

## **DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **ART. 1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

Las determinaciones del presente expediente urbanístico, tendrán carácter normativo en el ámbito espacial del área de Zorrotzaurre, ámbito de planeamiento establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

#### **ART. 2. ENTRADA EN VIGOR**

La entrada en vigor de las determinaciones del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre, se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación, y regirán hasta que sean modificadas por medio del procedimiento establecido al efecto.

#### **ART. 3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

En toda la documentación del presente plan especial, se respeta la terminología establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, tanto en la denominación de los usos del suelo como en la de los parámetros de la edificación, ámbitos de planeamiento y de gestión, y cualquier otro concepto que deba ser utilizado para definir la ordenación pormenorizada y su posterior ejecución.

Igualmente, se respeta la terminología de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la cual tiene prevalencia sobre cualquier otra definición terminológica.

#### **ART. 4. DOCUMENTOS NORMATIVOS**

Son documentos de carácter normativo los siguientes planos de ordenación:

- O-1 "Categorización del suelo".
- O-2 "Actuaciones Integradas, Actuaciones Aisladas y de Dotación"
- O-3 "Ordenación pormenorizada. Subzonificación".
- O-4.1 "Ordenación pormenorizada. Forma y uso principal de la edificación".
- O-4.2 "Ordenación pormenorizada. Alineaciones y envolventes máximas".
- O-5 "Ordenación pormenorizada. Rasantes y nivelaciones".

- O-6.1 "Perfiles longitudinales de calles - Secciones de los puentes".
- O-6.2 "Perfiles longitudinales de calles - Secciones de los puentes".
- O-7 "Régimen de la edificación".

Las presentes normas urbanísticas de desarrollo del plan general, en adelantes normas urbanísticas, tienen igualmente carácter normativo.

El carácter normativo de los planos O-6.1 y O-6.2 se refiere a la obligación del mantenimiento de la superficie de resguardo originada entre el intradós de la losa de los puentes en relación con el nivel de la inundabilidad, según la definición gráfica contenida en dichos planos.

La interpretación del contenido normativo de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas normas urbanísticas y en la Memoria informativa y justificativa.

El resto de los planos, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de este plan especial de ordenación urbana.

Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las normas urbanísticas se deberán saldar a favor del contenido de las normas, salvo que la interpretación lógica y coordinada del conjunto normativo del plan indiquen una clara prevalencia de la documentación de aquellos.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

## **CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO**

#### **ART. 5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CLASES DE ZONAS Y SUBZONAS**

La división en subzonas, propia de la Ordenación pormenorizada del ámbito del área de Zorrotzaurre, viene establecida en el plano de ordenación O-3 titulado "Ordenación pormenorizada. Subzonificación",

La totalidad del ámbito del área de Zorrotzaurre, de acuerdo con lo establecido por la ordenación estructural del plan general de ordenación urbana de Bilbao y por la ordenación pormenorizada de este plan especial, se divide en subzonas y además, se crea, por transformación y ampliación longitudinal del actual canal de Deusto, una nueva zona del dominio público del Canal de Deusto, denominada "Sistema General Apertura del Canal de Deusto".

Las subzonas correspondientes al plan especial se dividen en dos clases, subzonas dotacionales de carácter local y subzonas en las que se sitúa la edificabilidad lucrativa. Dentro de las subzonas dotacionales de sistemas locales se incluyen también, de acuerdo con lo establecido por el artículo 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, los equipamientos colectivos de titularidad privada y las infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación.

Dentro de las subzonas dotacionales de carácter local, tendrán la consideración de públicas las siguientes:

### **1. Subzonas del sistema local viario**

#### **1.a. Sistema local viario de transporte. SLVT**

#### **1.b. Sistema local viario rodado-peatonal. SLVRP**

**1.c. Sistema local viario peatonal. SLVP.** Equivalente a la red de itinerarios peatonales del antiguo Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**2. Subzonas del sistema local de espacios libres.** Equivale a las zonas verdes y espacios libres del apartado a) del número 2 del artículo 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Son terrenos que han de ser de dominio y uso público. Engloba los parques urbanos, jardines y plazas del artículo 79 de la Ley citada.

**3. Subzonas del sistema local de equipamientos.** Equivalente a los equipamientos colectivos de titularidad pública del elemento b) del número 2 del artículo 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Las subzonas del sistema local viario, constituyen la red de comunicaciones propia del área de Zorrotzaurre, comprendiendo los accesos rodados y peatonales del apartado c) y las vías públicas, peatonales, de circulación rodada y tranviaria del apartado d), ambos del artículo 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La obtención por la Administración municipal de la titularidad de los terrenos de las subzonas de la red dotacional de sistemas locales, del ámbito del presente Plan Especial, se realizará a través del régimen de ejecución y del correspondiente sistema de actuación, de acuerdo con algunas de las modalidades establecidas al efecto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de conformidad con lo que se establezca en los programas de actuación urbanizadora de Zorrotzaurre.

La obtención por la Administración municipal de la titularidad de los terrenos de las subzonas de la red dotacional de sistemas locales de las actuaciones de dotación, se producirá por medio de su entrada en

vigor, cumplidos los requisitos y plazos establecidos al efecto por el artículo 89 "Publicación y vigencia" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y de lo indicado en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Las subzonas con edificabilidad lucrativa son las siguientes:

- Subzonas residenciales
- Subzonas terciarias
- Subzonas de industria productiva
- Subzonas de equipamiento privado

La calificación pormenorizada definida por este plan especial establece, para cada una de las subzonas en las que se subdivide la totalidad de la superficie del área de Zorrotzaurre, los usos principales, permitidos, complementarios y prohibidos, así como sus intensidades. En cualquier caso se entiende que cualquier uso no comprendido dentro de la relación del uso principal, los usos permitidos y los complementarios, es un uso prohibido, de acuerdo con lo establecido al efecto por las Normas urbanísticas del Plan General.

#### **ART. 6. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL VIARIO DE TRANSPORTE**

La definición del uso principal, de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de la subzona viaria citada es la siguiente:

##### **USOS PRINCIPALES. Uso 1. Comunicaciones**

**Situación 2ª.** Red Ferroviaria. Línea de tranvía para transportes de personas. Adecuada a su carácter urbano.

##### **USOS PERMITIDOS. Uso 1. Comunicaciones**

**Situación 1ª.** Red viaria. Adecuado a las características urbanas de las vías de comunicación, es decir a su carácter de calle.

**Uso 2. Infraestructuras.** En el subsuelo, de acuerdo con el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

**USOS PROHIBIDOS.** Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en el uso principal y en los usos permitidos.

En la subzona viaria del sistema local viario de transporte, se permiten los usos que son precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad en transporte público al ámbito del plan especial de Zorrotzaurre y a los terrenos colindantes con su área. Se permite igualmente la ubicación de las instalaciones indicadas en el número 6 del artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

En la subzona del sistema local viario de transporte, se podrá ubicar cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del área de Zorrotzaurre, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía, calor y comunicaciones por cable, aunque tengan un nivel de servicio superior al de la propia área, con el condicionado de establecerse en el subsuelo, conforme a lo indicado por el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento de los usos principales.

## **ART. 7. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL VIARIO RODADO-PEATONAL**

La definición del uso principal, de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de la subzona viaria citada es la siguiente:

### **USOS PRINCIPALES CARACTERISTICOS**

#### **Uso 1. Comunicaciones**

**Situación 1ª.** Red viaria. Adecuado a las características urbanas de las vías de comunicación, es decir a su carácter de calle de tránsito mixto desarrollado posteriormente.

### **USOS PERMITIDOS O COMPLEMENTARIOS**

**Uso 2. Infraestructuras.** En el subsuelo, de acuerdo con el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

**Uso 1. Comunicaciones. Situación 2ª.** Con carácter provisional, se autoriza el emplazamiento de unas instalaciones para el tranvía en el tramo del sistema local viario rodado peatonal ubicado entre el futuro puente de Zorrotza y el eje 1. Dichas instalaciones deberán eliminarse para permitir la construcción de dicho puente y la continuidad del trazado del tranvía hacia Zorrotza.

**USOS PROHIBIDOS.** Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en el uso principal y en los usos permitidos.

En la subzona del sistema local viario rodado-peatonal, se permiten los usos que son precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad rodada a vehículos y a peatones a otras subzonas del plan especial de Zorrotzaurre y a los terrenos colindantes con su área, incluidos la circulación de bicicletas en toda la subzona y en especial en las superficies afectadas por los trazados de las diversas tipologías de vías ciclistas establecidas por el plan especial de bidegorris y vías urbanas para la circulación de bicicletas de Bilbao y el aparcamiento de vehículos al aire libre en colindancia con las calzadas destinadas al tráfico rodado. Se permite igualmente la ubicación de las instalaciones indicadas en el número 6 del artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Se podrá ubicar en la subzona del sistema local viario rodado-peatonal, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del área de Zorrotzaurre, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al de la propia área, con el condicionado de establecerse en el subsuelo, conforme a lo indicado por el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

La división en diversas franjas para calzada rodada, peatonal, bidegorris, aparcamientos y superficies ajardinadas, será establecida por el correspondiente o correspondientes Proyectos de Urbanización, atendiendo en cada tramo al cumplimiento estricto de las necesidades de acceso de los edificios existentes y priorizando en cualquier caso el tránsito de peatones y la posibilidad de disfrute del espacio del borde de la Ría como espacio de ocio y disfrute de la población al aire libre. Su diseño y tratamiento final será el establecido para las “zonas 30” con prioridad peatonal, pudiendo llegar a la prohibición total de tráfico rodado y/o a la permisividad de éste tráfico exclusivamente para acceso de residentes y carga y descarga.

La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal.

El diseño contenido en los planos de ordenación de este plan especial es meramente indicativo debiendo ser concretado a través de los correspondientes proyectos de urbanización, sin que ello suponga modificación de este plan especial.

## **ART. 8. USO PRINCIPAL Y USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL VIARIO PEATONAL**

La definición del uso principal, de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de esta subzona es la siguiente:

**USO PRINCIPAL**

**Uso 1. Comunicaciones**

**Situación 1ª.** Red viaria. Exclusivamente el tráfico peatonal. Se autoriza el paso de vehículos de servicios urbanos y de emergencias.

**USOS PERMITIDOS**

**Uso 2. Infraestructuras.** En el subsuelo de acuerdo con el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

**Uso 1. Comunicaciones.** En el subsuelo, únicamente con el ancho necesario para poder establecer la comunicación de acceso rodado y peatonal entre plantas bajo rasante destinadas al uso 9.1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, estableciendo la servidumbre bajo rasante correspondiente.

**USOS PROHIBIDOS**

Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en el uso principal y en los usos permitidos.

En esta subzona se permiten, con carácter restringido, los usos que sean precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad peatonal de bicicletas y rodada de otros vehículos a otras subzonas del plan especial del área de Zorrotzaurre y a los terrenos colindantes con el área.

Igualmente se podrá ubicar en estas subzonas, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del área de Zorrotzaurre, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y comunicaciones por cable, aunque tengan un nivel de servicio superior al del área, con el condicionamiento de situarse en el subsuelo, de acuerdo con lo establecido por el número 6 del artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

La división en diversas franjas para tráfico peatonal, y superficies ajardinadas, podrá ser reconsiderada por el correspondiente proyecto o proyectos de urbanización, sin que suponga modificación de este plan especial. En cualquier caso, la tolerancia de tránsito de cualquier tipo de vehículos en terrenos de esta subzona, se permitirá con el carácter de uso restringido u ocasional de acuerdo con lo indicado en el siguiente apartado de este artículo.

La ubicación de los usos permitidos se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal.

## **ART. 9. USO PRINCIPAL Y USOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**

La definición del uso principal, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta subzona, es la siguiente:

### **USO PRINCIPAL**

**Uso 5. Espacios libres y zonas verdes.**

### **USOS COMPLEMENTARIOS**

**Uso 1. Comunicaciones.** Exclusivamente en los espacios destinados a constituir plazas de aparcamiento de vehículos a motor en cota bajo rasante, con el carácter de dotación pública de la red dotacional de sistemas locales.

Así mismo, se permite el uso de Comunicaciones en situación 2ª para insertar el trazado de la red de tranvía que conectará el Ensanche con la nueva isla, en el espacio libre definido en el extremo sur de la isla, tal y como se recoge en el plano O-3.

**Uso 2. Infraestructuras.** Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso principal y en cualquier caso situadas en el subsuelo.

**Uso 3. Uso de equipamiento.** Solamente constituyendo pequeñas instalaciones de titularidad pública que no alteren al destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.

**Situación 1ª.** Deportivo.

**Situación 8ª.** Recreativo, ocio y espectáculo.

**Situación 9ª.** Socio-cultural.

### **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal y en los usos complementarios, así como cualquier otro que pueda alterar la naturaleza y cometidos que la legislación vigente otorga a estas subzonas.



En estas subzonas se permiten las actividades vinculadas al esparcimiento y recreo de la población y las pequeñas instalaciones y edificaciones destinadas a los usos complementarios, así como la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del Sector, siempre que estas infraestructuras sean subterráneas.

El uso de aparcamiento de vehículos se deberá establecer en construcciones situadas bajo rasante de la nivelación de esta subzona a establecer en el correspondiente proyecto de urbanización. Deberán cumplir el condicionado de permitir la creación de un espacio, con un mínimo de 1,3 metros de altura, entre el extradós del forjado de la planta más elevada de la construcción a realizar y la nivelación de la urbanización.

En la totalidad de los terrenos comprendidos en estas subzonas, será de aplicación lo establecido en el Artículo 6.3.32 de las Normas urbanísticas del Plan General de Bilbao titulado "Condiciones particulares de los Espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público", sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior de este artículo.

#### **ART. 10. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y EN LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

La definición del uso principal, de los usos permitidos, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de la subzona de sistema local de equipamientos, se establece definiendo como uso principal la totalidad de las situaciones del uso de equipamiento, dejando libertad a la Corporación municipal para establecer el uso de equipamiento en una u otra situación, justificando en cada caso la implantación del uso de equipamiento en la situación elegida de acuerdo con las necesidades equipamentales apreciadas en cada momento. No se establecen usos permitidos; la relación de usos es la siguiente:

#### **USO PRINCIPAL**

##### **Uso 3. Equipamiento**

**Situación 1ª.** Deportivo

**Situación 2ª.** Docente

**Situación 3ª.** Sanitario.

**Situación 4ª.** Religioso.

**Situación 5ª.** Residencia comunitaria.

**Situación 6ª.** Asistencial.

**Situación 8ª.** Recreativo, ocio y espectáculos.

**Situación 9ª.** Socio-cultural

## **USOS COMPLEMENTARIOS**

**Uso 2. Infraestructuras.** Al servicio del uso principal y/o del uso permitido, siempre que sea compatible con él.

### **Uso 4. Servicios urbanos y administrativos**

**Situación 1ª.** Servicios urbanos en general.

**Situación 2ª.** Servicios administrativos.

### **Uso 6. Residencial.**

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

### **Uso 9. Otros usos**

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

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

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

En la subzona de sistema general destinada a albergar alojamientos dotacionales se exceptiona la

posibilidad de establecer como uso principal cualquiera de los otros usos equipamentales. En esta subzona se permite edificar un máximo de 8.000 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinado al uso de alojamiento dotacional y un máximo de 1.000 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante destinados a otros usos de equipamiento en cualquiera de las situaciones indicadas en este artículo.

#### **ART. 11. USO PRINCIPAL, USOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL PORTUARIO Y DEL SISTEMA GENERAL APERTURA DEL CANAL DE DEUSTO**

En las superficies de la zona del sistema general portuario y de la apertura del Canal de Deusto, se definen como usos permitidos los establecidos al efecto por la Ley de Costas y la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de acuerdo con la zonificación realizada por el plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Bilbao.

Se establecen como usos prohibidos los indicados como tales por las leyes indicadas en el apartado anterior de este artículo.

En los terrenos de la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre, para la autorización de nuevos usos y construcciones, se deberá cumplir lo establecido al efecto por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

#### **ART. 12. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LAS SUBZONAS RESIDENCIALES**

La definición del uso principal, de los usos permitidos, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas subzonas es la siguiente:

##### **USO PRINCIPAL**

###### **Uso 6. Residencial**

**Situación 2ª.** Vivienda colectiva. En régimen de vivienda libre y en régimen de protección pública.

##### **USOS PERMITIDOS**

Solamente en los cuerpos edificados sobre rasante con uso principal de vivienda de régimen libre y ocupando, a partir de cotas superiores al techo de la planta baja, la totalidad de la superficie de techo del cuerpo edificado, sin perjuicio de lo indicado para los usos complementarios.

### **Uso 3. Equipamiento**

**Situación 1ª.** Deportivo

**Situación 2ª.** Docente

**Situación 3ª.** Sanitario

**Situación 4ª.** Religioso

**Situación 5ª.** Residencia comunitaria

**Situación 6ª.** Asistencial

**Situación 7ª.** Hotelera

**Situación 8ª.** Recreativo, ocio y espectáculo.

**Situación 9ª.** Socio cultural.

**Situación 10ª.** Asociativo.

### **Uso 4. Servicios urbanos y administrativos**

**Situación 1ª.** Servicios urbanos en general. Exclusivamente servicio de oficinas de Correos y Telégrafos y de oficinas de operadores de telefonía y de Iberdrola.

**Situación 2ª.** Servicios administrativos.

### **Uso 7. Terciario**

**Situación 1ª.** Oficina

## **USOS COMPLEMENTARIOS**

En los cuerpos edificados sobre rasante con uso principal de vivienda de régimen libre, se autorizan como usos complementarios del uso principal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.37 de las Normas Urbanísticas del Plan General, los siguientes:

**a) En planta primera**, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto la 11 y la 12.

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3.

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina; situación 2, comercial al por menor, situaciones 2.1 y 2.2.

**Uso 8. Productivo.** En situación 1, industrial compatible con vivienda, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y en situación 3, almacén compatible con la vivienda.

**b) En planta baja**, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal desde alguna subzona del sistema local viario, o desde espacios privados de uso público de interés municipal, grafiados con un "M" en la documentación del Plan.

**Uso 2. Infraestructuras.** Para las instalaciones generales propias del edificio.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto en situación 11 y 12.

**Uso 4. Servicios Urbanos y Administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3.

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficinas; situación 2, comercial al por menor, situaciones 2.1 y 2.2.

**Uso 8. Productivo.** Situación 1, industrial compatible con la vivienda y en situación 3, almacén compatible con vivienda.

**c) En planta baja**, cuando el acceso independiente del uso principal se efectúe desde un espacio privado de acceso libre.

**Uso 3. Equipamiento.** En situación 10, Asociativo.

**Uso 4. Servicios Urbanos y Administrativos.** En situación 2, Servicios Administrativos .

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, Oficinas

#### **d) En planta primera de sótano**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6ª.

- **Los relacionados en la letra b)** como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

**Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otros usos.  
Vinculado a los usos de las plantas superiores.

**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales de los edificios.

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

#### **e) A partir de la planta segunda de sótano**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6.

**Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otros usos.

**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores.

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General

La relación de usos complementarios indicada anteriormente en planta baja y de sótanos se autoriza en los cuerpos edificados con uso de vivienda con independencia de su régimen, de protección pública o libre.

La ubicación en plantas de piso primero, queda limitada a aquellos cuerpos edificados con uso de vivienda de régimen libre.

## **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

Es de aplicación a los usos permitidos, complementarios y prohibidos en las subzonas de este artículo, lo establecido en los artículos 6.3.37 y 6.3.38 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Los terrenos de las subzonas de este artículo no ocupados por la edificación, quedan sujetos a lo indicado por el artículo 6.4.4 titulado "Limitación de los espacios de uso y dominio privado" de las Normas urbanísticas del Plan General.

Cuando como consecuencia del proyecto constructivo resulten terrenos, sin ocupación bajo rasante, colindantes con espacios de uso y dominio público, se podrá ofrecer al Ayuntamiento la cesión de los mismos, totalmente urbanizados, para lo cual será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle en el que se concreten las características de rasantes del espacio a ceder. El Ayuntamiento, de manera razonada, podrá rechazar la solicitud si de la misma no se derivara una mejora del espacio público.

En caso de ser aceptada la cesión, la misma deberá recogerse en la declaración de obra nueva del edificio.

El régimen del uso de vivienda o uso principal de vivienda de cada cuerpo edificado sobre rasante es el indicado al efecto en el plano de ordenación O-4.1 de la documentación grafica de este plan especial.

La aplicación de la posibilidad de situar usos complementarios en planta baja, queda restringida en los cuerpos edificados sobre rasante con uso predominante de vivienda de protección pública al cumplimiento de la edificabilidad sobre rasante destinada a dicho uso de vivienda protegida en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

## **ART. 13. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACIÓN**

La definición del uso principal, de los usos permitidos, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas subzonas es la siguiente:

## USO PRINCIPAL

### Uso 6. Residencial

**Situación 2ª.** Vivienda colectiva. En régimen de vivienda libre y en régimen de protección pública, solo en plantas de piso elevadas sobre la baja.

### Uso 7. Terciario

**Situación 1ª.** Oficina

## USOS PERMITIDOS

Ocupando, a partir de cotas superiores al techo de la planta baja, la totalidad de la superficie de techo del cuerpo edificado, sin perjuicio de lo indicado para los usos complementarios en planta baja:

### Uso 3. Equipamiento

**Situación 1ª.** Deportivo

**Situación 2ª.** Docente

**Situación 3ª.** Sanitario

**Situación 5ª.** Residencia comunitaria

**Situación 6ª.** Asistencial

**Situación 7ª.** Hotelera

**Situación 9ª.** Socio cultural.

**Situación 10ª.** Asociativo.

### Uso 4. Servicios urbanos y administrativos

**Situación 2ª.** Servicios administrativos.



## Uso 7. Terciario

### Situación 1ª. Oficina

## USOS COMPLEMENTARIOS

Se autorizan como usos complementarios del uso principal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.37 de las Normas Urbanísticas del Plan General, los siguientes:

**a) En planta primera**, siempre que cuenten con acceso independiente del propio del uso principal, o que la planta baja esté comunicada con la primera.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto la 11.

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3.

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina; situación 2.1, comercial al por menor.

**b) En planta baja**, siempre que cuenten con acceso directo desde alguna subzona del sistema local viario.

**Uso 2. Infraestructuras.** Para las instalaciones generales propias del edificio.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto en situación 11.

**Uso 4. Servicios Urbanos y Administrativos.** En situación 2.

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficinas; situación 2.1, comercial al por menor.

## USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

Es de aplicación a los usos permitidos, complementarios y prohibidos en las subzonas de este artículo, lo establecido en los artículos 6.3.37 y 6.3.38 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Los terrenos de las subzonas de este artículo no ocupados por la edificación, quedan sujetos a lo indicado por el artículo 6.4.4 titulado "Limitación de los espacios de uso y dominio privado" de las Normas urbanísticas del Plan General.

La definición de los usos principal, permitidos y complementarios indicados en el apartado anterior de este artículo se realiza, sin perjuicio de indicar la necesidad de cumplir para las subzonas de las actuaciones aisladas del distrito Centro y del distrito de Ribera de Deusto, el condicionado establecido por la legislación urbanística, de no poder incrementar, con la ubicación en sus diversas plantas de nuevos usos diferentes a los existentes, la edificabilidad ponderada resultante de aplicar a las superficies construidas en cada planta los coeficientes de ponderación establecidos en el presente plan especial.

En el caso de producirse algún incremento de dicha edificabilidad ponderada, siempre con la obligación de mantener la edificabilidad urbanística existente en los solares de cada una de las actuaciones aisladas, la actuación aislada pasará a considerarse actuación de dotación y en consecuencia estará sujeta a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada y a la aportación de las superficies precisas para el levantamiento de la carga dotacional prevista en el artículo 25.5 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, salvo que se produzca la imposibilidad física total o parcial de su materialización en el ámbito del área de Zorrotzaurre, en cuyo caso se realizará la compensación económica establecida en el Decreto 105/2008 de 3 de Junio de medidas urgentes en desarrollo de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

#### **ART. 14. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA TERCIARIA**

La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta subzona es la siguiente:

##### **USO PRINCIPAL**

###### **Uso 7. Terciario**

###### **Situación 1ª. Oficinas**

##### **USOS PERMITIDOS**

###### **Uso 4. Servicios urbanos y administrativos**

**Situación 1ª.** Servicios urbanos en general. Solamente aquellos que no precisen instalaciones de maquinaria y/o parques de vehículos para el ejercicio de su actividad y que no supongan molestias para las viviendas próximas.

**Situación 2ª.** Servicios administrativos.

### **Uso 9. Productivo**

**Situación 1ª.** Industrial compatible con la vivienda

**Situación 3ª.** Almacén compatible con la vivienda

También se autorizan como usos permitidos los indicados a continuación, si se asegura que la edificabilidad urbanística total de la subzona en la que se encuentra el edificio, mantiene la edificabilidad urbanística total del uso terciario, del uso de Servicios Administrativos y del uso productivo, en ella establecido por la ordenación pormenorizada de este plan, o se asegura el cumplimiento, en todo el área de Zorrotzaurre de lo indicado en el apartado 7 del artículo 9.2.8.3 de las Normas urbanísticas del plan general.

### **Uso 7. Terciario**

**Situación 2.1.** Comercial al por menor de carácter no concentrado

**Situación 2.2.** Galería comercial

### **Uso 3. Equipamiento**

**Situación 1ª.** Deportivo

**Situación 2ª.** Docente

**Situación 3ª.** Sanitario

**Situación 4ª.** Religioso

**Situación 5ª.** Residencia comunitaria

**Situación 6ª.** Asistencial

**Situación 7ª.** Hotelera

**Situación 8ª.** Recreativo, ocio y espectáculo.

**Situación 9ª.** Socio cultural.

**Situación 10ª.** Asociativo.

## USOS COMPLEMENTARIOS

En los cuerpos edificados sobre rasante con uso principal terciario o con uso permitido de Servicios urbanos y administrativos o productivo en situación 1 y 3, se autorizan como usos complementarios de uso principal o del permitido, los siguientes:

**a) En planta de piso,** siempre que cuenten con acceso directo desde alguna subzona del sistema local viario

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto la 11

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina, situación 2.1, comercial al por menor y situación 2.2, galerías comerciales

**b) En planta baja,** siempre que cuenten con acceso directo desde alguna subzona del sistema local viario

**Uso 2. Infraestructuras.** Para las instalaciones generales propias del edificio.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto en situación 11

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina, situación 2.1, comercial al por menor y situación 2.2, galerías comerciales

**Uso 8. Productivo.** Situación 1, industrial compatible con la vivienda y en situación 3, almacén compatible con vivienda

**c) En planta primera de sótano**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6ª al servicio del uso principal o del permitido

**- Los relacionados en la letra b)** como usos complementarios en planta baja,

siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

#### **Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro usos.  
Vinculado a los usos de las plantas superiores

**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales de los edificios

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

#### **d) A partir de la planta segunda de sótano:**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6. Al servicio del uso principal o del permitido

#### **Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro usos.  
Vinculado a los usos de las plantas superiores

**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales de los edificios, vinculadas a las actividades de las plantas superiores

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General

#### **e) En planta baja o en planta elevada de piso**

#### **Uso 6. Residencial**

**Situación 3ª.** Vivienda aneja. Destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación del uso principal o del permitido, una por cada establecimiento con superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> construidos

## **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

A los usos principales, permitidos y complementarios de esta subzona, le es de aplicación lo establecido en los artículos 6.3.42, 6.3.43 y 6.3.44 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Dentro de los edificios de esta subzona Terciaria se podrán situar los diversos usos principales, permitidos y complementarios originando edificios mixtos en cuanto a los usos en ellos contenidos.

## **ART. 15.USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA PRODUCTIVA**

La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta subzona es la siguiente:

### **USO PRINCIPAL**

#### **Uso 8. Productivo**

**Situación 1.** Industrial compatible con la vivienda

**Situación 3.** Almacén compatible con la vivienda

### **USOS PERMITIDOS**

#### **Uso 4. Servicios urbanos y administrativos**

**Situación 1ª.** Servicios urbanos en general. Solamente aquellos que no precisen instalaciones de maquinaria y/o parques de vehículos para el ejercicio de su actividad y que no supongan molestias para las viviendas próximas.

**Situación 2ª.** Servicios administrativos.

## **Uso 7. Terciario**

### **Situación 1ª. Oficinas**

También se autorizan como usos permitidos los indicados a continuación, si se asegura que la edificabilidad urbanística total de la subzona en la que se encuentra el edificio, mantiene la edificabilidad urbanística total del uso terciario, del uso de Servicios Administrativos y del uso productivo, en ella establecido por la ordenación pormenorizada de este plan, o se asegura el cumplimiento, en todo el área de Zorrotzaurre, conforme a lo indicado en el apartado 7 del artículo 9.2.8.3 de las Normas urbanísticas de la Modificación del Plan General.

## **Uso 7. Terciario**

### **Situación 2ª. Comercial al por menor de carácter no concentrado**

## **Uso 3. Equipamiento**

### **Situación 1ª. Deportivo**

### **Situación 2ª. Docente**

### **Situación 3ª. Sanitario**

### **Situación 4ª. Religioso**

### **Situación 5ª. Residencia comunitaria**

### **Situación 6ª. Asistencial**

### **Situación 7ª. Hotelera**

### **Situación 8ª. Recreativo, ocio y espectáculo.**

### **Situación 9ª. Socio cultural.**

### **Situación 10ª. Asociativo.**

## USOS COMPLEMENTARIOS

En los cuerpos edificados sobre rasante con uso principal productivo o con uso permitido de Servicios urbanos y administrativos, se autorizan como usos complementarios de uso principal o del permitido, los siguientes:

**a) En planta de piso**, siempre que cuenten con acceso directo desde alguna subzona del sistema local viario

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto la 11

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situaciones excepto la 3

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina, situación 2.1, comercial al por menor

**b) En planta baja**, siempre que cuenten con acceso directo desde alguna subzona del sistema local viario

**Uso 2. Infraestructuras.** Para las instalaciones generales propias del edificio.

**Uso 3. Equipamiento.** En todas las situaciones excepto en situación 11

**Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.** En todas las situación excepto la 3

**Uso 7. Terciario.** En situación 1, oficina, situación 2.1, comercial al por menor

**c) En planta primera de sótano**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6ª al servicio del uso principal o del permitido

- **Los relacionados en la letra b)** como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

**Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otros usos.  
Vinculado a los usos de las plantas superiores



**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales de los edificios

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

**d) A partir de la planta segunda de sótano:**

**Uso 2. Infraestructuras.** Excepto la situación 6. Al servicio del uso principal o del permitido

**Uso 9. Otros usos**

**Situación 1ª.** Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro usos.  
Vinculado a los usos de las plantas superiores

**Situación 2ª.** Uso de instalaciones generales de los edificios, vinculadas a las actividades de las plantas superiores

**Situación 3ª.** Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General

**e) En planta baja o en planta elevada de piso**

**Uso 6. Residencial**

**Situación 3ª.** Vivienda aneja. Destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación del uso principal o del permitido, una por cada establecimiento con superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> construidos

**USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

A los usos principales, permitidos y complementarios de esta subzona, le es de aplicación lo establecido en los artículos 6.3.42, 6.3.43 y 6.3.44 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Dentro de los edificios de esta subzona Productiva se podrán situar los diversos usos principales, permitidos y complementarios originando edificios mixtos en cuanto a los usos en ellos contenidos.

## **ART. 16. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, USOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO**

La definición del uso principal, de los usos permitidos, de los complementarios y de los prohibidos, en los terrenos de esta subzona es la siguiente:

### **USO PRINCIPAL**

**Uso 3. Equipamiento.**

### **USOS PERMITIDOS**

**Uso 7. Terciario**

**Situación 1ª.** Exclusivamente dedicado a sedes de fundaciones públicas o privadas.

**Situación 2ª.** Comercio al por menor, de carácter no concentrado.

### **USOS COMPLEMENTARIOS**

**a) En planta primera y baja** como complementaria del uso principal

**Uso 6. Residencial**

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

**Uso 7. Terciario**

**Situación 2ª.** Comercio al por menor, de carácter no concentrado.

**b) En plantas de sótano**

**Uso 2. Infraestructuras.** Al servicio del uso principal, siempre que sea compatible con él.

#### **Uso 9. Otros usos.**

**Situación 1ª.** Uso de garaje y aparcamiento. Vinculado al uso principal o permitido.

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

#### **USOS PROHIBIDOS**

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

#### **ART. 17. USO PRINCIPAL, USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS EN LA SUBZONA DE INFRAESTRUCTURAS**

La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta subzona es la siguiente:

#### **USO PRINCIPAL**

##### **Uso 2. Infraestructuras**

#### **USOS PERMITIDOS**

##### **Uso 4. Servicios urbanos y administrativos**

**Situación 1ª.** Servicios urbanos en general. Solamente aquellos que no precisen instalaciones de maquinaria y/o parques de vehículos para el ejercicio de su actividad y que no supongan molestias para las viviendas próximas.

**Situación 2ª.** Servicios administrativos, con carácter vinculado a la propia instalación.

##### **Uso 7. Uso terciario**

**Situación 1ª.** Oficinas, con carácter vinculado a la propia instalación.

## **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal y en los permitidos y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

A los usos principales y permitidos de esta subzona, le es de aplicación lo establecido en los artículos 6.3.42, 6.3.43 y 6.3.44 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Dentro de los edificios de esta subzona de Infraestructuras se podrán situar los diversos usos principales, permitidos y complementarios originando edificios mixtos en cuanto a los usos en ellos contenidos.

## **SECCION 2ª. ESTUDIO DE DETALLE**

### **ART. 18. CONTENIDO Y BASE CARTOGRÁFICA**

Se podrán realizar estudios de detalle para complementar y adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de este plan especial de acuerdo con las determinaciones establecidas en el número 2 del artículo 73 titulado "Estudios de detalle" de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y de conformidad con las previsiones para su formulación y contenido que se establecen en los posteriores artículos de esta sección.

Se deberá cumplir lo indicado en el artículo 2.2.4 titulado "Estudios de Detalle" de las normas urbanísticas del plan general.

Se redactarán sobre la base cartográfica utilizada para la ordenación del presente plan especial. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500 y su contenido deberá cumplir con la documentación indicada en el artículo 74 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como cualquier otra documentación que sea precisa para dejar claramente definido su contenido.

Contendrán una versión de la ordenación previa y otra de la actualización de su ordenación, de los planos O-4.1 y O-4.2 de la documentación gráfica de este plan especial, manteniendo la organización digital del dibujo y la representación de su edición, a los efectos de disponer en cualquier momento de la versión actualizada de dichos planos.

**ART. 19. CONDICIONES Y ÁMBITO PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE  
CUYO OBJETO SE DIRIJA AL REAJUSTE DE LAS RASANTES DE LAS CALLES DEL  
SISTEMA LOCAL VIARIO, EN CUALQUIERA DE SUS TRES SUBZONAS**

Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes de los sistemas locales viarios de transporte, rodado-peatonal, o peatonal, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje completo y todos los ejes transversales que resulten afectados por sus reajustes.

No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes viarios de los sistemas locales indicados en el párrafo anterior de este artículo, aquellas modificaciones que no alteren en más o en menos 1 metro, las rasantes definidas en los planos que representan los perfiles longitudinales de los viales, quedando confiada tal alteración al Proyecto de urbanización correspondiente sin que se produzca la necesidad de tramitar el correspondiente estudio de detalle.

En cualquier caso las alteraciones que se produzcan de las secciones transversales y en consecuencia las correspondientes divisiones en franjas de diverso uso de las subzonas del sistema local viario, así como de las rasantes de su perfil longitudinal establecidas por este plan especial, no se considerarán modificación de sus determinaciones, debiendo justificar que no se produce modificación de las condiciones de inundabilidad previstas, que precise su informe por la Agencia Vasca del Agua-Ura, por suponer una alteración de suficiente importancia y que origine dudas sobre el cumplimiento de los niveles de inundabilidad indicados por el estudio Hidráulico de la apertura del Canal de Deusto, de mayo de 2007 realizado por SAITEC Ingenieros, o impidan el cumplimiento de lo establecido por el plan especial de bidegorris y vías urbanas para la circulación de bicicletas de Bilbao.

**ART. 20. CONDICIONES A CUMPLIR PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE  
CUYO OBJETO SE DIRIJA A LA RECONSIDERACION DE LA FORMA DE LA  
EDIFICACIÓN Y AL COMPLEMENTO DEL DISEÑO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES**

Los Estudios de Detalle cuyo objeto se dirija a la alteración de la forma y situación de la edificación establecida por la ordenación pormenorizada del presente plan especial, deberán cumplir con las previsiones que para su formulación se establece en el presente artículo y en cualquier otro de las presentes normas urbanísticas que directamente pueda afectar a su contenido, en especial las determinaciones establecidas en el Capítulo III titulado "Normas de edificación" para cada una de las subzonas en las que se puede situar edificación.

Los Estudios de Detalle podrán incrementar una planta con respecto a las señaladas en el presente Plan Especial, salvo en los cuerpos edificatorios previstos en las subzonas residenciales SI-1 y SI-2.

En cualquier caso, el diseño de la nueva edificación propuesta por los Estudios de Detalle deberá

respetar los criterios de diseño de bloques de edificación abierta de carácter lineal y con tipo edificatorio en H, manteniendo las inclinaciones en relación con el borde de la Ría, el eje 1 y las dos márgenes del canal, de forma que se mantenga el invariante básico del diseño urbano establecido en el Master Plan III de Zaha Hadid Architects, de acuerdo con lo indicado a continuación.

El nuevo diseño de la forma y situación de los cuerpos edificados que se establezca por los Estudios de Detalle como alteración de la establecida por este plan especial, deberá, además de lo indicado con carácter general en estas normas urbanísticas, cumplir la totalidad de las siguientes condiciones:

- a) Se deberá mantener el número de cuerpos edificados de cada subzona.
- b) Se deberán mantener las direcciones de los cuerpos de fábrica longitudinales componentes de cada cuerpo edificado lineal y del establecido con el tipo edificatorio en H, admitiéndose variaciones de giro de los mismos, con respecto a las envolventes máximas, de 10º.
- c) Se deberá mantener, en los cuerpos del tipo edificatorio en H, fuera de su núcleo central de comunicaciones, un ancho máximo de 12 metros. El ancho indicado no comprende los vuelos reglamentarios que pueden ampliar dicha dimensión.

Los Estudios de Detalle deberán respetar lo establecido en los artículos 34, 35, 36 y 37, de estas normas urbanísticas para la separación entre cuerpos edificados, así como lo establecido en su artículo 38 para los vuelos.

Los Estudios de Detalle podrán establecer aspectos y características estéticas y compositivas para las obras de urbanización, las construcciones y edificaciones a situar en el ámbito de su ordenación y de forma especial, aquellos que completen las ordenación pormenorizada de cada una de las subzonas residenciales, terciarias y equipamentales privadas y públicas, situadas en las actuaciones integradas y de las actuaciones aisladas y de dotación del área de Zorrotzaurre. Deberán concretar, además de la situación y forma de los cuerpos edificados sobre rasante, los siguientes extremos:

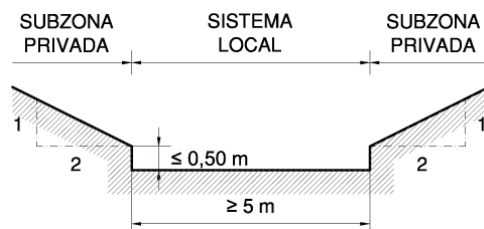
- Definición de las superficies de la subzona privada sobre la que se establezcan servidumbres de uso público peatonal y de acceso rodado para los servicios urbanos municipales, ambulancias, bomberos, etc.
- Concreción de las rasantes y nivelaciones de todas las superficies comprendidas en cada una de las subzonas, de conformidad con el uso totalmente privado, o con la servidumbre de uso público establecida en su caso, de forma que se cumplan las condiciones técnicas y funcionales necesarias para la efectividad del uso público establecido, de conformidad con la normativa de aplicación y en especial con el cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente en el País Vasco y las condiciones de aproximación y entorno y de accesibilidad por fachada establecidas

en la sección SI 5 Intervención de los Bomberos, de la parte segunda del documento básico DB SI, Seguridad en caso de incendio, del Código Técnico de la Edificación

- Concreción de las condiciones de resistencia a cargas y sobrecargas, incluido el punzonamiento, de los diversos tipos de superficies en función de su uso totalmente privado o con servidumbre de uso público, de forma que se cumplan las condiciones técnicas y funcionales necesarias para la efectividad del uso público establecido, cumpliendo las mismas condiciones indicadas en el extremo anterior.
- Diseño, en el caso que se establezca, de los cierres de las superficies de uso privado en relación con aquellas otras sobre las que, estando comprendidas en una subzona privada, se establezca la servidumbre de uso público, así como con aquellas otras de dominio y uso público peatonal.

En las líneas perimetrales de las nivelaciones de las plataformas de las subzonas privadas, fronterizas y colindantes con las nivelaciones de las subzonas de la red de los sistemas locales, se deberá producir un encuentro sin cambios bruscos de altura, que se deberán solucionar con pequeños muretes que salven un desnivel no superior a 50 centímetros, pudiendo completarse la sección transversal del encuentro con planos inclinados con pendiente no superior a 1 vertical y 2 horizontal. Ver gráfico 20.1.

**Gráfico 20.1**



En el diseño del tratamiento definitivo de las plataformas del nivel de planta baja de las subzonas residenciales del Distrito de San Ignacio y del Distrito Deusto Bekoa, no se podrán establecer cierres, debiéndose resolver las conexiones entre las rasantes de la Avenida Zarandoa y las de dichos espacios con rampas y zonas ajardinadas, las cuales no podrán ocupar las zonas de uso y dominio público.

## **ART. 21. ÁMBITO PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE CUYO OBJETO SE DIRIJA A LA RECONSIDERACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y AL COMPLEMENTO DEL DISEÑO DE LAS SUBZONAS PRIVADAS EDIFICABLES**

El ámbito mínimo para redactar un Estudio de Detalle se corresponde con cada una de las subzonas de Zorrotzaurre.

Cuando el Estudio de Detalle pretenda modificar los cuerpos edificados definidos en la ordenación pormenorizada y como consecuencia de ello se incumplan los criterios de separación entre edificios, regulados en los artículos 34, 35, 36 y 37, en relación con los de otras subzonas, se deberá incluir obligatoriamente dichas subzonas en el ámbito del Estudio de Detalle.

### **SECCIÓN 3ª. PARCELACIONES**

#### **ART. 22. PARCELAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL. POSIBILIDAD DE PARCELACION**

Cada una de las subzonas privadas de Zorrotzaurre y cada una de las subzonas de las dotaciones públicas de equipamiento definidas por el presente plan especial, constituye una parcela.

Cada uno de los solares, resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por este plan especial, incluidos en las subzonas en cuya nomenclatura aparecen dos A mayúsculas seguidas, cuyos terrenos se categorizan como suelo urbano consolidado, constituyen actuaciones aisladas de conformidad con lo establecido en el artículo 136 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 40 del Decreto 105/2008.

Cada uno de los solares resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por este plan especial incluidos en las subzonas con nomenclatura AdD cuyo suelo se categoriza como suelo urbano no consolidado, por incremento de la edificabilidad ponderada, constituyen actuaciones de dotación de conformidad con lo establecido en el artículo 137 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 41 del Decreto 105/2008.

Las parcelas constituidas por las subzonas de Zorrotzaurre y los solares de las actuaciones aisladas y de dotación, completan la parcelación urbanística establecida por este plan especial.

Las parcelas así establecidas, podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación, debiendo, en cualquier caso, cumplir las Normas de parcelación contenidas en la presente Sección de estas normas urbanísticas. Dichas operaciones de parcelación, para las contenidas en las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, solo se podrán producir a través de la aprobación definitiva de los correspondientes expedientes de reparcelación.

Una vez aprobado definitivamente el expediente o expedientes de reparcelación citados, las operaciones de parcelación en las actuaciones integradas, podrán ser realizadas a través de la concesión de la oportuna licencia de parcelación urbanística, tramitada y concedida de conformidad con lo establecido en el art. 4.2.8 de las normas urbanísticas del plan general y con el cumplimiento de lo establecido en esta Sección.



En las parcelas privadas de las actuaciones aisladas y de dotación resultantes de la ordenación pormenorizada de este plan especial, no se autorizan licencias de parcelación urbanística debido a su característica de parcelas mínimas.

Las parcelas destinadas a acoger y constituir los sistemas locales de equipamiento público de Zorrotzaurre, podrán ser sometidas a operaciones de parcelación, cumpliendo las normas de la presente Sección de estas normas urbanísticas, a través del correspondiente proyecto de parcelación, sin que se aplique a estas parcelas el concepto de parcela mínima.

### **ART. 23. PROCEDIMIENTO PARA POSIBILITAR LA PARCELACION URBANÍSTICA**

Las parcelas establecidas en las subzonas privadas, se podrán parcelar a través de divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas; igualmente se podrán realizar operaciones de agrupación.

En cualquier caso, las parcelaciones urbanísticas establecidas en los artículos 38 y 39 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se realizarán con el cumplimiento de las reglas que se indican en esta Sección.

La modificación de la parcelación urbanística definida en la documentación del plan especial no supone su modificación. La documentación necesaria al efecto y el procedimiento para su tramitación y aprobación serán los indicados en el art. 4.2.8 de las normas urbanísticas del plan general.

### **ART. 24. NORMAS A RESPETAR EN LA PARCELACION**

Se considera parcela mínima a los efectos de la indivisibilidad previstos en el artículo 40 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la superficie de todas y cada una de la subzonas incluidas en las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, con la excepción de aquellas en que su división dé como resultado parcelas que tengan acceso directo desde un vial rodado sin servidumbre peatonal o bien a través de otras parcelas que cumplan con los anteriores requisitos, sobre las que se deberán establecer las correspondientes servidumbres de paso, las cuales deberán reflejarse en su descripción registral.

Cada uno de los solares que constituyen actuaciones aisladas y de dotación, tienen la consideración de parcela mínima.

Las parcelas dotacionales de los sistemas locales de equipamiento, constituyen parcelas mínimas a excepción de las siguientes:

- AD-1, cuya parcelación podrá ser definida libremente por el Ayuntamiento de Bilbao.

- EQ-5, cuya parcelación podrá ser definida libremente por el Ayuntamiento de Bilbao.
- EQ-7, cuya parcelación podrá ser definida libremente por el Ayuntamiento de Bilbao.

Se exceptúan de la necesidad de cumplir las normas anteriores, las segregaciones de parcelas que se realicen para ceder a la Compañía suministradora de energía eléctrica, los terrenos precisos para acoger centros de transformación situados bajo rasante. Dichas parcelas deberán tener una superficie mínima y máxima de 10 m<sup>2</sup> y 50 m<sup>2</sup> respectivamente.

Para poder realizar una operación de parcelación en una subzona privada, en la que según lo establecido en este artículo se permite la subdivisión de la parcela establecida por este plan especial, además de las determinaciones establecidas las normas urbanísticas del plan general y de lo indicado en estas normas urbanísticas, será preciso haber aprobado el correspondiente estudio de detalle y redactado un anteproyecto de la totalidad de la edificación que se defina en la parcela a dividir.

El propietario que inicie la división y a cuya instancia se redacte el anteproyecto lo someterá a la consideración del resto de propietarios de la parcela. Si los propietarios no manifiestan su oposición en un plazo de 30 días desde su notificación, se entenderá que aceptan el contenido del anteproyecto. Si se oponen al mismo deberán manifestar los motivos de su oposición. En caso de discrepancia, la decisión última se adoptará por el órgano competente del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, en el trámite de aprobación o denegación del Estudio de Detalle.

Los gastos derivados de la redacción de tales documentos serán satisfechos por las partes implicadas en función de los aprovechamientos que ostenten en la referida parcela.

Las diversas Comunidades de propietarios de las parcelas que se contengan en cada una de las subzonas residenciales, constituirán una Comunidad única para la conservación y mantenimiento de los espacios privados libres de edificación o con edificación bajo rasante exclusivamente y servidumbre de acceso comunitario, de forma que exista un único responsable de su conservación y ornato.

## **SECCIÓN 4º. URBANIZACIÓN**

### **ART. 25. CONTENIDO Y ÁMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización constituyen el documento técnico integral preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del área de Zorrotzaurre. Los proyectos de urbanización estarán sujetos a lo establecido por el artículo 2.2.5 apartados 1, 2, 3 y 4 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Bilbao. En cuanto a su contenido se formalizarán de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 194 titulado "Proyectos de urbanización" de la vigente ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se excluyen del contenido de los proyectos de urbanización, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las subzonas privadas edificables, y en el interior de las subzonas publicas dotaciones de los sistemas locales de equipamiento. Igualmente se excluyen las obras de urbanización de las calles particulares que, en su caso, vengan originadas por un estudio de detalle.

Las obras de urbanización de los terrenos de las actuaciones aisladas y dotacionales que, en su caso, se deban ceder al dominio publico para completar las dotaciones publicas establecidas por el presente plan especial, se urbanizarán de forma conjunta y unitaria con la de los terrenos colindantes de la actuación integrada de Zorrotzaurre, a través del correspondiente/s proyectos de urbanización.

El Anteproyecto de urbanización del programa de actuación urbanizadora correspondiente a cada actuación integrada de Zorrotzaurre establecerá los ámbitos de los proyectos de urbanización en los que se subdivida el área de Zorrotzaurre, para su completa ejecución, en función de sus diferentes unidades de ejecución y/o fases de las mismas; definirá las obras de conexión de la red de servicios urbanos con los existentes de la ciudad o con el refuerzo y mejora de estos que sea preciso realizar para la urbanización de Zorrotzaurre; e igualmente, definirá los proyectos de las obras publicas precisas para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no incluíbles en el concepto de proyecto de urbanización, y en especial los siguientes:

- Proyecto o proyectos de obra para la conexión de la redes de servicios urbanos con los existentes en la ciudad, o en su caso, para el refuerzo o mejora de aquellos, que sean precisos para realizar la urbanización de Zorrotzaurre.
- Proyecto de obra publica para la ejecución de la apertura del canal.
- Proyectos de obra pública para la ejecución y en su caso mejora de muelles.
- Proyectos de obra publica para la ejecución de los puentes.
- Proyecto de obra publica para la ejecución de la infraestructura tranviaria.

Los plazos temporales para la redacción y ejecución de cada uno de los proyectos de urbanización, así como, de cada uno de los proyectos de obra pública ordinaria, serán establecidos por el programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada de Zorrotzaurre.

Los proyectos de urbanización podrán reajustar los límites entre los diferentes sistemas locales viarios y de espacios libres indicados en el plan especial, sin que ello suponga modificación del plan especial, garantizándose en todo caso, el cumplimiento del estándar dispuesto por el plan general para la dotación de los espacios libres.

En la documentación del proyecto o proyectos de urbanización se contendrá el diseño del cerramiento de las parcelas privadas de las actuaciones aisladas y de dotación.

El proyecto de urbanización contendrá la definición de la nivelación de todas las parcelas destinadas a acoger y constituir las dotaciones públicas de los sistemas locales y se deberán ejecutar de forma que se asegure una correcta conexión con las nivelaciones de las calles y de las subzonas privadas.

#### **ART. 26. INFRAESTRUCTURAS DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS A REALIZAR EN LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE**

Las infraestructuras de las redes de servicios urbanos a realizar para completar la urbanización del área de Zorrotzaurre, son los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio y riego
- Alcantarillado de aguas pluviales, incluso las instalaciones precisas para su reutilización.
- Saneamiento de aguas residuales
- Alumbrado público
- Telecomunicaciones
- Distribución de gas
- Distribución de energía eléctrica
- Recogida neumática de residuos urbanos

Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas anteriormente, serán definidos en los correspondientes anteproyectos de urbanización, y en su caso anteproyectos de obras públicas que se definan en el contenido técnico-urbanístico del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada de Zorrotzaurre, de conformidad con lo establecido en el artículo 153 titulado "Contenido técnico-urbanístico" de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Igualmente se incluye entre las citadas infraestructuras, una red para la distribución centralizada de calefacción urbana, en el supuesto de que se haya señalado una fuente de producción de calor, aunque ésta se sitúe fuera del ámbito del Plan Especial.

#### **ART. 27. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización que se definan en el Proyecto de urbanización y en los Proyectos de obras ordinarias, estarán sujetas a la normativa vigente al efecto del Ayuntamiento de Bilbao.

La ejecución de las obras en aquellas superficies de parcelas de propiedad privada que requieran de una servidumbre para el uso público, de emergencia y/o de extinción de incendios, se ejecutarán de acuerdo con las soluciones constructivas indicadas en el párrafo siguiente y su mantenimiento y conservación se realizará de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

La solución constructiva a utilizar para constituir el soporte estructural, la impermeabilización y el acabado del soporte del futuro pavimento será la siguiente:

- a.** Forjado plano constituido por losa maciza de hormigón calculada para soportar, además de los pesos propios, la sobrecarga de  $2.000 \text{ kg/m}^2$ , alternada en damero, de 5x5 metros aproximadamente, al objeto de admitir el paso de vehículos de camiones de bomberos.
- b.** Impermeabilización del forjado y evacuación de aguas con alguna de las soluciones establecidas para impermeabilización de cubiertas planas en el documento básico HS. Salubridad del Código Técnico de la edificación:
  - Formación de pendientes
  - Barrera contra el vapor
  - Capa separadora bajo aislante térmico
  - Aislante térmico
  - Capa de impermeabilización con documento AENOR
  - Capa separadora entre capa de protección y capa de impermeabilización
  - Capa protectora sobre capa separadora sobre impermeabilización que evite el punzonamiento y con protección especial de 8 centímetros de espesor mínimo si soporta tráfico rodado
  - Elemento señalizador
- c.** Recubrimiento mínimo de 100 cm de espesor
- d.** Paquete de firmes adecuado al tráfico rodado o peatonal de la superficie

Los servicios públicos deberán desviarse fuera de la zona privada, a excepción de los que sean necesarios para el drenaje, las correspondientes acometidas a los edificios y las redes de alumbrado y riego de la propia parcela

La conservación y mantenimiento de la estructura portante y de la impermeabilización, hasta el elemento señalizador, será responsabilidad de la propietaria de la edificación, debiendo asumir a su costa todas las reparaciones y daños que se puedan producir por una mala ejecución y conservación de dichos elementos constructivos, quedando expresamente liberado el Ayuntamiento de cualquier reclamación y obligación en relación con los elementos constructivos citados, extremo que se contendrá en la descripción de las fincas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación.

En aquellas superficies de titularidad privada ubicadas en colindancia física y de rasante con las parcelas dotacionales de la red de espacios libres y circulación peatonal que, como resultado de la obra edificatoria y urbanizadora, sean accesibles al uso público, se deberá cumplir con los criterios constructivos, de conservación y mantenimiento descritos en los párrafos anteriores, con la única y exclusiva salvedad de que en estos casos, el Ayuntamiento llevará el mantenimiento superficial y la limpieza de los pavimentos y zonas verdes y correrá con los gastos del consumo de alumbrado así como la reparación y reposición del mobiliario urbano, incluidas las farolas. En estos casos deberán contenerse dichas determinaciones, tanto en los proyectos de urbanización interior de las parcelas privadas, como en la descripción de la declaración de obra nueva de las fincas resultantes del correspondiente proyecto constructivo.

#### **ART. 28. OBRAS DE URBANIZACION EN LAS SUBZONAS PRIVADAS**

Las obras de urbanización en el interior de las subzonas privadas se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento, de un proyecto de obras complementarias de urbanización, que se presentará conjuntamente con el proyecto de obras de edificación correspondiente a cada subzona, debiendo ser aprobado e incluido en las condiciones de la licencia de obras.

Dicho proyecto deberá respetar las rasantes definidas en el plano O-5, de acuerdo a las siguientes normas:

- La rasante perimetral de cada subzona estará definida por las líneas que enlacen las rasantes de los respectivos vértices de cada parcela.
- La rasante interior de cada parcela podrá definirse con +/- 50 cm. de diferencia con respecto a las rasantes perimetrales. En estos casos, la arista del plano de rasante interior deberá separarse de la alineación de la rasante perimetral una distancia mínima que permita salvar el desnivel con un plano inclinado 1:3.

El mantenimiento y conservación en las debidas condiciones de estos espacios corresponde exclusivamente a sus propietarios, aún cuando a través de los mismos se acceda a los usos autorizables, de acuerdo con el artículo 12, en la planta baja de los cuerpos edificados.

El posible cierre de estos espacios deberá realizarse con respeto al libre acceso a los usos de la edificación que sean o estén debidamente autorizados, de modo que el cierre garantice el normal funcionamiento de las situaciones y actividades legalizadas.

## **CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE SITUACIÓN, FORMA Y TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

#### **ART. 29. DEFINICION DE EDIFICIO Y CUERPO EDIFICADO**

Se considera edificio, de acuerdo con las normas urbanísticas del presente plan especial, al conjunto de plantas bajo rasante y de cuerpos edificados sobre rasante situados en cada una de las parcelas privadas del área de Zorrotzaurre. En el caso de las parcelas de las actuaciones aisladas y de dotación podrán no existir las plantas bajo rasante, así como en la de los edificios existentes que se califican como edificios dentro de ordenación de cada actuación integrada de Zorrotzaurre.

Se considera cuerpo edificado a cada uno de los cuerpos de fábrica sin solución de continuidad en planta baja, constituidos por plantas sobre rasante, situados en cada una de las parcelas privadas del área de Zorrotzaurre.

En las parcelas dotacionales los edificios y cuerpos edificados, serán definidos por los correspondientes proyectos constructivos o, en su caso, por estudios de detalle de cada subzona dotacional, pudiendo originar la ordenación del estudio de detalle más de una parcela y edificio en la totalidad de la superficie de la subzona, si se individualizan espacialmente las plantas de sótano.

#### **ART. 30. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN Y SUS CIERRES**

Todas las edificaciones de las parcelas privadas y de las parcelas destinadas a acoger y constituir las dotaciones publicas de la red de los sistemas locales de equipamiento de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, cumplirán las normas generales de la edificación establecidas por el Título VII de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Bilbao, en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones y/o alteraciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes normas urbanísticas, que en su caso, tendrán prevalencia sobre aquellas.

Cuando en función del programa de vivienda definido, se opte por agrupar el estar, el comedor y la cocina, la superficie útil mínima de la pieza habitable resultante será de 20 m<sup>2</sup>, si la vivienda dispone de un dormitorio, y de 22 m<sup>2</sup> si dispone de dos dormitorios. Esta agrupación no se autoriza para viviendas con tres o más dormitorios y solamente es de aplicación para las viviendas que se sitúen en edificios de las actuaciones integradas de Zorrotzaurre.

En los edificios con uso predominante: Uso 7. Uso terciario y Uso 3. Equipamiento, se admitirán escaleras que no dispongan de luz y/o ventilación natural, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Documento básico, Seguridad en caso de incendio DB SI, del Código Técnico de la

#### Edificación.

En las plantas destinadas a aparcamientos y garajes de los edificios de nueva planta del área de Zorrotzaurre, con excepción de los situados en el Distrito de San Ignacio, la anchura mínima de las calles bidireccionales de acceso a plazas de garaje en batería cuyo ángulo sea de 90º será 5,5 metros. Se excepcionará del cumplimiento de esta norma, las plantas destinadas a albergar plazas de aparcamiento destinadas a viviendas de protección pública, en cuyo caso las dimensiones de las mismas se ajustarán a su normativa específica.

En las plantas destinadas a aparcamientos y garajes de los edificios de nueva planta del área de Zorrotzaurre, las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento destinadas a automóviles y a plazas de minusválidos, tendrán una longitud mínima de 5 metros y un ancho de 2,4 y 3,6 metros respectivamente. Las plazas de aparcamiento asignadas a viviendas de protección pública tendrán las dimensiones mínimas establecidas por su normativa reguladora.

Los cierres de las parcelas privadas se podrán realizar con muro de fábrica con levante de espesor mínimo de 20 centímetros y acabado del paramento exterior al dominio público realizado con chapado de piezas de piedra natural resistente a la humedad y a la absorción de agua, realizado con despiece regular de dimensiones 60 x 40 o similares y espesor mínimo de 3 centímetros, sujetas con grapas al muro de levante y amorteradas. El acabado superior de la albardilla se realizará con piezas de la misma piedra natural, con espesor mínimo de 3 centímetros, con solución de albardilla que evite las manchas de goteo del agua de lluvia.

La altura máxima del cierre de fábrica anteriormente descrito será de 50 centímetros. Detrás de dicho cierre, en la parcela privada, se podrá situar una barrera de seto vegetal, la cual se deberá mantener con un máximo de 1,60 metros de altura y en la que se podrán intercalar barreras ocultas de malla plastificada o soluciones similares.

La construcción de los cuerpos edificados sobre rasante destinados a acoger viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se regirán por sus normas de edificación específicas, establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia. Igualmente, se regirán por dichas normas específicas los locales bajo rasante de los edificios en los que se sitúen cuerpos edificados sobre rasante de protección oficial, sin perjuicio de poder exigir la administración municipal, el cumplimiento de la normativa de garajes para aquellas plazas destinadas a acoger las parcelas correspondientes a las viviendas de régimen libre.



### **ART. 31. DEFINICIÓN DEL NÚMERO Y LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS SUBZONAS PRIVADAS**

La ordenación pormenorizada del presente plan especial, define el número, la forma y la situación de los futuros edificios a través de la técnica de establecer las características formales, en planta y altura de sus diferentes cuerpos edificatorios y la envolvente máxima de la edificación. La definición de las determinaciones anteriormente indicadas, se contienen en los planos O-4.1 y O-4.2 de la documentación gráfica de este plan especial.

El número de cuerpos edificados por cada subzona se determina como un elemento invariante de la ordenación pormenorizada del presente Plan Especial y, en consecuencia, deberá ser respetado por los Estudios de Detalle que propongan una reconsideración de la forma de la edificación.

La definición de las alineaciones de la edificación bajo rasante en las subzonas privadas, es coincidente con las líneas que establecen la alineación del dominio privado establecidos para dichas subzonas.

### **ART. 32. ALINEACIONES. TIPOS, DEFINICIONES Y REPRESENTACION GRAFICA**

De acuerdo con las definiciones establecidas en los artículos 7.1.3 y 7.1.4 de las normas urbanísticas del plan general, se definen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

- a. Alineación de calle y/o exterior
- b. Alineación máxima de edificación sobre rasante
- c. Alineación de edificación bajo rasante
- d. Alineación de dominio privado

Las alineaciones de calle y/o exterior, están definidas por el límite de las subzonas públicas del sistema local viario, del sistema local de espacios libres y del sistema local de equipamientos. Conjuntamente con las alineaciones de dominio privado, definen y distinguen las superficies de los terrenos que el plan especial, a través de su ordenación pormenorizada, califica como terrenos de dominio o servicio público de la red dotacional de sistemas locales, de aquellas otras que definen como parcelas de dominio privado.

Las alineaciones máximas de la edificación sobre rasante, definen las envolventes de los cuerpos edificados posibles de construir en las subzonas privadas, en tanto en cuanto no se produzca su complementación o adaptación por el correspondiente estudio de detalle y, al efecto, concretan la superficie dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las líneas de edificación de las plantas bajas y de piso elevadas sobre la baja de las edificaciones de nueva planta, y también de los edificios existentes y a mantener según el plan especial, con excepción de los vuelos permitidos.

Las alineaciones de la edificación en plantas bajo rasante de los edificios de nueva planta de las parcelas privadas se corresponden con las de las parcelas privadas definidas en el plano O-3.

Las alineaciones de la edificación bajo rasante de los edificios existentes y a conservar de las parcelas privadas coinciden con las alineaciones de plantas elevadas definidas en las plantas citadas en el apartado anterior. Dichas alineaciones se representan en los planos O-4.1 y O-4.2.

Las alineaciones de las plantas de piso sobre la baja de los edificios existentes y a conservar, así como de los edificios de las actuaciones aisladas y de las actuaciones de dotación, están reflejadas en el plano O-4-1.

Las alineaciones de dominio privado que definen las superficies de las subzonas de dominio privado, grafiadas como tales en el plano O.3, tienen el carácter de alineaciones impuestas. Definen los límites de las parcelas privadas resultantes de la ordenación pormenorizada de este plan especial.

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

### **ART. 33. REPRESENTACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS. APLICACIÓN NORMATIVA**

Todos los cuerpos edificados de los diversos edificios de nueva planta, definidos por la ordenación pormenorizada del presente plan especial de Zorrotzaurre, se definen como edificios de cornisa única para cada uno de ellos con excepción de aquellos indicados en el plano O-4.1 en los que se establece un número de plantas diferentes para cada una de sus fracciones. El número de plantas se representa, en cada uno de ellos o cada fracción, con la indicación de planta baja y un signo + seguido de un número que representa el número de plantas de piso elevadas sobre aquella.

Los límites de la separación del número de plantas diferentes en un mismo cuerpo edificado, que aparecen reflejados en el plano O-4.1, tienen carácter orientativo, debiéndose respetar, en cualquier caso, las limitaciones derivadas del número de alturas de cada uno de los extremos del cuerpo edificado correspondiente.

Las superficies de los cuerpos edificados de nueva planta que disponen únicamente de planta baja, se definen con la letra B en el plano O-4.1 de la documentación grafica de este plan especial.

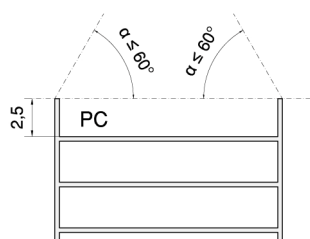
El número de plantas de los edificios existentes y a conservar por la ordenación del presente plan especial en las subzonas residenciales y terciarias de Zorrotzaurre, es el actualmente existente.

La forma actual de las cubiertas de los edificios existentes en los diversos solares de las actuaciones aisladas del área de Zorrotzaurre, deberá respetarse para aquellos casos de reconstrucción o rehabilitación de dichos edificios.

Sobre la planta más elevada de piso de los cuerpos edificados de nueva planta situados en las actuaciones integradas de Zorrotzaurre, se permitirá construir unos frentes de fachada en el perímetro de sus cubiertas, al objeto de evitar la visión de los elementos de climatización y de otras instalaciones del edificio. La altura máxima de dichos frentes de fachada, no sobrepasará 2,5 metros; tendrán el carácter de frentes calados, con la posible utilización de vidrios aislantes de la contaminación acústica; y deberán estar compuestos de conformidad con el resto de las fachadas del edificio. Las cubiertas de los edificios de nueva planta, serán planas.

La totalidad de los elementos de las instalaciones de los cuerpos edificados de la actuación integrada, situadas sobre el forjado de la última planta habitable, deberá comprenderse en el volumen envolvente formado por planos inclinados  $60^\circ$  sobre el plano horizontal, formados con una línea directora constituida por las líneas horizontales superiores de los frentes calados de las fachadas indicadas en el párrafo anterior. Ver gráfico 33.1.

Gráfico 33.1



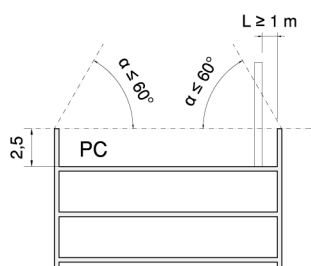
Siendo:

$\alpha$  = ángulo máximo sobre el plano horizontal

PC = planta cubierta

Se exceptúan de lo indicado en el apartado anterior, las chimeneas de extracción de aire y de gases de combustión, las cuales además de cumplir con su normativa específica, podrán situarse a una distancia no inferior a un metro de la fachada y podrán sobresalir del volumen envolvente establecido en el párrafo anterior. Ver gráfico 33.2.

Gráfico 33.2



Siendo:

$\alpha$  = ángulo máximo sobre el plano horizontal

PC = planta cubierta

L = distancia mínima entre chimenea y plano vertical del intradós del cerramiento de la fachada.

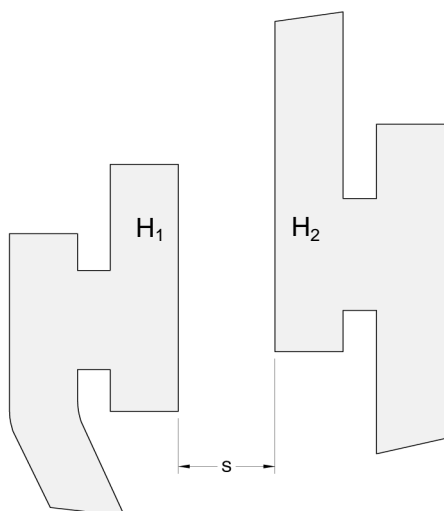
### ART. 34. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS

1. Las separaciones entre cuerpos edificados de nueva planta no serán inferiores a la semisuma de sus alturas partida por dos e, igualmente, no serán inferiores a 12 metros. Ver gráfico 34.1.

Las separaciones entre cuerpos edificados de nueva planta y edificios existentes no serán inferiores a la semisuma de sus alturas partida por dos.

La regla anterior se aplicará, sin perjuicio de las excepciones indicadas en los números posteriores de este artículo, en los que se contemplan situaciones especiales que permiten reducir las distancias indicadas.

Gráfico 34.1



$$S \geq \frac{\frac{H_1}{2} + \frac{H_2}{2}}{2} \text{ y además } S \geq 12 \text{ metros}$$

Siendo:

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

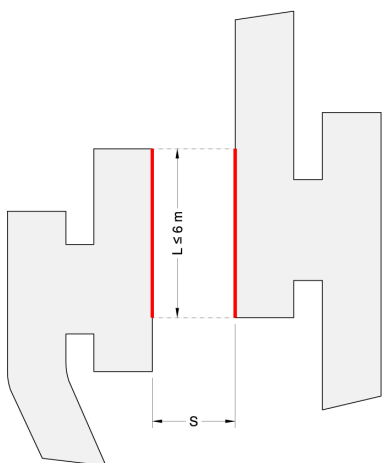
$H_1$  = altura de un cuerpo edificado en metros

$H_2$  = altura del otro cuerpo edificado en metros

2. Si la longitud del enfrentamiento de las fachadas entre cuerpos edificados de nueva planta no supera 6 metros, la distancia entre ellos podrá reducirse a 12 metros, sin que sea de aplicación la regla que establece la condición de ser la separación S superior a la mitad de la semisuma de las alturas de los

edificios enfrentados. Cuando se aplique esta regla, no se impone limitación alguna a la ventilación e iluminación de las piezas de las viviendas y de la escalera o escaleras del cuerpo edificado o casa. Ver gráfico 34.2.

Gráfico 34.2



$$S \geq 12 \text{ m}$$

Siendo:

S = distancia entre frentes de fachada

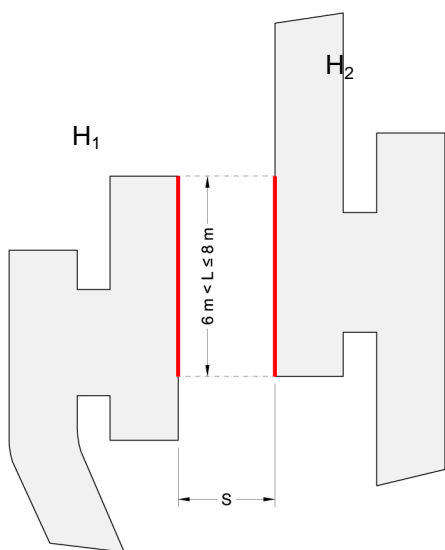
L = longitud de frentes de fachada enfrentada

Las piezas que se pueden ventilar e iluminar en la longitud de fachada enfrentada son:

- Todas

3. Si la longitud del enfrentamiento de las fachadas, entre cuerpos edificados de nueva planta de uso predominante residencial, se sitúa entre 6 y 8 metros, la distancia S entre ellos, podrá reducirse a la que resulta de aplicar la fórmula de la vista recta de los patios de parcela a partir de los 18 metros, establecida en el artículo 7.3.13 de las normas urbanísticas del plan general, según la siguiente aplicación de las alturas de los paramentos enfrentados. Ver gráfico 34.3.

Gráfico 34.3



$$S \geq \frac{\left(\frac{H_1 + H_2}{2}\right) - 18}{2} + 5 \text{ en metros}$$

Siendo:

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

H<sub>1</sub> = altura de un cuerpo edificado en metros

H<sub>2</sub> = altura del otro cuerpo edificado en metros

L = longitud de frente de fachada enfrentada en metros

Si  $H_1 + H_2 / 2$  es inferior a 18, el valor del primer término de la suma se considerará igual o cero

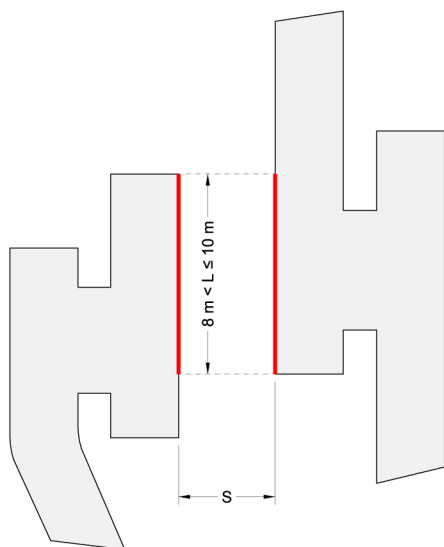
En los frentes de las fachadas de los cuerpos edificados de nueva planta que se acojan a la presente regla de distancia, solamente podrán obrar las siguientes piezas de las viviendas:

- Baño completo
- Aseo
- Tendedero
- Espacios de circulación
- Un dormitorio doble o un dormitorio sencillo por vivienda
- Cocina, independiente de las piezas de estar-comedor, o integrada en ellas, en cuyo caso estas últimas deberán disponer de otra ventilación e iluminación reglamentaria

También podrán obrar en los frentes anteriormente citados la escalera o escaleras de cuerpo edificado o casa.

4. Si la longitud del enfrentamiento entre las fachadas de los cuerpos edificados de nueva planta con uso predominante de vivienda se sitúa entre 8 y 10 metros, la distancia S entre ellos podrá reducirse hasta un mínimo de 5 metros. Ver gráfico 34.4.

Gráfico 34.4



$S \geq 5$  metros

Siendo:

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

L = longitud de fachadas enfrentadas en metros

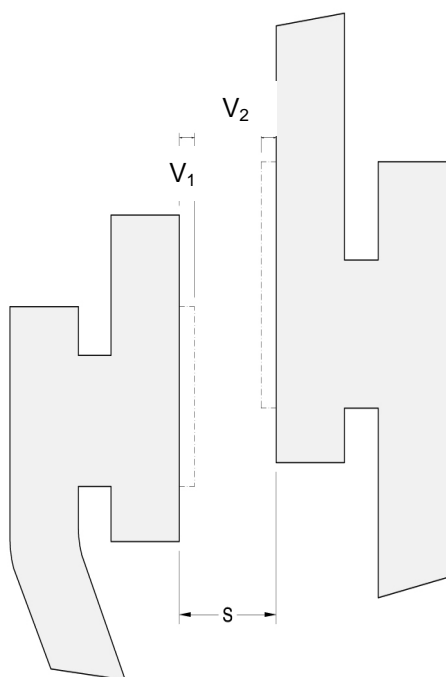
En los frentes de fachada de los cuerpos edificados que se acojan a la presente regla de distancia, solamente podrán obrar obteniendo ventilación e iluminación reglamentarias, las siguientes piezas de las viviendas y la escalera o escaleras de la casa:

- Baño completo
- Aseo
- Tendedero
- Espacios de circulación
- Cocina integrada en un único espacio con piezas de estar – comedor, siempre que estas últimas dispongan de iluminación y ventilación reglamentarias
- Escalera o escaleras del cuerpo edificado o casa

5. La distancia S se medirá en las alineaciones de fachada, sin considerar los vuelos sobre éstas, salvo que la suma de los vuelos de los frentes de fachada considerados, supere la dimensión de 1,2 metros.

Si se superase la dimensión de 1,2 metros, las distancias anteriormente establecidas en los distintos apartados de este artículo, se incrementarían en la misma cuantía que resulte del exceso de la suma de los dos vuelos enfrentados sobre 1,2 metros. Ver gráfico 34.5.

Gráfico 34.5



Siendo:

$V_1$  = fondo del vuelo en metros

$V_2$  = fondo del vuelo en metros

$S$  = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

La distancia entre edificios se medirá en los paramentos verticales de fachada definidos en las alineaciones sobre rasante.

Si  $V_1 + V_2 < 1,2$  metros

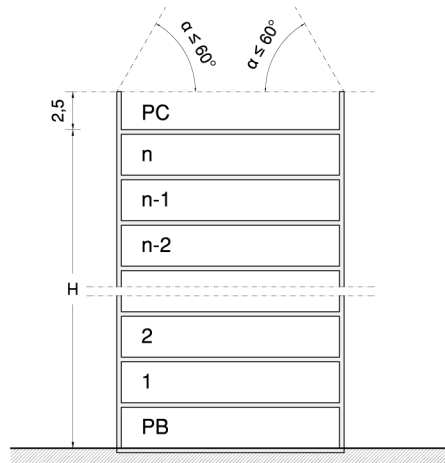
Distancia reglamentaria entre edificios  $\geq 5$  metros

Si  $V_1 + V_2 > 1,2$  metros

Distancia reglamentaria entre edificios =  $5 + ((V_1 + V_2) - 1,2)$  en metros

6. A los únicos efectos de determinar la separación mínima entre los diferentes cuerpos edificados, el cálculo de la altura de los mismos, se concretará multiplicando por 3 metros, el número de plantas sobre rasante, incluida la baja y sin computar la altura del frente calado de fachada en cubierta, independientemente de la altura de la planta baja que finalmente se asigne a dichos cuerpo por el correspondiente proyecto constructivo.

Gráfico 34.6



$$H = n \times 3$$

Siendo:

H = altura del cuerpo edificado

n = número de plantas

PB = planta baja

PC = planta cubierta

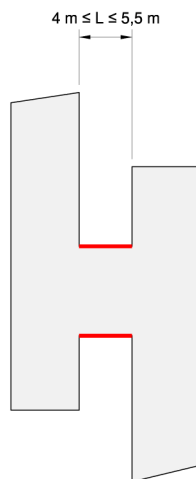
7. Las reglas indicadas en los anteriores apartados de este artículo para las distancias entre cuerpos edificados de nueva planta de uso predominante de vivienda, se aplican igualmente a las distancias entre cuerpos edificados de nueva planta anteriormente indicados y cualquier otro cuerpo edificado privado destinado a otro uso distinto al de vivienda, así como a los cuerpos edificados de dotaciones públicas equipamentales.

8. Las reglas indicadas en los anteriores apartados no serán de aplicación para las distancias entre los frentes menores de los cuerpos edificados de los diferentes edificios.

### ART.35. SEPARACIONES ENTRE CUERPOS DE FÁBRICA DE UN MISMO CUERPO EDIFICADO DE USO PREDOMINANTE DE VIVIENDA

Los espacios abiertos a fachada que se generan en el diseño de los cuerpos edificados definidos por la ordenación pormenorizada de este plan especial, de uso predominante de vivienda, deberán tener un ancho mínimo en el paramento de fondo de 2 metros. Ver gráfico 35.1.

Gráfico 35.1



Siendo:

L = ancho en el paramento de fondo



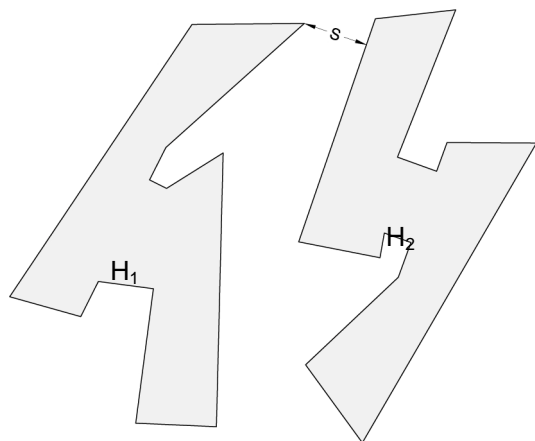
En los paramentos verticales de los cuerpos de fábrica que conforman los espacios abiertos a fachada, se cumplirán las siguientes vistas rectas:

- VR > 0,17H para las piezas:
  - o Baño completo
  - o Aseo
  - o Tendedero
  - o Espacios de circulación
  - o Escalera o escaleras del cuerpo edificado
  
- VR > 0,34H para las piezas:
  - o Dormitorio
  - o Cocina
  
- VR > 10 metros para las piezas:
  - o Salón, estar comedor

### ART.36. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE TERCIARIO O EQUIPAMENTAL

Como regla general, las separaciones S entre cuerpos edificados de nueva planta con uso predominante terciario o equipamental, o entre dichos cuerpos edificados, no será inferior a la que resulte de aplicar a los frentes de fachada enfrentados la fórmula de la vista recta de los patios de parcela a partir de los 18 metros, establecida en el artículo 7.3.13 de las normas urbanísticas del plan general, según la siguiente aplicación de las alturas de los paramentos enfrentados. Ver gráfico 36.1.

Gráfico 36.1



$$S \geq \frac{\left(\frac{H_1 + H_2}{2}\right) - 18}{2} + 5$$

Siendo:

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

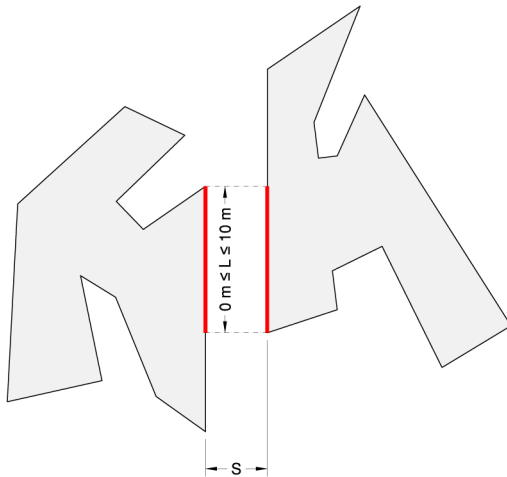
H<sub>1</sub> = altura de un cuerpo edificado en metros

H<sub>2</sub> = altura del otro cuerpo edificado en metros

Si  $H_1 + H_2 / 2$  es inferior a 18, el valor del primer término de la suma se considerará igual o cero

Si la longitud del enfrentamiento entre las fachadas de los cuerpos edificados de nueva planta con uso predominante terciario o equipamental, o entre dichos cuerpos edificados y otros existentes que se mantienen, es inferior a 10 metros, la distancia entre ellos podrá reducirse hasta un mínimo de 5 metros. Ver grafico 36.2.

Gráfico 36.2



$$S \geq 5 \text{ metros}$$

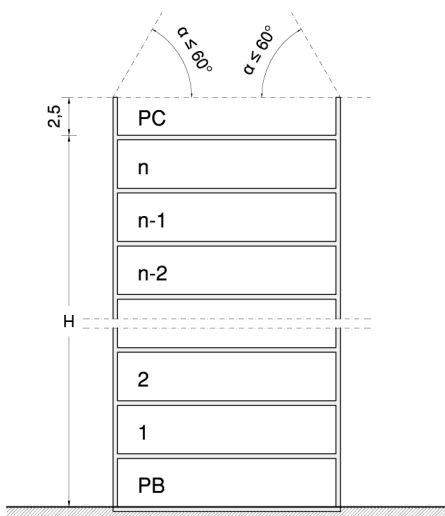
Siendo:

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

L = longitud de frente de fachada enfrentada en metros

Para el cálculo de la altura de los cuerpos edificados de nueva planta, destinados a uso predominante terciario o equipamental, se multiplicarán el número de plantas sobre rasante, incluida la baja, por 3 metros y 70 centímetros, sin computar la altura del frente calado de fachada.

Gráfico 36.3



$$H = n \times 3,7 \text{ metros}$$

Siendo:

H = altura del cuerpo edificado

n = número de plantas

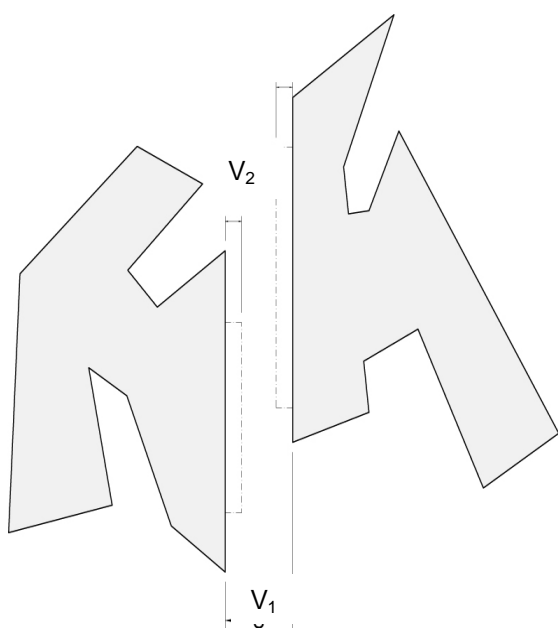
PB = planta baja

PC = planta cubierta

La distancia S se medirá en las alineaciones de fachada, sin considerar los vuelos sobre estas, salvo que, sumados los vuelos de los dos frentes de fachada considerados, superen la dimensión de 1,5 metros.

Si se superase la dimensión de 1,5 metros, las distancias establecidas se aumentarán en la misma cuantía que resulte del exceso de la suma de los vuelos enfrentados sobre 1,5 metros. Ver gráfico 36.4.

Gráfico 36.4



Siendo:

$V_1$  = fondo del vuelo en metros

$V_2$  = fondo de vuelo en metros

S = distancia mínima entre frentes de fachada en metros

La distancia entre edificios se medirá en los paramentos verticales de fachada definidos en las alineaciones sobre rasante

Si  $V_1+V_2 < 1,5$  metros

Distancia reglamentaria entre edificios = S en metros

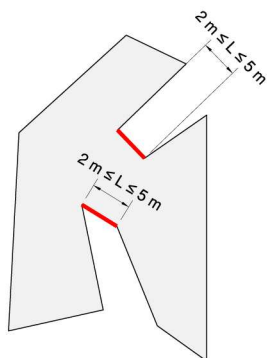
Si  $V_1+V_2 > 1,5$  metros

Distancia reglamentaria entre edificios = S +  $((V_1+V_2) - 1,5)$  en metros

### ART.37. SEPARACIONES ENTRE CUERPOS DE FÁBRICA DE UN MISMO CUERPO EDIFICADO DE USO PREDOMINANTE TERCIARIO O EQUIPAMENTAL

Los espacios abiertos a fachada que se generan en el diseño de los cuerpos edificados definidos por la ordenación pormenorizada de este plan especial, de uso predominante terciario o equipamental, deberán tener un ancho mínimo en el paramento de fondo de 2 metros y un máximo de 5 metros. Ver gráfico 37.1.

Gráfico 37.1



Siendo:

L = ancho en el paramento de fondo

La forma en planta de estos patios abiertos a fachada mantendrá el ancho mínimo del fondo, con las ampliaciones de dicho ancho que se estime conveniente.

En el fondo y laterales de los patios abiertos a fachada podrán obrar escaleras y cualquier otro local del edificio.

#### ART. 38. VUELOS

Se autorizan vuelos en las fachadas de los cuerpos edificados de nueva planta situados en la actuación integrada de Zorrotzaurre, de acuerdo con las reglas indicadas en este artículo, que tendrán carácter prevalente sobre lo establecido al efecto en los artículos 7.4.8 a 7.4.14, ambos inclusive del Capítulo IV del Título VII de las normas urbanísticas del plan general, normas que en todo caso tendrán carácter subsidiario y complementario de lo establecido a continuación.

La distancia reglamentaria de la línea máxima de vuelos o saliente de los vuelos de las fachadas de los cuerpos edificatorios de nueva planta en los paramentos de sus fachadas que se enfrenten con fachadas de otros cuerpos edificados, vendrá definida de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4.9 de las normas urbanísticas del plan general, sustituyendo el ancho de la calle por la distancia entre las fachadas de los cuerpos edificatorios enfrentados.

La distancia reglamentaria de la línea máxima de vuelos o saliente de los vuelos de las fachadas de los cuerpos edificatorios de nueva planta en los paramentos de sus fachadas que no se enfrenten con fachadas de otros cuerpos edificados, podrá alcanzar la dimensión de 2,5 metros.

No se establece ninguna limitación al cubo de los vuelos de los miradores y cuerpos cerrados, sobre las alineaciones de los cuerpos edificatorios establecidos por la ordenación pormenorizada del plan especial, no siendo de aplicación la limitación del número 2 del artículo 7.4.11, ni las limitaciones del número 5 del artículo 7.4.8, ambos de las normas urbanísticas del plan general.

En cualquier caso, quedan prohibidos los vuelos en los frentes de los espacios abiertos a fachada cuyas alineaciones enfrentadas se sitúen a menos de 8 metros.

En las actuaciones de dotación, los vuelos permitidos no sobrepasaran el saliente de 80 centímetros, debiendo si son cerrados constituirse con soluciones acristaladas al menos en el 60% de la superficie de su cierre.

En las fachadas laterales no es de aplicación la limitación del artículo 7.4.13 titulado "Vuelos en las fachadas laterales" de las normas urbanísticas del plan general, quedando sujetas a las mismas condiciones que el resto de las fachadas establecidas en estas normas urbanísticas.

En los edificios de uso terciarios o de equipamiento privado de más de 12 plantas se podrán formalizar vuelos puntuales sobre las alineaciones máximas de fachada sobre rasante, con un máximo de 4 m.

#### **ART. 39. UNIDAD COMPOSITIVA. TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS**

Cada subzona privada residencial, terciaria y equipamental, incluida en la actuación integrada de Zorrotzaurre, constituye una Unidad Compositiva completa en los términos previstos en los artículos 7.9.1 y 7.9.3 de las Normas del Plan General, que abarcará el tratamiento unitario de cubiertas, huecos, vuelos, plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización.

Los estudios de detalle establecidos en el artículo 21 de estas normas urbanísticas podrán establecer la ampliación de la unidad compositiva a la totalidad de las subzonas incluidas en su delimitación.

La concreción de los extremos indicados en el primer párrafo de este artículo, se realizará a través de un Proyecto básico de los edificios incluidos en la Unidad Compositiva. Estos Proyectos básicos deberán contener el tratamiento de las plantas bajas de los edificios, el cual deberá tener el mismo nivel de calidad que el resto de las fachadas en plantas superiores, tanto en los tramos que den frente a vía pública, como en aquellos otros que se sitúen en el interior de parcelas privadas.

### **SECCIÓN 2ª. SERVIDUMBRES**

#### **ART. 40. SERVIDUMBRES DE ACCESO MANCOMUNADOS EN GARAJES**

Cada parcela en la que se sitúen los edificios definidos como tales por la ordenación de este plan especial, se define como una unidad a efecto de constituir accesos mancomunados a las plantas de sótanos destinadas a aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones indicadas posteriormente en este artículo.

Antes de conceder una licencia de obras de edificación para construir cualquier edificio, el propietario o propietarios de la parcela en el que se asiente cada edificio, deberá de presentar un Proyecto Básico de la Unidad Compositiva, en el que se definan el acceso o accesos a plantas bajo rasante desde el dominio publico viario, los pasos entre las diversas plantas y se establezcan las servidumbres correspondientes, aceptadas por todos los interesados, en el caso de existir cuerpos edificados sobre rasante adjudicado como propiedades diferentes entre si y en relación con las plantas bajo rasante.

En cualquier caso la situación de los accesos mancomunados a los garajes y trasteros a situar en las plantas de sótano de un edificio de nueva planta situado en la actuación integrada de Zorrotzaurre, deberá cumplir con lo establecido al efecto por este plan especial o por el estudio de detalle correspondiente, debiendo, obligatoriamente y en cualquier caso, situar la boca de acceso dentro de un cuerpo edificado, por lo menos de planta baja, y sin que sobresalga, cualquier elemento que constituya parte de las rampas de acceso a las diversas plantas de sótano o bajo rasante, fuera de los cuerpos de edificación proyectados.

### **SECCIÓN 3ª. CONCRECIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE Y BAJO RASANTE EN LAS DIVERSAS SUBZONAS Y EDIFICIOS SEGÚN ORDENACION PORMENORIZADA**

#### **ART. 41. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE Y BAJO RASANTE EN LAS SUBZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE**

En el presente artículo se indica la superficie máxima edificable de cada uno de los cuerpos edificatorios diseñados por la ordenación de este plan especial, desglosada en edificabilidad en plantas bajo rasante y en plantas sobre rasante, distinguiéndose a su vez, la superficie correspondiente a la planta baja y a las plantas altas.

En la tabla que se acompaña como Anexo I a estas Normas Urbanísticas titulado “Resumen y desglose de las edificabilidades del área de Zorrotzaurre”, se indican las diferentes subzonas privadas con la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante en metros cuadrados de techo posibles de situar en cada una de ellas. Cada subzona se corresponde con una unidad edificatoria constituida por un cuerpo edificado bajo rasante, sobre el cual se pueden situar uno o varios cuerpos edificados sobre rasante.

Los datos correspondientes a cada subzona resultan vinculantes y propios de la ordenación pormenorizada, permitiendo que los Estudios de Detalle planteen trasvases de superficie edificable entre cuerpos de edificación de una misma subzona con un máximo del 10% de la superficie de cada cuerpo.

A efectos del cálculo de la edificabilidad no computarán las siguientes superficies:

- Los huecos de los aparatos elevadores, a excepción de las escaleras mecánicas.
- Los conductos de ventilación o los espacios huecos para paso de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- Cuando se trate de una solución de fachada ventilada, la superficie dispuesta entre la doble piel, siempre y cuando sólo pueda ser utilizable para ventilación limpieza y mantenimiento, y hasta un ancho máximo de cámara de 50 cm.
- La superficie comprendida entre el borde exterior de forjado de piso y el elemento más exterior del cerramiento de fachada siempre y cuando se trate de una solución de doble fachada de muro cortina con cámara interior de ventilación y acondicionamiento de aire.
- Los porches y marquesinas cubiertos.
- Los locales destinados a albergar todo tipo de instalaciones, hasta un máximo de un 10% de la superficie total construida.
- El aislamiento térmico de fachada, a partir de los 5 cm. de espesor, si con ello los edificios consiguen una Certificación de Eficiencia Energética A.
- Las escaleras, pasillos, zonas de refugio, etc. destinadas a evacuación en caso de incendio, cuando no siendo de obligada disposición por la Normativa básica de protección contra incendios, se construyan con el fin de mejorar las condiciones de seguridad del edificio.

El número de plantas bajo rasante puede llegar a cuatro plantas, sin perjuicio de no poder superar las edificabilidades bajo rasante indicadas en el cuadro del Anexo I.

#### **ART. 42. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE Y BAJO RASANTE Y NÚMERO DE PLANTAS EN LOS EDIFICIOS DE LAS SUBZONAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACION DEL ÁREA DE ZORROTZAURRE**

Las edificabilidades urbanísticas sobre y bajo rasante situadas en los solares de las actuaciones aisladas y de dotación del área de Zorrotzaurre, se indican en la tabla aportada a continuación. Las superficies de las actuaciones aisladas contenidas en la tabla son un intento de aproximación lo más detallada posible a la edificabilidad existente en los edificios situados en los solares de las actuaciones aisladas. En cualquier actuación edificatoria para la que se solicite licencia, se deberá justificar, con un levantamiento detallado del edificio la superficie construida sobre rasante realmente existente, prevaleciendo en cualquier caso sobre la indicada en la tabla siguiente.

En el solar de la actuación aislada en la que se sitúa el edificio AA-1 se autoriza una actuación edificatoria de sustitución, al objeto de posibilitar que el edificio reedificado se adecue a las rasantes originadas por la nueva urbanización. La operación de sustitución se realizará manteniendo la forma en

planta, y la superficie edificada sobre rasante.

En el edificio de la actuación aislada AA-20 se deberá prever una servidumbre de paso público peatonal en planta baja con un ancho mínimo de 3,5 metros para permeabilizar el paso entre el sistema local de la ribera de la ría y el de la plaza Eugenio Olabarrieta.

El perfil edificatorio de los edificios que se materialicen en las actuaciones de dotación AdD-1 y AdD-2, será de planta baja más una de piso, que deberá respetar los derechos de luces de las ventanas existentes en las medianeras de los edificios colindantes.

En los edificios existentes se permite la implantación de ascensores adosados a las fachadas actuales, con objeto de adaptar los inmuebles a criterios de accesibilidad. En casos excepcionales, cuando la morfología de los núcleos de comunicación haga inviable dicha implantación, se permitirá la ejecución de las escaleras, por el exterior del edificio. Estos elementos no serán computables a los efectos de la edificabilidad física definida en la tabla siguiente.

Cuando resulte imposible la ejecución de los ascensores por el interior de los inmuebles, y estos no dispongan de terreno privado vinculado a la edificación, se permitirá la ocupación del espacio público colindante, correspondiente a los sistemas locales, para llevar a cabo su ejecución, previo informe favorable de SURBISA y del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Bilbao.



**ACTUACIONES AISLADAS Y DE DOTACIÓN**

	DIRECCION POSTAL	EDIFICABILIDAD	USO PRAL
AA-1	Travesía de los Espinos 8	601,13	VIVIENDA LIBRE
AA-2	Ribera de Deustu 9	770,05	VIVIENDA LIBRE
AA-3	Ribera de Deustu 15	1.011,72	VIVIENDA LIBRE
AA-4	Ribera de Deustu 16	660,71	VIVIENDA LIBRE
AA-5	Ribera de Deustu 18	961,52	VIVIENDA LIBRE
AA-6	Ribera de Deustu 19	723,79	VIVIENDA LIBRE
AA-7	Ribera de Deustu 20	501,76	VIVIENDA LIBRE
AA-8	Ribera de Deustu 24	1.517,29	VIVIENDA LIBRE
AA-9	Ribera de Deustu 28	714,19	VIVIENDA LIBRE
AA-10	Ribera de Deustu 30	878,64	VIVIENDA LIBRE
AA-11	Ribera de Deustu 31	791,16	VIVIENDA LIBRE
AA-12	Ribera de Deustu 32	666,50	EQUIPAMIENTO
AA-13	Ribera de Deustu 34	393,89	VIVIENDA LIBRE
AA-14	Ribera de Deustu 39	1.337,52	VIVIENDA LIBRE
AA-15	Ribera de Deustu 43	1.060,23	VIVIENDA LIBRE
AA-16	Ribera de Deustu 44	510,93	VIVIENDA LIBRE
AA-17	Ribera de Deustu 45	574,30	VIVIENDA LIBRE
AA-18	Ribera de Deustu 46	304,72	VIVIENDA LIBRE
AA-19	Ribera de Deustu 47	277,50	VIVIENDA LIBRE
AA-20	Ribera de Deustu 47 bis	422,71	VIVIENDA LIBRE
AA-21	Ribera de Deustu 48	1.003,54	VIVIENDA LIBRE
AA-22	Ribera de Deustu 49	457,03	VIVIENDA LIBRE
AA-23	Ribera de Deustu 50	420,37	VIVIENDA LIBRE
AA-24	Ribera de Deustu 51	152,53	VIVIENDA LIBRE
AdD-1	Ribera de Deustu 52	202,00	TERCIARIO
AA-26	Ribera de Deustu 53	527,90	VIVIENDA LIBRE
AA-27	Ribera de Deustu 54	279,71	VIVIENDA LIBRE
AA-28	Ribera de Deustu 55-56	237,64	VIVIENDA LIBRE
AA-29	Ribera de Deustu 57	498,58	VIVIENDA LIBRE
AdD-2	Ribera de Deustu 58	262,00	TERCIARIO
AA-31	Ramal De Olabeaga 2	713,55	VIVIENDA LIBRE
AA-32	Ribera de Deustu 59	996,18	VIVIENDA LIBRE
AA-33	Ramal De Olabeaga 10	200,60	VIVIENDA LIBRE
AA-34	Ramal De Olabeaga 6	618,13	VIVIENDA LIBRE
AA-35	Ramal De Olabeaga 12	739,00	VIVIENDA LIBRE
AA-36	Ramal De Olabeaga 8	668,74	VIVIENDA LIBRE
AA-37	Ramal De Olabeaga 14-16	2.844,37	EQUIPAMIENTO
AA-38	Ribera de Deustu 67	659,19	VIVIENDA LIBRE
AA-39	Ribera de Deustu 68	659,19	VIVIENDA LIBRE
AA-40	Ribera de Deustu 69	317,42	VIVIENDA LIBRE
AA-41	Ribera de Deustu 76	334,70	VIVIENDA LIBRE
AA-42	Ribera de Deustu 77	334,70	VIVIENDA LIBRE
AA-43	Ribera de Deustu 78	238,50	VIVIENDA LIBRE
AA-44	Ribera de Deustu 79	735,58	VIVIENDA LIBRE
AA-45	Ribera de Deustu 80	472,51	VIVIENDA LIBRE
AA-46	Ribera de Deustu 85	573,23	VIVIENDA LIBRE
AA-47	Ribera de Zorrotzaurre 4	1.074,62	VIVIENDA LIBRE
AA-48	Ribera de Zorrotzaurre 6	1.074,62	VIVIENDA LIBRE
AA-49	Ribera de Zorrotzaurre 8	1.012,95	VIVIENDA LIBRE

**ART. 43. EDIFICABILIDAD FISICA SOBRE Y BAJO RASANTE Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EN LAS SUBZONAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ZORROZAUURRE**

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

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

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

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	OCUPACIÓN MAXIMA
EQ-1	2.501,19	7.503	1.200	2.501
EQ-2	14.337,13	19.200	7.500	7.000
EQ-3	2.225,76	2.050	720	720
EQ-4	11.481,97	20.200	5.750	5.750
EQ-5	9.636,65	13.550	2.000	3.360
EQ-6	15.885,66	11.940	6.850	6.850
EQ-7	10.567,34	14.260	2.200	4.550
EQ-8	643,44	425	0	385
EQ-9	7.851,41	12.000	4.000	4.000
EQ-10	2.396,98	3.000	400	1.000
EQ-11	3.739,08	5.608	400	1.900
EQ-12	3.220,34	7.500	2.700	2.700
AD-1	9.050	9.000	4.700	3.620
IF-1	645,43	1.390	645	645

#### **ART. 44. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA EN ZORROTZAURRE**

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en relación con lo estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a un régimen de protección pública, en el presente plan especial, teniendo en cuenta que en el área de Zorrotzaurre se define un ámbito de suelo urbano no consolidado, el porcentaje de la edificabilidad sobre rasante destinada a vivienda se desglosa, de conformidad con las cuantías indicadas a continuación:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a albergar vivienda de protección oficial de régimen general VPO, 123.445 m<sup>2</sup> de superficie de techo, equivalente a 21,28 % del incremento de edificabilidad total destinada a vivienda en el área de Zorrotzaurre.
- Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a albergar vivienda de régimen tasado de regulación autonómica VTA y viviendas tasadas municipales de régimen especial VTM, 137.569 m<sup>2</sup> de superficie de techo, equivalente a 23,72 % del incremento de edificabilidad total destinada a vivienda en el área de Zorrotzaurre.

#### **SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EFICIENCIA ENERGETICA**

##### **ART. 45. CERTIFICACION ENERGETICA DE LOS EDIFICIOS**

Los edificios deberán conseguir una calificación energética clase B, o superior, en la Certificación de la Eficiencia Energética obligatoria ( RD 47/2007 ).

#### **SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS**

##### **ART. 46. SUBZONA RESIDENCIAL SI-5**

En la subzona residencial SI-5 la edificación bajo rasante con respecto a la Avda Zarandoa que da frente al paseo de ribera se deberá destinar obligatoriamente al uso terciario y/o aquellos otros usos sobre rasante permitidos en el art.14 de esta normativa.

##### **ART. 47. SUBZONAS RESIDENCIALES DB-1 Y DB-2**

En las subzonas residenciales DB-1 y DB-2 no será de aplicación el artículo 20 de las presentes normas en lo referente a los siguientes apartados:

- Se deberá mantener el número de cuerpos edificados en cada subzona.
- Se deberán mantener las direcciones de los cuerpos de fábrica longitudinales componentes de cada cuerpo edificado lineal y del establecido con el tipo edificatorio en H.

#### **ART. 48. SUBZONA TERCIARIA RZ-7**

La implantación de una zona para la instalación provisional de unas cocheras del tranvía, dispuesta por el Gobierno Vasco, y su emplazamiento parcial en la subzona terciaria RZ-7, conlleva una serie de servidumbres a este ámbito que hacen inviable su ejecución, mientras permanezcan dichas instalaciones.

En atención a dichas afecciones, dicha parcela será adjudicada al Gobierno Vasco en el proyecto reparcelatorio, como propietario de terrenos en el ámbito de actuación.

En esta subzona se permite, con carácter de provisional, el Uso 1 Comunicaciones, en situación 2ª.

#### **ART. 49. SUBZONA TERCIARIA RZ-9**

En la subzona terciaria RZ-9 se permite una reducción del número de cuerpos edificados sobre rasante a 3 unidades.

#### **ART. 50. SUBZONAS TERCIARIAS RD-11 y RZ-9**

En la subzonas terciarias RD-11 y RZ-9, se deberá disponer en las plantas bajo rasante, además de la dotación privada de aparcamiento definida en el Anexo I de esta normativa, una superficie destinada a aparcamiento de rotación con una dotación mínima de 300 plazas en cada parcela. Esta superficie de dotación de aparcamiento no computará como edificabilidad ponderada a los efectos de la presente ordenación pormenorizada y de los correspondientes proyectos de reparcelación.

#### **ART. 51. SUBZONA DOTACIONAL AD-1**

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

#### **ART. 52. SUBZONA DE INFRAESTRUCTURAS IF-1**

La edificación de la subzona IF-1 mantendrá la rasante de su cubierta plana adaptada a la del vial de conexión entre el eje 1 y el puente de Zorrotza. Sobre dicha cubierta únicamente podrá elevar un cuerpo edificatorio de una planta de altura y 100 m<sup>2</sup> de superficie, el cual estará separado al menos 5 metros de las alineaciones de la subzona RZ-7.

#### **ART. 53. SUBZONA DOTACIONAL EQ-1**

La altura máxima de la edificación correspondiente a la parcela dotacional de equipamiento público EQ-1 será de 1 metro superior a la del edificio actual.

#### **ART. 54. SUBZONA DOTACIONAL EQ-5**

La urbanización de la presente subzona deberá contemplar un paso peatonal de uso público entre el eje 1 y el borde de ribera, en el límite oeste de la parcela.

#### **ART. 55. ACTUACIONES DE DOTACION AdD-1 y AdD-2**

Para el desarrollo edificatorio de los solares incluidos en estas actuaciones de dotación será preciso la tramitación previa de un instrumento urbanístico adecuado, en el que se de cumplimiento a los requisitos establecidos en la disposición transitoria 3.2ª de la ley de Costas.

### **CAPITULO IV. NORMAS MEDIOAMBIENTALES**

#### **ART. 56. ENTREGA DE TERRENOS Y PARCELAS DE CESION**

1. Todas las parcelas que hayan de ser objeto de cesión al Ayuntamiento, bien por su uso como dotación pública o por formar parte de la urbanización del ámbito, y que se encuentren recogidas en el Inventario de suelos potencialmente contaminados, o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes, deberán entregarse con el correspondiente certificado de calidad ambiental emitido por el organismo correspondiente.

En tanto no se presenten dichos certificados, no se podrá efectuar la recepción de las obras de urbanización de las respectivas fases de ejecución y, consecuentemente, no se podrán obtener los

permisos de primera ocupación de los nuevos inmuebles.

**2.** Conforme a lo establecido en la legislación vigente, en las cargas de reparcelación se incluirán las cargas asociadas al procedimiento de declaración de calidad del suelo de las parcelas incluidas en el ámbito de la reparcelación que soportan, o hayan soportado, una actividad potencialmente contaminante, o que estén inventariadas.

La comunidad reparcelatoria asumirá subsidiariamente frente al Ayuntamiento los gastos derivados de las cargas citadas anteriormente, sin perjuicio de la repercusión a la persona obligada de acuerdo a la legislación vigente.

**3.** Los edificios ubicados en las parcelas destinadas a equipamientos públicos que sean objeto de cesión se entregarán en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, sin riesgo de ruina, fachadas en buen estado, la planta baja cerrada, demolidos los elementos no previstos y debidamente vallados los solares.

#### **ART. 57. CONDICIONANTES ACUSTICOS**

Para la Zona de Protección Acústica Especial del Area de Zorrotzaurre, el Ayuntamiento de Bilbao deberá aprobar un Plan Zonal que incluya las medidas del estudio acústico y desarrolle la citada planificación temporal y su fuente de financiación. El proyecto o proyectos de urbanización que desarrollen el Area de Zorrotzaurre deberán recoger las medidas que se definan en dicho Plan Zonal y en los términos que se dispongan en el mismo.

#### **ART. 58. CONDICIONANTES REFERIDOS A LA INUNDABILIDAD DEL AREA**

**1.** El ámbito de ordenación de Zorrotzaurre se encuentra incluido dentro de las zonas inundables del municipio de Bilbao. De conformidad con la legislación sectorial aplicable y con los informes emitidos al efecto por la Agencia Vasca del Agua - URA, se han determinado para todo el ámbito las cotas de seguridad de la nueva edificación con objeto de que las mismas se encuentren fuera de la lámina de inundación, estableciéndose las rasantes de 4,70 y 5,00, de modo que los nuevos edificios deberán tener sus portales de acceso por encima de dichas rasantes.

**2.** Así mismo, y para garantizar las condiciones de evacuación de la población en caso de inundabilidad, la topografía de la urbanización nueva deberá definirse de modo que existan viales públicos rodados no afectos por la lámina de inundación, tomándose como referencia los niveles señalados en el "Estudio Hidráulico de la apertura del Canal de Deusto", correspondiente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en Zorrotzaurre.

Los proyectos de urbanización que desarrollen el Plan deberán contener un capítulo específico donde se justifique el cumplimiento de estas determinaciones, y se someterán a informe de la Autoridad Sectorial de Aguas dentro de su competencia, incluyéndose dentro de su ámbito el suelo correspondiente al Área de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre, con el objeto de completar la urbanización de la parcela.

Se adjunta como Anexo II de la presente Normativa urbanística, copia de los informes emitidos por la Agencia Vasca del Agua – URA.

## **CAPITULO V. REGIMEN TRANSITORIO**

### **ART. 59. REGIMEN TRANSITORIO PARA LOS INMUEBLES, ACTIVIDADES Y USOS EXISTENTES**

1. Las actividades y usos actualmente existentes en Zorrotzaurre que no se ajusten a las previsiones del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) podrán continuar en funcionamiento hasta que, conforme al calendario aprobado para su ejecución, proceda la demolición del edificio en que se ubiquen o se llegue a un acuerdo sobre su cese, y conforme a los términos que se establecen en el presente artículo.
2. En los edificios que se hallen en situación legal de “fuera de ordenación” sólo se podrán efectuar las obras admitidas por el ordenamiento vigente, y no se permitirán nuevos usos ni cambio de los existentes. Por otro lado, Los cambios de titularidad que se produzcan habrán de ser comunicados al Ayuntamiento, conforme a la normativa vigente.
3. Los edificios, construcciones y actividades productivas cuya desaparición prevista en el PEOU se fije para una segunda fase de acuerdo al Plano O-7, Régimen de la Edificación, se considerarán en situación de “disconformes con el planeamiento urbanístico”, hasta que se fije un plazo concreto para dicho cese. Este plazo, y su forma de cómputo, se establecerán en el instrumento o instrumentos de gestión que se aprueben para cada una de las unidades o ámbitos que a tal efecto se fijen en los respectivos Programas de Actuación Urbanizadora o documentos equivalentes.
4. Mientras los edificios señalados en el punto anterior se encuentren en dicha situación de “disconformes con el planeamiento urbanístico”, se podrán realizar en ellos, además de las obras de habitabilidad y conservación reglamentarias, las parciales y circunstanciales de consolidación indispensables para facilitar la permanencia y funcionamiento de los usos existentes, así como las de reforma estrictamente necesarias para la implantación de los usos permitidos por las presentes normas urbanísticas. No se permitirá ningún tipo de segregación de la propiedad de los locales, pero sí su división física para la instalación de actividades autorizadas.

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

a) no serán autorizables los cambios de uso, salvo que el nuevo a implantar sea el productivo compatible con vivienda (Uso 8, situación 1), el almacén compatible con vivienda (Uso 8, situación 3) o el socio-cultural (Uso 3, situación 9);

b) podrán implantarse nuevos usos productivos compatibles con vivienda (Uso 8, situaciones 1 y 3) así como socio-culturales (Uso 3, situación 9); y

c) no se permitirán nuevos usos productivos ni su cambio por otros no compatibles con vivienda, como tampoco los que supongan un aumento del nivel de contaminación del suelo.

**6.** En relación a la revalorización y al incremento del valor expropiatorio de los inmuebles y actividades disconformes con el planeamiento, como consecuencia de las mejoras que se introduzcan en los existentes, se tendrán en cuenta todas las intervenciones derivadas de necesidades justificadas por razón de seguridad o higiene. En cuanto al resto de las mejoras, la indemnización por el incremento de valor del inmueble que supongan se calculará, en el momento de la desaparición del mismo o del cese de la actividad, derivados de la gestión urbanística, conforme a los porcentajes y plazos que se indican a continuación:

a) cuando las obras se realicen dentro de los dos (2) primeros años desde la aprobación definitiva del PEOU, se reducirá un 10% anual, en proporción al tiempo real transcurrido, a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia;

b) si se efectúan durante los años tercero (3º) y cuarto (4º) desde dicha aprobación, el porcentaje de reducción anual será del 12,5%, en las mismas condiciones de cómputo; y

c) cuando se realicen a partir del año quinto (5º) desde la repetida aprobación, la reducción anual será del 15%, a partir de la licencia, asimismo en las condiciones indicadas.

**7.** No obstante lo establecido de forma general en el apartado anterior, prevalecerán los acuerdos o convenios que, con sujeción a la legislación vigente, se suscriban en el marco del proceso de gestión. Dicho convenio o acuerdo supondrá, para quienes lo hayan suscrito, la finalización del periodo transitorio y la aplicación, en lo sucesivo, de la normativa del Plan Especial.

## **ART. 60. CONDICIONES ESPECIALES DE LA ACTUACION AISLADA AA-20**

**1.** Con el fin de mantener las mejores condiciones de accesibilidad hasta la ejecución del plan, para los edificios existentes que el Plan Especial consolida para su destino a equipamiento público, la



parcela de la actuación AA-20 ( Ribera de Deusto 47A) deberá mantener el espacio correspondiente al local izquierdo de la planta baja como acceso peatonal de libre circulación, con un régimen de horario equivalente al de las actividades que se autoricen y se encuentren operativas en los edificios RD-10.1, EQ-8, y EQ-9.

Esta condición de libre acceso se extenderá por plazo de:

- Hasta que se recepcionen las obras de urbanización correspondientes a la vialidad peatonal prevista en la nueva ordenación entre los citados 3 edificios (parcelas) y, la hilera de los edificios residenciales consolidados AA-15 a AA-20;
- y en cualquier caso, y como máximo, de 4 años desde la entrada en vigor de este PEOU..

**2.** El mantenimiento, la conservación y la limpieza del espacio perteneciente al edificio AA-20 al que se le señala la obligación de libre acceso, será una carga a asumir por cuenta de los usuarios y/o de las actividades que cuenten con la autorización correspondiente en los locales de los inmuebles que se consolidan RD-10.1, EQ-8, y EQ-9.

**3.** Aprobado el Plan Especial, se podrá regularizar la situación de las licencias de las obras ejecutadas hasta la fecha.

Bilbao, diciembre de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alberto Santander