



Normativa Urbanística de
desarrollo (Texto Refundido
IV)

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

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1.	Objeto y ámbito de aplicación	1
Artículo 2.	Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3.	Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.....	1
TÍTULO SEGUNDO:	RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	3
Artículo 4.	Definición del régimen de calificación aplicable	3
Artículo 5.	Categorización del suelo	3
Artículo 6.	Código de Zonificación	3
Artículo 7.	Proyecto de obras de urbanización complementarias.....	4
Artículo 8.	Estudios de Detalle.....	4
Artículo 9.	Parcelación definida en el Ámbito. Posibilidad de parcelación y procedimiento.....	4
Artículo 10.	Aparcamientos.....	4
Artículo 11.	Desarrollo y ejecución del PEOU	4
Artículo 12.	Medidas a adoptar para la ejecución de los proyectos derivados del PEOU	4
TÍTULO TERCERO:	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO	6
Artículo 13.	Rampas de acceso a los garajes.....	6
Artículo 14.	Definición de la forma de la edificación	6
Artículo 15.	Condiciones en materia de servidumbres aeronáuticas.....	7
Artículo 16.	Otras condiciones sectoriales. Infraestructuras ferroviarias	8
Artículo 17.	Condiciones particulares en las subzona de uso y dominio público	8
Artículo 18.	Forma de medir la edificabilidad.....	9
Artículo 19.	Edificabilidades y alturas por parcela.	9
Artículo 20.	Determinaciones particulares de la parcela P-1 o subzona de equipamiento docente.....	10
Artículo 21.	Determinaciones particulares de la parcela P-2 o subzona de equipamiento sanitario.....	11
Artículo 22.	Determinaciones particulares de la parcela P-3 o subzona de infraestructuras	13

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las determinaciones del presente documento “Normativa urbanística de desarrollo” del Plan Especial de Ordenación Urbana para la ordenación de la facultad de Medicina y Enfermería de la UPV/EHU en Basurto, regulan la ordenación en dicho ámbito con carácter normativo.
2. En el ámbito del presente Plan Especial serán de aplicación las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, con las precisiones que contiene la presente Normativa Urbanística de Desarrollo. Para todo aquello que no quede regulado en esta Normativa de desarrollo, se estará a lo dispuesto al efecto en la Normativa del PGOU de Bilbao
3. El límite del Plan Especial 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 medición resultante de dicha representación gráfica es la siguiente:
 - a. Sub-ámbito 1= 17.564,30m²
 - b. Sub-ámbito 2= 6.070,44m²
 - c. Sub-ámbito 3= 7.308,70m²Superficie total del Plan Especial= 30.943,44m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1. El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	PLANOS
DOCUMENTO C.	NORMATIVA URBANISTICA DE DESARROLLO
DOCUMENTO D.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
DOCUMENTO F.	RESUMEN EJECUTIVO

2. Carácter normativo de los documentos:

A continuación, se enumeran los documentos que tienen carácter normativo. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Los documentos que tienen carácter normativo son:

- Del documento "B" PLANOS, tiene carácter normativo:
 - Plano I.05_Servidumbres aeronáuticas, [ahora denominado I.07_Servidumbres aeronáuticas](#)
 - Plano II.01_Zonificación Pormenorizada
 - Plano II.02_Alineaciones y rasantes
 - Plano II.03_Secciones
 - Plano II.04_Ejecución urbanística
- Documento "C" NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU de Bilbao.

3. Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 4. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a las disposiciones generales vigentes en relación a los usos del PGOU de Bilbao y a la zonificación pormenorizada establecida en el Plano II.01 "Zonificación Pormenorizada" del presente PEOU.

Artículo 5. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

Artículo 6. Código de Zonificación

1. La zona de Equipamiento público en la que se desarrolla el presente PEOU, se divide en cinco subzonas de Uso y Dominio público.
2. Las subzonas de Uso y Dominio Público son las siguientes:

2.1. Red Viaria (RV)

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por carretera, bidegorris (pistas de bicicletas), sendas o caminos rurales y trayectos peatonales. Asimismo, se incluyen en esta situación las instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivo, como ascensores.

La componen la totalidad de los terrenos destinados a calzada y aparcamiento asociado a la misma y acera. Forman parte de la red dotacional de sistemas locales.

2.2. Espacios Libres y Zonas Verdes (EL - ZV)

Son los espacios de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo.

La componen los espacios públicos comprendidos a modo de plaza en el centro de la ordenación. Forman parte de la red dotacional de sistemas locales.

2.3. Parcelas para equipamiento (EQ)

El uso de equipamientos comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

La componen las parcelas situadas al norte y sur del ámbito para albergar la ampliación del Hospital de Basurto al norte, y la ordenación de la nueva facultad de medicina y enfermería al sur.

Una vez ejecutados se podrán integrar en la red dotacional de sistemas generales de Bilbao.

2.4. Parcela para infraestructuras (INF)

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

La componen la parcela situada al noroeste del Plan Especial (sub-ámbito 2), para permitir la ampliación de la planta de cogeneración de energía del Hospital de Basurto.

Se integrará en la red dotacional de sistemas generales de Bilbao, dentro del Sistema general de equipamiento sanitario del Hospital de Basurto.

Artículo 7. Proyecto de obras de urbanización complementarias

1. Se podrán realizar proyectos de obras de urbanización complementarias de cada uno de los sub-ámbitos incluidos en el presente Plan Especial, de acuerdo a las determinaciones establecidas al respecto en el PGOU de Bilbao.
2. Los proyectos edificatorios de los edificios (docente, sanitaria y de infraestructuras) ordenados por este PEOU, incluirán la definición de las obras complementarias de urbanización de las subzonas de espacios libres y zonas verdes, y de comunicaciones viarias.
3. El Proyecto de las obras de urbanización complementarias, atenderá a lo dispuesto en las Normas Básicas para la redacción de los Proyectos de Urbanización, del Ayuntamiento de Bilbao.

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos al respecto en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables.
2. No se considerará reajuste a los efectos del punto anterior cuando las rasantes definidas en los planos varíen en $\pm 1'5m$, siendo el Proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación, el que lo defina finalmente.

Artículo 9. Parcelación definida en el Ámbito. Posibilidad de parcelación y procedimiento.

1. Las parcelas que se establecen en el ámbito se corresponden con las subzonas recogidas en el plano II.01 "Zonificación pormenorizada":
 - P1: Correspondiente a la subzona de equipamiento docente SZ-EQ-DOC
 - P2: Correspondiente a la subzona de equipamiento sanitario SZ-EQ-SAN
 - P3: Correspondiente a la subzona de infraestructuras SZ-INF

Artículo 10. Aparcamientos

1. En todo caso se cumplirá lo determinado por el PGOU en lo relativo a dotación mínima de plazas de aparcamiento por parcela para el uso de equipamientos.

Artículo 11. Desarrollo y ejecución del PEOU

El desarrollo y ejecución de las actuaciones edificatorias corresponde a los propietarios de los suelos, que deberán realizar la cesión del suelo correspondiente definida en el plano II.01 de Zonificación Pormenorizada para el uso de espacios libres y zonas verdes al patrimonio municipal de suelo.

Artículo 12. Medidas a adoptar para la ejecución de los proyectos derivados del PEOU

1. Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc. Se deberán tomar las medidas oportunas para evitar que el cauce próximo al ámbito del Plan pueda verse afectado por el desarrollo de las actuaciones.
2. Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión, barredoras mecánicas o, en su caso, dispositivos de lavado de ruedas conectados a balsa de

decantación.

3. Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones y los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.
4. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.
5. Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
6. Además, en cuanto al reciclaje de residuos de obra, con el fin de impulsar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y, en especial, en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, debe fomentarse, por este orden: la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización, de los residuos de construcción y demolición, y, en su caso, que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado, debiendo asegurarse la conformidad de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del proyecto de obras con la normativa, en esta materia.
7. Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Bilbao y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
8. De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/ 2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias. Se respetará un horario de trabajo diurno.
9. Se tomarán las medidas necesarias para que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el ámbito exterior relacionados con el uso previsto; en aplicación del artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 de la citada norma.
10. Las actuaciones de ajardinamiento tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
11. Se adoptarán medidas para eliminar y evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor durante los movimientos de tierras y mediante el control de la procedencia y composición de los materiales de préstamo y la tierra vegetal a emplear en los rellenos, la revegetación y el ajardinamiento de la urbanización.
12. Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, prioridad 17, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la "Guía de edificación ambientalmente sostenible (Edificios industriales) en la Comunidad Autónoma del País Vasco". Gobierno Vasco-2015, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
 - Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 13. Rampas de acceso a los garajes

1. Se cumplirá lo dispuesto en el presente Plan Especial en relación a la situación de los accesos a los garajes, si bien será el Proyecto Edificatorio el que defina la solución concreta para su urbanización

El Plan Especial prevé un aparcamiento en la subzona de equipamiento sanitario con acceso bidireccional por la calle Capuchinos. En la subzona de equipamiento docente se prevé un aparcamiento que tendrá acceso bidireccional por la calle Gurtubay. Además la subzona de equipamiento docente tendrá un acceso para carga y descarga que se producirá desde Gurtubay y a través de la calle privada que se formará junto al muro del Hospital, se podrá acceder al edificio para la carga y descarga, y la salida se producirá por la Avda Montevideo. Los proyectos garantizarán la construcción de estos accesos cumpliendo lo dispuesto en las disposiciones del PGOU de Bilbao, para las Condiciones de los accesos rodados.

2. La ubicación de los accesos podrá ajustarse mediante los instrumentos de desarrollo y proyectos previstos.

Artículo 14. Definición de la forma de la edificación

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Especial define la forma y situación de los posibles futuros edificios a desarrollar en las subzonas. Se definen los límites de la edificación por referencia a alineaciones, distinguiendo entre ellas:

- Las alineaciones de parcela
- Las ocupaciones máximas bajo rasante o alineación máxima bajo rasante (según parcelas)
- Las alineaciones máximas sobre rasante en planta baja (según parcelas)
- Las alineaciones máximas sobre rasante en planta altas (según parcelas)
- Edificación consolidada

Las alineaciones de parcela se corresponden con la ocupación máxima de cada subzona definidas en el plano II.01_ "Zonificación pormenorizada". El resto de alineaciones serán las grafiadas en el plano II.02_ "Alineaciones y rasantes" que se establecen del siguiente modo:

- a) Alineación de parcela: delimita las parcelas separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas, siendo la parcela la superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en el Registro de la Propiedad.
- b) Alineación máxima bajo rasante: define la envolvente máxima en planta de la edificación bajo rasante.
- c) Alineación máxima sobre rasante en planta baja: define la envolvente máxima en planta de la edificación sobre rasante de la planta baja.

- d) Alineación máxima sobre rasante en plantas altas: define la envolvente máxima en planta de la edificación sobre rasante de todas las plantas elevadas excepto de la planta baja.
 - e) Edificación existente consolidada: Se consolidan los cuerpos edificatorios principales de los edificios del sub-ámbito 3.
2. Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno. Su medición se efectúa, con carácter general, mediante número de plantas del edificio que es el indicado en el plano II.02_ "Alineaciones y rasantes".
- Al ordenarse de forma directa, la altura señalada en los planos está expresada en números romanos como indicadores del número de plantas, incluida la baja.
3. La forma de medir la altura será la establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao. Sin embargo, la altura se tomará desde los puntos señalados como puntos de referencia para medir la altura de la edificación, identificados con una "P" en el plano II.02 de Alineaciones y rasantes.
4. Se permitirá la apertura de patios en las plantas bajo rasante para la iluminación y ventilación de los sótanos. Las dimensiones de dichos patios no podrán ser inferiores a 2,5m de ancho por 2,5m de largo.
5. Las alineaciones propuestas podrán ser objeto de modificación a través de un Estudio de Detalle, sin que ello suponga la modificación del Plan Especial dentro de los límites que establece la legislación vigente. En cualquier caso, el cambio de alineaciones se realizará de modo que se garantice que los espacios generados sean amplios y seguros.

Artículo 15. Condiciones en materia de servidumbres aeronáuticas

- 1. La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Bilbao. Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc.), así como el gálibo de los vehículos. En todo caso la altura máxima de coronación admisible referida a cota altimétrica absoluta sobre el nivel del mar incluirá todos los elementos (casetones, instalaciones, antenas, etc.) que pudieran desarrollarse sobre la planta de cubierta.
- 2. La ejecución de cualquier construcción, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
- 3. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas i para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y mu reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del

aeródromo.

- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
4. Será de aplicación a todo el ámbito del presente Plan Especial lo establecido en los Informes sobre el presente Plan Especial de Ordenación Urbana en Bilbao de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que se incorporará como Anexo a la presente Normativa.

Artículo 16. Otras condiciones sectoriales. Infraestructuras ferroviarias

1. La futura ejecución de las obras de edificación resultantes del presente Plan Especial, estarán condicionadas a la solicitud de informe al administrador de la infraestructura ferroviaria.
2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de afección de las infraestructuras ferroviarias que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario (LSF).
3. De acuerdo con la LSF, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Asimismo, ADIF podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas ozonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

Artículo 17. Condiciones particulares en las subzona de uso y dominio público

4. En las subzonas de uso y dominio público viario y de espacios libres y zonas verdes, se podrá permitir el paso ocasional de vehículos a través de los espacios peatonales para comunicar la calzada rodada con las parcelas privadas, debiendo el Proyecto de Edificación en el diseño de la urbanización complementaria, definir dichos tramos de acera de manera que se facilite dicha maniobra.
5. Todos los espacios libres de edificación, deberán ser lo suficientemente amplios para garantizar la seguridad de los mismos, evitando los espacios en forma de fondo de saco.
6. Los suelos de titularidad municipal comprendidos dentro del ámbito del Plan, en la medida en que se alteren, debido a la ejecución de los distintos proyectos, serán objeto de reurbanización y cesión obligatoria y gratuita al Municipio.
7. En la subzona de uso de infraestructuras, se permite la cogeneración con cualquier combustible excepto biomasa), y hasta una potencia máxima de 49MW.
8. El aprovechamiento lucrativo de esta calificación es nulo.
9. El resto de determinaciones, serán las establecidas en relación a las normas reguladoras de los usos del PGOU.

Artículo 18. Forma de medir la edificabilidad

- La edificabilidad se ha de medir de forma general de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.
- En las parcelas de uso de equipamiento docente y sanitario, se aplicará el siguiente criterio a los efectos de cómputo de edificabilidad urbanística, no computando como tal los siguientes elementos:
 - La superficie comprendida entre el borde exterior de forjado de piso y el elemento más exterior del cerramiento de fachada.
 - Los locales destinados a albergar todo tipo de instalaciones hasta un máximo de un 10% de la superficie edificable total de la parcela.
 - Las plantas técnicas destinadas a instalaciones siempre que se configuren como plantas completas.
 - Los conductos o conjuntos de conductos de ventilación o los espacios huecos para alojamiento de cualquier tipo de instalaciones con dimensiones superiores a (50) cincuenta decímetros cuadrados.
 - Los huecos de aparatos elevadores excepto escaleras mecánicas.
 - Las escaleras, pasillos, zonas de refugio, etc. destinadas a evacuación en caso de incendio cuando no siendo de obligada disposición por la Norma Básica de Protección contra Incendios se construyan con el fin de mejorar las condiciones de seguridad del edificio.
 - Los porches y marquesinas cubiertos, pero abiertos situados sobre espacios de uso público.
- En el siguiente artículo se incluye un cuadro que refleja los datos de número de plantas y edificabilidad sobre y bajo rasante por parcela.

Artículo 19. Edificabilidades y alturas por parcela.

- La determinación de los parámetros definidos en la tabla adjunta se materializarán en el desarrollo de las parcelas atendiendo en todo caso a las siguientes determinaciones:
 - La edificabilidad máxima asignada por parcela reflejada en la tabla incluirá el cómputo de los vuelos.
 - Las alineaciones máximas definidas en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
 - El perfil y volumen edificatorio reflejados en los planos II.02_Alineaciones y rasantes, y los reflejados en la siguiente tabla.

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	IVS/ V	26000		18000
		E-2.2	IVS/IV			
		E-2.3	Actual Consolidado (AC)	Actual Consolidado (AC)		
parcela P-3	SZ-INF	E-3	II			4336

Artículo 20. Determinaciones particulares de la parcela P-1 o subzona de equipamiento docente

1. Las alineaciones máximas sobre y bajo rasante son las establecidas en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
2. El perfil edificatorio del edificio será el establecido en el plano II.02_Alineaciones y rasantes. La medición del número de plantas se realizará a partir de los puntos de medición indicados en el encuentro de la fachada del edificio con las calles Gurtubay y Avda Montevideo. De esta manera se ejecutará un edificio con un perfil edificatorio de V alturas sobre rasante en la zona más cercana a los pabellones protegidos (Consultas externas), y de VI alturas en el resto del edificio hacia la Avda Montevideo, que manteniendo constante la altura de la cornisa, se convertirán en VII y VIII plantas conforme se desciende por la calle Gurtubay, hacia el espacio público que se genera al norte de la nueva facultad.
3. Se recomienda que el proyecto edificatorio que desarrolle la ordenación contemple mecanismos que ayuden a descongestionar la edificación en planta baja como permeabilidad, o utilización de elementos o materiales neutros, acristalados, etc, que contribuyan a que la perspectiva del Hospital se mantenga, y que además realcen su arquitectura.
4. Construcción por encima de la altura máxima permitida:

Las instalaciones requeridas por un edificio de estas características, así como su ubicación en un entorno urbano relevante en la trama urbana de Bilbao, junto al Conjunto monumental del Hospital de Basurto hace necesario articular una regulación específica para el tratamiento de las instalaciones y elementos a colocar por encima de la última planta de la edificación.

La singularidad de este equipamiento docente requiere de un tratamiento especial por el exigente requerimiento de instalaciones de un edificio con un programa y niveles de ocupación tan importantes como éste, con un número muy elevado de aulas, despachos y sobre todo de laboratorios.

Se tendrá especial cuidado en el diseño de las cubiertas y las instalaciones por el impacto visual que puedan producir tanto desde los edificios del conjunto residencial de Garellano, como desde otras localizaciones como pueden ser la ladera de Bentazarra y los jardines de Iparralde.

Por encima del forjado de techo de la última planta destinada al uso equipamiento docente, podrán admitirse únicamente los siguientes elementos o construcciones: Remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, paneles de captación de energía solar, depósitos y otras instalaciones.

Se evitará la vista directa de estos elementos desde el espacio público y desde otros edificios. Para ello, se deberán incluir dentro de un único volumen de instalaciones envolvente que los cubra. La planta de cubierta llevará en todo su perímetro un antepecho que no sobrepasará la altura máxima de 1,5m.

Dichos frentes de fachada no sobrepasarán una altura máxima de 1,5m.

El volumen de instalaciones envolvente tendrá una altura máxima de 3,80m sobre la cara superior del último forjado. Por encima de este volumen solamente se admitirá la aparición de chimeneas de extracción de aire y de gases de combustión, casetas de ascensores, y la colocación de paneles de captación de energía solar.

El volumen de instalaciones se retranqueará respecto de los frentes de fachada un mínimo de 2m, pudiendo llegar a línea de fachada en aquellos cuerpos situados a más de 10m de la alineación máxima de la edificación.

Este volumen de instalaciones tendrá un tratamiento de fachada uniforme y similar al resto del edificio y un tratamiento de cubierta continua, pudiendo incorporar elementos que permitan la ventilación de la maquinaria, pero con las medidas necesarias para que los niveles de inmisión en fachada de los edificios del entorno cumplan los límites establecidos en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica en la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las actividades nuevas. (Ver tabla F de Anexo I Parte 2).

La superficie superior del cajón de cubierta situado sobre la planta VI medida desde la Avda. Montevideo, será intransitable, mientras que la cubierta de la planta V enfrentada al edificio de Consultas Externas del Hospital, podrá ser transitable. La cota de cornisa del cajón de cubierta se situará por debajo de la altura máxima permitida para el edificio, en función de las alturas parciales máximas autorizadas por el Plan General.

- Artículo 21. Determinaciones particulares de la parcela P-2 o subzona de equipamiento sanitario**

1. Las alineaciones máximas sobre y bajo rasante son las establecidas en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
2. El perfil edificatorio del edificio será el establecido en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
3. El futuro proyecto de edificación que defina las características estético-compositivas del edificio sanitario incluido dentro de los límites del hospital deberá tener en cuenta que éste forma parte, por tanto, del conjunto protegido. Por ello, deberá respetar la armonía, la estructura urbanística y arquitectónica del Hospital diferenciando y realzando la arquitectura original, sin competir con ella.
4. Se recomienda que el proyecto edificatorio que desarrolle la ordenación contemple mecanismos que ayuden a descongestionar la edificación en planta baja como permeabilidad, o utilización de elementos o materiales

neutros, acristalados, etc, que contribuyan a que la perspectiva del Hospital se mantenga, y que además realcen su arquitectura.

5. Construcción por encima de la altura máxima permitida:

Las instalaciones requeridas por los edificios sanitarios, así como su ubicación en un entorno urbano relevante en la trama urbana de Bilbao, junto al Conjunto monumental del Hospital de Basurto, hace necesario articular una regulación específica para el tratamiento de las instalaciones y elementos a colocar por encima de la última planta de la edificación.

La singularidad de este equipamiento sanitario requiere de un tratamiento especial por el exigente requerimiento de instalaciones de los edificios hospitalarios.

Se tendrá especial cuidado en el diseño de las cubiertas y las instalaciones por el impacto visual que puedan producir tanto desde los edificios del conjunto residencial de Garellano, como desde otras localizaciones como pueden ser la ladera de Bentazarra y los jardines de Iparralde.

Del mismo modo que en la parcela P1 o subzona de equipamiento docente, se establecen las siguientes determinaciones:

- Por encima del forjado de techo de la última planta destinada al uso equipamiento sanitario, podrán admitirse únicamente los siguientes elementos o construcciones: Remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, paneles de captación de energía solar, depósitos y otras instalaciones.
 - Se evitará la vista directa de estos elementos desde el espacio público y desde otros edificios. Para ello, se deberán incluir dentro de un único volumen de instalaciones envolvente que los cubra. La planta de cubierta llevará en todo su perímetro un antepecho que no sobrepasará la altura máxima de 1,5m.
 - Dichos frentes de fachada no sobrepasarán una altura máxima de 1,5m.
 - El volumen de instalaciones envolvente tendrá una altura máxima de 3,80m sobre la cara superior del último forjado. Por encima de este volumen solamente se admitirá la aparición de chimeneas de extracción de aire y de gases de combustión, casetas de ascensores, y la colocación de paneles de captación de energía solar.
 - El volumen de instalaciones se retranqueará respecto de los frentes de fachada un mínimo de 2m, pudiendo llegar a línea de fachada en aquellos cuerpos situados a más de 10m de la alineación máxima de la edificación. En la fachada del edificio E.2.1 que da frente al hospital, este volumen se retranqueará como mínimo 3m, y en la fachada que da a la plaza, 3.5m. En el edificio E.2.2, en la fachada que da frente a la plaza, este volumen también se retranqueará como mínimo 3.5m.
 - Este volumen de instalaciones tendrá un tratamiento de fachada uniforme y similar al resto del edificio y un tratamiento de cubierta continua, pudiendo incorporar elementos que permitan la ventilación de la maquinaria, pero con las medidas necesarias para que los niveles de inmisión en fachada de los edificios del entorno cumplan los límites establecidos en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica en la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las actividades nuevas. (Ver tabla F de Anexo I Parte 2).
 - La cota de cornisa del cajón de cubierta se situará por debajo de la altura máxima permitida para el edificio, en función de las alturas parciales máximas autorizadas por el Plan General.
6. El proyecto edificatorio de los edificios sanitarios, incluirá el tratamiento de la nueva configuración del cierre del hospital, que bien a modo de muro o a modo de fachada, detalle el tratamiento del muro, su altura, los materiales utilizados, apertura de huecos, etc. Dicho tratamiento se realizará de acuerdo con los criterios del Centro de Patrimonio Cultural Vasco y del órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Bizkaia.
7. Se permitirán vuelos de forma continua en una longitud máxima del 50% de la fachada (a espacio público), considerando sus fachadas como una única fachada a los efectos del cómputo de la superficie máxima de vuelos cerrados.
8. A pesar de lo establecido en el punto anterior, los vuelos que se ordenen deberán respetar las distancias establecidas al cierre del hospital en el plano de alineaciones y rasantes.

9. Se permitirá la apertura de patios en las plantas bajo rasante para la iluminación y ventilación de los sótanos. Las dimensiones de dichos patios no podrán ser inferiores a 2,5m de ancho por 2,5m de largo.

Artículo 22. Determinaciones particulares de la parcela P-3 o subzona de infraestructuras

1. Las alineaciones máximas sobre y bajo rasante son las establecidas en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
2. El perfil edificatorio del edificio será el establecido en el plano II.02_Alineaciones y rasantes.
3. Se mantendrá el muro de cierre del conjunto hospitalario en su configuración actual.
4. Se tendrá especial cuidado en el diseño de las cubiertas y las instalaciones de los edificios por su impacto visual. Se evitará la vista directa de las instalaciones desde el espacio público y desde otros edificios.

Para ello se cubrirá la planta de instalaciones en una o varias volumetrías de carácter y estética homogénea. Estos volúmenes estarán preferentemente cubiertos por una cubierta verde (natural o artificial).

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

5. Se permitirán vuelos en una longitud máxima del 50% de la fachada.
6. A pesar de lo establecido en el punto anterior, los vuelos que se ordenen, deberán respetar la distancia de 15m a los edificios protegidos como conjunto monumental del Hospital de Basurto.
7. El proyecto constructivo de la edificación ordenada, próxima a Sistema General Ferroviario existente y futuro, incluirá una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

marzo 2023 martxo

