Sus Normas Urbanísticas se estructuran siguiendo, dentro de lo posible, lo establecido al efecto por las Normas Urbanísticas del Plan citado, teniendo en cuenta sus características urbanísticas y su división en Zonas y de acuerdo con el contenido de la Calificación global establecida según el artículo 53.1 c) de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Dentro del ámbito espacial de Zorrotzaurre, objeto de esta Modificación, se definen tres Zonas privadas, dos de ellas con uso característico o predominante sanitario y terciario que, por circunstancias derivadas de los plazos de su ejecución, deben ser extraídas de su ámbito total y dotadas de ordenación pormenorizada de manera independiente del resto, estableciendo además ámbitos de ejecución también independientes para cada una de ellas.

La tercera Zona privada que completa, en gran parte, la totalidad del ámbito espacial de esta Modificación del Plan General en Zorrotzaurre se define como “Zona mixta de Zorrotzaurre”, con uso predominante o característico en la terminología de la Ley 2/2006, Residencial (Uso 6), en situación 2, vivienda colectiva y uso terciario compatible con aquél.

En consecuencia, nos encontramos con la necesidad de redactar unas Normas urbanísticas relativas a la ordenación de la Zona mixta de Zorrotzaurre y también a la de las otras dos Zonas, sanitaria y terciaria, completando el ámbito de esta Modificación del Plan General en Zorrotzaurre, con el resto de Zonas públicas, es decir Zonas de sistemas generales.

Según lo indicado anteriormente, para la redacción de las Normas urbanísticas de este expediente vamos a tener en cuenta la estructura de las Normas urbanísticas del Plan General, procurando alterar lo mínimo posible su método y organización, en la tarea que se ha de afrontar para cumplir con los conceptos, contenido material y terminología establecidos en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, obligatorios a partir de su entrada en vigor, y poder adoptar sus nuevas determinaciones para la ordenación y la ejecución urbanística.

Las tres Zonas que se crean en el presente expediente a través de la Calificación global, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de suelo y urbanismo, son Zonas privadas, entendiéndolas como tales por posibilitar que el planeamiento y en concreto la ordenación estructural sitúen en su ámbito espacial usos lucrativos, sin perjuicio de la posterior aparición, a través de la ordenación pormenorizada, de superficies de suelo que, con el carácter de dotaciones públicas de la Red de sistemas locales, alberguen únicamente usos de dominio y uso o servicio público.

Para la Zona Mixta de Zorrotzaurre, mayoritaria en superficie, en relación con la totalidad de la de este expediente, se establece únicamente la ordenación estructural, teniendo en cuenta la complejidad de los problemas urbanísticos a resolver que proporcionan una evidente necesidad de realizar un estudio detallado y minucioso.

Por ello se remite su ordenación pormenorizada a un posterior plan especial de ordenación urbana que desarrolle la ordenación estructural mediante el establecimiento de la pormenorizada, según se establece en el artículo 70 de la Ley 2/2006.

Con independencia de las anteriores Normas Urbanísticas, y teniendo en cuenta la creación de las dos pequeñas Zonas privadas, a las que se les dota, desde la documentación del Plan General con ordenación pormenorizada, utilizaremos la técnica del propio Plan, el cual concreta la ordenación pormenorizada de las diversas Zonas del suelo urbano a través de las “Condiciones Particulares de las Zonas”, denominadas Ordenanzas, que se contienen en el Título Octavo de sus Normas Urbanísticas, aún cuando esta denominación no encaje de manera totalmente correcta con las denominaciones clásicas de “Normas Urbanísticas”.

Por ello, se crean las Ordenanzas denominadas “Ordenanza para la Zona de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre” y “Ordenanza para la Zona Terciaria de Zorrotzaurre”.

B.2. TITULO OCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Ordenanzas de Zona. Estado actual.

Las ordenanzas de Zona son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 8.1.1. Ordenanzas de Zona. Estado modificado.

1. Las ordenanzas de Zona son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

2. Las ordenanzas de Zona correspondientes a las Zonas definidas por la calificación global, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, comprenden las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y, en su caso, de la ordenación urbanística pormenorizada establecida de conformidad con lo indicado en la ley citada. Al efecto se deberán redactar atendiendo a la clara diferenciación de la función que la Ley 2/2006 asigna al Plan General o al planeamiento de ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo indicado en su artículo 103.2.

3. Cuando se trate de Zonas definidas por la calificación global con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo e incluidas a su vez en un Área, entendida, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, como ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano, las determinaciones de su ordenación estructural se contendrán en el Título Noveno. Condiciones particulares del planeamiento de desarrollo.

Artículo 8.1.2. Ámbitos de ordenanza. Estado actual.

El Plan General establece unos ámbitos de ordenanza, cuya delimitación gráfica figura en los Planos de Restricciones de Usos y Ámbitos de Ordenanza, con el número correspondiente a cada una de ellas. Las ordenanzas son las siguientes:

- Nº 1. Ordenanza para las parcelas de equipamiento.
- Nº 2. Ordenanza para las zonas residenciales de baja densidad en suelo urbano.
- Nº 3. Ordenanza para la zona de Deusto.
- Nº 4. Ordenanza para la zona de Urizarri.
- Nº 5. Ordenanza para la zona de Txurdinaga.
- Nº 6. Ordenanza para la zona de Bolueta.
- Nº 7. Ordenanza para la zona del Ensanche.
- Nº 8. Ordenanza para la zona de Rekalde.
- Nº 9. Ordenanza para la zona de Bentazarra.
- Nº 10. Ordenanza para la zona de Zorroza.
- Nº 11. Ordenanza para la zona de Anexo a la Fábrica de Gas.
- Nº 12. Ordenanza para la zona de acceso al Sector Mirabilla.
- Nº 13. Ordenanza para la manzana nº 4 del Distrito Basurto-Zorroza.

Artículo 8.1.2. Ámbitos de ordenanza. Estado modificado.

El Plan General establece unos ámbitos de ordenanza, cuya delimitación gráfica figura en los Planos de Restricciones de Usos y Ámbitos de Ordenanza, con el número correspondiente a cada una de ellas. Las ordenanzas son las siguientes:

- Nº 1. Ordenanza para las parcelas de equipamiento.*
- Nº 2. Ordenanza para las zonas residenciales de baja densidad en suelo urbano.*
- Nº 3. Ordenanza para la zona de Deusto.*
- Nº 4. Ordenanza para la zona de Uribarri.*
- Nº 5. Ordenanza para la zona de Txurdinaga.*
- Nº 6. Ordenanza para la zona de Bolueta.*
- Nº 7. Ordenanza para la zona del Ensanche.*
- Nº 8. Ordenanza para la zona de Rekalde.*
- Nº 9. Ordenanza para la zona de Bentazarra.*
- Nº 10. Ordenanza para la zona de Zorroza.*
- Nº 11. Ordenanza para la zona de Anexo a la Fábrica de Gas.*
- Nº 12. Ordenanza para la zona de acceso al Sector Mirabilla.*
- Nº 13. Ordenanza para la manzana nº 4 del Distrito Basurto-Zorroza.*
- Nº 14. Ordenanza nº 14 para la zona de prolongación de Zabala-Xenpelar.*
- Nº 15. Ordenanza para la zona de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre.*
- Nº 16. Ordenanza para la zona Terciaria de Zorrotzaurre.*

CAPITULO DIECISÉIS. ORDENANZA QUINCE PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO DE ZORROTZAURRE. De nueva creación.

Sección 1ª. Normas de la ordenación estructural de la Zona.

Artículo 8.16.1. Delimitación del ámbito de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre y naturaleza de la Zona.

1. El ámbito de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, es el indicado en el plano II, titulado “Estructura Orgánica y Usos Globales” y en el plano IX, titulado “Restricciones de Usos y Ámbitos de Ordenanza”, ambos de la documentación gráfica del Plan General.

2. La Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre es una Zona privada, teniendo en cuenta que en su ámbito espacial se autoriza la implantación de usos lucrativos.

Artículo 8.16.2. Usos permitidos en la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre.

1. El Uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, es el Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario.

2.- No se autoriza como uso compatible ningún otro uso diferente al uso característico, a excepción del uso Otros Usos (Uso 9), en Situación 1.Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro Uso, en Situación 2.Instalaciones generales o comunes de los edificios y en Situación 3.Trasteros. Los usos indicados deberán cumplir con la definición de uso complementario del artículo 6.2.4. apartado 3 de las Normas urbanísticas del Plan General y cumplir también la condición de ser usos vinculados y servidores del uso sanitario anteriormente citado, característica definida por ser estrictamente necesarios y estar al servicio exclusivo de su funcionamiento.

Artículo 8.16.3. Cuantificación de la edificabilidad física soporte de los diversos usos lucrativos autorizados.

1. La edificación urbanística máxima sobre rasante en la que se podrá situar el uso característico o Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario, no será superior a 18.000 m² construidos de superficie de techo.

2. No se establece limitación a la edificación bajo rasante cuya cuantía deberá ser concretada por las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Artículo 8.16.4. Características de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales a respetar y desarrollar por la ordenación pormenorizada

1. Las dotaciones públicas de las redes de sistemas locales de la Zona consisten en la definición de los terrenos destinados a sistema local peatonal, los cuales han de ocupar la totalidad de la superficie de la Zona no ocupada por la edificación.

2. El diseño de los sistemas locales constituidos por la prolongación de las calles Julio Urquijo y General Eraso, se deberá realizar de manera coordinada con el diseño del sistema general de la variante baja, actual calle de Morgan, debiéndose regularizar su trazado con una distancia entre fachadas de edificación de 20 metros como mínimo.

Artículo 8.16.5. Condiciones mínimas de la urbanización.

1. Las condiciones mínimas de la urbanización de los terrenos de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre son las establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del

suelo urbano, asegurando las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y todas las vías públicas de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior 8.16.4., “Características de las dotaciones públicas de la redes de sistemas generales y locales a respetar y desarrollar por la ordenación pormenorizada”, de la ordenación estructural de esta Zona.

2. El Proyecto de urbanización de la unidad de ejecución única de la actuación integrada de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, incluirá y valorará las medidas protectoras y el Programa de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental, de acuerdo con lo indicado en el Informe definitivo de impacto ambiental formulado por la Resolución de 18 de enero de 2011 de la Viceconsejera de Medio Ambiente.

Artículo 8.16.6. Cargas de urbanización

1. El programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, establecerá las cargas de urbanización y la estimación de su coste, atendiendo a la búsqueda de un equilibrio coste-beneficio, entre el valor de la edificabilidad media de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre y el de la Zona mixta de Zorrotzaurre, sin que se produzca un desequilibrio superior al 5%.

2. En cualquier caso, se adscribe a la ejecución de la actuación integrada de la Zona de equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, la superficie de suelo del sistema general de Comunicaciones de la Variante baja de Deusto precisa para completar su trazado de acuerdo con lo que establezca la ordenación pormenorizada. La adscripción se establece para la ejecución de las obras necesarias a los efectos de dejar correctamente rematada la urbanización de la calle Camino Morgan.

Artículo 8.16.7. Plazos para la programación del suelo.

1. Se establecen los siguientes plazos para realizar las tareas propias de la programación del suelo dirigidas a la ejecución del planeamiento en la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre:

- Plazo para la redacción y, en su caso, presentación ante el registro municipal del programa de actuación urbanizadora, seis meses computados a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan General de ordenación urbana de Bilbao.*
- Plazo para la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora, seis meses comprendidos a partir de la petición de su tramitación.*

2. El plazo máximo para la ejecución completa de las obras de urbanización y edificación de esta Zona, se fija en tres años computados a partir de la aprobación del programa de actuación urbanizadora.

Sección 2ª. Ordenación pormenorizada.

Artículo 8.16.8. Categorización del suelo.

La totalidad del suelo de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, clasificado como suelo urbano, se adscribe a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 8.16.9. Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona.

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante no podrá ser superior a 18.000 m² de techo y se deberá destinar en su totalidad al Uso de Equipamiento (Uso 3), en Situación 3.Sanitario. No se establece edificabilidad física para dotaciones públicas en la Zona.

2. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante no podrá ser superior a la resultante de multiplicar por 4 la superficie comprendida dentro del perímetro formado por las alineaciones máximas definidas en el Plano V "Definición de la Ordenación" de la documentación gráfica del Plan General. Los usos permitidos bajo rasante son los usos siguientes: Equipamiento sanitario (Uso 3) en situación 1, únicamente en el primer sótano; Otros Usos (Uso 9), en Situación 1.Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro Uso, en Situación 2.Instalaciones generales o comunes de los edificios y en Situación 3.Trasteros.

Los usos compatibles indicados deberán cumplir con la definición de uso complementario del artículo 6.2.4 apartado 3 de las Normas urbanísticas del Plan General y cumplir también la condición de ser usos vinculados y servidores del uso principal sanitario anteriormente citado, característica definida por ser estrictamente necesarios y estar al servicio exclusivo de su funcionamiento.

Artículo 8.16.10. Definición de los sistemas locales. Fijación de alineaciones y rasantes.

1. La ordenación pormenorizada contenida en el Plano V titulado "Definición de la Ordenación" define el trazado de los sistemas locales de la Zona, concretados en sistemas locales peatonales y el trazado del sistema general de comunicaciones. Variante baja de Deusto en el frente de la Zona de equipamiento sanitario de Zorrotzaurre.

2. Igualmente se establece en el Plano citado, con trazo discontinuo, las alineaciones máximas de edificación para la concreción posterior de la situación y forma de los edificios, a través del instrumento de ordenación urbanística de Estudio de Detalle. Dicho instrumento deberá concretar las rasantes de los sistemas locales de las vías públicas, peatonales y de circulación rodada, atendiendo al trazado del sistema general de comunicación viaria de la variante baja de Deusto, hoy calle

Morgan, así como a las que se deriven de la solución hidráulica de evacuación de la Ría y del espacio público colindante a la misma.

Artículo 8.16.11. Condiciones de la edificación. Criterios para la redacción del Estudio de Detalle.

1. El número máximo de plantas sobre rasante no será superior a 7, debiendo ser situada la edificación en el interior de la superficie establecida por el perímetro de la línea a trazos discontinuos que constituye la envolvente máxima de la edificación, según los trazados contenidos en el plano V titulado "Definición de la Ordenación" de la documentación gráfica del Plan General.

2. El número máximo de plantas bajo rasante se fija en 4 plantas, pudiendo ocupar la totalidad de la superficie comprendida en el perímetro de la línea a trazos discontinuos que constituye la envolvente máxima de la edificación, definida según lo indicado en el número anterior de este artículo. En cualquier caso, el diseño de las plantas bajo rasante deberá cumplir con el número de plazas de aparcamiento establecidas para las dotaciones máximas y mínimas del uso de Equipamiento (Uso 3) Situación 3.Sanitario, en el Artículo 6.3.63. titulado "Dotaciones mínimas y máximas" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. La concreción de la forma de la edificación sobre rasante se deberá realizar previamente a la petición de licencia de obras, a través del complemento de la ordenación a realizar por un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la Zona.

4. El Estudio de Detalle que complete las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, deberá concretar la situación y forma de la edificación sobre y bajo rasante, respetando los condicionantes indicados en los números anteriores de este artículo, así como las superficies máximas de techo sobre y bajo rasante establecidas en el Artículo 8.16.9. "Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona".

Igualmente, deberá completar el diseño de los sistemas locales de las vías públicas, rodadas y peatonales, estableciendo los accesos a las plantas bajo rasante, sus rasantes definitivas, así como el tratamiento peatonal y rodado de sus diversas superficies, prestando especial atención a la conexión de los sistemas locales citados con el sistema general de comunicaciones, variante baja de Deusto-Calle Morgan y a la compatibilidad y adecuación de las cotas de urbanización y el tratamiento de las fachadas de la edificación con los condicionantes derivados de la solución hidráulica de la Ría y del espacio público colindante con la misma.

Artículo 8.16.12. Condiciones de la parcelación.

La parcelación resultante de la ordenación pormenorizada, constituye una única parcela que tiene el carácter de parcela mínima, adquiriendo en consecuencia la condición de indivisible, de acuerdo con

lo establecido en el Artículo 40 titulado "Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares" de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 8.16.13. Previsión de arbolado

El Proyecto de urbanización de la Unidad de ejecución de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, deberá establecer la plantación de un mínimo de 90 árboles en el interior de su propio ámbito.

Artículo 8.16.14. Delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución.

La totalidad del ámbito espacial de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre se incluye en una única actuación integrada de unidad de ejecución única.

Artículo 8.16.15. Coeficiente de ponderación entre usos.

1. Se establece, como uso característico, el Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario y se le asigna el coeficiente de ponderación 1, con independencia de la planta en la que se sitúe.
2. Para el resto de los usos compatibles, a situar en plantas bajo rasantes, se establece el coeficiente de ponderación 0,2.

CAPÍTULO DIECISIETE. ORDENANZA DIECISEIS PARA LA ZONA TERCIARIA DE ZORROTZAURRE. De nueva creación.

Sección 1ª. Normas de la ordenación estructural de la Zona.

Artículo 8.17.1. Delimitación del ámbito de la Zona terciaria de Zorrotzaurre y naturaleza de la Zona.

1. El ámbito de la Zona terciaria de Zorrotzaurre, es el indicado en el plano II, titulado "Estructura Orgánica y Usos Globales" y en el plano IX, titulado "Restricción de Usos y Ámbitos de Ordenanza", ambos de la documentación gráfica del Plan General.
2. La Zona terciaria de Zorrotzaurre es una Zona privada, teniendo en cuenta que se autoriza en su ámbito espacial la implantación de usos lucrativos.

Artículo 8.17.2. Usos permitidos en la Zona terciaria de Zorrotzaurre.

1. El Uso característico, a efectos de la concreción del destino genérico de la Zona terciaria de Zorrotzaurre, es el Uso terciario (Uso 7) en Situación 1. Oficinas. Se establece como uso compatible el Uso terciario (Uso 7) en Situación 2. Comercial al por menor de carácter no concentrado.

2.- Además del uso compatible anteriormente indicado, se autorizan igualmente, como usos compatibles, el uso Otros Usos (Uso 9), en Situación 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro Uso, en Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios y en Situación 3. Trasteros.

Artículo 8.17.3. Cuantificación de la edificabilidad física soporte de los diversos usos lucrativos autorizados.

1. La edificación urbanística máxima sobre rasante en la que se podrá situar el uso característico o. Uso terciario (Uso 7) en Situación 1. Oficinas y los demás usos compatibles, no será superior a la superficie de techo del edificio existente en la Zona, más el incremento resultante de ejecutar una planta intermedia que ocupe la totalidad del espacio de la actual planta baja.

2. La superficie edificable máxima sobre rasante destinada a usos compatibles, no será superior al 25% de la totalidad de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la Zona. El Uso terciario (Uso 7) en Situación 2. Comercial al por menor de carácter no concentrado, no deberá superar el 12% de la totalidad de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la Zona.

3. No se autoriza edificabilidad bajo rasante, salvo para posibilitar la ejecución del uso Otros Usos (Uso 9) en Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios, con superficie no superior a 1.000 m².

Artículo 8.17.4. Características de las dotaciones públicas de la redes de sistemas locales a respetar y desarrollar por la ordenación pormenorizada

Las dotaciones públicas de la red de sistemas locales consistirán en la definición de las superficies destinadas a sistema local viario o peatonal que han de ocupar la totalidad de la superficie de la Zona no ocupada por la edificación.

Artículo 8.17.5. Condiciones mínimas de la urbanización.

1. Las condiciones mínimas de la urbanización de los terrenos de la Zona terciaria de Zorrotzaurre son las establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del suelo urbano, asegurando las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y todas las vías públicas existentes en el entorno de la Zona.

2. El Proyecto de urbanización de la unidad de ejecución única de la actuación integrada de la Zona Terciaria de Zorrotzaurre, incluirá y valorará las medidas protectoras y el Programa de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental, de acuerdo con lo indicado en el Informe definitivo de impacto ambiental formulado por la Resolución de 18 de enero de 2011 de la Viceconsejera de Medio Ambiente.

Artículo 8.17.6. Cargas de urbanización.

El programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada de la Zona terciaria de Zorrotzaurre, establecerá las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste, atendiendo a la búsqueda de un equilibrio, coste-beneficio entre el valor de la edificabilidad media de la Zona terciaria de Zorrotzaurre y de la Zona mixta de Zorrotzaurre, sin que se produzca un desequilibrio superior al 5%.

Artículo 8.17.7. Plazos para la programación del suelo.

1. Se establecen los siguientes plazos para realizar las tareas propias de la programación del suelo dirigidas a la ejecución del planeamiento en la Zona terciaria de Zorrotzaurre:

- Plazo para la redacción y, en su caso, presentación ante el registro municipal del programa de actuación urbanizadora, seis meses computados a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan General de ordenación urbana de Bilbao.*
- Plazo para la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora, seis meses comprendidos a partir de la petición de su tramitación.*

2. El plazo máximo para la ejecución completa de las obras de urbanización y de la rehabilitación del edificio existente en esta Zona, se fija en tres años computados a partir de la aprobación del programa de actuación urbanizadora.

Sección 2ª. Ordenación pormenorizada.

Artículo 8.17.8. Categorización del suelo.

La totalidad del suelo de la Zona terciaria de Zorrotzaurre, clasificado como suelo urbano, se adscribe a la categoría de suelo urbano no consolidado por su inclusión en una Actuación integrada, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 8.17.14 titulado “Delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución”.

Artículo 8.17.9. Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona.

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante no podrá ser superior a la existente en el edificio del Depósito Franco más la ampliación resultante de ejecutar una planta intermedia en la totalidad de la superficie de la actual planta baja.

2. De la totalidad de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante, el 75% como mínimo se destinará al Uso terciario (Uso 7) en Situación 1. Oficinas, pudiendo destinarse el 25% restante a los demás Usos compatibles, sin que la superficie destinada al Uso terciario (Uso 7) en Situación 2. Comercial al por menor de carácter no concentrado, supere el 12% de la total.

3. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante no podrá ser superior a 1.000 m² de superficie de techo y se destinará al uso Otros Usos (Uso 9), en Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios.

Artículo 8.17.10. Definición de los sistemas locales. Fijación de alineaciones y rasantes.

1. La ordenación pormenorizada contenida en el plano V de la documentación gráfica del Plan General, titulado “Definición de la Ordenación” define el trazado de los sistemas locales de la Zona, concretados en sistemas locales de vías públicas peatonales y de circulación rodada, que quedan definidos por la totalidad de los terrenos de la Zona no ocupados por la proyección en planta del edificio existente.

2. Igualmente se establece en el plano citado las alineaciones máximas de edificación, coincidentes con las del edificio existente.

Artículo 8.17.11. Condiciones de la edificación. Criterios para la redacción del Estudio de Detalle.

1. El número de plantas sobre rasante será el existente en el actual edificio del Depósito Franco, autorizándose la ejecución de un forjado intermedio en la planta baja, con el correspondiente incremento de una planta de piso, sobre las existentes.

2. El número máximo de plantas bajo rasante se fija en una planta, pudiendo ocupar una superficie no superior a 1.000 m².

3. La edificación sobre rasante, ha de respetar la envolvente construida del Depósito Franco, autorizándose la ejecución de obras de Conservación y Ornato, Reparación, Consolidación, Reforma y Rehabilitación.

4. Se deberá redactar un estudio de detalle de la totalidad de la Zona, el cual debe de completar el diseño y tratamiento de las superficies no ocupadas por la edificación y destinadas a sistemas locales de las vías públicas, rodadas y peatonales. Al efecto ha de establecer las rasantes definitivas, así como el tratamiento peatonal y rodado de sus diversas superficies, prestando especial atención al tratamiento como paseo peatonal del frente al canal y adecuando el tratamiento del entorno de la fachada noreste del edificio existente, con las rasantes de la Avenida Zarandoa.

Artículo 8.17.12. Condiciones de la parcelación.

La parcela constituida por la ocupación en planta del edificio del Depósito Franco, constituye una única parcela que tiene el carácter de parcela mínima, adquiriendo en consecuencia la condición de indivisible, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40 titulado "Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares" de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 8.17.13. Previsión de arbolado

El Proyecto de urbanización de la Unidad de ejecución de la Zona terciaria de Zorrotzaurre deberá concretar la plantación de un número de árboles no inferior al incremento de la edificabilidad urbanística resultante de la ejecución del forjado suelo de la nueva planta primera dividida entre cien.

Artículo 8.17.14. Delimitación de actuaciones integradas y unidades de ejecución.

La totalidad del ámbito espacial de la Zona terciaria de Zorrotzaurre se incluye en una única actuación integrada de unidad de ejecución única.

Artículo 8.17.15. Coeficiente de ponderación entre usos.

1. Se establece, como uso característico, el Uso Terciario (Uso 7) en Situación 1. Oficinas y se le asigna el coeficiente de ponderación 1.

2. Al Uso Terciario (Uso 7) en Situación 2. Comercio al por menor de carácter no concentrado, se le asigna el coeficiente de ponderación 1 y al resto de usos compatibles se le asigna el coeficiente de ponderación 0,2.

B.3. NORMATIVA URBANISTICA RELATIVA AL ÁREA DE ORDENACION REMITIDA DE LA PENINSULA DE ZORROTZAURRE.

TITULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

CAPITULO SEGUNDO. ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO.

Sección 2ª. Área de Ordenación Remitida de la península de Zorrotzaurre. Estado actual.

Artículo 9.2.4. Ámbito.

El Área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre abarca la totalidad del suelo comprendido entre: Camino Morgan (desde la calle Julio Urquijo) y su prolongación por la actual calle de servicio de las instalaciones portuarias hasta la curva de Elorrieta, la Ría hasta la altura de la calle I. Zuloaga y los límites interiores del Área Residencial de Zorrotzaurre y el sistema general viario, hasta la altura de la calle Iruña.

La superficie de dicho suelo, sin contar el correspondiente Canal actual, es de 576.482 m², aproximadamente, de los que 9.864 m² corresponden al sistema general viario y 19.800 m² al sistema general para la apertura del canal.

Artículo 9.2.5. Instrumento de desarrollo.

1. El instrumento de planeamiento que el Plan establece para el desarrollo esta área es el plan especial de Reforma Interior y Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales incluidos en la delimitación del Área de Ordenación Remitida.

2. Cabe señalar que las zonas libres a las que se hace referencia en el artículo 9.2.9 y las soluciones viarias puntuales pueden ejecutarse previamente, conforme a las determinaciones fijadas por la Ley.

Artículo 9.2.6. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo asignado por el Plan para esta área es de cero como ochenta (0,80) metros cuadrados por metro cuadrado de uso de vivienda colectiva en manzana, referido al suelo no adscrito al dominio público en la actualidad y no calificado como sistema general por el Plan General.

Artículo 9.2.7. Usos.

1. Uso principal, con carácter general, es el residencial en situación 2, vivienda colectiva.

2. Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones (No computan a efectos de aprovechamiento los de titularidad pública y privados no lucrativos)
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4):
Situación 1, servicios urbanos.
Situación 2, servicios administrativos.
- Terciario (Uso 7):
Situación 1, oficinas.
Situación 2, comercial.
Situación 3.1, galería comercial.
Situación 3.2, grandes almacenes sin aparcamiento.
- Todos aquellos usos que no estén expresamente prohibidos.

3. Usos prohibidos:

- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situación 3
- Residencial (Uso 6), situación 1, a y b.

- Terciario (Uso 7), situación 3.3.
- Productivo (Uso 8), situaciones 2, 4, 5, 6 y 7.

Artículo 9.2.8. Limitaciones a los usos.

El plan especial de Reforma Interior establecerá la regulación pormenorizada de los usos con la limitación de que la superficie destinada al uso Residencial ha de ser al menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la total autorizada en el Plan general para la zona que nos ocupa. A estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 9.1.3.

Artículo 9.2.9. Condiciones urbanísticas.

1. El número máximo de viviendas, en cualquiera de los tamaños, no podrá superar las 3.216 unidades.

2. El plan especial de Reforma Interior deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para los sistemas generales de vialidad, señalados como tales dentro de la delimitación del Área.

3. Asimismo, el plan especial deberá contemplar unas reservas de suelo destinadas al sistema general para la apertura del Canal, a las zonas verdes y los espacios libres cuyas configuraciones respectivas deberán responder a los siguientes criterios:

- El cauce del Canal, tras su apertura, ha de tener como mínimo las dimensiones que se señalan en su delimitación como sistema general.
- No se permite, en el actual ensanchamiento del cauce al final de los muelles de ambas márgenes del canal, actuaciones de relleno que no sean estrictamente necesarias para las instalaciones destinadas a recreo.
- En la margen izquierda del canal (Zorrotzaurre), cuando la delimitación del Área de Ordenación Remitida lo permita y a partir del ensanchamiento referido con anterioridad, debiera conformarse un paseo de borde de ribera, de al menos treinta (30) metros de ancho, siguiendo el cauce que se prevea en el PERI.
- La margen derecha del canal resultante, hasta los límites del AOR, debiera dedicarse a espacios libres y dotacionales, así como a las partes de vialidad necesarias para enlazar con la del entorno del área que nos ocupa.
- La ocupación de la edificación, sin contar equipamientos públicos, no debiera superar el treinta por ciento (30%) del suelo incluido en el ámbito.

4. El plan especial de Reforma Interior deberá plantear una red viaria adecuada a las necesidades de la ordenación urbana y de la distribución de uso que se propugnan. En cualquier caso, su estructura viaria debiera plantearse los siguientes aspectos y conceptos.

- La vialidad longitudinal deberá contemplar sus continuidades por ambos extremos, con Zorroza y Baracaldo por un lado y con Olabeaga y el Ensanche por el otro.
 - La ubicación y posición de los puentes que se plantean como continuación de las calles Baleares y Luis Braille y su conexión con las calles Canarias y la nueva prolongación de Camino Morgan, respectivamente.
 - La ubicación de dos puentes más, desde el cruce de la prolongación referida antes y la avenida de Madariaga.
 - La conexión con Olabeaga por medio de otro nuevo puente bajo de carácter local.
 - El establecimiento de un vial de borde de Ría y de la alineación interior del Área Residencial de Zorrotzaurre que vaya a enlazar con el acceso al citado puente de Olabeaga.
- 5.** Respecto a la urbanización, el plan especial de Reforma Interior o cualquier intervención previa, debiera tener en cuenta las siguientes cuestiones:
- Los espacios libres y zonas verdes de ambas márgenes del canal han de tener continuidad peatonal, pasando bajo los viales de tráfico rodado sin que por ello se puedan rebajar las cotas existentes de terreno. Han de permitir, además, la implantación y crecimiento de arbolado de gran entidad a lo largo y ancho de sus trazados.
 - La vialidad en torno a las edificaciones ha de tener cotas de rasante no inferiores a 7,00 metros sobre el nivel del mar, salvo en la zona de contacto con el Área Residencial de Zorrotzaurre, en atención a la conexión con la misma.

Artículo 9.2.10. Sistema de actuación.

El sistema de actuación se determinará por el plan especial de Reforma Interior.

Artículo 9.2.11. Plazos de desarrollo.

Para la presentación del plan especial, seis (6) años, desde la entrada en vigor del Plan General y un (1) año, desde la aprobación definitiva del plan especial, para la aprobación del proyecto de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 9.2.12. Régimen Transitorio

1. Hasta que el plan especial establezca el régimen edificatorio correspondiente, las edificaciones e instalaciones existentes actualmente en el ámbito del Área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre se regirán por las normas transitorias que se establecen en el presente artículo.

2. En las edificaciones e instalaciones referidas en el párrafo anterior, se podrán autorizar obras de conservación y ornato. También se permiten, previa renuncia al incremento de valor expropiatorio, obras de reparación y consolidación, así como las obras de reforma que tengan por finalidad las especificadas en el artículo 2.4.8. apartado 4, letras a), b).

3. Excepcionalmente, se permiten obras de ampliación de instalaciones hasta un veinticinco por ciento (25%) de la superficie existente y/o una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de la parcela, para aquellas actividades estrechamente vinculadas con el uso portuario. La autorización de tales obras se dará por un período máximo de diez (10) años y con renuncia al incremento del valor expropiatorio, debiendo acreditarse fehacientemente y con carácter previo estas dos últimas circunstancias.

4. Se admiten los cambios de uso y/o actividad previstos en el Título Quinto para la situación de fuera de ordenación diferida.

Sección 2ª. *Ámbito urbano de Zorrotzaurre. Estado modificado.*

Subsección 1ª. *Ámbito y Calificación global del ámbito urbano de Zorrotzaurre.*

Artículo 9.2.4. *Delimitación del ámbito urbano de Zorrotzaurre*

1. *El ámbito urbano de Zorrotzaurre, abarca los terrenos comprendidos en la superficie cuyo perímetro se inicia en su lado Este por la Avenida Zarandoa y el Camino de Morgan, continua hasta la rotonda inferior del puente Euskalduna, pasa por el lado Sur a la margen derecha de la Ría de Bilbao, discurre por Ribera de Botica Vieja, Ribera de Deusto y Ribera de Zorrotzaurre hasta la punta final constituida entre la Ría y el canal, atraviesa el canal y queda cerrado en el encuentro de la Avenida Zarandoa con la Ribera de Elorrieta.*

En consecuencia, el ámbito urbano de Zorrotzaurre, se corresponde con la superficie conocida como Península de Zorrotzaurre, incluyendo también la franja lineal de los terrenos que están situados entre la margen derecha del Canal de Deusto y las calles Avenida Zarandoa y Camino de Morgan.

2. *La definición gráfica correcta del ámbito urbano de Zorrotzaurre se contiene en el plano III titulado "Clasificación y calificación" en el que se puede observar la delimitación del área de Ordenación Remitida de Zorrotzaurre y en el plano VIII titulado "Gestión" en el que se puede observar el ámbito de las actuaciones integradas de la Zona de equipamiento sanitario de Zorrotzaurre y de la Zona terciaria de Zorrotzaurre.*

3. La superficie total del ámbito urbano de Zorrotzaurre es de 838.781,25 m². En esta superficie se incluye la correspondiente al Canal de Deusto, tanto la de su trazado actual, como la reservada para la apertura del mismo, la cual queda considerada como sistema general.

4. El trazado del Canal contenido en la documentación gráfica del Plan General, tiene carácter vinculante y posee carácter normativo, atendiendo en todo caso, a la normativa portuaria sectorial de aplicación mientras el espejo de agua forme parte del dominio público portuario.

Artículo 9.2.5. Zonas establecidas por la calificación global en el ámbito urbano de Zorrotzaurre. Su delimitación

1. Dentro del ámbito urbano de Zorrotzaurre, la Calificación global define las siguientes Zonas:

- **Zonas privadas**

- Zona mixta de Zorrotzaurre *. Superficie 609.109,71 m²
- Zona de equipamiento sanitario de Zorrotzaurre. Superficie 12.178,15 m²
- Zona terciaria de Zorrotzaurre. Superficie 4.051,47 m²

* Dentro de esta superficie se engloba la correspondiente al SS. GG. de Espacios Libres

- **Zonas públicas o Zonas de sistemas generales**

- Zona del sistema general portuario del Canal de Deusto. Superficie 184.287,57 m²
- Zona del sistema general para la apertura del Canal de Deusto. Superficie 29.154,35 m²
- Zona del sistema general de espacios libres. Superficie 33.470 m²

2. La delimitación gráfica de las Zonas privadas y de las Zonas públicas correspondientes a los sistemas generales, se contiene en los planos modificados, por este expediente, de la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 9.2.6. Ámbito del Área de ordenación remitida de Zorrotzaurre

1. El ámbito espacial del Área de ordenación remitida de Zorrotzaurre, en adelante Área de Zorrotzaurre, de acuerdo con lo indicado en el artículo 51.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, comprende la Zona Mixta de Zorrotzaurre, y las Zonas de sistemas generales indicadas en el artículo anterior.

Artículo 9.2.7. Establecimiento de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada de las Zonas incluidas en el ámbito de Zorrotzaurre

1. El Plan General establece la ordenación estructural de todas las Zonas comprendidas en el ámbito urbano de Zorrotzaurre.

2. La ordenación estructural de esta Modificación del Plan General define el Área de Zorrotzaurre como ámbito espacial de ordenación pormenorizada de suelo urbano y remite su ordenación pormenorizada a un posterior plan especial de ordenación urbana.

3. La ordenación pormenorizada de las Zonas de equipamiento sanitario y terciario, anteriormente citadas, se contiene en la documentación gráfica del Plan General, plano número V titulado "Definición de la Ordenación" y en sus correspondientes Ordenanzas de Zona del Título Octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Subsección 2ª. Ordenación estructural del Área de Zorrotzaurre

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 Zorrotzurre 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 9.2.8.2. Usos permitidos en las Zonas públicas del Área de Zorrotzurre

1. En el ámbito de la Zonas públicas del sistema general portuario del Canal de Deusto y del sistema general para la apertura del Canal de Deusto, se autoriza el Uso de Comunicaciones (Uso 1) en Situación 5. Fluvial, y en todo caso, de conformidad con los usos y actividades permitidos en el dominio público portuario regulados por la legislación portuaria sectorial, de aplicación mientras el espejo de agua forme parte del dominio público portuario.

Artículo 9.2.8.3. Cuantificación de la edificabilidad física soporte de los diversos usos lucrativos y dotacionales públicos en la Zona Mixta de Zorrotzurre

1. La edificabilidad urbanística total y máxima sobre rasante a situar en la Zona Mixta de Zorrotzurre, no será superior a la resultante de aplicar el índice de 1,26 m² de techo por cada metro cuadrado de suelo de la suma de las superficies siguientes:

a- Superficie de los terrenos calificados como Zona Mixta de Zorrotzurre.

b- Superficie actualmente de tierra firme, incluida por la calificación global en la Zona del sistema general para la apertura del Canal de Deusto.

El método de cálculo de la edificabilidad urbanística total y máxima sobre rasante tiene una naturaleza meramente instrumental, al objeto de establecerla cuantía correcta de aquella, sin que se establezca en relación con las características del régimen de suelo de las superficies anteriormente indicadas.

En cualquier caso, la edificabilidad urbanística total y máxima sobre rasante no podrá ser superior a 804.264,19 m² de techo sobre rasante.

2. La edificabilidad urbanística total y máxima sobre rasante comprende la suma de las superficies de techo sobre rasante destinadas a albergar usos lucrativos de los edificios existentes y que el plan especial defina como edificios disconformes total o parcialmente con su ordenación pormenorizada sin plazo fijo para su desaparición y con obligada ordenanza de sustitución, de los edificios existentes que se adecuan a su ordenación pormenorizada y de los edificios de nueva planta proyectados por su ordenación pormenorizada.

3. La edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a albergar en edificación usos dotacionales de titularidad pública, se concretará por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.

4. La edificabilidad urbanística bajo rasante destinada a dar soporte a usos lucrativos y la edificabilidad física bajo rasante de los usos dotacionales públicos, se establecerá por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, previa justificación del cumplimiento de las dotaciones mínimas y máximas establecidas por el artículo 6.3.63 de la Normas urbanísticas del Plan General.

5. La ordenación pormenorizada del plan especial realizará la distribución de la edificabilidad urbanística o superficie de techo sobre rasante indicada en el artículo 1 del presente artículo entre la totalidad de los usos permitidos en la Zona Mixta de Zorrotzaurre de acuerdo con los condicionantes establecidos en los dos apartados siguientes del presente artículo y en el artículo 9.2.11.

6. Como mínimo el 25% y como máximo el 35% de la edificabilidad urbanística o superficie de techo total sobre rasante indicada en el número 1 del presente artículo, se destinará a dar soporte a los usos lucrativos siguientes:

- Uso de equipamiento (Uso 3)*
- Uso de Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4)*
- Uso Terciario (Uso 7)*
- Uso Productivo (Uso 8)*

7. Como concreción mas detallada de lo indicado en el apartado anterior, la ordenación pormenorizada del Plan Especial destinará, como mínimo, el 16% de la edificabilidad urbanística o superficie de techo total sobre rasante indicada en el numero 1 del presente artículo, a dar soporte al

Uso Terciario (Uso 7) en Situación 1. Oficinas; al Uso de Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en Situaciones 1 y 2 y al Uso Productivo (Uso 8) en Situaciones 1 y 3. El 16% anteriormente indicado, se contiene dentro del conjunto de la edificabilidad establecida entre el 25% y el 35% en el apartado anterior del presente artículo.

Artículo 9.2.8.4. Régimen de las viviendas. Medidas para garantizar el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1. Del número total de las viviendas de nueva planta a ejecutar en la Zona mixta de Zorrotzaurre, el 25% serán viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general y especial, el 25% serán viviendas de protección oficial (VPOT) de régimen tasado de regulación autonómica o viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen especial. El 50% restante serán viviendas de régimen libre.

No obstante y a elección del adjudicatario de los solares en los que se sitúen los edificios de viviendas de régimen libre, se podrán construir viviendas de protección pública en cualquiera de las modalidades establecidas al efecto por la legislación.

2. En cualquier caso, de la totalidad de la edificabilidad urbanística destinada a albergar el uso de vivienda por la ordenación pormenorizada del plan especial, el 20% como mínimo se destinará a viviendas de protección oficial (VPO) en cualquiera de sus dos regímenes general y especial, otro 20% como mínimo a viviendas de protección oficial de régimen tasado (VPOT) de regulación autonómica y/o a viviendas tasadas municipales (VTM) de régimen especial y el resto a viviendas de régimen libre, sin perjuicio de la aplicación a la superficie del 60% restante, de lo indicado en el apartado anterior de este artículo.

3. Las viviendas situadas en los edificios existentes para los que el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre establezca su mantenimiento con el Uso Residencial (Uso 6) como uso permitido, serán de régimen libre, salvo que se establezca por dicho Plan un determinado régimen de protección pública habida cuenta de las ayudas públicas que se establezcan para su rehabilitación.

Artículo 9.2.9.1. Características de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales a respetar y desarrollar por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre.

1. La superficie total de la reserva de suelo para las dotaciones públicas alcanzará, como mínimo, el 65% de la superficie de la Zona Mixta de Zorrotzaurre.

En consecuencia, la superficie total de las parcelas que alberguen usos lucrativos, a establecer por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana, no será superior al 35% de la superficie de la Zona Mixta de Zorrotzaurre.

2. La reserva de suelo para el sistema local de zonas verdes y espacios libres de la Zona Mixta de Zorrotzaurre, a establecer por el plan especial, no será inferior al 18% de su superficie.

3. La reserva de suelo para las vías públicas, peatonales, bidegorris y de circulación rodada y aparcamientos públicos de la Zona Mixta de Zorrotzaurre, a establecer por el plan especial, no será inferior al 27% de su superficie.

4. La reserva de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales destinados a equipamientos públicos de la Zona Mixta de Zorrotzaurre a establecer por el plan especial, no será inferior al 13,5% de su superficie.

Artículo 9.2.9.2. Reservas de suelo para alojamientos dotacionales

1. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre deberá calificar como mínimo una y como máximo dos parcelas como equipamiento comunitario con carácter dotacional, de dominio y servicio público, afectas al destino de acoger las edificaciones e instalaciones precisas para el uso de alojamientos dotacionales establecido en los artículos 17, 81 y Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2006.

2. La superficie de dichas parcelas no será inferior a 1,5 metros cuadrados por cada cien metros de techo de uso Residencial (Uso 6) en situaciones 2, 4 y 5 en edificios de nueva planta, o por cada nueva vivienda establecida por la ordenación pormenorizada del plan especial.

3. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre concretará la forma, situación, altura, número de plantas, vuelos autorizados, aparcamientos en edificación y cuantos otros elementos definan las características arquitectónicas de los edificios que se destinen a dar soporte físico a los alojamientos dotacionales, cuya edificabilidad física no computa dentro de la edificabilidad urbanística, habida cuenta de su carácter de dotación pública.

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 9.2.9.4. Tratamiento de los bordes urbanos de la Ría y del Canal. Protección de los cauces fluviales

1. El trazado del Canal deberá asegurar una correcta integración de la lámina de agua con el diseño de los restantes elementos urbanos, permitiendo el disfrute del canal y de su entorno, como bien público de uso común, abierto a toda la población, primando su utilización como espacio de ocio y paseo al aire libre sobre la utilización de sus bordes como soporte viario rodado, atendiendo en todo caso, a la normativa portuaria sectorial de aplicación mientras el espejo de agua forme parte del dominio público portuario.

2. Las edificaciones de nueva planta a situar en los frentes de las fachadas que obren a la margen derecha de la Ría y a ambos márgenes del canal, se deberán situar a una distancia no inferior a 20 metros de la línea de ribera, establecida de acuerdo con lo que indique el órgano de la Administración del Estado, competente al efecto.

3. En los tramos de fachada constituidos por las edificaciones existentes, situadas a una distancia inferior a 20 metros de la línea de ribera, la ordenación del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, establecerá las intervenciones edificatorias permitidas, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y evaluar su situación, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el título tercero de la Ley 22/88 de Costas. Los usos en la Zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en dicha Zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el reglamento de la Ley de Costas.

5. Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la Zona de influencia, este último en coordinación con el artículo 58 del Reglamento de la Ley citada.

6. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en Zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

7. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 9.2.9.5. Condiciones mínimas de la urbanización

1. Las condiciones de la urbanización de los terrenos del Área de Zorrotzaurre deberán tener, como mínimo, las calidades establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del suelo urbano sin perjuicio de las mejoras que establezca el plan especial de ordenación urbana atendiendo a la singularidad del Área.

2. Se deberán asegurar las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y de todas las vías públicas.

3. El Proyecto de urbanización de la actuación integrada de el área de Zorrotzaurre, incluirá y valorará las medidas protectoras y el Programa de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental de acuerdo con lo indicado en el Informe definitivo de impacto ambiental, formulado por la Resolución de 18 de enero de 2011 de la Viceconsejera de Medio Ambiente.

Artículo 9.2.9.6. Obtención de la declaración de calidad del suelo.

1. Previamente a la ejecución de los movimientos de tierras precisos para realizar las obras de urbanización y edificación establecidas por la ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, se deberá obtener la correspondiente declaración de la calidad del suelo de los terrenos directamente afectados por aquellos, de conformidad con lo establecido al efecto en el artículo 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. La declaración de la calidad del suelo de los terrenos incluidos en el área de Zorrotzaurre, que, de acuerdo con las circunstancias establecidas en la Ley 1/2005, precisen su obtención, se realizará a

través de la utilización de los instrumentos y siguiendo el procedimiento establecidos al efecto en los Capítulos III y IV de la Ley 1/2005 de prevención y corrección de la contaminación del suelo.

3. La asunción de los costes precisos para obtener la declaración de la calidad del suelo de los terrenos indicados en los párrafos anteriores, se realizará de conformidad con lo indicado al efecto en el Capítulo IV de la Ley 1/2005 y en especial de lo indicado en su artículo 29 titulado “Personas físicas o jurídicas obligadas a adoptar las medidas de recuperación de suelo contaminados o alterados”.

4. Lo indicado en el apartado anterior podrá ser gestionado y financiado, de acuerdo con el contenido de los párrafos segundo y tercero del número tres del artículo 147 titulado “Cargas de urbanización” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, si el Ayuntamiento de Bilbao lo estimare oportuno.

5. El Plan Especial que desarrolle el Área de Zorrotzaurre deberá contemplar la fórmula que garantice para los casos que no se haya obtenido previamente la declaración de calidad del suelo, que los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento se entreguen descontaminados o garantizada dicha descontaminación.

Artículo 9.2.10.1. Régimen de la edificación existente

1. Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en el ámbito del Área de Zorrotzaurre, quedan sujetos a la categoría de preexistente de acuerdo con lo establecido en el artículo 101.3 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en el Área de Zorrotzaurre, en tanto no entre en vigor el plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, no se autorizarán obras de modernización, consolidación, aumento de volumen, mejoras, sin perjuicio de la autorización de obras destinadas y que se consideran necesarias para el mantenimiento del edificio en las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello de acuerdo con lo indicado en el apartado 5 del artículo 101 de la Ley citada, y de forma excepcional las que operativamente sean necesarias para la adaptación de los edificios existentes para la instalación de los usos de acuerdo a las posibilidades del artículo 9.2.8.1.7 y 8 de las presentes normas urbanísticas, con renuncia al incremento del valor expropiatorio.

3. Quedan exceptuadas de las limitaciones de obras indicadas en el apartado 1 de este artículo los edificios comprendidos en el régimen de protección de la edificación del artículo siguiente.

4. La ordenación pormenorizada del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre establecerá el régimen jurídico de las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en el Área

de Zorrotzaurre atendiendo a lo establecido en las categorías del apartado 3 y de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, ambos del artículo 101 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 9.2.10.2. Régimen de Protección de la Edificación

1. Los edificios situados en el Área de Zorrotzaurre, e incluidos según las determinaciones del Plan General vigente en el Régimen de Protección de la Edificación, Régimen de Conservación básica, niveles C y D, quedan sujetos al Régimen establecido en los Capítulos I y III del Título Undécimo, "Régimen de Protección de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bilbao. También les será de aplicación lo previsto en los artículos 9.2.8.1.7 y 8 de las presentes normas urbanísticas.

2. El Conjunto de Conservación Tipológica y los edificios incluidos en él, situado en el borde de la Ribera de Deusto, quedan sujetos al Nivel B de Conservación y a las determinaciones establecidas en la Sección Segunda del Capítulo V del Título Undécimo "Régimen de Protección de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bilbao.

3. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, realizará un análisis detallado del patrimonio arquitectónico situado en la Zona mixta de Zorrotzaurre y al efecto, podrá ampliar las Normas de Protección del patrimonio a través de la inclusión de nuevos edificios, construcciones y usos en algunos de los niveles de conservación establecidos en el "Régimen de protección de la edificación" de las Normas urbanísticas del Plan General de Bilbao.

4. En todo caso y con carácter general se declara el Área de la Zona Mixta como AREA de REGENERACION, con la consiguiente afectación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 9.2.11. Plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre. Contenido

1. La ordenación pormenorizada del Área de Zorrotzaurre, se realizará a través de un único plan especial de ordenación urbana, el cual establecerá la ordenación pormenorizada de la totalidad de sus Zonas, tanto las dos públicas de sistemas generales como la de la Zona Mixta de Zorrotzaurre.

2. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre delimitará las actuaciones aisladas, actuaciones de dotación, y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas y de las redes de sistemas locales que estime preciso, así como las actuaciones integradas y, en su caso, las unidades de ejecución, todo ello de acuerdo y con el alcance establecidos al efecto en las disposiciones correspondientes de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Las unidades de ejecución que se delimiten en el interior del área de Zorrotzaurre deberán cumplir con lo establecido al efecto en el artículo 144 titulado “Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

3. El plan especial deberá definir el complemento y reajuste preciso del trazado viario de la calle Zarandoa y de la variante baja de Deusto, -Camino de Morgan-, incluso en las superficies exteriores al ámbito del Área de Ordenación Remitida, con objeto de realizar la integración de la ordenación urbanística de Zorrotzaurre con San Ignacio, Sarriko y Deusto.

4. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, además de la ordenación del ámbito indicado en el número 1 de este artículo, deberá incluir en su ordenación pormenorizada la establecida para la Zona de equipamiento sanitario y la Zona terciaria, sin perjuicio de poder realizar en dichas ordenaciones pormenorizadas las modificaciones de trazado y rasantes precisas para su correcta integración en la totalidad del ámbito territorial de Zorrotzaurre y su entorno.

5. El plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre podrá establecer la utilización específica e independiente del subsuelo de las parcelas privadas que defina, para fines de uso y servicio público, así como de utilidad pública o interés social, de acuerdo con lo indicado en el artículo 18.2 de la Ley 2/2006. Al efecto deberá justificar la necesidad de establecer dicha utilización basada en el interés público y demostrar que no afecta o perjudica a la edificabilidad urbanística situada en cada parcela privada, de acuerdo con el apartado 4 del artículo citado.

Se deberá concretar, en su caso, la proyección horizontal de las superficies afectadas y las cotas en sentido vertical en las que se establece la utilización pública.

6. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los desarrollos pormenorizados urbanísticos del Área de Zorrotzaurre, y en lo que a medidas acústicas se refiere, deberá darse trámite al Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral, que emitirá el correspondiente informe preceptivo y vinculante en el ámbito de sus competencias legalmente establecidas.

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 las 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 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 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 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.*

Artículo 9.2.12.2. Anulación de las determinaciones de las Áreas de Reparto 120 y 136.

Se suprimen las Fichas de las Áreas de Reparto 120 y 136, situadas en la Ribera de Zorrotzaurre y en el resto de la Península de Zorrotzaurre, respectivamente.

Artículo 9.2.12.3. Planeamiento vigente.

Los instrumentos de planeamiento que a continuación se relacionan mantendrán su vigencia y, en consecuencia, se ejecutarán conforme a sus propias determinaciones.

- *Plan Especial de Ordenación Urbana de la Zona de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao adoptado con fecha 27 de noviembre de 2008.*
- *Plan Especial de Ordenación Urbana de la Zona Terciaria de Zorrotzaurre, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao adoptado con fecha 22 de diciembre de 2008.*

B.4. ÁMBITOS DE GESTION PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TITULO DECIMO. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ESTADO ACTUAL.

TITULO DECIMO. ÁREAS DE REPARTO Y DEMÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ESTADO MODIFICADO.

Artículo 10.2.1. Delimitación de las Áreas de Reparto. Estado actual.

El Plan General delimita diversas Áreas de Reparto de cargas y beneficios para la totalidad del suelo urbano y un Área de Reparto para el cuatrienio en el suelo urbanizable programado.

Artículo 10.2.1. Delimitación de ámbitos de gestión. Estado modificado.

1. El Plan General delimita diversas Áreas de Reparto en la totalidad del suelo urbano, con excepción del ámbito del área de Zorrotzaurre, establecido por la ordenación estructural de este expediente de Modificación del plan general para la posterior definición de su ordenación pormenorizada por un plan de desarrollo.

2. El Plan General delimita para el primer cuatrienio del suelo urbanizable programado, una única Área de Reparto.

Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos. Estado actual

1. En el suelo urbano, cuando no se actúa en suelos incluidos en unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, se producirá mediante transferencias de aprovechamiento en los términos regulados en este Capítulo.

2. A tal efecto, los titulares de parcelas incluidas en transferencias de aprovechamiento, deberán presentar los correspondientes Proyectos de Ejecución.

Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos. Estado modificado

1. En el suelo urbano comprendido en Áreas de reparto, cuando no se actúa en suelos incluidos en unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, se producirá mediante transferencias de aprovechamiento en los términos regulados en este Capítulo.

2. A tal efecto, los titulares de parcelas incluidas en transferencias de aprovechamiento, deberán presentar los correspondientes Proyectos de Ejecución.

Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano. Estado actual.

1. El Plan General delimita, en suelo urbano, unidades de ejecución, continuas y discontinuas, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida unidad.

2. De conformidad con lo expresado en el Programa de Actuación, el plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de tres (3) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las Áreas de Reparto o que establezcan los instrumentos de desarrollo.

3. La delimitación de nuevas unidades o la modificación de las ya delimitadas, se ajustará a lo previsto en el Título Segundo de estas Normas y a la legislación vigente.

Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano. Estado modificado.

1. El Plan General delimita, en suelo urbano, unidades de ejecución incluida en Área de Reparto, continuas y discontinuas, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida unidad.

2. De conformidad con lo expuesto en el Programa de Actuación, el plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en unidades de ejecución, incluidas en Área de Reparto por la documentación del Plan General, será de tres (3) años, contados desde su entrada en vigor, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las Áreas de Reparto o que establezcan los instrumentos de desarrollo y sin perjuicio de lo que establezca al efecto el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

3. La delimitación de nuevas unidades o la modificación de las ya delimitadas, se ajustará a lo previsto en el Título Segundo de estas Normas y a lo establecido al efecto en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

De conformidad a la legislación vigente el Área Mixta de Zorrotzaurre podrá gestionarse a través de una o varias unidades de ejecución, cuya delimitación justificada se hará, bien en el Plan Especial de desarrollo, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Bilbao, marzo de 2.011

El arquitecto

Fdo: Alberto Santander Orcasitas