

---

**MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE BILBAO EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO  
DE ZORROTZAURRE**

**MARZO 2.018**

---

**ÍNDICE DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

ANTECEDENTES Y OBJETO

ÁMBITO Y DETERMINACIONES DEL P.G. PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO DE ZORROTZAURRE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

APROVECHAMIENTO CONSUMIDO POR EL ACTUAL EDIFICIO CLÍNICA ZORROTZAURRE

GRADO DE OCUPACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN PARA EL NUEVO CENTRO HOSPITALARIO IMQ ZORROTZAURRE

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

LOCALIZACIÓN SUELO S.E.L.Z.V.

CUADRO JUSTIFICATIVO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS ART 6.3.63.6 P.G.O.U.

VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

SOSTENIBILIDAD DE LA HACIENDA MUNICIPAL

TITULARES E INTERESADOS DE LOS CINCO ÚLTIMOS AÑOS

PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA

NUEVO ARTICULADO DEL P.G. EN SU CAPÍTULO DIECISEIS

**ÍNDICE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

I-01.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : GESTIÓN.....	E: 1/1.000
I-02.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	E: 1/1.000
I-03.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : ESTRUCTURA ORGÁNICA Y USOS GLOBALES .....	E: 1/2.000
I-04.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : USOS PORMENORIZADOS .....	E: 1/2.000
I-05.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : RESTRICCIÓN DE USOS Y ÁMBITO DE ORDENANZA .....	E: 1/4.000
I-06.-	INFORMACIÓN P.G.O.U. : RÉGIMEN DOMINICAL DEL SUELO .....	E: 1/1.000
O-01.-	MODIFICACIÓN P.G.O.U. : ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	E: 1/2.000
O-02.-	MODIFICACIÓN P.G.O.U. : DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	E: 1/1.000
O-03.-	MODIFICACIÓN P.G.O.U. : GESTIÓN-ACTUACIÓN DE DOTACIÓN .....	E: 1/2.000
O-04.-	MODIFICACIÓN P.G.O.U. : USOS PORMENORIZADOS .....	E: 1/1.000

### ANTECEDENTES Y OBJETO

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Bilbao de fecha 24 de Abril de 2.008 (expdte. 06-1034-000034) se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en Zorrotzaurre.

La mencionada modificación divide el ámbito de Zorrotzaurre en tres zonas : Zona de Equipamiento Sanitario, Zona terciaria y Zona Mixta.

La Zona de Equipamiento Sanitario, definida en el Capítulo Decimosexto, Ordenanza Quince, Artículos 8.16.1 al 8.16.15 de la Normativa del Plan General, fue desarrollada en ordenación pormenorizada con el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bilbao el 27 de Noviembre de 2.008.

Con posterioridad VISESA, propietaria de los terrenos, tramitó el oportuno Proyecto de Reparcelación de Propietario Único de la Zona de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre de Bilbao, que permitió a VISESA transmitir al IMQ, la finca de 12.253,04 m<sup>2</sup> de superficie y una edificabilidad ponderada de 29.373,25 U.A., para la implantación de un nuevo Centro Hospitalario.

El referido Centro fue ejecutado con las oportunas licencias, y puesto en actividad, siendo en la actualidad la Clínica Zorrotzaurre del IMQ.

Desde la fecha de su puesta en marcha hasta el presente, el IMQ ha visto incrementar su demanda de servicios clínicos, a la vez que han surgido nuevas formas de acercamiento, servicios y tratamientos, que sumado al interés demostrado por otras Instituciones, incluso universitarias, en utilizar e implementar las instalaciones y servicios de la Clínica Zorrotzaurre han llevado al IMQ a tomar la iniciativa de hacer una nueva inversión sobre su parcela de Zorrotzaurre, a fin de que la actual Clínica de Zorrotzaurre se sitúe como el Centro de Salud Privado de mayor calidad y servicios del País Vasco, siendo a la vez referencial en el frente Norte del Estado.

Es pues objeto del presente documento, la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito de la Clínica Zorrotzaurre, A.I. 139, con el fin de poder llevar a cabo la ampliación equipamental sanitaria que se pretende.

**ÁMBITO Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO DE ZORROTZAURRE**

**CAPITULO DIECISEIS. ORDENANZA QUINCE PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO DE ZORROTZAURRE. DE NUEVA CREACION**

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

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

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

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

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

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

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

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

*1. La edificación urbanística máxima sobre rasante en la que se podrá situar el uso característico o Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario, no será superior a 18.000 m<sup>2</sup> construidos de superficie de techo.*

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

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

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

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

**Artículo 8.16.5. Condiciones mínimas de la urbanización.**

1. Las condiciones mínimas de la urbanización de los terrenos de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre son las establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del suelo urbano, asegurando las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y todas las vías públicas de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior 8.16.4., "Características de las dotaciones públicas de la redes de sistemas generales y locales a respetar y desarrollar por la ordenación pormenorizada", de la ordenación estructural de esta Zona.

2. El Proyecto de urbanización de la unidad de ejecución única de la actuación integrada de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, incluirá y valorará las medidas protectoras y el Programa de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental, de acuerdo con lo indicado en el apartado quinto del Informe definitivo de impacto ambiental formulado por la Resolución de 9 de Noviembre de 2007 del Viceconsejero de Medio Ambiente.

**Artículo 8.16.6. Cargas de urbanización**

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

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

**Artículo 8.16.7. Plazos para la programación del suelo.**

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

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

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

**Sección 2ª. Ordenación pormenorizada.**

**Artículo 8.16.8. Categorización del suelo.**

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

**Artículo 8.16.9. Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona.**

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante no podrá ser superior a 18.000 m<sup>2</sup> de techo y se deberá destinar en su totalidad al Uso de Equipamiento (Uso 3), en Situación 3.Sanitario. No se establece edificabilidad física para dotaciones públicas en la Zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 8.16.12. Condiciones de la parcelación.**

*La parcelación resultante de la ordenación pormenorizada, constituye una única parcela que tiene el carácter de parcela mínima, adquiriendo en consecuencia la condición de indivisible, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40 titulado "Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares" de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.*

**Artículo 8.16.13. Previsión de arbolado**

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

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

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

**Artículo 8.16.15. Coeficiente de ponderación entre usos.**

*1. Se establece, como uso característico, el Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario y se le asigna el coeficiente de ponderación 1, con independencia de la planta en la que se sitúe.*

*2. Para el resto de los usos compatibles, a situar en plantas bajo rasantes, se establece el coeficiente de ponderación 0,2.*



## PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Los parámetros urbanísticos actuales son los siguientes :

- Superficie Bruta : 12.253,04 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad : 18.000 m<sup>2</sup> construidos de superficie techo s/r.
- Aprovechamiento : 29.373,25 U.A.
- Condiciones de la construcción :
  - Número máximo de plantas sobre rasante : 7
  - Número máximo de plantas bajo rasante : 4
- Condiciones de parcelación : parcela única
- Régimen de usos :
  - Uso característico: Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3. Sanitario
  - Usos compatibles: Otros Usos (Uso 9) en Situación 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; en Situación 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios y en Situación 3. Trasteros.
- Coeficientes de ponderación :
  - Uso característico: 1
  - Usos compatibles: 0,2
- Sistema de actuación: concertación.

## APROVECHAMIENTO CONSUMIDO POR EL ACTUAL EDIFICIO CLÍNICA ZORROTZAURRE

Del expediente de Licencia de Obras ( 091062000004 ) transcribimos la justificación del Consumo de Aprovechamientos Urbanísticos que figura en el Fin de Obra, de fecha Abril de 2.012.

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONSUMO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **1º.- CONDICIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

##### **Artículo 8.16.9. Edificabilidades físicas pormenorizadas de la zona**

1. *La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante no podrá ser superior a 18.000 m<sup>2</sup> de techo y se deberá destinar en su totalidad al Uso de Equipamiento (Uso 3), en situación 3. Sanitario. No se establece edificabilidad física para dotaciones públicas en la zona.*

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

*Artículo 8.16.15. Coeficiente de ponderación entre usos*

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

*2º.- CONDICIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN*

*El Proyecto de Reparcelación, asignó a la parcela de Equipamiento Sanitario IMQ la cantidad de 29.373,25 U.A.*

*3º.- APROVECHAMIENTO CONSUMIDO EN EL PROYECTO*

*3.1.- Aprovechamiento bajo rasante de los usos compatibles – Aparcamientos-. Cálculo de plazas de aparcamiento mínimas por aplicación del Artículo 6.3.63 :*

- camas de hospitalización : 171 ud/4 ..... 43 plazas
- superficie útil Consultas, Administración, Urgencias ..... 198 plazas

---

*Total ..... 241 plazas*

- Plazas Aparcamiento : Sótano -2 : 217 plazas y 7.671 m<sup>2</sup> construidos  
Sótano -3 : 211 plazas y 7.671 m<sup>2</sup> construidos

---

*Total      428 plazas y 15.342 m<sup>2</sup> const. (35,84 m<sup>2</sup>/plaza)*

- Superficie Construida por el exceso de plazas :  $(428 - 241) \times 35,84 \text{ m}^2 = 6.702,08 \text{ m}^2$

*3.2.- Aprovechamiento total consumido :*

- *Sobre rasante : Equipamiento Sanitario  $17.919,70 \text{ m}^2 \times 1 = 17.919,70 \text{ U.A.}$*

- *Bajo rasante : Equipamiento Sanitario  $6.199,00 \text{ m}^2 \times 1 = 6.199,00 \text{ U.A.}$*

*Aparcamientos  $6.702,08 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.340,40 \text{ U.A.}$*

---

*Total ..... 25.459,10 U.A.*

*4º.- DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO*

*29.373,25 U.A. – 25.459,10 U.A. = 3.914,15 U.A. sin consumir.*

**GRADO DE OCUPACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA**

Si bien el edificio actual ocupa bajo rasante prácticamente la huella de la parcela neta fijada en el planeamiento, no ocurre lo mismo sobre rasante, donde queda una plataforma de una superficie de  $1.942,00 \text{ m}^2$  sin edificación sobre rasante, en la zona de acceso de vehículos y entrada al área de Consultas.

**DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN PARA EL NUEVO CENTRO HOSPITALARIO IMQ ZORROTZAURRE**

La propuesta de ampliación para el nuevo Centro Hospitalario IMQ Zorrotzaurre, se plantea en dos escenarios o emplazamientos diferenciados.

En primer término se trata de ampliar la dotación de Hospitalización para lo cual se prevé ocupar una parte de la actual cubierta de instalaciones, en  $625,00 \text{ m}^2$  y dentro del perfil actual. Y levantar una planta más sobre el actual cuerpo de Hospitalización incrementando así otros  $1.790,00 \text{ m}^2$ .

En total estaríamos consumiendo  $1.790,00 + 625,00 \text{ m}^2 = 2.415,00 \text{ m}^2$  y por tanto  $2.415,00 \text{ U.A.} < 3.914,15 \text{ U.A.}$  sin consumir.

Por tanto, para esta primera operación el alcance de la Modificación se concretaría, en principio, en cambiar el perfil actual de 7 alturas a 8 alturas.

En segundo término, se trataría de utilizar la actual superficie de 1.942,00 m<sup>2</sup> sin edificación sobre rasante, como antes se ha señalado, y que se sitúa en la zona de acceso de vehículos y entrada al área de Consultas.

En este área, se trataría de disponer un nuevo edificio que se desarrollaría desde la cota de calle con un perfil de Baja + 8 + planta de instalaciones / cubierta. Lo que nos dará una superficie a edificar de 9.150,00 m<sup>2</sup>. El nuevo edificio se situaría separado del actual edificio generando una calle interna para el acceso de ambulancias y pacientes. A la vez estará conectado puntualmente a nivel de planta primera con el edificio existente, permitiendo el tránsito interno entre ambos edificios.

Siendo así, la operación de ampliación, en su conjunto requiere de la siguiente edificabilidad :

- Ampliación cubierta ..... 625,00 m<sup>2</sup>
- Ampliación 8ª planta ..... 1.790,00 m<sup>2</sup>
- Nuevo Edificio ..... 9.150,00 m<sup>2</sup>

---

TOTAL ..... 11.565,00 m<sup>2</sup> ➔ 11.565,00 U.A.

---

### ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El artículo 11.3.b.2 de la Ley 2/2006 define el Suelo Urbano no consolidado en los términos siguientes :

*3.- Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías :*

*b) Suelo Urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscrita a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias :*

*2.- Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.*

En este caso, la actuación pretendida conlleva un incremento de aprovechamiento ponderado, por lo que debe concluirse que estamos en el supuesto de un suelo urbano no consolidado.

### INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Superficie Construida s/r :	Equipamiento Sanitario ...	17.919,70 m <sup>2</sup> x 1 =	17.919,70 U.A.
Superficie Construida b/r :	Equipamiento Sanitario ...	6.199,00 m <sup>2</sup> x 1 =	6.199,00 U.A.
	Aparcamientos .....	6.702,08 m <sup>2</sup> x 0,2 =	1.340,40 U.A.
Total .....			25.459,10 U.A.
Aprovechamiento asignado a la Parcela .....			29.373,25 U.A.
Diferencia (sin consumir) .....			3.914,15 U.A.
Nueva edificabilidad s/r :	Equipamiento Sanitario .....	11.565,00 m <sup>2</sup> x 1 =	11.565,00 U.A.
Incremento de Aprovechamiento : 11.565,00 U.A. – 3.914,15 U.A. ....			7.650,85 U.A.
Aprovechamiento asignado a la parcela: 29.373,25 U.A. + 7.650,85 U.A. ....			37.024,10 U.A.
Edificabilidad máxima s/r : 17.919,70 + 11.565,00 m <sup>2</sup> .....			29.484,70 m <sup>2</sup>

### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

El decreto 123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos en el artículo 6 define los Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

El mismo Artículo 6 en el punto 2 los concreta para los casos en que el uso predominante sea distinto del residencial, indicando que el planeamiento urbanístico establecerá como mínimo los siguientes estándares :

- a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación dotacional pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.
- b) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

De donde se desprenden los siguientes estándares :

#### 1.- Zonas Verdes y Espacios Libres

- Ámbito de la Actuación de Dotación .....2.066,00 m<sup>2</sup>
- Suelo afectado por la modificación ..... 1.942,00 m<sup>2</sup>
- Suelo de S.E.L.Z.V. (6 % s/2.066 m<sup>2</sup>) ..... 124,00 m<sup>2</sup>

#### 2.- Plantación árboles

- 7.650,85 m<sup>2</sup> / 100 ..... 77 árboles

### LOCALIZACIÓN SUELO S.E.L.Z.V.

El artículo 7 del Decreto 123/2012 establece los criterios ante la imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamiento en suelo urbano no consolidado. Como es el caso que nos ocupa, pues la parcela con esta modificación queda colmatada.

Siendo así, debemos establecer su traslado o compensación (Art. 7.2).

Por indicación del Área de Planeamiento del Ayuntamiento de Bilbao, los suelos en cuestión, se fijan dentro de una franja de suelo en el lado Oeste, en el encuentro de las calles Morgan y Carmelo Bernaola y el borde de la Ría (ver plano U-03).

Y a tenor del Artículo 7.3 se monetizará el importe correspondiente para su adquisición por parte del Ayuntamiento de Bilbao.

### CUADRO JUSTIFICATIVO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Edificabilidad Física del P.G. s/r .....	18.000,00 m <sup>2</sup>
E. Física ejecutada s/r .....	17.919,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento del P.G. ....	29.373,25 U.A.
Aprovechamiento Consumido .....	25.459,10 U.A.
Aprovechamiento No Consumido .....	3.914,15 U.A.
Nueva edificabilidad s/r .....	11.565,00 m <sup>2</sup>
Incremento de Aprovechamiento : 11.565,00 U.A.- 3.914,15 U.A. ....	7.650,85 U.A.
Suelo afectado por la ampliación .....	1.942,00 m <sup>2</sup>
Suelo de S.E.L.Z.V. (6 %) .....	124,00 m <sup>2</sup>
Ámbito de la Actuación de Dotación .....	2.066,00 m <sup>2</sup>
Dotación arbolado : 11.565,00 m <sup>2</sup> /100 .....	77 árboles
Edificabilidad : 7.650,85 / 2.066,00 .....	3,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Participación Pública en Plusvalía : 15 % s/ 7.650,85 .....	1.147,63 m <sup>2</sup>
Levantamiento Carga dotacional S.E.L.Z.V. (suelo) .....	124,00 m <sup>2</sup>

**JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS ART. 6.3.63.6 P.G.O.U.**

Número plazas existentes ..... 428 ud  
Número plazas vinculadas edificación actual ..... 241 ud  
Diferencia ..... 187 ud

---

Plazas a reservar por la ampliación :

- Camas hospitalización : 80 ud/4 ..... 20 ud

- Superficie útil resto :  $9.150,00 \times 0,8 = 7.320 \text{ m}^2/80$  ..... 92 ud

Total ..... 112 ud < 187 ud

---

**VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

La modificación que se plantea no conlleva alteración alguna de la viabilidad económico-financiera del Plan General vigente, ya que no se modifican elementos estructurales del Plan General cuya ejecución requiera formular una reevaluación de su viabilidad económico-financiera.

No obstante, cabe destacar que la actuación resulta en cualquier caso plenamente viable desde un punto de vista económico, ya que la ordenación no requiere asumir costos de urbanización asociados que precisen justificar su viabilidad, al encuadrarse la actuación en un ámbito plenamente urbanizado y consolidado.

**SOSTENIBILIDAD DE LA HACIENDA MUNICIPAL**

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo señala la necesidad de acompañar a los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos :

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

En este caso, y sin perjuicio de lo que al respecto se señale desde la Administración municipal, se considera que la actuación, por su escasa entidad, no genera impacto relevante alguno en las infraestructuras y servicios públicos existentes.

Debe tenerse en cuenta que la Modificación únicamente tiene por objeto la ampliación de un Equipamiento Sanitario, en un suelo que se inserta en una zona de urbanización y desarrollo urbano plenamente consolidado, por lo que se integra perfectamente en las redes de infraestructuras y servicios preexistentes. De hecho no se requiere actuación de urbanización alguna, más allá del ajuste del nuevo edificio con las aceras existentes.

Se concluye por ello que no existe impacto relevante alguno para la Hacienda Pública, siendo económicamente sostenible.

### TITULARES E INTERESADOS DE LOS CINCO ÚLTIMOS AÑOS

El artículo 70 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local señala que :

*3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.*

En el caso que nos ocupa, en los últimos cinco años la única titular de la finca afectada ha sido la “Sociedad Inmobiliaria del Igualatorio Médico Quirúrgico, S.A.”, existiendo constituido sobre la misma un Derecho de Hipoteca a favor de las siguientes entidades :

- Bilbao Bizkaia Kutxa, Aurrezki Kutxa eta Bahitetxea (en cuanto a un porcentaje del 46,875 % de la titularidad del derecho real de hipoteca).
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en cuanto a un porcentaje del 34,375 % de la titularidad del derecho real de hipoteca).
- Banco Español de Crédito, S.A. (en cuanto a un porcentaje del 18,75 % de la titularidad del derecho real de hipoteca).



## PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana en el procedimiento de formulación, revisión o modificación del planeamiento se contempla en la Ley 2/2006, a través de diferentes procedimientos, entre ellos el previsto en el artículo 108 :

*Artículo 108.- Programa de participación ciudadana en el Plan General*

*El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.*

Atendiendo a la entidad y contenido de la Modificación Puntual, de escasa relevancia ya que únicamente propone una ampliación del Equipamiento Sanitario en suelo ya edificado.

El documento el programa de participación ciudadana lo constituirán :

- a) La divulgación del material correspondiente al presente documento, facilitando ejemplares en el propio Ayuntamiento, con objeto de facilitar su conocimiento.
- b) La divulgación de un tríptico explicativo de los aspectos más relevantes de la futura ampliación.

**NUEVO ARTICULADO DEL P.G. EN SU CAPÍTULO DIECISEIS**

**CAPITULO DIECISEIS. ORDENANZA QUINCE PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO DE ZORROTZAURRE. DE NUEVA CREACION**

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La edificación urbanística máxima sobre rasante en la que se podrá situar el uso característico o Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario, no será superior a 29.484,70 m<sup>2</sup> construidos de superficie de techo.

2. Las Unidades de Aprovechamiento correspondientes al ámbito de la Zona de Equipamiento Sanitario de Zorrotzaurre se fijan en 37.024,10 U.A..

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

**Sección 2ª. Ordenación pormenorizada.**

**Artículo 8.16.4. Categorización del suelo.**

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

**Artículo 8.16.5. Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona.**

1. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante no podrá ser superior a 29.484,70 m<sup>2</sup> de techo y se deberá destinar en su totalidad al Uso de Equipamiento (Uso 3), en Situación 3.Sanitario. No se establece edificabilidad física para dotaciones públicas en la Zona.

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

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

**Artículo 8.16.6. Definición de los sistemas locales. Fijación de alineaciones y rasantes.**

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

2. Igualmente se establece en el Plano citado, con trazo discontinuo, las alineaciones máximas de edificación para la concreción posterior de la situación y forma de los edificios, a través del instrumento de ordenación urbanística de Plan Especial. Dicho instrumento deberá concretar las rasantes de los sistemas locales de las vías públicas, peatonales y de circulación rodada, atendiendo al trazado del sistema general de comunicación viaria de la variante baja de Deusto, hoy calle Morgan, así como a las que se deriven de la solución hidráulica de evacuación de la Ría y del espacio público colindante a la misma.

**Artículo 8.16.7. Condiciones de la edificación. Criterios para la redacción del Plan Especial.**

1. El número máximo de plantas sobre rasante no será superior a 10, debiendo ser situada la edificación en el interior de la superficie establecida por el perímetro de la línea a trazos discontinuos que constituye la envolvente máxima de la edificación, según los trazados contenidos en el plano V titulado “Definición de la Ordenación” de la documentación gráfica del Plan General.

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

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

4. El Plan Especial que complete las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre, deberá concretar la situación y forma de la edificación sobre y bajo rasante, respetando los condicionantes indicados en los números anteriores de este artículo, así como las superficies máximas de techo sobre y bajo rasante establecidas en el Artículo 8.16.5. “Edificabilidades físicas pormenorizadas de la Zona”.

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

**Artículo 8.16.8. Condiciones de la parcelación.**

La parcelación resultante de la ordenación pormenorizada, constituye una única parcela que tiene el carácter de parcela mínima, adquiriendo en consecuencia la condición de indivisible, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40 titulado “Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares” de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

**Artículo 8.16.9. Delimitación de la Actuación de Dotación.**

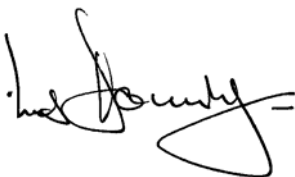
La totalidad del ámbito espacial de la Zona de Equipamiento sanitario de Zorrotzaurre se incluye en una única Actuación de Dotación.

**Artículo 8.16.10. Coeficiente de ponderación entre usos.**

1. Se establece, como uso característico, el Uso de Equipamiento (Uso 3) en Situación 3.Sanitario y se le asigna el coeficiente de ponderación 1, con independencia de la planta en la que se sitúe.

2. Para el resto de los usos compatibles, a situar en plantas bajo rasantes, se establece el coeficiente de ponderación 0,2.

Bilbao, Marzo de 2.018



Luis Domínguez Viñuales  
Arquitecto



Antón Pérez-Sasía  
Abogado

**DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**