

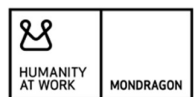


## Memoria informativa y justificativa

**Modificación del PEOU en el ámbito de la  
Facultad de Medicina y Enfermería de la  
UPV/EHU en Basurto**  
UPV/EHUko Medikuntza eta Erizaintza  
Fakultatearen Basurtuko Hiri  
Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa



Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 O.C.I.F.: F-20545018



# Índice

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES Y OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ENCARGO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU .....</b>	<b>2</b>
2.1.	Iniciativa de la Modificación del PEOU y equipo redactor .....	2
2.2.	Justificación de la Modificación del PEOU .....	2
2.2.1.	Necesidades de ampliación de Osakidetza .....	2
2.2.2.	Objetivos específicos de la Modificación de PEOU .....	2
2.3.	Contenido del documento .....	3
<b>3.</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Delimitación de la modificación del PEOU .....	4
3.1.	Planeamiento urbanístico vigente .....	7
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Determinaciones de los Planes Especiales según la legislación vigente .....	12
4.2.	Justificación urbanística de la redacción de la presente modificación de Plan Especial .....	12
4.3.	Justificación de la conveniencia del proceso de participación ciudadana .....	14
4.4.	Justificación de la no necesidad del proceso de evaluación ambiental estratégica .....	14
4.5.	Justificación de la ausencia de relevancia del documento desde el punto de vista del género .....	15
4.1.	Justificación de la no necesidad de un análisis desde el punto de vista lingüístico .....	15
<b>5.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>18</b>
6.1.	Objetivos urbanísticos .....	18
6.2.	Descripción de la modificación de la ordenación .....	18
<b>7.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>20</b>

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU

El pasado 25 de marzo de 2021 se aprobó definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Bilbao el Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU) para la ordenación de la Facultad de Medicina y Enfermería de la UPV/EHU.

El ámbito del PEOU que en un principio sólo incluía una parcela para la implantación de la Facultad de Medicina y Enfermería de la UPV/EHU, se amplió para incorporar suelo que posibilitara la ampliación y mejora de las instalaciones actuales del Hospital de Basurto, incorporando suelo para la ordenación de nuevas edificaciones, reordenando los edificios existentes frente a la calle Capuchinos, y facilitando la ampliación de la planta de cogeneración actual, tal y como se muestra en la siguiente imagen.



*Ilustración 1. Localización de la zona de actuación*

Dedes entonces, Osakidetza ha estado estudiando las posibilidades de ampliación y mejora de sus instalaciones, y tras analizar el Plan Especial de Ordenación Urbana, ha visto la necesidad de modificar algunas de las determinaciones establecidas en el mismo, para poder llevar a cabo las actuaciones que den cobertura a las necesidades de los próximos años.

Es por ello que Osakidetza ha encargado la redacción de la presente Modificación del PEOU, a la empresa KREAN S.Coop.

## **2. ENCARGO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU**

### **2.1. Iniciativa de la Modificación del PEOU y equipo redactor**

La presente Modificación del PEOU es tramitada por el Ayuntamiento de Bilbao, a iniciativa de Osakidetza como propietaria de parte de los suelos incluidos en el ámbito.

La redacción del presente documento recae en la empresa KREAN S.Coop (KREAN), que coordina un equipo de profesionales y empresas que desarrollan distintos ámbitos de especialidad. Por parte de la empresa KREAN S.Coop han participado las arquitectas Ane Miren Martínez Bardeci y María Rodríguez Aguirre.

### **2.2. Justificación de la Modificación del PEOU**

#### **2.2.1. Necesidades de ampliación de Osakidetza**

Osakidetza ha detectado la necesidad de ampliar el número de plazas de aparcamiento bajo rasante, al perder todas las que a día hoy dan servicio al Hospital como resultado de la ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Además, ve necesario ampliar la altura entre forjados resultante del nuevo edificio planificado frente a la calle Capuchinos, que con el perfil edificatorio otorgado por el Plan Especial resulta escaso para las nuevas necesidades a implantar.

Finalmente pretende hacer una pequeña ampliación junto a la Capilla del hospital, situada delante del Pabellón Areilza, para usos hospitalarios y ascensores. El volumen necesario para ello serían de unos 80m<sup>2</sup> de planta y 3 alturas. Esta zona quedaría fuera del ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado en 2021, y por tanto, se incorporaría al resto de espacios ordenados por él para su modificación.

#### **2.2.2. Objetivos específicos de la Modificación de PEOU**

De acuerdo con los argumentos expuestos en el apartado anterior, se desarrollan a continuación los objetivos de esta modificación:

##### **EDIFICIO QUE DA FRENTE A CAPUCHINOS (parcela P2, Edificio E2.1 del PEOU)**

- Se modifica el perfil edificatorio del edificio, pasando de VI alturas sobre rasante a V alturas. Con ello se consigue aumentar la altura entre forjados, ya que se mantiene la altura total asignada al nuevo edificio.
- Se ajustan ligeramente las alineaciones y el fondo del edificio, que pasa de 23,31m a 24,50m. Se modifican las alineaciones de la edificación en planta baja en toda la parcela P2, así como el perfil edificatorio bajo rasante, que pasa de tener tres plantas de sótano en la totalidad de la parcela.
- El espacio situado entre este edificio E2.1 y el Pabellón Revilla, que tenía asignada una planta bajo rasante en el Plan Especial, pasa en la nueva propuesta a tener 3 plantas bajo rasante, es decir, al número de plantas bajo rasante máximo que permite el PGOU.

##### **ANEXO JUNTO A LA CAPILLA**

- Se ordena un nuevo volumen de 10 metros por 8 metros de planta y un perfil de III alturas. Ello no supone un aumento de edificabilidad física sobre rasante sino que se aprovecha parte de la edificabilidad que pierde el edificio E2.1 con la reducción de una planta de altura.

### 2.3. Contenido del documento

El Plan Especial, según el artículo 69 de la Ley 2/2006, establece la ordenación pormenorizada de un ámbito y define su contenido en términos similares a los determinados en el artículo 68 para los Planes Parciales, si bien **ajustando su contenido a su propio objeto**:

*Art.68. Documento de los planes parciales (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo):*

*El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:*

- A. Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación, tanto estructural como directiva establecida por el plan general.*
- B. Planos de información*
- C. Planos de ordenación pormenorizada*
- D. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución*
- E. Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General*
- F. Estudio de viabilidad económico-financiera*

Atendiendo al objeto de el PEOU para la ordenación de la Facultad de Medicina y Enfermería de la UPV/EHU, el documento aprobado el 25 de marzo de 2021, ajustó su contenido a la siguiente documentación:

- A. Memoria informativa y justificativa
- B. Planos
- C. Normas Urbanísticas
- D. Directrices de organización y gestión de la ejecución
- E. Estudio económico-financiero
- F. Resumen Ejecutivo
- G. Informe a las alegaciones

El presente documento es una modificación de ese PEOU, y el contenido se ceñirá por tanto a aquello que se modifica del anterior y que tiene carácter normativo. El carácter normativo de los documentos se establece en el artículo 3 de las Normas de Ordenación, siendo, además del documento C "Normas Urbanísticas", los siguientes planos:

- Plano I.05\_Servidumbres aeronáuticas
- Plano II.01\_Zonificación Pormenorizada
- Plano II.02\_Alineaciones y rasantes
- Plano II.03\_Secciones
- Plano II.04\_Ejecución urbanística

Por tanto, los documentos que componen esta Modificación de PEOU son los siguientes:

A. Memoria informativa y justificativa de la Modificación (esto es, el presente documento)

B. Planos de la Modificación:

Planos de información:

- I.01. Situación y emplazamiento
- I.02. Delimitación del ámbito de la Modificación del Plan Especial
- I.03. Zonificación pormenorizada. Estado actual
- I.04. Alineación y rasantes. Estado actual
- I.05. Ordenación general. Sección. Estado actual
- I.06. Condiciones de ejecución urbanística. Estado actual
- I.07. Servidumbres aeronáuticas

Planos de ordenación:

- II.01. Zonificación pormenorizada (Modificada)
- II.02. Alineación y rasantes (Modificada)
- II.03. Ordenación general. Sección (Modificada)
- II.04. Condiciones de ejecución urbanística (Modificada)

En los planos, se señalará como (*Modificado*) en el sello de cada plano que se modifique, para su identificación.

C. Normas Urbanísticas modificadas (

Se señalará en color **azul** los artículos afectados por la modificación, dejando el resto del articulado intacto, por los efectos, esta normativa tendría el carácter de texto refundido (nº4).

D. Resumen Ejecutivo

### 3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 3.1. Delimitación de la modificación del PEOU

La delimitación propuesta para esta modificación de PEOU comprende la misma delimitación que incluye el PEOU vigente a la que se añade la superficie de suelo necesaria para la ampliación de la instalación en la zona situada junto a la capilla.

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con el topográfico en su estado actual y la delimitación propuesta para esta modificación. (Ver plano *I.02. Delimitación del ámbito de la modificación del Plan Especial*).



El nuevo límite se representa en la documentación gráfica con una línea de trazo discontinuo grueso de color negro. Se trata de un ámbito discontinuo dividido en tres sub-ámbitos. La zona de la ampliación de la capilla se ha añadido al sub-ámbito 1.

La medición resultante de dicha representación gráfica es la siguiente:

Sub-ámbito 1=  $17.564,30\text{m}^2 + 240,00\text{m}^2$ , es decir,  $17.804,30\text{m}^2$ .

Sub-ámbito 2=  $6.070,44\text{m}^2$

Sub-ámbito 3=  $7.308,70\text{m}^2$

Por tanto, la superficie total del ámbito para la modificación del Plan Especial es de  $31.183,44\text{m}^2$ .

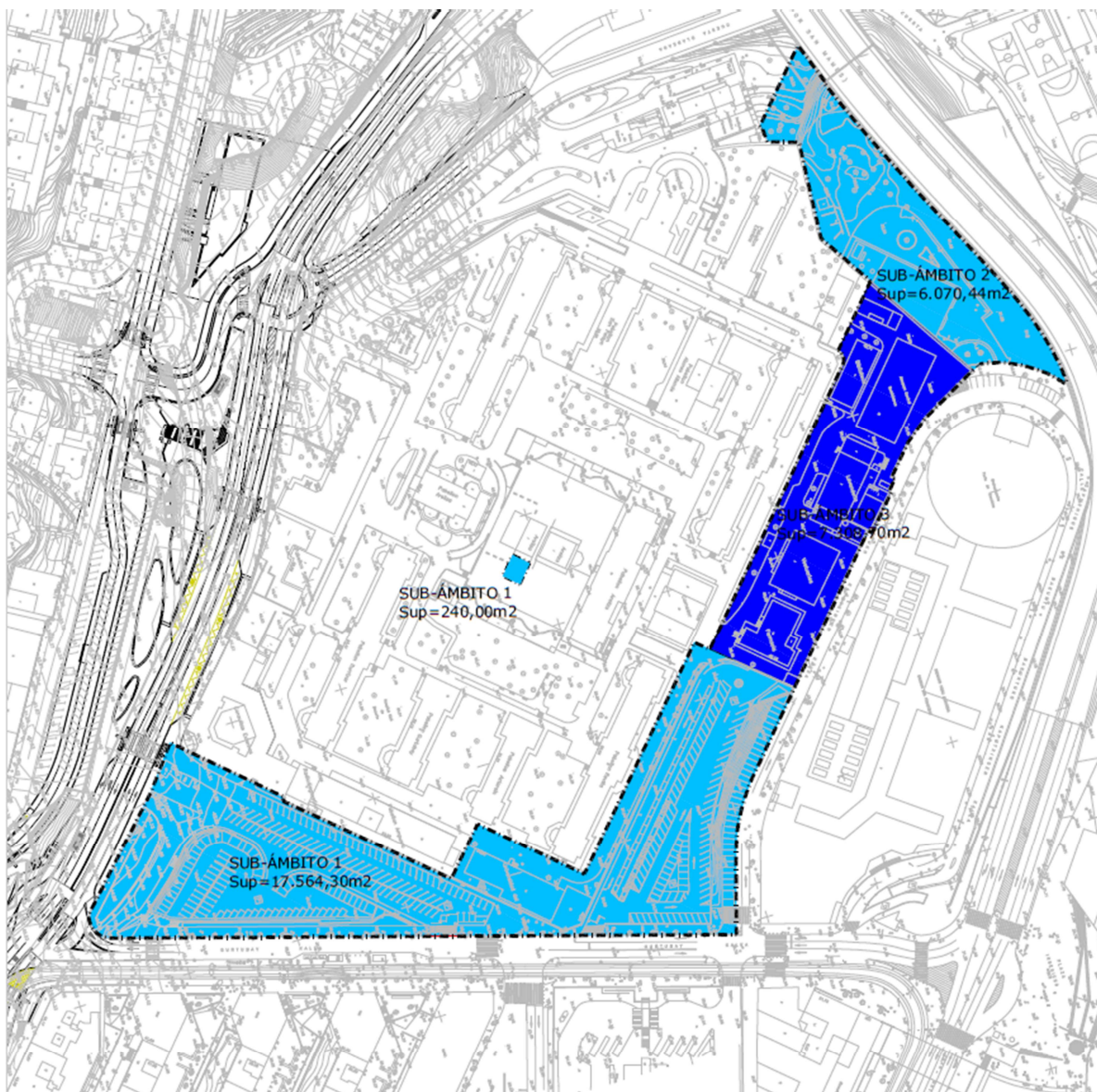


Ilustración 2. Imagen del plano I-02 de este documento





### 3.1. Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico vigente en este ámbito es, por un lado, el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la ordenación de la Facultad de Medicina y Enfermería de la UPV/EHU, aprobado el día 25 de marzo de 2021 en Pleno del Ayuntamiento de Bilbao (BOB nº78 de 28 de abril de 2021). De acuerdo con dicho planeamiento, se ordenan nuevas parcelas y edificaciones, asignando unos parámetros edificatorios de edificabilidad, perfil y alineaciones concretas.

Por otro lado, en el ámbito de la ampliación de la zona de la Capilla, el planeamiento vigente sería el PGOU de Bilbao, cuya revisión se ha aprobado en pleno del Ayuntamiento de Bilbao de fecha 31 de marzo de 2022 y actualmente se encuentra pendiente de publicación en el BOB. De acuerdo con dicho planeamiento el Hospital de Basurto está en la zona global C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG), en la zona pormenorizada "ÁMBITO/SUBÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y/O A PROMOVER EN EL DESARROLLO DE ESTE PLAN" e incluida en la categoría de suelo "SUELO URBANO A CATEGORIZAR POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO".

Este PGOU delimita ámbitos y subámbitos urbanísticos para los que se establecen unas Normas urbanísticas particulares. En este caso, el ámbito del Plan Especial se encuentra en el Ámbito *08.Basurto-Zorroza* dentro del Ámbito urbanístico *BZ.07 Hospital Basurto-San Mamés*, y en el subámbito urbanístico *BZ.07.2 (Hospital Basurto)*. A continuación se adjuntan las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito, señalando en azul aquellas cuestiones de afección a la Zona de Equipamiento comunitario.

Las Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito urbanístico BZ.07. HOSPITAL BASURTO-SAN MAMES establecen los siguientes **Objetivos y criterios de ordenación**:

*II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. Consolidación del desarrollo urbanístico existente (preferentemente equipamental) con los reajustes previstos en este Plan, incluidos los referentes a la ordenación de nuevos espacios libres en las inmediaciones de San Mamés (subámbito "BZ.07.1") y Basurto (subámbito "BZ.07.3") y a la implantación de la facultad universitaria de medicina (EHU-UPV) en el subámbito "BZ.07.2" (dentro de las instalaciones del Hospital Basurto).*

En relación con la **Ordenación Estructural**, de obligado cumplimiento, se establecen las siguientes determinaciones en la zona "C/BZ Equipamiento comunitario (SG):

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

##### 1.2.- Zona "C/BZ.07 Equipamiento comunitario (S.G.)".

###### \* Edificabilidad urbanística:

###### - Sobre rasante:

*Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:*

- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución.*
- La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art.70 de las Normas Urbanísticas Generales).*

###### - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

###### \* Condiciones de uso:

*Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "C Equipamiento comunitario (S.G.)".*

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como **suelo urbano**.

## **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

*\* La ordenación pormenorizada del subámbito "BZ.07.2" (Hospital Basurto) será la que se determine en el Plan Especial o Planes Especiales a promover con ese fin, referidos bien a la totalidad del subámbito, bien a distintas partes de él.*

*\* La ordenación pormenorizada del resto del ámbito se determina en este Plan General.*

## **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

*\* Régimen de obtención, ejecución y financiación de los espacios libres generales ordenados en el subámbito "BZ.07.1" (EE.LL. San Mamés): el establecido en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas Generales.*

*\* Los espacios libres generales urbanos y no urbanizables, de titularidad privada, ordenados en este Plan se adscriben a los desarrollos urbanísticos previstos en los subámbitos de este ámbito en los supuestos, términos y porcentaje establecidos en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan (art. 46).*

En relación con la **Ordenación Pormenorizada**, de obligado cumplimiento, se establecen las siguientes determinaciones que afectan al subámbito BZ.07.2 (Hospital Basurto):

## **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.1.- Subámbito "BZ.07.2" (Hospital Basurto)**

*El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad, condiciones de parcelación, parámetros edificatorios...) serán los que se determinen en el Plan Especial o Planes Especiales a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada. En ese contexto y sin perjuicio de lo que al respecto determine dicho Plan Especial:*

*\* Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, su edificabilidad, etc.*

*\* Edificabilidad física nueva o de incremento:*

*- Sobre rasante: 32.000 m<sup>2</sup>(t).*

*- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan. Las previsiones anteriores podrán ser modificadas por el citado Plan Especial en los términos y con el alcance que se estimen justificados.*

## **2. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

*\* Subámbito "BZ.07.1" (EE.LL. San Mames): suelo urbano no consolidado.*

*\* La categorización de los terrenos del subambito "BZ.07.2" (Hospital Basurto) será la que se determine en el Plan Especial o los Planes Especiales a promover en él.*

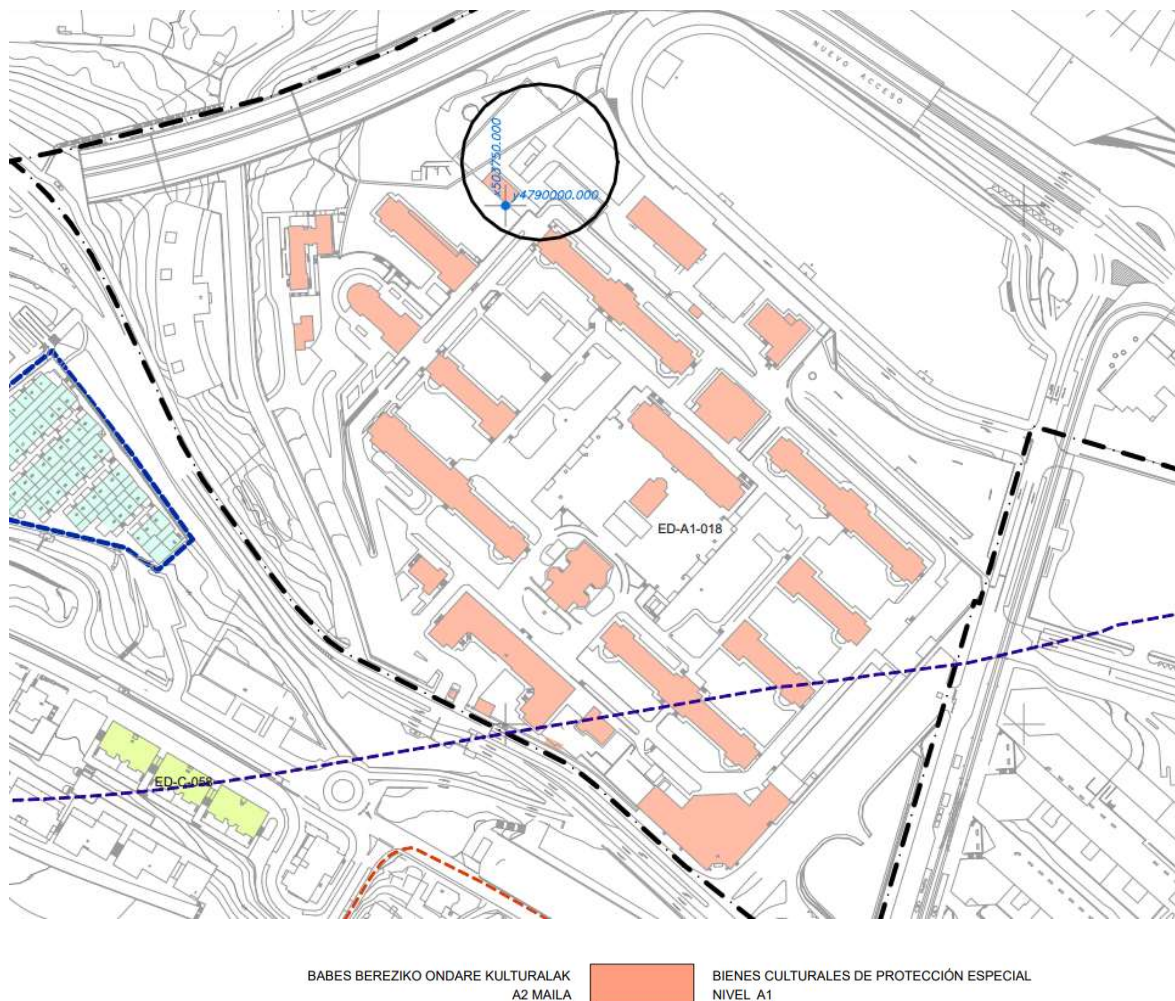
*\* Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:*

*- Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.*

- Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

Este subámbito tiene además, unas **Condiciones de Catalogación**, que tal y como recoge la ficha, se remiten al documento 2.3 Catálogo del PGOU.

A continuación se adjunta imagen del plano IV.1.9. *Catálogo del Patrimonio Urbanístico y Arqueológico. Protección Patrimonio Edificado. Basurto-Zorroza*, y como se puede ver se incluyen la mayoría de los edificios del Hospital de Basurto dentro del nivel A-1 de Bienes culturales de Protección Especial.



*Ilustración 3. Imagen del plano IV.1.9. Catálogo del Patrimonio Urbanístico y Arqueológico. Protección Patrimonio Edificado. Basurto-Zorroza*

El Documento 2.3.1.INVENTARIO, recoge un listado de todos estos elementos, y su regulación se encuentra incluida en el Título Séptimo de las Normas Generales de Ordenación, en el Capítulo Segundo y en la Sección Primera.

El régimen de aplicación en estos elementos viene recogida en el art. 178:

*Los bienes culturales de protección especial incluidos en el nivel A están sujetos, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones, intervenciones y demás extremos, a lo previsto en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que adquirirá carácter vinculante, a los efectos de la licencia municipal, la autorización previa del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia. A estos bienes les resultará de obligada aplicación el régimen particular de la correspondiente declaración, si lo hubiera y, en todo caso, los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco..*

Finalmente, la normativa urbanística del PGOU que regula el **régimen urbanístico de la zona global C Equipamiento comunitario**, es la recogida en el art. 15, y el régimen de edificación el recogido en el art. 70.

**Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global de equipamiento comunitario (C) (Sistema General).**

**1. Definición.**

*Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural...), situada o proyectada en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.*

*Determinadas partes puntuales de esta zona, identificadas en los planos de este Plan como "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)", están situadas en el dominio público marítimoterrestre.*

**2. Edificabilidad urbanística.** La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

**3. Régimen de uso.**

- *Uso característico: - Equipamientos ubicados en el medio urbano (suelo urbano + urbanizable): se autoriza la implantación de usos de equipamiento en todas las modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, con las condiciones y/o reajustes establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y en ese otro planeamiento. - Equipamientos ubicados en el suelo no urbanizable: se autoriza la implantación de, además del existente en cada caso, los siguientes usos de equipamiento: los relacionados y/o justificados con actividades propias del suelo no urbanizable y/o del medio natural; docentes; deportivos; sanitarios.*
- *Usos admisibles:*
  - *Usos residenciales en las condiciones siguientes:*
    - *Como uso auxiliar del característico, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan General y, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.*
    - *Las establecidas en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con la consolidación de viviendas existentes.*
    - *Usos de actividades económicas: en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.*
- *Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o bien como usos de servicios básicos.*
- *Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 35% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.*

- *Otras condiciones. El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, en la parte denominada "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)"] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.*

4. *Régimen jurídico.*

- *En las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y/o en los planos (documentos "2.2" y 4 de este Plan) se determina el carácter de zona de uso público o privado de las zonas globales situadas en el medio urbano. En lo que se refiere a este Plan, el carácter público de un equipamiento se extenderá a la totalidad y/o a la parte de la parcela y edificación afectada, en cada caso, por dicha titularidad. Además, la desafectación de un equipamiento público de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en cada caso conllevará la derogación de dicho carácter público y su sujeción al régimen urbanístico propio del equipamiento privado. El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona [en concreto, en las partes de ella identificadas como "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)"] a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, previa solicitud del mismo por el Ayuntamiento, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante.*
- *Las zonas globales situadas en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado, patrimonial y/o de dominio público.*

**Artículo 70.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).**

**2.- Tipologías de parcelas de equipamiento y régimen urbanístico general.**

**2.3.- Parcelas de equipamiento de tipología II.**

*A.- Son las parcelas expresamente adscritas a esta tipología tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, que se sujetan al régimen urbanístico específico determinado en dicho planeamiento a los efectos de su ejecución o incremento.*

*B.- Su edificabilidad es la establecida de manera específica e individualizada por este Plan y, en su caso, el planeamiento consolidado por él y/o a promover en su desarrollo, incrementándose la existente, en su caso, en el momento de la formulación de este Plan.*

*C.- Sus parámetros edificatorios son los establecidos en cada caso en: este Plan;*

*\* Este Plan General. \* El planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo. \* El Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b". \* El proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle. \* Complementariamente, en las parcelas de equipamiento de esta tipología serán de aplicación los parámetros edificatorios establecidos en los apartados "2.4", "2.5" o "2.6" para las mismas modalidades de uso de equipamiento a la que se destinen aquellas.*

*D.- Régimen de uso y titularidad: se destinan a los usos de equipamiento específico o general establecidos en cada caso, de titularidad pública o privada.*

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con la zonificación pormenorizada y la ordenación de alineaciones y rasante de ambos documentos. (Ver planos *I.03* y *I.04. de la modificación del Plan Especial*).

#### 4. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

##### 4.1. Determinaciones de los Planes Especiales según la legislación vigente

En relación a los Planes Especiales, la Ley 2/2006 establece en la Disposición Transitoria 2ª que los planes de ordenación pormenorizada que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos.

Este Plan se ajusta a la clase de plan prevista en el artículo 59-2-c) de la LvSU, teniendo por objeto la modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, tal y como habilita el artículo 70 del mismo texto legal, a cuyo tenor:

*“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.*

Se trata, en definitiva, de un Plan de Ordenación Pormenorizada, que no afecta a ninguna de las determinaciones de Ordenación Estructural propias del Planeamiento de rango general que relaciona el artículo 53 de la Ley 2/2006, limitándose a modificar los parámetros de ordenación pormenorizada establecidos por un lado por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado en 2021 y por otro el del PGOU (para la ampliación situada en la zona de la Capilla).

El artículo 56.1 de la Ley 2/2006 incluye expresamente, entre las determinaciones propias de la Ordenación Urbanística Pormenorizada, *“La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos”* (apartado g)), y *“La fijación de alineaciones y rasantes”* (apartado h)), por lo que el presente Plan Especial se acomoda plenamente al objeto que la Ley 2/2006 asigna a este instrumento de Planeamiento.

Importa asimismo destacar que el ámbito objeto del Plan Especial viene clasificado como Suelo Urbano Consolidado, al estar integrado por terrenos que cuentan con la totalidad de servicios urbanísticos que legalmente les confieren tal categoría.

Al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado, no le son aplicables los estándares mínimos de dotaciones de sistemas generales y locales previstos en la Ley 2/2006 y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Asimismo se trata de un suelo de equipamiento público, por lo que la edificabilidad que se establece mediante este Plan Especial para las distintas parcelas no tiene carácter lucrativo.

##### 4.2. Justificación urbanística de la redacción de la presente modificación de Plan Especial

El análisis exhaustivo de las necesidades programáticas de la ampliación del Hospital, en el desarrollo del anteproyecto que se está desarrollando, determina la obligatoriedad de realizar una serie de modificaciones respecto a la ordenación aprobada por el Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito del hospital de Basurto, aprobado definitivamente en marzo de 2021.

El presente documento modifica algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por este Plan Especial aprobado recientemente sobre el mismo ámbito. También afecta a una pequeña porción de suelo situada junto a la capilla del hospital, no incluido en el Plan Especial anterior, y por lo tanto ordenada por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

Los cambios, conforme a los acuerdos establecidos en las reuniones entre Ayuntamiento, UPV/EHU y Hospital de Basurto (Osakidetza) se centran en los siguientes aspectos:



- Ampliar el número de plazas de aparcamiento bajo rasante, al perder todas las plazas en superficie que a día hoy dan servicio al hospital como resultado de la ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana. Estas son, las plazas situadas en la zona donde se levantará la facultad de Medicina y las plazas situadas junto al pabellón Revilla en la calle Capuchinos.
- Ampliar la altura entre forjados resultante del nuevo edificio planificado frente a la calle Capuchinos, ya que el perfil edificatorio otorgado por el Plan Especial resulta escaso para las nuevas necesidades a implantar.
- Hacer una pequeña ampliación junto a la capilla del hospital, situada delante del Pabellón Areilza, para usos hospitalarios y ascensores.

La justificación urbanística de estos cambios y su cabida en una figura como la modificación del PEOU es la siguiente:

De acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art. 70 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, y en base a los artículos tanto del vigente PGOU de Bilbao como del PEOU aprobado en marzo de 2021 sobre el ámbito del Hospital de Basurto, el presente documento **modifica la ordenación pormenorizada** del suelo urbano incluida en su ámbito, de la siguiente forma:

-Respecto al número de plazas de aparcamiento bajo rasante:

La modificación del PEOU está cambiando la edificabilidad física del ámbito porque se amplía la edificabilidad y el perfil edificatorio bajo rasante. Además, hay que puntualizar que al tratarse de un equipamiento, dicha edificabilidad física es no lucrativa.

Según el artículo 56 de la Ley ambas son determinaciones de ordenación pormenorizada:

*Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada.*

*1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:*

...

*e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*

...

*g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, u vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*

-Respecto a la modificación de alineaciones y perfil edificatorio del nuevo edificio frente a Capuchinos:

Igualmente la modificación del PEOU está modificando una serie de parámetros de ordenación pormenorizada, que también el artículo 56 de la Ley 2/2006 incluye entre las determinaciones de ordenación pormenorizada:

*h) La fijación de alineaciones y rasantes*

En este caso además hay que puntualizar que no se produce un incremento de edificabilidad física, sino todo lo contrario, se produce un decrecimiento de la edificabilidad sobre rasante asignada a este edificio.

-Respecto a la nueva edificación ordenada junto a la capilla:

Se trata nuevamente de una ordenación cuyos parámetros son de ordenación pormenorizada, que tienen cabida en el apartado e) por la definición de su edificabilidad pormenorizada; el apartado g) por la definición de la altura y número de plantas del elemento, y del apartado h) por la fijación de sus alineaciones.

En cuanto a la edificabilidad asignada a este elemento hay que puntualizar que no se trata de un incremento de edificabilidad como tal en el ámbito, sino de un trasvase de edificabilidad sobre rasante proveniente del edificio que da frente a Capuchinos al cual se le reduce una planta.

#### **4.3. Justificación de la conveniencia del proceso de participación ciudadana**

El artículo 8 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV dispone que “La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley”.

Los artículos 95 y 96 regulan la tramitación de los planes parciales y especiales, estableciendo la obligación de someter a información pública el documento aprobado inicialmente por el plazo mínimo de veinte días.

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que “En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el presente documento incluye un **Resumen Ejecutivo** incorporando las cuestiones más representativas de la propuesta de ordenación pormenorizada, que facilite la comprensión por cualquier persona de cara a su incorporación en el proceso de exposición pública y participación ciudadana que establezca el ayuntamiento de Bilbao.

#### **4.4. Justificación de la no necesidad del proceso de evaluación ambiental estratégica**

El Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de *regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece en su exposición de motivos que en algunos casos es posible la declaración de innecesaria por estimarse de manera manifiesta que no pueden implicar efectos significativos sobre el medio ambiente, y señala como ejemplo las modificaciones que atienden a plazos, coeficientes de ponderación o elementos puntuales de construcción o edificación.

En base a estos criterios y dado el alcance de esta modificación del PEOU, sería posible la justificación de la no necesidad del proceso de evaluación ambiental estratégica, todo ello considerando también que esta modificación proviene de un documento (PEOU) que sí ha sido sometido el procedimiento de evaluación ambiental estratégico.

De la citada evaluación ambiental se extraen aquí a modo de síntesis los impactos más significativos que en su momento se identificaron, siendo en concreto los siguientes:

- los relacionados con la fase de obra de urbanización y construcción de edificios

-la afección al patrimonio cultural, ya que, como se verá más adelante, el Hospital de Basurto se encuentra protegido legalmente al amparo de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, estando calificado como Bien Cultural dentro del **Conjunto Monumental del Camino de Santiago** a su paso por la CAPV, mediante Decreto 2/2012, de 10 de enero, publicado en el BOPV de 27 de enero de 2012.

-la afección por ruido en fase de explotación.

Respecto a dichos impactos el PEOU consideró en su normativa las medidas protectoras y correctoras que estableció el documento ambiental estratégico, y que son válidos también con las nuevas condiciones que se establecen con la presente modificación. Estas medidas han quedado recogidas e intactas en la normativa urbanística que acompaña este documento. Asimismo, también se siguen considerando y recogiendo las determinaciones vinculantes que el Centro de Patrimonio de la Comunidad Autónoma Vasca estableció para el Conjunto Monumental.

#### **4.5. Justificación de la ausencia de relevancia del documento desde el punto de vista del género**

El presente documento urbanístico, teniendo su rango de norma, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del mismo cumplimentando lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, y en la Directriz Tercera: "*La memoria explicativa y aprobación de la norma o acto administrativo*" del anexo al Acuerdo por el que se aprueban las Directrices sobre la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

De acuerdo a los apartados 2.1.a y 2.1.d de la Directriz Primera, de las "*Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*" (Resolución 40/2012, de 21 de agosto), no requieren de Informe de Impacto en Función del Género los siguientes proyectos:

- a) *Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.*
- b) *Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

La modificación del Plan Especial se desarrolla sobre suelo urbano consolidado de la ciudad, que están urbanizadas en su integridad. El objetivo del documento no es el de generar un nuevo desarrollo urbanístico cuya ordenación deba responder, entre otros extremos, a la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y que, para garantizar su consecución, requiera su análisis desde el punto de vista de sus posibles impactos en materia de género.

El objetivo es reajustar las alineaciones de los elementos que ya se prevén que existan dentro del recinto del Hospital de Basurto, a excepción del pequeño volumen ordenado junto a la Capilla.

Por otro lado, estas nuevas alineaciones no conllevan un aumento de edificabilidad física sobre rasante respecto de lo ya recogido en el planeamiento vigente, y por lo tanto, se entiende que dicha modificación no se considera sustancial desde el punto de vista de la situación entre mujeres y hombres. La ampliación únicamente se produce en las alineaciones bajo rasante, con el objeto de posibilitar un mayor número de plazas de aparcamiento de funcionamiento interno para el Hospital, lo que tampoco se considera sustancial desde el punto de vista de la situación entre mujeres y hombres.

#### **4.1. Justificación de la no necesidad de un análisis desde el punto de vista lingüístico**

La *Ley de Instituciones Locales de Euskadi*, de 7 de abril de 2016, establece en el artículo 7.7 que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto de la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Posteriormente el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre, *sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi*, y en concreto en el artículo 51. *Supuestos excluidos de la evaluación*, concreta qué tipo de planes y proyectos son supuestos excluidos de la evaluación. Entre ellos se encuentran las "Modificaciones no sustanciales de planes y programas".

En base a estos criterios y dado el alcance de esta modificación del PEOU, sería posible la justificación de la no necesidad de un análisis desde el punto de vista lingüístico, todo ello considerando también que esta modificación proviene de un documento (PEOU) que sí ha contado con una Evaluación de Impacto lingüístico que concluía que el impacto en el ámbito de hospital y su entorno es positivo.

## 5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Las principales afecciones ambientales y sectoriales fueron analizadas en el PEOU y tenidas en cuenta para la ordenación pormenorizada de aquel documento.

Estas fueron las siguientes:

- Afección acústica
- Servidumbres aeronáuticas
- Servidumbres ferroviarias
- Patrimonio Cultural

Dado que el documento que se está proponiendo en este momento no es sino una modificación puntual de aquel, se opta por recoger en este apartado un resumen de los principales aspectos y conclusiones a considerar en cada materia que valdrían igualmente para esta nueva modificación.

- En cuanto a las **afecciones acústicas**, el PEOU vigente recoge como Anexo un Estudio de Impacto Acústico elaborado en aquel momento, que definía, después de un análisis de los focos emisores antes y después del futuro desarrollo, las medidas correctoras permitentes para la reducción de los niveles de ruido de cara al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCAs).

Sin embargo, y tal y como se señalaba en aquel documento, no es posible su cumplimiento aún con dichas medidas correctoras, por lo que, puesto que el ámbito se encuentra en una ZPAE declarada por el ayuntamiento de Bilbao, las concesiones de las licencias de edificación estarían condicionadas al cumplimiento de los OCAs establecidos para el ambiente interior, y satisfaciendo lo indicado en el Plan Zonal de dicha ZPAE para nuevos edificios (*Condicionantes a la edificación derivados del art. 40 del Decreto 213/2012*).

- En cuanto a las **servidumbres aeronáuticas**, al estar el ámbito dentro de la zona de servidumbre del aeropuerto de Bilbao, el Ayuntamiento de Bilbao deberá solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad a la aprobación inicial del documento, de manera que la aprobación definitiva de la modificación del PEOU estará condicionada a dicho informe.

En cualquier caso, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 45 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 155 metros, ambas sobre el nivel del mar, y la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en el ámbito es de 8 plantas, por lo que hay cota en principio suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones.

De todas formas, la normativa urbanística recoge que estas construcciones y edificaciones, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

- En cuanto a las **servidumbres ferroviarias**, se recuerda que el ámbito está dentro de la zona de servidumbre de líneas pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) que son de titularidad del Administrador de infraestructuras ferroviarias (Adif), estas son: las líneas de cercanías C-1 y C-2, correspondientes a la línea de ancho ibérico 01-720-Bilbao Abando Indalecio Prieto-Santurtzi, en vía doble electrificada, así como la línea de ancho métrico 08-780-Santander-Bilbao La Concordia, también en vía doble electrificada. Además, se encuentra en tramitación la futura "*Variante Sur Ferroviaria de Bilbao. Fase 1*".

Se recoge en la cartografía de este documento plano "Alineaciones y rasantes", tanto en su estado actual como modificado, el sistema general ferroviario recogido en el PGOU de Bilbao, y se ha acotado la distancia de las edificaciones propuestas más cercanas a las líneas ferroviarias.

A los efectos de las modificaciones introducidas en estos documentos se constata que se cumplen las distancias límite a la edificación fijada por la legislación, en un mínimo de 20 metros.

- En cuanto al Patrimonio Cultural, además de lo recogido en el apartado información urbanística de esta Memoria, hay que señalar que el Hospital de Basurto se encuentra protegido legalmente al amparo de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, estando calificado como Bien Cultural dentro del **Conjunto Monumental del Camino de Santiago** a su paso por la CAPV, mediante Decreto 2/2012, de 10 de enero, publicado en el BOPV de 27 de enero de 2012.

El grado de protección establecido para el Hospital de Basurto es **grado medio**.

Para los bienes de protección especial y media, el artículo 23.1 del Decreto de protección establece un entorno de protección de 15 metros, que afecta al propio bien y a los espacios libres circundantes.

Durante el proceso de elaboración del PEOU vigente se mantuvieron reuniones con técnicos del Departamento de Patrimonio Cultural del País Vasco, quienes establecieron las siguientes consideraciones en la interpretación del artículo 23.1 del Decreto de protección:

► **HOSPITAL CIVIL DE BASURTO**  
AVENIDA DE MONTEVIDEO S/N, Basurto  
Bienes (Bosque)  
Nº ficha : 154  
Tipologías : Civil y de Servicios, Sanitario - Asistencial, Hospital  
Periodo general : Edad Contemporánea  
Siglo : XIX - XX  
Estilo : Ecléctico, Modernismo  
Categorías : Conjunto Monumental, Camino de Santiago  
Grado de protección: Catálogo: Medio  
Último boletín: BOPV 27-01-2012

-Se considera que el conjunto de protección del Hospital de Basurto lo constituye el conjunto incluido dentro del muro perimetral, y se considera que los siguientes elementos tienen valores culturales histórico arquitectónicos: El edificio de consultas externas (pabellón Arrupe), los pabellones Iturrizar, Gurtubay, Aztarain y Revilla, el edificio de la cocina/comedor, la farmacia, los espacios libres entre pabellones y el cierre perimetral del conjunto.



-Quedarían fuera del objeto de protección y, por lo tanto, elementos carentes de protección dentro del conjunto del hospital, el pabellón Ampuero y la actual facultad de medicina (edificio universitario), puesto que es un edificio cuya construcción es muy posterior al resto del conjunto y no tiene ningún valor arquitectónico, por lo que puede ser sustituido.

-Las nuevas edificaciones que se proponía en el PEOU vigente, se deberían separar 15m de las edificaciones con valores culturales histórico-artísticos.

-Los nuevos edificios a ordenar, deberán dialogar con los edificios del Conjunto monumental.

-Se recomienda que los cuerpos que se sitúen más cerca de los pabellones protegidos del hospital tengan la misma altura que éstos, pudiendo ser más altos hacia las calles Capuchinos y Gurtubay.

Estas consideraciones se han tenido también en cuenta para la redacción de este documento.

## 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. Objetivos urbanísticos

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2.2 "Justificación de modificación del Plan Especial" del presente documento, la redacción de la modificación del PEOU responde a las necesidades detectadas por Osakidetza en el desarrollo de los proyectos constructivos en el ámbito del Hospital de Basurto. Estos son:

- la necesidad de ampliar el número de plazas de aparcamiento bajo rasante, al perder todas las que a día hoy dan servicio al Hospital como resultado de la ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- ampliar la altura entre forjados resultante del nuevo edificio planificado frente a la calle Capuchinos, ya que el perfil edificatorio otorgado por el Plan Especial resulta escaso para las nuevas necesidades a implantar.

-planificar una pequeña ampliación junto a la capilla del hospital, situada delante del Pabellón Areilza, para usos hospitalarios y ascensores. El volumen necesario para ello serían de unos 80m<sup>2</sup> de planta y 3 alturas. Esta zona quedaría fuera del ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado en 2021, y por tanto, se incorporaría al resto de espacios ordenados por él para su modificación.

Por tanto, los objetivos urbanísticos de esta modificación son los de adaptar la ordenación pormenorizada del PEOU a estas nuevas necesidades, afectando concretamente a la definición de los parámetros de la parcela P2, tanto en cuanto a su delimitación, perfil edificatorio y edificabilidad sobre y bajo rasante.

### 6.2. Descripción de la modificación de la ordenación

La modificación se centra en la subzona de equipamiento sanitario, y en concreto en la parcela P2\_SZ-EQ-SAN, del PEOU vigente, que se amplía para incluir la ampliación que se pretende en la zona de la capilla.

Se modifica el perfil edificatorio del edificio, denominado E.2.1, pasado de VI alturas sobre rasante a V alturas. Asimismo, se modifican las alineaciones de la edificación en planta baja en toda la parcela P2, así como el perfil edificatorio bajo rasante, que pasa de tener tres plantas de sótano en la totalidad de la parcela.

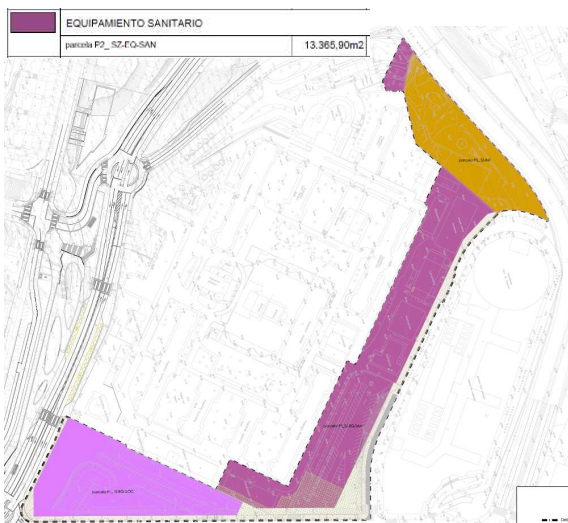
En la nueva zona incorporada a la parcela P2, situada junto a la capilla se ordena un nuevo volumen de 10 metros por 8 metros de planta y un perfil de III alturas.

De esta forma la edificabilidad en la parcela P2 también se modifica, quedando de la siguiente manera:

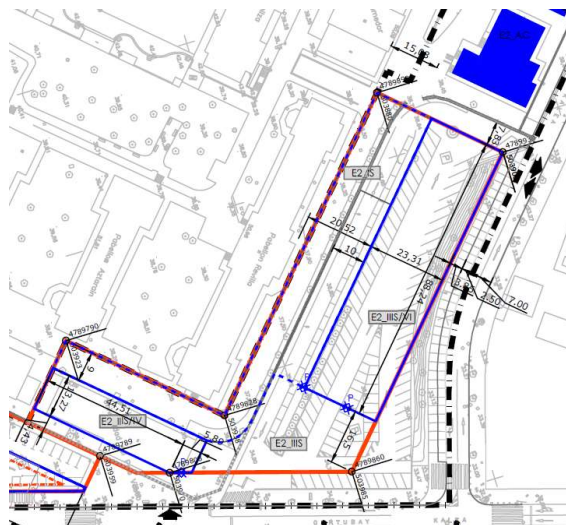
PARCELAS EDIFICABLES		EDIFICIOS	PERFIL EDIFIC.	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2)		EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2)
				uso principal	permitido y/o complementario	uso principal y/o permitido y/o complementario
parcela P-1	SZ-EQ-DOC	E-1	IIIS/ VIII	7000	16000	38670
parcela P-2	SZ-EQ-SAN	E-2.1	IIIS/ V	6477	12954	15000
		E-2.2	IIIS/IV			
		E-2.3	III			
		E-2.4	Actual Consolidado (AC)			
parcela P-3	SZ-INF	E-3	II			4336

Las determinaciones particulares de la parcela P-2 o subzona de equipamiento sanitario se recogen en el artículo 21 de las Normas de Ordenación.

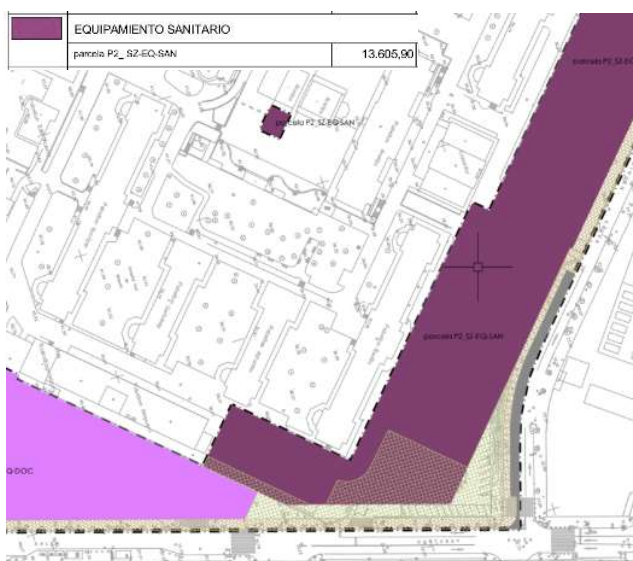
Los planos de ordenación pormenorizada II.01 Zonificación pormenorizada y II.02 Alineaciones y rasantes representan gráficamente los cambios ordenados por esta modificación.



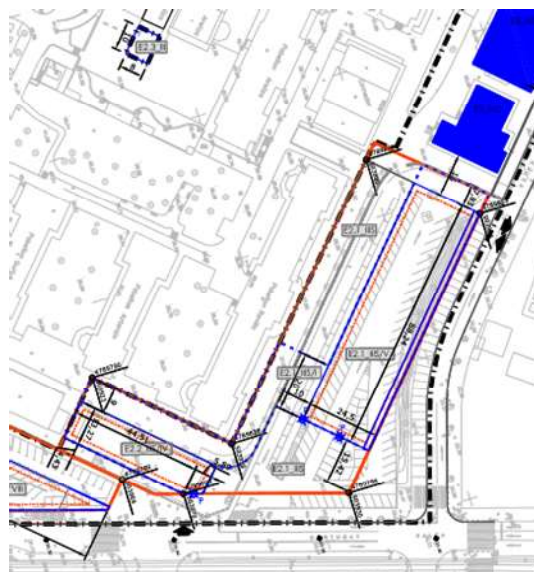
Plano II.01. Zonificación pormenorizada (PEOU vigente)



II.02. Alineaciones y rasante (PEOU vigente)



Plano II.01. Zonificación pormenorizada. Modificado



II.02. Alineaciones y rasante. Modificado



## 7. PLANOS

Se incluye como documento B, los planos de la modificación del Plan Especial cuyo listado es el siguiente:

### I. Planos de información:

- I.01. Situación y emplazamiento
- I.02. Delimitación del ámbito de la modificación del Plan Especial
- I.03. Zonificación pormenorizada. Estado actual
- I.04. Alineación y rasantes. Estado actual
- I.05. Ordenación general. Sección. Estado actual
- I.06. Condiciones de ejecución urbanística. Estado actual
- I.07. Servidumbres aeronáuticas

### O. Planos de ordenación:

- II.01. Zonificación pormenorizada (Modificada)
- II.02. Alineación y rasantes (Modificada)
- II.03. Ordenación general. Sección (Modificada)
- II.04. Condiciones de ejecución urbanística (Modificada)

mayo 2022 maiatza

Por parte del Equipo Redactor de LKS Krean:

Ane Miren Martínez B ardecí

Arquitecta

María Rodríguez Aguirre

Arquitecta

Patxi Larizgoitia Jauregui

Arquitecto



