

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO

Texto refundido publicado en el B.O.B. 26-10-98

Actualizado con las modificaciones posteriores siguientes:

- (1) - Modificación en el solar de Bilbao la Vieja, 10 (B.O.B. nº 49, 12.3.98)
- (2) - Modificación del PGOU en la U.E. 509-01 (B.O.B. nº 114, 17.6.99)
- (3) - Modificación en los artículos sobre el uso de pensiones para posibilitar la instalación de ascensores y disposición de supletoriedad (B.O.B. nº 134, 15.7.99)
- (4) - Modificación PER en la U.E. 509.01 de Atxuri. (B.O.B. nº 98, 24.05.00)
- (5) - Modificación en la U.E. 504.01 y en C/ Nueva, 4 (B.O.B. nº 200, 18.10.00)
- (6) - Modificación redefiniendo el uso global del inmueble nº 3 de Banco España, asignándole un uso residencial (B.O.B. nº 200, 18.10.00)
- (7) - Modificación en Plaza Nueva, 2, 3 y 4 (B.O.B. nº 249, 28.12.00)
- (8) - Modificación en Calzadas de Mallona, 5-7 (B.O.B. nº 13, 18.1.02)
- (9) - Modificación del PER para su reordenación y delimitación de una Unidad de Ejecución en la zona calle Prim y Vaguada de Dolaretxe (B.O.B. nº 25, 05.02.02)
- (10) - Modificación en el edificio de C/ Iturrubide, 1 (B.O.B. nº 119, 24.6.02)
- (11) - Modificación eliminando el vial previsto entre Iturrubide y Prim (B.O.B. nº 227, 27.11.02)
- (12) - Modificación para prohibir el uso de locutorios públicos (B.O.B. nº 81, 30.4.03)
- (13) - Modificación frentes edificatorios Avda. Miraflores nº 5 (en documentación gráfica) (B.O.B. nº 225, 24.11.03)
- (14) - Modificación condiciones estéticas instalación persianas caladas en locales (B.O.B. nº 136, 16.07.04)
- (15) - Modificación para regular colocación rótulos-carteles anunciadores en locales planta baja en edificios declarados monumento y Plaza Nueva (B.O.B. nº 7, 12.01.05)
- (16) - Aprobación Estudio de Detalle Estación Lezama (B.O.B. nº 97, 24.05.05)
- (17) - Modificación en Prim-. Dolaretxe (B.O.B. nº 145, 02.08.05)
- (18) - Modificación en U.E.509.01 (B.O.B. nº 7, 11.01.06)
- (19) - Modificación Ordenanza de Usos (Uso trasteros) (B.O.B. nº 121, 26.06.06)
- (20) - Modificación protección integral edificio nº 3 C/ Arenal y del Café "Boulevard" (B.O.B. nº 80, 25.04.07)
- (21) - Modificación para posibilitar implantación viviendas tasadas en plantas bajas (B.O.B nº 220, 14.11.2008)

- (22)** - Modificación para la eliminación de la prohibición del uso de locutorio público telefónico y aquellos otros complementarios. (B.O.B. nº 228, 26.11.2008)
- (23)** - Corrección de error en la U.E. 509.01 del P.E.R. (B.O.B. nº 228, 26.11.2008)
- (24)**- Modificación para calificar como Espacio libre el suelo de Camino del Bosque, 3 y establecer un aparcamiento público detrás del Instituto Politécnico de Atxuri. (B.O.B. Nº 217, 12.11.2009).
- (25)** - Modificación en relación al régimen de la edificación de los edificios sitos en los nº 36 y 38 de la calle Iturribide, nº 2 de la calle Marzana, nº 28 de la calle Ronda y nº 12 de la calle Bilbao La Vieja (modificación documentación gráfica, no conlleva modificación documentación escrita) . (B.O.B. Nº 114. Jueves, 17 de Junio de 2010).
- (26)**- Modificación para la ampliación del ARI a los edificios emplazados en las calles Iturribide números 31, 33, 35, 37, 39, 41, 46, 48 y 50; Zabalbide números 13 y 15; Sorkunde números 12 y 14; Plaza Ernesto Erkoreka números 2, 3, 4, 5, 8 y 9 y Fika números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 y 29. (B.O.B., nº 225, martes 23.11.10).
- (27)** - Modificación en relación al régimen urbanístico de los inmuebles emplazados en los números 14, 16 y 18 de la calle Atxuri (B.O.B. nº 206, viernes, 28-10-11).
- (28)**- Modificación en relación al régimen urbanístico del inmueble sito en el nº 14 de la calle Prim. (Modificación documentación gráfica, no conlleva modificación documentación escrita). (B.O.B. nº 220, viernes, 18-11-11).
- (29)**- Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo para la protección singular "integral" de la planta primera del inmueble sito en el nº 36 de la calle Barrenkale (antiguo restaurante Casa Luciano) (B.O.B. nº 117, miércoles, 19-06-13)
- (30)**- Modificación puntual del PER en la zona verde y espacio libre nº 18 (Zabalbide, Camino del Bosque) para permitir la ampliación del uso docente en la zona verde y el espacio libre (B.O.B. nº 193, martes, 8-10-13)
- (31)** - Modificación Puntual del PER en los frentes edificatorios correspondientes al inmueble nº 14 de la calle Bidebarrieta (B.O.B. 15-07-14).
- (32)** - Modificación del PER para establecer un nuevo régimen de usos urbanísticos, entre ellos el de hostelería, mediante una nueva zonificación y cambios en la regulación del Capítulo I de las Normas Urbanísticas (B.O.B. 19-07-16). Corrección de errores (BOB 3.8.2016)

NOTA.- Se localizan con su número todas las modificaciones relacionadas.

INDICE:

	<u>Página</u>
NORMAS URBANÍSTICAS.....	8
CAPÍTULO 0 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	8
A) Ámbito y aplicación.....	8
B) Intervenciones previstas y estado original del edificio	9
C) Supresión de levantes.....	9
D) Supuestos de ruina. Documentación y trámites.....	9
E) Remociones de tierra.....	9
CAPÍTULO 1.- USOS.....	10
Artº 1º Clasificación de los usos.....	10
Artº 2º Usos permitidos.....	11
Artº 3º Usos prohibidos.....	11
Artº 4º Usos tolerados.....	11
Artº 5º Usos temporales.....	12
Artº 6º Usos provisionales.....	12
Artº 7º Uso de espacio público.....	12
Artº 8º Uso de administración.....	12
Artº 9º Uso de acceso público.....	12
Artº 10º Uso administrativo sobre propiedad privada.....	12
Artº 11º Uso institucional.....	13
Artº 12º Uso asociativo.....	13
Artº 13º Uso colectivo.....	13
Artº 14º Uso de servicios.....	13
Artº 15º Uso privatizado.....	13
Artº 16º Usos sustentados en la edificación o instalación y usos libres de edific.....	14
Artº 17º Uso de equipamiento urbano (ver anexo 1).....	15
Artº 18º Uso ferroviario.....	16
Artº 19º Zonas verdes.....	16
Artº 20º Espacios libres y viarios.....	16
Artº 21º Uso residencial.....	17

Artº 22º Uso hotelero.	18
Artº 23º Uso comercial y de servicios terciarios.	20
Artº 24º División por zonas para la implantación de usos de pública concurrencia. Reglas Generales.	21
Artº 25º Uso de hostelería. Reglas generales.	21
Artº 26º Régimen de distancias mínimas entre establecimientos hosteleros.	22
Artº 27º Reubicación de actividades hosteleras en las distintas zonas.	23
Artº 28º Usos comerciales.	24
Artº 29º Usos de Oficinas.	25
Artº 30º Uso de Academias.	26
Artº 31º Usos artesanales.	26
Artº 32º Uso de taller o pequeña industria.	26
Artº 33º Usos de aparcamientos y trasteros.	28
Artº 34º Usos fuera de ordenación.	29
CAPÍTULO 2.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.	30
Artº 35º Ámbito de aplicación.	30
Artº 36º Condiciones de actuación.	30
Artº 37º Intervenciones autorizadas.	30
Artº 38º Usos autorizados.	32
Artº 39º Usos prohibidos.	33
CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA, TIPOLOGICA BÁSICA Y AMBIENTAL.	34
Artº 40º Ámbito de aplicación.	34
Artº 41º Elementos a conservar.	34
Artº 42º Elementos a restituir.	34
Artº 43º Supuestos de reedificación y sustitución.	35
Artº 44º Reedificación.	35
Artº 45º Ampliación.	36
Artº 46º Demoliciones.	36
Artº 47º Unidades de actuación en derribo y sustitución.	36
CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA Y TIPOLOGICA.	38
Artº 48º Elementos a conservar.	38
Artº 49º Intervenciones autorizadas.	38
CAPÍTULO 5.- ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA Y AMBIENTAL.	41
Artº 50º Elementos a conservar.	41
Artº 51º Intervenciones autorizadas. Definición y alcance.	41
CAPÍTULO 6.- ORDENANZA DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA.	45
Artº 52º Ámbito de aplicación.	45
Artº 53º Condiciones de actuación.	45
Artº 54º Fachadas.	46
Artº 55º Alturas.	46
Artº 56º Ocupación.	47
Artº 57º Vuelos.	47
Artº 58º Miradores y balcones.	48

Artº 59º Aleros.	49
Artº 60º Cubierta.	49
CAPÍTULO 7.- ORDENANZA DE PATIOS.	50
Artº 61º Patios de parcela.	50
Artº 62º Superficie mínima en edificios residenciales.	50
Artº 63º Patios de parcela en edificios de otros usos.	50
Artº 64º Patio de parcela en obras de levante.	50
CAPÍTULO 8.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.	51
Artº 65º Uso de viviendas.	51
Artº 66º Uso hotelero.	51
Artº 67º Escaleras.	51
Artº 68º Bajo cubierta.	52
CAPÍTULO 9.- ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES.	53
Artº 69º Alineaciones.	53
Artº 70º Alineaciones de sustitución.	53
Artº 71º Alineación de sustitución de cárcavas.	54
Artº 72º Rasantes.	54
Artº 73º Ocupación de solares y plantas bajas.	54
CAPÍTULO 10.- SÓTANOS.	56
Artº 74º Uso.	56
Artº 75º Aparcamientos.	57
Artº 76º Número de plazas.	57
Artº 77º Accesos.	57
Artº 78º Rampas y escaleras.	58
Artº 79º Planos.	58
Artº 80º Ventilación e iluminación.	58
Artº 81º Protección contra el fuego.	58
Artº 82º Régimen de comunidad.	59
CAPÍTULO 11.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS.	60
Artº 83º Fachadas.	60
Artº 84º Tendederos.	61
Artº 85º Cierres de terraza.	61
Artº 86º Carteles, anuncios y aparatos de luz.	61
Artº 87º Toldos y marquesinas.	63
Artº 88º Jardineras.	63
Artº 89º Texturas y materiales.	63
Artº 90º Tratamiento de miradores y balcones.	64
Artº 91º Plantas Bajas.	64
Artº 92º Supresión de barreras.	65
Artº 93º Cubiertas.	65
Artº 94º Tecnología e instalaciones.	66
Artº 95º Medianerías.	66
Artº 96º Muros de contención	67
Artº 97º Espacios libres de uso privado.	67
CAPÍTULO 12.- ORDENANZA DE CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN	68
Artº 98º Servicios mínimos a considerar.	68
Artº 99º Red viaria y peatonal.	68
Artº 100º Red de agua potable, riego y contra incendios.	69

Artº 101º Red de alcantarillado.	69
Artº 102º Alumbrado público y energía eléctrica.	69
Artº 103º Red de telefonía.	70
Artº 104º Jardinería y mobiliario urbano.	70
DISPOSICIÓN ADICIONAL.	70
ANEXO 1 LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO.	71
ANEXO 2 LISTADO DE ZONAS VERDES.	73
ANEXO 3 LISTADO DE APARCAMIENTOS PREVISTOS.	75
ANEXO 4 ORDENANZAS GRÁFICAS.	78
ANEXO 5 ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERÉS PREFERENTE .	79
ANEXO 6 CATÁLOGO.	81
ANEXO 7 EDIFICIOS MONUMENTALES.	85
ANEXO 8 LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL E INTEGRAL. ...	85
ANEXO 9 LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.	86
ANEXO 10 LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA Y TIPOLOGICA. ...	87
ANEXO 11 LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA.	88
ANEXO 12 LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA Y AMBIENTAL. ...	90
ANEXO 13 LISTADO DE EDIFICIOS CUYOS BAJOS SON DE CONSERVACIÓN. ...	91
ANEXO 14 LISTADO DE EDIFICIOS DISCORDANTES EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO.	91
ANEXO 15 CRITERIOS NORMATIVOS PARA LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN LOS LOCALES COMERCIALES DE LA PLAZA NUEVA.	93
ANEXO 16 DIVISION DEL TERRITORIO POR ZONAS, EN FUNCIÓN DE LAS DENSIDADES DE USOS (ARTÍCULO 24).	94
ANEXO 17 PLANO CON ANCHURA DE VIALES (ARTÍCULO 25.5).	96
ANEXO 18 FORMAS DE MEDIR LAS DISTANCIAS. CROQUIS ORIENTATIVOS (ARTICULO 26).	98
ANEXO 19 CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES (ARTICULO 25.6).	100

NORMAS DE GESTIÓN. 101

INDICE

1.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	103
1.1. Disposiciones generales.	103
1.2. Unidades de Ejecución.	105
1.3. Definición de Áreas de Reparto y Cálculo del Aprovechamiento Tipo.	108
ÁREA DE REPARTO 503.	109
ÁREA DE REPARTO 504.	113
ÁREA DE REPARTO 505.	116
ÁREA DE REPARTO 506.	119
ÁREA DE REPARTO 507.	120
ÁREA DE REPARTO 508	121
ÁREA DE REPARTO 509.	124
ÁREA DE REPARTO 510.	126
ÁREA DE REPARTO 511.	128
1.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.	130
CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	131
UNIDAD DE EJECUCIÓN 509-1.	132
UNIDAD DE EJECUCIÓN 511-1.	135

1.5. Anejo: Regulación del sistema general de equipamiento comunitario definido en los terrenos de la antigua estación.	140
2.- BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE TARIFAS PARA LICENCIAS DE OBRAS..	141
Naturaleza, objeto y fundamento.	141
2. Ámbito de aplicación.	142
3. Hecho imponible.	142
4. Sujeto pasivo.	142
5. Bases de gravamen.	143
6. Tipo o tarifa.	143
7. Exenciones.	143
8. Reducciones.	144
9. Prórrogas o transmisiones.	144
10. Normas de gestión.	144
11. Pago.	145
12. Vigilancia y fiscalización.	145
13. Infracciones y sanciones tributarias.	145
NORMA TRANSITORIA.	145
3. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS BONIFICACIONES SOBRE LA CUOTA DEL IMPUESTO SOBRE LA RADICACIÓN.	146
4. ASPECTOS RELATIVOS AL DESARROLLO DE LA REHABILITACIÓN.	146
Sistema General de Ayudas.	146
Exenciones e incentivos previstos por Legislación en los procesos de rehabilit.	149
Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del G.V.	149
Ley de Protección del Patrimonio Histórico, exclusivamente, para Bienes de Interés Cultural.	150

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO

NORMAS URBANÍSTICAS

Texto Refundido

Capítulo 0

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

A) Ámbito y aplicación

Constituye el objeto de las presentes normas urbanísticas la regulación del procedimiento de intervención de los órganos del Ayuntamiento de Bilbao y de los particulares en toda la actividad urbanizadora y edificatoria que se produzca en el ámbito incluido en las delimitaciones del Área de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao.

En las actividades antes mencionadas se entiende que quedan incluidas dentro de un concepto general:

- a) Aquéllas que produzcan la alteración física del subsuelo, suelo y vuelo por efectos de la realización de obras, sean éstas edificatorias o no y tengan carácter permanente o temporal.
- b) Implique la primera utilización de edificaciones con destino a alojamiento de personas, actividades industriales, comerciales o de servicios o puesta en funcionamiento de instalaciones.

La aplicación de esta normativa se llevará a efecto sobre la totalidad del ámbito que se señala como Área de Rehabilitación Integrada (en lo sucesivo A.R.I.) del Casco Viejo de Bilbao, recogido como tal en la documentación gráfica.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte integrante del Plan Especial de Rehabilitación (en lo sucesivo P.E.R.) del Casco Viejo de Bilbao, por lo que se aplicarán de forma congruente con el conjunto de sus determinaciones.

El suelo integrado en el A.R.I. del Casco Viejo de Bilbao tiene en su totalidad la clasificación de suelo urbano incluyendo las dotaciones constitutivas de los sistemas generales de espacio libre y equipamiento comunitario.

La zona determinada “Fábrica de Gas”, delimitada en la documentación gráfica, queda al margen del Plan para no condicionar la misma al posible tratamiento que para ella prevea el Plan General de Bilbao, actualmente en redacción.

B) Intervenciones previstas y estado original del edificio.

En lo que se refiere a cualquiera de los tipos de restituciones contempladas en el Plan Especial, podrá justificarse la no realización de las intervenciones que éste prevé mediante la aportación de documentos de la época de construcción del edificio, como puede ser el Registro, en los que se garantice que su situación actual coincide con el proyecto original.

C) Supresión de levantes

En las intervenciones que supongan supresión de levantes existentes, será necesario el informe previo de la Dirección de Patrimonio del Gobierno Vasco.

D) Supuestos de ruina. Documentación y trámites.

En los supuestos de ruina, así como en aquellas intervenciones que lo precisen, el proyecto de derribo deberá acompañarse de una memoria histórica, planos detallados y fotografías representativas de los edificios afectados.

En el caso de identificación de estructuras de interés arqueológico, dichos proyectos, contarán también con un informe que valore este interés y con las medidas correctoras que permitan la documentación de los restos o su incorporación en el nuevo edificio.

Los edificios de protección Especial, Media y Básica estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total ni parcialmente, salvo en los términos establecidos en el art. 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

E) Remociones de tierra

Los proyectos de obras que prevean la realización de remociones de tierra en el área del P.E.R. que señale el Régimen de Protección de la Zona Arqueológica de Bilbao, incorporarán un informe sobre el interés arqueológico del subsuelo, la valoración del impacto medidas correctoras al respecto.

Capítulo 1
(32)

USOS

Artículo 1º CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

1. Los usos de los suelos se clasifican en las siguientes categorías:

1.a) Usos permitidos.

1.b) Usos prohibidos.

1.c) Usos tolerados.

1.d) Usos temporales.

1.e) Usos provisionales.

2. Según el régimen de propiedad tanto del suelo como de la instalación o edificación que lo alberga, se dividen los usos en:

- Usos de Propiedad pública:

2.a) Uso de espacio público.

2.b) Uso de la administración.

- Usos de propiedad no pública. –A.- Usos de propiedad en función comunitaria.

2.c) Uso de acceso público.

2.d) Uso administrativo sobre propiedad privada.

2.e) Uso institucional

2.f) Uso asociativo.

2.g) Uso colectivo.

2.h) Uso de servicios.

Usos de propiedad no pública. –B.- Uso privatizado:

2.i) Uso residencial.

2.j) Uso de comercio

2.k) Uso de oficina.

2.l) Uso de taller.

3. Según la característica básica de un uso de desarrollarse o no, sustentado en un edificio, se clasifican en dos grupos:

3.a) Usos sustentados en edificación o instalación.

3.b) Usos libres de edificación.

Artículo 2º Usos permitidos

1. Son aquéllos que se autorizan en la presente normativa para cada zona, o pormenorizadamente en función de su emplazamiento dentro del edificio que los alberga.

2. Los criterios de autorización para cada zona se fijarán en función de la protección del entorno urbano y del medio ambiente, tratando de evitar para ello la concentración inadecuada de actividades potencialmente molestas, así como de conseguir una adecuada diversificación de usos.

Artículo 3º Usos prohibidos

1. Son usos prohibidos, aquéllos que lo estén expresamente por estas normas y aquéllos que así lo indiquen las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, orden público y tranquilidad.

2. Se consideran también prohibidos, aquellos usos que no estén expresamente relacionados como permitidos por las presentes Normas.

Artículo 4º Usos tolerados

Son usos tolerados, aquéllos que proviniendo de una situación urbanística anterior a esta Normativa, no se encuentren relacionados entre los permitidos, o que estándolo no corresponden a los suelos sobre los que se asientan, siendo no obstante compatibles temporalmente, bien en su estado actual o con las restricciones precisas en la intensidad o forma del uso. Se tolerarán por cierto período de tiempo, pasado el cual deberán tender a su desaparición.

Artículo 5º Usos temporales

Son usos temporales los establecidos por un plazo limitado en función de una concesión administrativa, o de una cesión temporal de derechos de superficie.

Artículo 6º Usos provisionales

Son usos provisionales los que por no precisar obras o instalaciones permanentes, pueden autorizarse con carácter provisional.

Artículo 7º Uso de espacio público

Son usos de espacio público a los efectos de estas normas los que se desarrollan sobre suelos de uso y dominio público y corresponda a actividades no sustentadas en edificación.

Artículo 8º Uso de administración

Son usos de la Administración los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivadas de la vida social, desarrolladas por la Administración, Territorial o Institucional en edificaciones e instalaciones cuya titularidad ostente.

Artículo 9º Uso de acceso público

1. Se incluyen en este apartado, aquellos espacios que estando por la presente normativa incluidos en las áreas de propiedad privada, la propia normativa les impone de manera expresa servidumbres de paso público o utilización pública de su subsuelo, suelo o vuelo.

2. El mantenimiento de las mismas, en las debidas condiciones de seguridad y ornato, correrá a cargo de sus propietarios.

Artículo 10º Uso administrativo sobre propiedad privada

Corresponden a los usos del apartado “Uso de la administración” que se desarrollan en edificios o instalaciones de propiedad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Artículo 11º Uso institucional

Corresponde a los usos desarrollados por institutos religiosos, partidos políticos, sedes sindicales y todas aquellas instituciones cuyas actividades estén sujetas, al menos en cuanto a su organización y funcionamiento interno al derecho administrativo.

Artículo 12º Uso asociativo

Corresponde a aquellos usos desarrollados por un grupo humano al que se accede, no por un mero derecho de ciudadanía, sino por la pertenencia a una asociación, comunidad, sociedad, club u organización.

Artículo 13º Uso colectivo

Corresponde a aquellos usos, en los que el acceso a los mismos y a sus edificios e instalaciones, se realiza mediante el abono de una entrada o contraprestación análoga, ofrecida al público en general.

Artículo 14º Uso de servicios

Corresponde a los usos relativos a la distribución de energía, a las comunicaciones, al mantenimiento y estacionamiento del parque automovilístico, a las actividades comerciales públicas y a los que así se les denomine en los documentos correspondientes a la presente normativa.

Artículo 15º Uso privatizado

Corresponden a la categoría de uso privatizado aquellos usos que no estando contenidos en los apartados de usos de propiedad pública y usos de propiedad o función comunitaria, están dedicados al desarrollo de la actividad de los particulares en solares susceptibles de aprovechamiento privado. La presente normativa autoriza con la categoría de privatizados los siguientes usos:

- " Uso residencial.
- " Uso comercial y servicios terciarios.
- " Uso de taller y pequeña industria.
- " Uso de espacio libre. Comprende el que se desarrolla sobre suelos de propiedad privada y corresponden a actividades no sustentadas en edificación.

Artículo 16º Usos sustentados en la edificación o instalación y usos libres de edificación.

1. Los usos que podrán ubicarse en edificación o instalación, serán los siguientes:

- Uso residencial (vivienda, apartahotel,...)
 - Uso hotelero.
 - Uso comercial y de servicios terciarios (comercio al por menor, hostelería, alimentación...).
 - Uso asistencial-sanitario.
 - Uso religioso.
 - Uso docente.
 - Uso cultural.
 - Uso recreativo-social.
 - Uso deportivo.
 - Uso de taller y pequeña industria.
 - Usos de servicios públicos de la administración.
 - Uso de aparcamiento.
 - Uso ferroviario.
 - Uso de ascensores.
 - **Uso de trasteros. (19)**
2. Usos libres de edificación.
- Usos libres de edificación.
 - Uso de estacionamiento.
 - Uso viario.
 - Uso de zonas verdes y espacios libres públicos.
 - Uso de acceso público.
 - Uso de espacio libre de acceso privado.

Artículo 17º Uso de equipamiento urbano (ver Anexo 1)

1. Comprende aquellos usos que perteneciendo a la categoría de usos de propiedad pública o usos de propiedad o función comunitaria, prestan un servicio comunitario de equipamiento de la ciudad en alguna de las siguientes dotaciones; con expresa exclusión del comercio de titularidad privada:

- Servicios Públicos de la Administración.
- Cultural.
- Religioso.
- Docente.
- Recreativo Social.
- Uso de ascensores.
- Deportivo.
- Asistencial sanitario.
- Mixto.
- Ascensores.
- Ferroviario.
- Aparcamiento.
- Administrativo.

2. El uso de equipamiento urbano se autoriza para todas las manzanas edificatorias, en tanto se ajusten a la propuesta del Plan y a las características de la edificación cuando se implanten en una existente.

3. Salvo en el caso de los equipamientos docentes y aparcamiento público, para los que no se admite ningún cambio de uso, los restantes equipamientos comunitarios de carácter local previstos por el Plan podrán ser destinados a otro uso de los relacionados en el apartado 1.

Apartado 18º Uso ferroviario

La calificación de este uso que abarcará las dotaciones existentes en la actualidad y señaladas en la documentación gráfica con las siguientes precisiones:

En las zonas libres de edificación pero ocupadas por los trazados de las vías se tendrá un especial cuidado en el tratamiento de las mismas al objeto de que guarden la debida relación con su carácter monumental e histórico del A.R.I., procurando, en la medida de lo posible enmarcar dichos trazados dentro de canales de arbolado que ofrezcan una corrección visual a estos espacios que, cuando se descuidan suelen ser un área de frecuente e importante degradación.

Artículo 19º Zonas verdes

1. Las zonas verdes, ajardinadas o pavimentadas recogidas en el Anexo 2, no podrán cambiar en ningún caso su carácter, pero sí se podrán autorizar sobre las mismas usos provisionales sobre instalaciones muebles, tales como ferias, veladores, terrazas, etc., o todos aquéllos correspondientes al amueblamiento urbano, como quioscos, aseos, fuentes, etc.

2. Bajo rasante de zonas verdes, **salvo lo previsto en el apartado 3 del presente artículo**, sólo se autorizan los usos de servicios relativos a infraestructuras ciudadanas y transporte subterráneo, pasos de peatones y anclajes provisionales de muros. **(30)**

3. Se permiten los usos de aparcamiento público y equipamiento docente en situación bajo rasante en la zona verde Z.V. 18. (30)

Artículo 20º Espacios libres y viarios

1. Sobre los espacios libres señalados en el Anexo 2, se autorizan los usos permitidos para las zonas verdes (art. 19.1).

2. Bajo rasante de los espacios libres se autorizan además de los usos señalados en el artículo 19.2 para zonas verdes, los de aparcamiento de propiedad pública o en régimen de concesión administrativa y aparcamiento privado. Los espacios libres sobre aparcamientos privados mantendrán la titularidad privada a pesar de su uso público.

3. En el Parque de <<Hermanitas de los Pobres>> se permitirá un equipamiento de cines bajo rasante, por concesión administrativa, similar a los aparcamientos en concesión. (18)

4. La accesibilidad y acabados del Espacio Libre número 18 situado sobre el aparcamiento de titularidad privada de la parcela residencial 2.3 de la U.E. 509.01 – Hermanitas de los Pobres, se realizarán en continuidad con la Zona Verde número 18 de titularidad pública para garantizar los accesos adecuados a dicha zona verde. (30).

5. Se permite el uso de equipamiento docente en situación bajo rasante en el espacio libre E.L. 18. (30)

6. En cuanto a los espacios viarios, los usos autorizados sobre los mismos serán los de circulación y aparcamiento en las condiciones que determinen los servicios municipales de tráfico. En las zonas de circulación peatonal se podrán autorizar usos temporales, similares a los de las zonas verdes. Bajo rasante, se permiten los usos previstos en el apartado.2.

Artículo 21º Uso residencial

1. El uso residencial, está autorizado para todas las manzanas que sean susceptibles de tener usos privatizados, es decir, que no pertenezcan a la categoría de equipamiento urbano, o sean espacios verdes, libres o viarios.

2. Incluye las siguientes modalidades:

- a) El uso de vivienda, que comprende las actividades que proporcionan alojamiento permanente o temporal a unidades familiares; y
- b) el uso de alojamiento equiparables a la vivienda, pero sometido a una regulación sectorial específica, como los apartahoteles, (...), etc.

3. No podrán desarrollarse en situaciones de sótano o semisótano, debiendo quedar el pavimento de las piezas destinadas a este uso a 0,45 cm de altura con respecto al terreno o rasante exterior. En los supuestos de rehabilitación se cumplirán las condiciones contenidas en el anexo III del Decreto de Rehabilitación relativas a la existencia de vivienda en planta baja.

4. En los espacios bajo cubierta se autoriza el uso de vivienda, cuando los mismos estuvieren señalados de origen para tal fin, o estando vinculados a la planta inmediatamente inferior, y en acceso a través de ésta, dispusieren de huecos de ventilación e iluminación en el plano de fachada, o, en su caso, en un plano vertical retranqueado de ésta.

5. en cuanto a la superficie de las viviendas, se ajustará a las siguientes reglas:

- a) En los sectores 1 y 2 del Plan la vivienda tendrá superficie útil no inferior a 55 m², salvo aquellos casos en los que el tamaño de la parcela no lo admita, y cumplirá el programa y condiciones definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, en cuanto a número y superficie de las habitaciones, huecos de luz y ventilación, segundas luces, portales y ascensores.
- b) En el resto del A.R.I., y salvo para las Viviendas de Protección Oficial, que se ajustarán a su normativa específica, la vivienda tendrá una superficie útil no inferior a 75 m², salvo aquellos casos en que la superficie de la parcela no lo permita, debiendo cumplir las condiciones y programa fijados en las Normas Urbanísticas del Plan General. En aquellos supuestos de viviendas con superficie superior a 75 m², podrá autorizarse la división de las mismas cuando, además del cumplimiento del resto de condiciones y en especial las higiénico-sanitarias, la fracción restante mínima de vivienda tenga una superficie útil no inferior a 55 m².

- c) No obstante las viviendas que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo del 189/90 del Gobierno Vasco tendrán, a los efectos del mismo, la consideración de vivienda, aun cuando no se ajustaren a los parámetros señalados con anterioridad.

6. Igualmente, prevalecerá, en los supuestos de edificación de viviendas protegidas y sociales promovidas o concertadas por cualquier organismo público, la normativa autonómica vigente cuando ésta entre en conflicto abierto con los parámetros antes señalados.

7. Se permite la implantación de viviendas en las plantas bajas de los edificios señalados como aptos en la Ordenanza Local correspondiente, que tendrán el carácter de vivienda de protección pública con la categoría de vivienda tasada municipal conforme a la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo de País Vasco. (21) Su regulación se ajustará a lo dispuesto en dicha Ordenanza, sin que sean de aplicación los apartados anteriores.

Artículo 22º Uso hotelero

1. El uso hotelero comprende las actividades que facilitan el servicio de alojamiento temporal con el de comidas, con sujeción o no al régimen de pensión completa, o únicamente el de alojamiento sin servicio de comedor, en edificios o locales abiertos al público, con sujeción a las condiciones de la Legislación propia de estos establecimientos y con excepción de las residencias de la tercera edad, que se regirán por la normativa específica de las mismas.

2. En los edificios destinados a este uso, se admitirán actividades complementarias afines como usos servidores del uso propio o principal, siempre que estos usos no superen el 40% de la superficie construida del uso principal.

3. Para estimarse un uso definido como uso hotelero, se deberá justificar su condición, aportando la autorización y clasificación provisional como tal establecimiento hotelero. A estos efectos el Apartahotel queda excluido del uso hotelero, asimilándose al uso de viviendas. Por tanto dentro de este uso se comprenden las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Hoteles y Moteles.

Categoría 2ª. Hostales, Pensiones y Casas de Huéspedes.

Categoría 3ª. Fondas.

Categoría 4ª. Hoteles-residencia y Hostales-residencia.

4. Exclusivamente en función del número de camas de las agrupaciones destinadas a este uso se consideran las siguientes situaciones a las cuales se les podrá superponer en su definición, la clasificación anterior propia de la reglamentación hotelera.

a) En agrupaciones con más de 50 dormitorios y/o superficie total construida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados incluidos uso principal y todos los servidores propios.

b) En agrupaciones entre 26 y 50 dormitorios y/o superficie total construida entre 501 y 1.500 m² incluidos uso principal y todos los servidores propios.

c) En agrupaciones de 11 a 25 dormitorios, y/o superficie total construida entre 200 y 500 m² incluidos uso principal y todos los servidores propios.

d) En agrupaciones hasta 10 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o hasta 200 m² de superficie total construida, incluidos uso principal y, todos los servicios propios.

Se admitirá con las siguientes limitaciones:

Categoría 1:

En situación a) y b) en edificación específica sin compartir otros usos y desarrollando su propia tipología edificatoria.

En situación b) incluidas en edificios compartiendo exclusivamente el uso comercial en planta baja.

(3) Categoría 2 y 3:

En situación b) en edificios compartiendo el uso comercial en planta baja.

En situaciones c) y d), desarrollando el uso en edificios sin tipología específica, destinados al uso residencial en general y únicamente en los que no exista ya instalada una actividad de esa categoría, sólo se admitirá la nueva instalación de dichas categorías en las plantas primeras, salvo que se acredite junto con la solicitud de licencia, la gestión de un acceso independiente de los elementos comunes, en cuyo caso podrá instalarse en cualquier planta del edificio, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.

Sólo quedarán en situación de uso tolerado aquellas actividades de uso hotelero de categoría 2 y 3, en situaciones c) y d), existentes con anterioridad a esta Normativa, en planta distinta a la primera en edificios destinados al uso residencial en general, cuando hubieran sido instaladas con autorización administrativa.

Categoría 4:

En situación a) y b) sólo en edificación específica sin compartir otros usos y desarrollando su propia tipología edificatoria.

En situación b), incluidos en edificios compartiendo exclusivamente el uso comercial en planta baja.

Artículo 23º Uso comercial y de servicios terciarios

1. Este uso comprende los tipos de actividad que se enumeran a continuación, junto con su correspondiente identificación o ejemplos orientativos:

- A) Establecimiento de pública concurrencia, sujetos a un sistema de autorización por zonas, conforme a la siguiente clasificación:
 - a. establecimientos de hostelería, son todos los comprendidos en la Ordenanza municipal correspondiente,
 - b. entidades de crédito y agencias de seguros;
 - c. actividades de juego o recreativas; y
 - d. comercios de alimentación en régimen de autoservicio, (...).
- B) Establecimientos restantes, no sujetos a un sistema de autorización por zonas:
 - a. comercios en general, no incluidos en el apartado A, tales como los del sector textil, artículos de piel, complementos, etc.
 - b. comercios de alimentación en régimen de atención personalizada.
 - c. usos de servicios, tales como sastrerías, estudios de fotografía, mecánicos, dentistas, masajistas, peluquerías, etc.
 - d. pequeñas actividades artesanales;
 - e. academias y análogos;
 - f. talleres y pequeñas industrias; y
 - g. aparcamientos y trasteros

2. A fin de proteger el entorno urbano y el medio ambiente, los usos comprendidos en el apartado A están sujetos al régimen de autorización previsto en los artículos 24 al 28, para las distintas zonas en que conforme a su respectivo grado de densificación, se divide el ámbito del PER, según se detallan en el artículo siguiente (...).

3. Los usos incluidos en el apartado B quedan regulados en los artículos 29 al 33.

Artículo 24º División por zonas para la implantación de usos de pública concurrencia. Reglas generales.

1. El Plan delimita un total de cinco zonas (plano Anexo 16), más cuatro (4) espacios singulares dentro de ellas, atendiendo a las diferentes realidades urbanísticas (estructura urbana y tipología de los edificios) y a las distintas mezcla y densidades de usos (residencia y establecimientos de pública concurrencia) que convergen en su ámbito de aplicación. Las áreas en cuestión, junto con sus respectivas denominaciones, son las siguientes:

A. Zonas:

- zona 1, Catedral;
- zona 2, Ribera;
- zona 3, Somera–Iturribide;
- zona 4, Esperanza-Sendeja; y
- zona 5, superficie restante.

B. Espacios singulares:

- Plaza Nueva y su entorno (zona 1-a)
- Plaza Unamuno (zona 3-a); y
- Muelle Marzana (zona 5-a).
- La Naja (zona 5-b).

2. Además, dentro de la zona 1 se identifican unos corredores comerciales, con la delimitación que se refleja gráficamente en el plano del Anexo 16 que se corresponden con los ejes o calles que han mantenido el modelo de implantación de usos y actividades que el PER pretende preservar, en coherencia con los objetivos planteados desde su primera redacción:

- corredor comercial 1, eje Correo-Tendería;
- corredor comercial 2, eje Bidebarrieta-Carnicería Vieja;
- corredor comercial 3, eje Askao-Artekale;
- corredor comercial 4, eje Ribera.

3. Esta división territorial queda reflejada en el plano del Anexo 16, junto a sus correspondiente cuadros y cálculos explicativos. El ámbito del espacio singular La Naja (zona 5-b), se corresponde con el de la antigua estación ferroviaria, en los términos en que fue transmitida a la Administración estatal.

Artículo 25º Uso de hostelería. Reglas generales

1. El implantación de nuevos establecimientos hosteleros, así como, en su caso, la ampliación de los existentes, se regirá por lo dispuesto en el presente artículo y siguientes, y sólo de forma supletoria por la Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH).

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado, 4 para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería Grupo II de la Ordenanza en los distintos ámbitos enunciados en el artículo 24, deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima respecto de otro, del mismo Grupo ya instalado dentro del perímetro del PER, conforme al régimen establecido en el artículo siguiente.

3. En las zonas que se consideran densificadas por existir un exceso de este tipo de actividades, no podrán instalarse nuevas ni tampoco ampliar las existentes.

4. Los establecimientos incluidos en los Grupos I (degustaciones, heladerías, etc. y otros locales sin venta ni consumición de bebidas alcohólicas) y C o Complementario de la OLEH, al igual que los Subgrupos II-R y II-T, no están sujetos al requisito de las distancias mínimas ni a las limitaciones de las zonas densificadas. Sin embargo, los del Subgrupo II-D quedan sometidos al régimen general de los precedentes apartados 2 y 3.

5. Los accesos a los locales de hostelería de cualquier grupo sólo podrán dar frente a viales de al menos 5 metros de anchura. Las anchuras de los viales quedan reflejadas en el plano que figura en el Anexo 17.

6. La instalación de terrazas y veladores vinculados a estos establecimientos se sujetarán a los criterios recogidos en el Anexo 19.

Artículo 26º Régimen de distancias mínimas entre establecimientos hosteleros

1. La distancia mínima a que se refiere el artículo 25.2 quedan fijadas de la forma siguiente:

- a) en las zonas 1 y 5 será de 25 metros;
- b) en las zonas 2, 3 y 4 en los espacios singulares 1-a (Plaza Nueva) y 3-a (Plaza Unamuno), no se admiten nuevas actividades, dada su densificación (artículo 25.3);
- c) en los cuatro corredores comerciales, será de 40 metros;
- d) en los espacios singulares 5-a (Muelle Marzana) y 5-b (La Naja) se estará a lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

2. El cálculo de la distancia mínima se efectuará de forma radial, conforme se establece en el artículo 8 de la OLEH, si bien sólo afectará al vial público (calle, plaza, ...) a que dé frente la fachada con acceso del local, así como la perpendicular a aquél, y únicamente tendrá efectos dentro del ámbito (zona, espacio singular o corredor comercial) en que se ubica el establecimiento sin incidir en los respectivos ámbitos colindantes, según queda reflejado en los gráficos explicativos del Anexo 18.

3. En los locales con fachada de acceso al muelle, situados en el espacio singular 5-a (Muelle Marzana), se admite un número máximo de 10 establecimientos del Grupo II, comprendidos los ya existentes tanto de esta Grupo, como del III, y en el espacio singular 5-b (La Naja) sólo se admite uno del Grupo II. En ambos supuestos, regirá lo dispuesto en el artículo 25.4.

4. En cuanto a los establecimientos encuadrados en el Grupo III de la OLEH, quedan sometidos a regulación de la misma y del Plan General. No obstante, la distancia mínima para instalar un establecimiento del Grupo II respecto otro ya existente del III, sea cual sea el emplazamiento de éste, será la señalada en el apartado 1.

Artículo 27º Reubicación de actividades hosteleras en las distintas zonas

1. Se podrá autorizar que una actividad hostelera Grupo II, ubicada en una zona que se halle densificada, pase a desarrollarse en otra que no lo esté, salvo en los corredores comerciales, y en el ámbito circundante a la Plaza Nueva, (señalado como 1-b en los planos del Anexo 16), conforme a los siguiente términos:

- a) la reubicación nunca podrá suponer un aumento del número de licencias ni de establecimientos, por lo que las personas titulares de los permisos vigentes para ejercer estos usos de hostelería, dentro de la zona densificada, deberán renunciar a los mismos y cesar en las actividades correspondientes, antes de acceder a las nuevas autorizaciones;
- b) no se exigirá el cumplimiento del requisito de las distancias mínimas en el nuevo emplazamiento;
- c) el nuevo local podrá tener, como máximo, una superficie útil de un veinte por ciento (20%) superior a la del antiguo; y
- d) el número de los nuevos locales en la zona no densificada no podrá superar el de uno (1) por cada tramo de calle.

2. Asimismo, se permitirá que una actividad de dicho Grupo, ubicada en alguna de las zonas densificadas (2, 3 y 4) se desarrolle en otro establecimiento hostelero, con licencia vigente, dentro de la misma zona, siempre que este cambio de emplazamiento tenga como resultado la supresión de una actividad de los Grupos II o III, o la conversión de una del III en una del II, así como de la correspondiente licencia o habilitación (CPA). Si el establecimiento que desaparece se encuadra en el Grupo III, no se exigirá el límite de superficie a que se refiere el apartado anterior.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente aplicable a los casos en que sea aplicable el sistema de comunicación previa (CPA).

Artículo 28º Usos comerciales

1. Comprende las actividades de compraventa, reventa, permuta y/o exposición de mercancía al público –a pequeños usuarios en general-, englobando el almacenamiento de las mercancías destinadas a tal fin, y la propiedad o derecho a disponer de ellas, así como establecimientos de servicios. Las agencias de viajes y actividades análogas se asimilan a los usos comerciales.

2. La implantación de los usos enumerados en el artículo 23.1.A), sin perjuicio de lo ya indicado para la hostelería, queda sujeta al requisito de distancias mínimas entre las actividades respectivas, tal y como se detalla a continuación:

- a) Entre las entidades tanto de crédito como de seguros, la distancia mínima ordinaria será de 40 metros, salvo en los corredores comerciales que se ampliará a 50.
- b) Entre las actividades tanto de juego como recreativas, será de 100 metros.
- c) Entre los comercios de alimentación de régimen de autoservicio, será asimismo de 100 metros.
- d) En los espacios singulares, y en los corredores comerciales no se contempla la instalación ni la ampliación de establecimientos dedicados a actividades recreativas o de juego ni a comercios de alimentación en régimen de autoservicio.

3. Las distancias mínimas entre los usos comerciales se calcularán, al igual que para las actividades hosteleras, conforme se establece en el artículo 26.2.

4. Se podrá autorizar que una entidad de crédito o de seguros se instale en un emplazamiento que no cumpla el requisito de la distancia mínima respecto a otra entidad de cualquiera de los citados tipos, siempre que se garantice que en el local de origen no se implante otra de ninguna de esas dos modalidades.

5. En cuanto al resto de actividades o usos no comprendidos en el apartado anterior, se establece lo siguiente:

- a) Aparte de en los solares asignados al uso comercial señalados en la documentación del Plan, se autorizan estos usos en las plantas bajas y primeras de los edificios susceptibles de uso privatizados, y en los sótanos de los edificios a los que el Plan no hubiera asignado otro uso, como actividades complementarias de las desarrolladas en planta baja.
- b) Los usos comerciales en planta primera deberán disponer de acceso independiente, que en el caso de actividades complementarias de las desarrolladas en planta baja, se producirá por comunicación directa entre ambas.

- c) En las zonas verdes y espacios libres y viarios se autorizan estos usos con carácter provisional (ferias, mercadillos, etc.).
- d) Se autoriza el uso de servicios en las plantas bajas y primeras de los edificios sobre solares aptos para usos privatizados.
- e) Los comercios adosados a la Catedral frente a las calles Tendería-Correo, tendrán el carácter de usos tolerados durante un período de cuatro años, transcurridos los cuales se considerarán prohibidos procediéndose a su expropiación, si para entonces no han completado obras conjuntas de adecentamiento y reforma que garanticen la integridad constructiva y formal de las fachadas de la Catedral en las zonas afectadas por los mismos, así como una correcta integración.

Artículo 29º Uso de Oficinas

1. Se incluyen en este uso las actividades abiertas al público o privadas en las que predomine el carácter de servicio profesional, administrativo o burocrático, con exclusión de entidades de crédito y compañías de seguros. (...).

2. Se admite el uso de oficinas en edificios completos bajo las siguientes condiciones:

- a) Edificios señalados en el Plan para este uso (Plano número 24).
- b) Edificios completos catalogados como de Protección Integral, cuando este uso no entre en conflicto con las determinaciones de conservación de este nivel de protección, pudiéndose destinar la planta baja a usos comerciales.

3. Se admite el uso de oficinas como complemento de otro uso en plantas baja y primera de los edificios susceptibles de uso privativo.

(...)
(...)

4. En edificios de nueva planta, sustitución autorizada, o en rehabilitaciones que equivalgan a la reedificación, salvo cuando dicha intervención sea también promovida por usuarios residenciales de primeras plantas para mantener en ellas su residencia, la primera planta deberá contar obligatoriamente con un acceso independiente de los elementos comunes del inmueble.

Artículo 30º Uso de Academias

1. Se incluyen en este uso las actividades relativas a la enseñanza privada, no consideradas como equipamiento comunitario, ni relacionadas como tales.
2. Se admite el uso de academias en plantas bajas, y en plantas primeras de los edificios con uso residencial. En el caso de situarse en plantas primeras deberán tener acceso independiente de los elementos comunes del inmueble.
3. También se admitirá el uso de academias en cualquier planta de edificios con uso completo de oficinas.

Artículo 31º Usos artesanales

1. Este uso comprende actividades de producción, transformación u otros procesos que no se encuentren calificadas en la reglamentación vigente, y que no precisen para su desarrollo maquinaria de potencia superior a 3 kW y que no produzcan molestias de ruidos, humos u olores (tales como: montadores de joyería y orfebrería, preparación de electrodomésticos, restauración de antigüedades, modistos de comercio,... etc.), y que no incluyan la relación directa con el consumidor.
2. Se autorizan para todos los solares de usos privatizados, esto es, que no pertenezcan a la categoría de equipamiento urbano, o sean espacios verdes, libres o viarios.
3. Estos usos pueden establecerse en cualquier planta del edificio, salvo sótanos.

Artículo 32º Uso de taller o pequeña industria

1. Este uso sólo será admisible en planta baja y/o sótano con acceso a la actividad independiente del de los accesos comunes del resto del edificio y en las categorías primera y segunda, de acuerdo con la delimitación en zonas que se establece en la documentación gráfica:
 - a) Zona de localización de pequeños talleres y oficios relacionados con la construcción, artesanía, etc., que no supongan actividades molestas y que se puedan admitir en las categorías primera y segunda de las establecidas.
 - b) Zona de localización de pequeños talleres artesanales que se puedan admitir en la categoría primera de las establecidas.

Ambas zonas tendrán el carácter de áreas de preferente localización de los usos mencionados y éstos se considerarán de rehabilitación a los efectos de gestión del presente Plan.

2. Definición de las categorías.

a) Categoría 1.^a:

Comprende aquellas actividades de artes u oficios no molestas para las viviendas colindantes, y que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 kW cada uno.

Se admitirá con una limitación de potencia media de 0,03 kW/m² de superficie destinada a este uso y con una potencia mecánica máxima de 6 kW.

Incluyendo las superficies totales, incluso despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares, no superará en cada edificio el 20% de la superficie total construida.

En lo relativo a emisión de ruidos y gases las limitaciones serán las siguientes:

- Nivel sonoro exterior máximo 40/0
- Nivel sonoro interior máximo 55/0
- Emisión de gases 0/1/1,5
- Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 m. de la fachada) o interior de local adyacente durante el día D y la noche N respectivamente (siendo D de 9:00 a 19:00 y N el resto).
- Emisión de gases: Se dan tres indicadores A/B/C que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A), en arranque (B) y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

b) Categoría 2.^a:

Comprende aquellas actividades compatibles con la vivienda como talleres o pequeñas industrias que por sus características no pueden ser causa de molestias para el vecindario y motores de potencia inferior a 3 kW cada uno.

Se admitirá con una limitación de potencia media de 0,052 kW/m² de superficie destinada a este uso y con una potencia máxima de 21 kW.

En lo relativo a emisión de ruidos y gases las limitaciones serán las siguientes:

- Nivel sonoro exterior máximo 40/0
- Nivel sonoro interior máximo 60/0

- Emisión de gases 1/2/1,5
- Nivel sonoro: Los indicadores D/N marcan el límite máximo de intensidad en el exterior (a 1,5 m de la fachada) o interior de local adyacente durante el día D y la noche N respectivamente (siendo D de 9:00 a 19:00 y N el resto).
- Emisión de gases: Se dan tres indicadores A/B/C que son respectivamente el índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento (A), en arranque (B) y la emisión máxima de polvo en kg/hora (C).

Artículo 33º Usos de aparcamientos y de trasteros. (19)

1.- **El uso de aparcamiento** se podrá desarrollar en las condiciones reflejadas en la documentación gráfica y escrita del Plan y siempre que se ajuste a las determinaciones del mismo podrá tener el carácter de uso de rehabilitación y en su caso asimilarse a las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación.

2.- **El uso de trasteros se entiende asociado a cualquiera de los usos principales que pueden ubicarse sobre una edificación señalados en el art. 16 apartado 1 de estas normas urbanísticas.**

Los trasteros se ubicarán con carácter general en plantas de sótano, cuando éstas no fueran aptas para su utilización como aparcamientos o el edificio cuente con la dotación mínima exigible, y en las plantas bajo cubierta.

No se admitirá el uso de trasteros en las plantas altas de la edificación salvo en aquellas existentes que no dispongan de la altura mínima reglamentaria para permitir el desarrollo de usos residenciales, terciarios o equipamentales.

En planta baja sólo se admitirá el uso de trasteros en las siguientes condiciones:

- a) **Los trasteros estarán servidos por un único acceso común para cada edificio que deberá realizarse a través de los espacios comunes del mismo (portal, núcleo de escaleras).**
- b) **Sólo en el caso que el acceso a través de los espacios comunes no sea físicamente posible se permitirá realizar un único acceso común desde la vía pública.**
- c) **La ocupación de la planta baja por los trasteros garantizará que detrás de todos los vanos de la fachada del edificio exista un espacio viable, a juicio técnico municipal, para el desarrollo de un local (comercio, equipamiento, oficina, ...) no destinado a trasteros ni vinculado a los mismos, salvo en el caso indicado en el apartado b) donde se admitirá la ocupación por los trasteros de la zona correspondiente al vano de acceso desde la vía pública.**

- d) **Cualquier ampliación de una zona destinada a trasteros deberá servirse del acceso único ya existente para tal fin en el edificio.**
- e) **En el caso que el acceso a los trasteros se realice a través de la vía pública el tratamiento del hueco o vano arquitectónico se integrará con corrección en la fachada del edificio conforme a lo indicado en la Ordenanza de condiciones estéticas del Plan Especial (Capítulo 11) y teniendo asimismo en cuenta el artículo 42 y la Ordenanza gráfica de frentes edificatorios respecto a la restitución de tratamientos y elementos inadecuados que puedan existir en la fachada.**

No se admitirá el uso de trasteros en las plantas altas de la edificación salvo en aquellas existentes que no dispongan de la altura mínima reglamentaria para permitir el desarrollo de usos residenciales, terciarios o equipamentales.

La implantación del uso de trasteros garantizará el cumplimiento de las condiciones reglamentarias de protección contra incendios así como la correcta ventilación de los nuevos locales.

Artículo 34º Usos fuera de ordenación

1. Los usos existentes que resultaren disconformes con la localización y condiciones exigibles de las presentes normas, con matizaciones en ellas contenidas, quedarán en situación de fuera de ordenación.

2. Ello no obstante, el uso de comercio al por menor se considerará tolerado, si bien será requisito indispensable para ello que las actividades en ellos desarrolladas hayan sido legalmente autorizadas y hasta tanto no cesen en las mismas. Se podrá autorizar en los mismos obras que supongan mejoras en lo relativo a seguridad y accesibilidad. Además de lo previsto, se autorizarán las obras señaladas en el artículo 101 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

3. No podrán, por lo tanto, adscribirse a las mismas ninguno de los sistemas de ayudas previstos a través del presente Plan Especial de Rehabilitación para las actuaciones de rehabilitación ni podrán acogerse a ninguna de las bonificaciones o exenciones tributarias dimanantes de la puesta en práctica del presente Plan, del Decreto 189/1990 de 17 de Julio de Gobierno Vasco sobre <<Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado>> o normativa en vigor, o por la vigente Ley de Patrimonio Histórico.

Capítulo 2

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 35º Ámbito de aplicación

1. Comprende todos los edificios y espacios que están recogidos como tales en los anexos 7, 8 y 9, así como aquéllos que han sido declarados Monumentos con la categoría de Bienes Culturales Calificados y aquéllos que son susceptibles de ser calificados como tales.

Artículo 36º Condiciones de actuación

1. Edificios declarados Monumentos con la categoría de Bien Cultural Calificado.

Los edificios que hayan sido declarados Monumentos con la categoría de Bien Cultural Calificado o tengan incoado expediente de declaración, estarán sometidos a lo previsto en la legislación vigente relativa al Patrimonio Cultural Vasco y a lo dispuesto en las presentes Normas para los edificios de protección especial y los de protección integral.

2. Edificios de protección integral.

Son aquéllos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos.

Los edificios de protección especial y los de protección integral que se encuentran dentro de la delimitación del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bilbao, estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total ni parcialmente; salvo en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, de no ser así será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

Los edificios de protección integral estarán sujetos a la limitación de no poder obtenerse licencia de derribo total de los mismos, aunque se podrán admitir los derribos parciales que requieran las obras de restauración.

En el caso de declaración de ruina, será obligatoria la restitución íntegra del edificio, no siendo de aplicación los parámetros de sustitución del Plan Especial.

Artículo 37º Intervenciones autorizadas.

1. Son edificios a conservar íntegramente o a modificar sólo con los métodos de la restauración científica.

2. Dentro de las obras autorizadas, la sustitución de elementos arquitectónicos irrecuperables, como pilastras, columnas, ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones en estuco, etc., se hará con los mismos materiales que la construcción tradicional local, salvo que para algún elemento la presente norma sea de cumplimiento imposible, en cuyo caso el elemento sustitutorio deberá ser el más respetuoso con el carácter de la edificación sobre la que se interviene.

3. Para los proyectos de intervención sobre estos edificios se requerirá una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc., que demuestre la validez de la intervención que se propone.

4. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas, siempre que los derechos de propiedad de terceros no lo imposibiliten, todo ello a través de:

- La restauración de las fachadas internas o externas.
- La restauración de los espacios internos.
- La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original, manteniendo el mismo número de huecos.
- La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos no edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperadas sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno, de acuerdo con las ordenanzas gráficas.

(3) d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado, salvo para la instalación de ascensor cuyas condiciones se establecen específicamente.

e) La instalación de ascensor conforme a los criterios, condiciones, ubicación y orden siguientes:

1º.- Con carácter general, por los forjados, sin invadir el recinto de escalera, incluidos descansillos ni el ojo de escalera si lo hubiera.

2º.- Por el ojo de escalera, sin modificación alguna de la misma y con un tratamiento de acabados adecuado que minimice el posible contraste negativo sobre la misma y siempre que, además cuente con el informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral sobre la propuesta.

3º.- Ocupando patios de parcela si queda suficientemente acreditada la imposibilidad, a juicio técnico municipal, de su ubicación perforando forjados o en el ojo de la escalera, debiendo de contar con el informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral sobre la propuesta, y siempre con las siguientes limitaciones:

- Nunca en operaciones de rehabilitación integral del edificio, con redistribución en todas sus plantas excepto la baja.

- Siempre que queden garantizadas la iluminación y ventilación de la escalera y de las piezas habitables de vivienda que den al patio.

4º.- No se permite la ocupación de patios de manzana cuando se sobrepase la alineación interior de sustitución.

Artículo 38º Usos autorizados

1. Deberán mantener una utilización igual o análoga a la original en sus consecuencias espaciales y distributivas; también se autorizarán los usos actuales y otros, que sean compatibles con lo dispuesto en el capítulo de "Usos"; asimismo, se autorizarán los correspondientes a edificios de representación, sedes sociales, instituciones, uso de la Administración, uso de equipamiento urbano, así como de oficinas en edificios completos, incluso cuando - cualquiera de dichos usos - conlleve sobre el edificio en su conjunto obras de modificación interior encaminadas a adecuar las dotaciones higiénico-sanitarias, instalaciones, etc., y a adaptar los programas funcionales del edificio a dichos usos, siempre y cuando tales obras sean compatibles con el contexto arquitectónico del edificio y que en ningún caso afecten a la integridad de las fachadas.

2. En actuaciones sobre el conjunto del edificio con supuestos de modificación del uso de acuerdo con lo expuesto anteriormente, o aumento del número de viviendas por planta, que en cualquier caso deberán mantener el número de piezas por planta y la distribución y organización espacial original que se requiera, se eliminarán los añadidos reflejados en la documentación gráfica.

Artículo 39º Usos prohibidos

Son usos prohibidos los que por el tipo de utilización supongan una degradación material del edificio, tales como, oficinas por departamentos que ocasionen la división de las unidades funcionales originales, o no afecten al edificio completo, o resulten inadecuados al carácter y valor ambiental de los mismos.

Se consideran también usos prohibidos aquellos usos que no estén expresamente relacionados como permitidos por las presentes Normas.

Capítulo 3

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA, TIPOLOGICA BÁSICA Y AMBIENTAL

Artículo 40º Ámbito de aplicación

La presente ordenanza se aplicará a todos aquellos edificios calificados de protección media, tipológica, básica y ambiental en la documentación gráfica y en los anexos nºs 10, 11 y 12, los que hayan sido declarados Monumentos con el grado de Bienes Inventariados y que forman en general agrupaciones o tramos de alineación que configuran la tipología arquitectónica, constructiva y ambiental del Casco Viejo de Bilbao, siendo representativas de la época en que fueron construidos y que, aún no ofreciendo excepcionales valores singulares, son los que en su conjunto constituyen la imagen urbana del mismo.

Artículo 41º Elementos a conservar

Los reseñados en la documentación gráfica y escrita correspondientes a cada una de las categorías de protección.

Artículo 42º Elementos a restituir

1. En las ordenanzas gráficas de “Tratamiento de Frentes Edificatorios” y “Planta Normativa de Cubiertas” se señalan una serie de modificaciones a realizar sobre los mismos de cara a la restitución de los tratamientos y elementos originales alterados como consecuencia de añadidos inadecuados, tratamientos discordantes, etc., que como consecuencia de diversas intervenciones ha ido sufriendo la edificación y que en lo relativo a los planos de “Tratamiento de Frentes Edificatorios” no tendrán un carácter normativo aunque sí serán referencia obligada, siempre que los derechos de propiedad no imposibiliten dichas modificaciones, o bien existan razones de constancia histórica o de tipo técnico que imposibiliten la ejecución de la propuesta del Plan Especial de Rehabilitación.

2. Distinguimos entre las mismas tres tipos: los que afectan a bajos, a fachadas relativas a plantas superiores a la baja, y al remate superior del edificio o cubiertas.

La obligatoriedad de restitución de los primeros se impondrá como condición a toda intervención relativa a los mismos que suponga obras de conservación, consolidación, reforma o bien de cambio de actividad siempre que el costo de la intervención sea superior al 50% del importe de las obras de restitución.

La obligatoriedad de restitución de los segundos no afectará a los supuestos de pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación, imponiéndose en las restantes intervenciones.

En lo que respecta a los terceros, los que afectan a cubiertas o remate superior del edificio, la obligatoriedad de su restitución se impondrá como condición a las intervenciones de reedificación.

3. En todo caso se contemplará la adecuación de la edificación protegida a la ordenanza de condiciones estéticas.

Artículo 43º Supuestos de reedificación y sustitución

1. Los supuestos de reedificación y sustitución quedan regulados, para cada caso, en los capítulos 4 y 5 en función del tipo de protección, tipológica o ambiental, aplicable a la edificación.

2. En el caso de fachadas exteriores se autorizará su sustitución cuando su degradación la haga prácticamente irrecuperable, distinguiéndose, en su caso, entre bajos y plantas superiores como elementos independientes.

Artículo 44º Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba, bien parcial o totalmente según se prescriba o no la conservación de algún elemento.

2. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, pero sí se mantendrá:

a) La organización básica del tipo edificatorio.

b) Los elementos señalados como de conservación para cada categoría, siendo en función de ello de aplicación los parámetros de nueva planta y sustitución autorizada.

c) Las alturas dominantes del edificio reedificado, es decir, forjados, cornisas de forjados, altura del gallur, etc.

3. Serán de aplicación, en todo caso, los fondos de sustitución.

Artículo 45º Ampliación

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

2. El ámbito de las obras de levante será, en superficie, el total de la superficie en planta de la edificación a ampliar y en altura la fijada en la ordenanza gráfica.

3. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y, en su caso, con la demolición parcial.

4. Los supuestos de ampliación quedan regulados en los capítulos 4 y 5 en función del tipo de protección aplicable a la edificación.

Artículo 46º Demoliciones

1. Sólo se autoriza la demolición en los edificios sin interés alguno o especialmente inadecuados de acuerdo con las clasificaciones contenidas en el Plan, y en los supuestos de declaración formal de ruina inminente o legal.

Queda prohibido el derribo total o parcial de los edificios de protección media y básica, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

2. Por consiguiente, toda situación de ruina que hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación constituirá una infracción urbanística de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 261 y concordantes de la vigente Ley del Suelo y dará lugar al deber de reponer o reconstruir todos los elementos deteriorados o perdidos a tenor de lo prevenido en los artículos 51 y 52 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de que la Administración pueda iniciar el expediente de expropiación al que alude el artículo 248 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 47º Unidades de actuación en derribo y sustitución

1. No se concederán licencias de derribo con carácter autónomo o independiente. La licencia de derribo y de obra de nueva planta se concederá de forma simultánea, no pudiendo transcurrir un plazo superior, al que establezca para cada caso el Ayuntamiento, entre el comienzo del derribo y el de los trabajos de edificación. En todo caso dichos plazos no serán superiores a los fijados en la legislación urbanística vigente. Y para los edificios de protección media y básica se respetarán los trámites del artículo 36 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

2. Toda solicitud de autorización de derribo deberá de ir acompañada de un proyecto de derribo, en el que además se incluirá un levantamiento que como mínimo contendrá los planos de planta, alzados y secciones de toda la edificación a escala mínima 1/50, en donde se reflejen perfectamente las dimensiones y volumen de los vuelos, ritmos y huecos, tratamientos y caracteres formales estilísticos del edificio a derribar, así como del proyecto técnico del nuevo edificio con el que se pretende sustituirlo.

Se entregarán igualmente un conjunto de fotografías, suficientemente expresivas del conjunto y detalles de la edificación en tamaño mínimo equivalente al DIN A-4.

3. El comienzo de las obras de derribo deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito.

4. El incumplimiento del plazo concedido, con independencia de las sanciones administrativas que correspondan, dará lugar a la incoación del expediente de inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares.

Capítulo 4

ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA Y TIPOLOGICA

Artículo 48º Elementos a conservar

1. Se prescribe la conservación de los elementos esenciales de su morfología (fachadas y cubiertas) y las características y los materiales en cuanto que juntas concurren a determinar el valor histórico tipológico del edificio.

2. Para estos edificios tendrán el carácter de fijos y conservables los siguientes elementos:

a) El conjunto de sus elementos exteriores, fachadas exteriores e interiores, volúmenes existentes (patios, cubierta, etc.), así como el aparato decorativo (cornisas, líneas de forjados, remates de pilares, etc.).

b) El montaje estructural original, vertical y horizontal (este último en el caso de artesonados o suelos apreciables de madera).

c) Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales, en cuanto que estén ligados a la tipología fundamental del edificio.

d) Los huecos originales en todas sus fachadas en su posición, forma y materiales en cuanto que estén ligados a la morfología fundamental del edificio. En la ordenanza gráfica de tratamiento de frentes edificatorios aparecen, en general, restituidos.

Artículo 49º Intervenciones autorizadas

1. Las licencias estarán dirigidas a la conservación de los elementos fijos de la edificación o a la anulación de los elementos extraños añadidos, cuando éstos no resulten adecuados para la conservación de la calidad ambiental perseguida.

2. La restauración conservadora podrá prever la realización de las obras de puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

a) La restauración de las fachadas externas e internas, permitiéndose modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición (en las interiores), y de acuerdo con la ordenanza gráfica de frentes edificatorios (en las exteriores), y siempre con respeto de elementos de especial valor estilístico.

b) La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

3. Se admite la consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguiente elementos estructurales:

- a) Muros portantes externos e internos.
- b) Forjados y bóvedas.
- c) Escaleras.
- d) Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura y soporte original.

4. La eliminación de añadidos degradantes, de acuerdo con la ordenanza gráfica, y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

(3) 5. La reforma distributiva interior al objeto de obtener unidades constructivas dotadas de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y adaptadas a las actuales necesidades de uso, teniendo como límite el cambio de uso a otro no autorizado en la presente normativa y la reducción de los patios existentes, que sólo podrán reducirse para la instalación de ascensor, en las condiciones que se señalan específicamente.

6. Se autoriza la instalación de ascensor en las siguientes condiciones y ubicación por el siguiente orden:

- a) Por los forjados, con carácter general.
- b) Por el ojo de escalera, siempre que las modificaciones en la escalera no menoscaben sus valores tipológicos y/o artísticos o comprometan su estabilidad estructural.
- c) En patio de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que quede acreditado, a juicio técnico municipal, la imposibilidad de su ubicación perforando forjados o en el ojo de la escalera.
 - Que no se realicen intervenciones integrales en el edificio que supongan redistribución en todas sus plantas salvo la baja.

- Que no se reduzca la superficie del patio existente en más de un 30% y que quede garantizada la iluminación y ventilación de la escalera y de las piezas habitables de vivienda con huecos a ese patio.

d) No se permite la ocupación de patios de manzana cuando se sobrepase la alineación interior de sustitución.

7. La reforma distributiva con objeto de adecuar programas funcionales inadecuados, incluso con aumento del número de viviendas por planta, con las limitaciones del apartado anterior, y siempre que las nuevas unidades constructivas reúnan las condiciones de programa, iluminación, y ventilación, establecidos por la ordenanza de nueva planta y sustitución autorizadas, y con la limitación adicional de que no podrá aumentarse el número de piezas por planta o local reformado.

8. La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, que no comprometan la morfología, la tipología y la estructura del edificio con la taxativa exclusión de los volúmenes técnicos que pudieran sobresalir de la cubierta existente.

9. Únicamente cuando exista y haya sido declarada formalmente la ruina inminente o legal el Ayuntamiento podrá autorizar la reedificación con las condiciones fijadas en los artículos 41, 42, 43, 44 y 48 de estas Normas.

Capítulo 5

ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA Y AMBIENTAL

Artículo 50º Elementos a conservar

1. Para los edificios de la presente categoría, se prescribe la conservación de los siguientes elementos exteriores:

a) Bajos de conservación:

Cuando aparezcan señalados en la documentación gráfica (b) y formen parte del catálogo, o bien aunque no aparezcan por permanecer ocultos bajo tratamientos inadecuados o cualquier otra circunstancia, sean de sillería o tengan un especial valor estilístico.

Se conservarán de acuerdo con las prescripciones contenidas en la ordenanza gráfica de tratamiento de frentes edificatorios.

b) Esquema compositivo de la fachada:

Este vínculo significará la obligatoriedad del mantenimiento de las características externas de la fachada y cubierta con las modificaciones previstas en la documentación gráfica de tratamiento de frentes edificatorios de cara a la restitución de la tipología original de huecos y tratamiento de los mismos.

Las cubiertas se restablecerán con el del material de cobertura y soporte original (al menos en sus partes externas vistas) y de acuerdo con la ordenanza gráfica correspondiente relativa al tratamiento de frentes edificatorios y planta normativa de cubierta.

Artículo 51º Intervenciones autorizadas. Definición y alcance.

1. Conservación y ornato.

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de gases de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables con la reforma o apertura de nuevos huecos en fachadas interiores y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto de Rehabilitación.

Las obras contenidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas:

- en los interiores afectando a la modificación de los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren su composición general.
- en las exteriores de acuerdo con la Ordenanza Gráfica de tratamiento de frentes edificatorios.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas correas u otros elementos estructurales, en su caso, de acuerdo con las condiciones de conservación, ordenanzas gráficas y de condiciones estéticas.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tengan una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambio de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

2. Consolidación.

Consolidación, es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato, y además, a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además, de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Las obras de sustitución de elementos estructurales no podrán modificar la cota de los forjados, ni las cornisas y ventanas.

Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural, deberán rehacerse el resto de elementos del edificio, en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

3. Reforma

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

(3) a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores para la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, y adaptación de la distribución a las actuales necesidades del uso, teniendo como límite el cambio de uso a otro no autorizado, y la reducción de los patios existentes, excepto para la instalación de ascensor, en las condiciones que se señalan específicamente.

b) Reforma distributiva interior con objeto de ajustar programas funcionales inadecuados, incluso con aumento del número de viviendas por planta, con las limitaciones del apartado a), y siempre que las nuevas unidades de viviendas, reúnan las condiciones de programa, iluminación y ventilación establecidas por la ordenanza de nueva planta y sustitución autorizada, y con la limitación de que no podrá aumentarse el número total de piezas por planta o local reformado.

c) Se autoriza la instalación de ascensor en las siguientes condiciones y ubicación por el siguiente orden:

1º.- Por los forjados, con carácter general.

2º.- Por el ojo de escalera, siempre que las modificaciones en la escalera no comprometan su estabilidad estructural.

3º.- En el patio de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no se realicen intervenciones integrales en el edificio que supongan redistribución en todas sus plantas salvo la baja.

- Que quede garantizada la iluminación y ventilación de la escalera y de las piezas habitables de vivienda con huecos a ese patio, con la adaptación de la distribución de viviendas y la iluminación y ventilación de la escalera, a la supresión y ocupación del patio de parcela por el ascensor.

4º.- No se permite la ocupación de patios de manzana cuando se sobrepase la alineación interior de sustitución.

4. Reedificación

Únicamente cuando exista y haya sido declarada formalmente la ruina inminente o legal del edificio el Ayuntamiento podrá autorizar la reedificación del mismo, con las condiciones fijadas en los artículos 41, 42, 43, 44 y 50 de estas Normas.

5. Sustitución

Únicamente cuando exista y haya sido declarada formalmente la ruina inminente o legal del edificio el Ayuntamiento podrá autorizar su sustitución en aquellos supuestos señalados como de sustitución en la documentación gráfica (señalados con un círculo en la banda al pie de los alzados en la que se señala asimismo el tipo de protección).

6. Ampliación

La intervención de ampliación, definida en el art. 45 de estas Normas, se podrá autorizar en aquellos edificios que cumplan las siguientes condiciones:

- Estar señalados como de sustitución en la documentación gráfica, con el criterio señalado en el artículo anterior.

- Que las alineaciones actuales del edificio, o las resultantes tras la ampliación, coincidan con las alineaciones de sustitución previstas en el Plan.

Capítulo 6

ORDENANZA DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA

Artículo 52º Ámbito de aplicación

1. Corresponde esta ordenanza a los actuales solares y edificios al margen de la rehabilitación integrada, edificios sin interés o inadecuados y a todos aquellos inmuebles que por no aportar valores arquitectónicos, ambientales o urbanísticos, o por ser de reciente edificación, no requieren protección específica.

2. Las ordenanzas del presente capítulo y sus planos correspondientes no rigen para los edificios que se hallan calificados de conservación edificatoria en su diversas categorías, salvo que expresamente se manifieste en la ordenanza su conservación correspondiente.

3. En la documentación gráfica se señalan expresamente las edificaciones en fuera de ordenación, que invaden alineaciones interiores o exteriores, espacios libres, o bien por ser incompatibles con la ordenación prevista por el Plan para determinadas zonas.

4. Todos los demás edificios existentes en la actualidad podrán obtener licencia para que se ejecuten sobre los mismos obras de conservación, consolidación y reforma, con independencia de que se ajusten, o no, a las previsiones del presente capítulo que sólo será operativo para las obras de nueva planta, sustitución, reedificación, ampliación y levante, para las que no se autorizará el mantenimiento de aquellos elementos de edificación que superen los parámetros urbanísticos previstos en esta normativa.

Artículo 53º Condiciones de actuación

1. El criterio que rige la presente ordenanza es el de integrar los nuevos edificios en el ambiente urbano cuya calidad predominante está garantizada por la conservación de la edificación protegida.

2. Los perfiles adecuados a cada caso serán los que resulten de la aplicación de los parámetros de sustitución contenidos en las ordenanzas gráficas, tratamiento de frentes edificatorios, planos de alineaciones y planta normativa de cubiertas.

3. En los edificios que posean fachada al cantón, el portal y accesos al mismo no podrán ser realizados a través de dicha fachada, salvo que quede suficientemente probado ser un acceso tradicional del inmueble.

Artículo 54ª Fachadas

1. Las fachadas se diseñarán de acuerdo con los criterios contenidos en el apartado correspondiente de la “Ordenanza de Condiciones Estéticas”.

2. En la composición de los huecos de fachada predominarán las dimensiones verticales sobre las horizontales no excediendo éstos de 1,20 m. de ancho, exceptuando miradores y huecos de planta baja. Estarán todos ellos ordenados de acuerdo con ejes verticales.

3. En los edificios en los que se admite uso distinto al de vivienda en la planta siguiente a la baja no se manifestará en la composición de las fachadas sino que dicha planta se asimilará compositivamente a las superiores.

Artículo 55º Alturas

1. En los planos desarrollados de tratamiento de frentes edificatorios se han grafiado, a trazo discontinuo, las alturas parciales y totales en relación a las modificaciones existentes, para los supuestos que nos ocupan de nueva planta, sustitución y, cuando esté expresamente autorizada la ampliación (levante).

2. Se han dibujado en todo su desarrollo las de la cota inferior del primer forjado, en el caso de admitirse entresuelo la del segundo y la cota inferior correspondiente a la cota de situación de aleros.

3. Las alturas parciales se indican asimismo en la documentación gráfica, estando promediadas entre la línea de aleros y la de las caras inferiores de los primeros forjados.

4. En el caso de edificaciones en esquina se adoptará la ordenanza de sustitución correspondiente al elemento urbano más relevante o en su caso se promediarán las alturas.

5. Para el ajuste de las alturas, perfil y alineación de la edificación destinada a aparcamiento en esquina junto a la Iglesia de La Merced se adoptará la figura del Estudio de Detalle.

6. Las edificaciones que no dispongan de ordenanza gráfica de sustitución en altura, y cuya demolición no esté prevista por el Plan, se considerarán consolidadas.

7. En las edificaciones que como condición previa a su derribo, y por aplicación del art. 36 de la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, deban de mantener una determinada altura de sustitución obligada por causa del Régimen de Protección del Casco Histórico de Bilbao que suponga una pérdida del aprovechamiento urbanístico permitido por el P.E.R., se podrá autorizar la implantación de nuevos usos residenciales bajo cubierta. Idéntica autorización cabría para los solares que dentro del Conjunto Monumental, debido a la obligación de mantener la altura ambiental del Casco Histórico de planta baja y cuatro plantas altas, sufrieran una pérdida respecto del aprovechamiento permitido por el P.E.R.

8. Se mantendrán la altura a alero y a cumbrera de la preexistencia siempre y cuando no fueran motivo de discordancia respecto de los inmuebles considerados como de conservación ambiental. En caso de que aquéllas resulten inferiores podrán acomodarse a las alturas de los edificios referidos. A tal fin se determina como altura ambiental en el Casco Histórico de Bilbao, la equivalente a un frente de fachada de planta baja y cuatro plantas altas.

Artículo 56º Ocupación

1. La ocupación será la total del solar entre las alineaciones exteriores e interiores, exceptuando, si es el caso, la relativa a los patios de parcela en las plantas superiores a la baja.

2. Se mantendrá el carácter, dimensionado y de disposición del parcelario de todo el ámbito del A.R.I., con las excepciones que se exponen a continuación:

a) Podrá realizarse una integración de parcelas para dar lugar a una fachada única, cuando el nuevo edificio esté destinado a equipamiento urbano y funcionalmente tal requisito sea necesario.

b) Se prevén operaciones de agregación y segregación del mismo en los supuestos de sustitución de edificios sin especial relevancia y en los de edificación de nuevos solares. La agregación de parcelas mantendrá el esquema de compartimentación de la Ordenanza Gráfica así como las medianeras a nivel de plantas bajas y limitándose la posible agrupación a un máximo de dos parcelas y a la prohibición de crear un frente de fachada superior a diez metros.

3. En la ordenanza gráfica de tratamiento de frentes edificatorios se propone el esquema de compartimentación estructural que, en general, habrá de respetarse.

Artículo 57º Vuelos

1. Al objeto de preservar la imagen y peculiaridad propias del Casco Viejo no se permitirá ningún vuelo en fachada más que los propios de balcones, miradores y aleros.

2. Los vuelos tendrán una dimensión y densidad igual a la correspondiente de ese frente edificatorio, respetando sus características ambientales.

3. No se admitirán en cantones, cárcavas, patios de manzana que no sean de acceso público, patios interiores, etc. más vuelos que el propio del alero que será como máximo de 50 cm.

4. Las líneas de vuelo verticales, tanto de aleros como de miradores y balcones, se fijarán de manera unificada para una misma edificación, rigiendo como patrón de referencia, para su dimensionado, el vuelo de balcones existentes en ese frente edificatorio en las edificaciones protegidas.

5. Las líneas de vuelo horizontales, entre las que deberán estar éstos comprendidos, aparecen dibujadas en la ordenanza gráfica de frentes edificatorios en relación a las del resto de la edificación, y están constituidas por la línea de alero y la de la cara inferior del primer forjado (en algunos casos, por ejemplo, en algún tramo de la calle Ronda, será la cara inferior del segundo forjado, indicándose gráficamente).

6. Los miradores deberán constituirse como un elemento mueble añadido a la fachada, con su propia cubierta. Y los vuelos de aleros y balcones deberán tener un espesor entre 15 y 20 cm. como máximo.

Artículo 58º Miradores y balcones

1. Los miradores estarán constituidos por bastidores de carpintería totalmente acristalados. Se prohíben los miradores que se diseñen con lateral ciego.

2. Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una longitud mayor de una tercera parte de la fachada, si los huecos son impares, y de la mitad si son pares. La longitud de cada uno de ellos no será nunca mayor que la del promedio de los dispuestos en las edificaciones protegidas de ese frente edificatorio. Si el edificio tuviera más de una fachada se considerarán independientes a los efectos de longitud de miradores.

3. Sólo se podrán disponer miradores en las fachadas que consten de tres o más huecos, en la forma siguiente:

a) En las fachadas de tres huecos se podrán situar miradores en uno de los extremos o en el central.

b) En el caso de cuatro huecos los miradores podrán situarse en los dos extremos o en los dos centrales.

c) En el caso de cinco huecos se situarán en los dos extremos o en los dos intermedios.

4. Si el edificio tuviera más de una fachada se considerarán independientes a los efectos de longitud de miradores.

5. En los chaflanes y esquinas se consentirá que los miradores se prolonguen por éstas.

6. En todos los casos, los miradores de los distintos pisos se construirán aplomados entre sí, por lo que a su forma y vuelo respecta, siendo asimismo iguales en cuanto a estilo y características.

7. Las losas de los balcones estarán acabadas en forma de cornisa, y sus antepechos y barandillas serán de herrería (fundición o hierro), predominando la composición vertical de barras.

8. Tanto los balcones como los miradores se separarán 50 cm. de las medianeras colindantes.

Artículo 59º Aleros

1. Se ajustarán a las líneas dominantes relativas a los aleros existentes, tanto en su cota como en su saliente, estando grafiadas en las ordenanzas gráficas de frentes edificatorios y planta normativa de cubierta.

Artículo 60º Cubierta

1. La disposición de las cubiertas será la resultante de aplicar la Ordenanza Gráfica denominada de “planta normativa de cubiertas”, que, junto con la de “tratamiento de frentes edificatorios”, establecen la situación y forma de las líneas dominantes de cumbrera y aleros a las que habrán de ajustarse.

2. En otros casos su pendiente estará comprendida entre el 30 y el 40%.

3. El material de cubrición será de teja cerámica roja.

4. En el ámbito declarado como Conjunto Monumental del Casco Viejo de Bilbao la cubierta será la original con cumbrera paralela a la fachada principal, permitiéndose un tratamiento específico en las esquinas. Prohibiéndose la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta, con la salvedad de las chimeneas y salidas de ventilación.

Capítulo 7

ORDENANZA DE PATIOS

Artículo 61º Patios de parcela

Son los situados entre las alineaciones exterior e interior de la edificación, que dan luces a todas las plantas del edificio excluida, en su caso, la baja.

Artículo 62º Superficie mínima en edificios residenciales

1. Los patios de parcelas de los que toman luz y ventilación las piezas vivideras y escaleras, tendrán una superficie y vistas rectas de:

	Alturas	Vista recta mínima	Superficie mínima
Hasta	PB+3	3,00 m.	9,00 m ²
	PB+4	3,25 m.	10,56 m ²
	PB+5	3,50 m.	12,25 m ²

2. En las unidades sencillas, esto es, de una vivienda por planta y cuando el patio interior sea exclusivamente para ventilación e iluminación de la escalera, éste podrá ser suprimido, y la escalera adoptar una disposición con “ojo” de superficie no menor a 3,00 m², con iluminación y ventilación cenital.

Artículo 63º Patios de parcela en edificios de otros usos

Estos patios, cuando se precisen, tendrán una superficie y vistas rectas no inferiores a lo establecido para los edificios residenciales. Cuando el patio interior sea exclusivamente para ventilación e iluminación de la escalera, éste podrá ser suprimido, y la escalera adoptar una disposición con “ojo” de superficie no menor de 3,00 m², con iluminación y ventilación cenital.

Artículo 64º Patio de parcela en obras de levante

1. Los patios que se construyan en la vertical de otros preexistentes deberán tener unas dimensiones, en las plantas correspondientes al levante, iguales a las señaladas en los artículos anteriores.

2. Si el patio existente fuera mayor que el exigido por aplicación de los Arts. 62 y 63, se mantendrán las dimensiones de aquél.

Capítulo 8

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 65º Uso de viviendas

1. Toda vivienda deberá tener dos piezas (o al menos una si las dimensiones de la parcela no lo permiten), con fachada a una alineación exterior, a espacio público o privado no edificable, o a patio de manzana privado, **salvo las viviendas tasadas municipales situadas en las plantas bajas de los edificios señalados como aptos por la Ordenanza Local correspondiente que ajustarán su programa conforme a lo indicado en dicha ordenanza. (21)**

2. Esta o estas piezas serán las de mayores dimensiones.

3. Cuando la vivienda dé exclusivamente a patio de manzana privado, se deberán reunir las condiciones siguientes:

a) Superficie del patio no inferior a 500 m².

b) Lado no menor de 20 m.

c) Fondo edificado o edificable no inferior a 20 m.

4. En los locales existentes no situados en plantas bajas o bajocubierta, en casos en los que se pretenda restituir el uso de vivienda que provengan de situaciones anteriores a la vigencia del P.E.R., aunque no se cumplan las condiciones anteriormente expuestas, podrá establecerse el uso de vivienda como medida transitoria hasta la realización de las gestiones necesarias conducentes al cumplimiento de dichas condiciones, siempre que se pueda justificar esa situación a la entrada en vigor del P.E.R. Las viviendas resultantes deberán cumplir las Condiciones Mínimas de Habitabilidad del Decreto 189/1990, de 17 de Julio, del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, o normativa vigente en la materia.

Artículo 66º Uso hotelero

Al menos la mitad de sus habitaciones presentarán fachada a alineación exterior, a espacio público o privado no edificable, o a patio de manzana privado, en las condiciones señaladas en el artículo 65.3.

Artículo 67º Escaleras

1. Salvo las unidades sencillas (una vivienda por planta) o edificios de uso distinto al residencial, la escalera dispondrá de luz y ventilación directa de calle o patio reglamentario, por medio de ventanas abiertas en cada descansillo o tramada.

2. La superficie de estas ventanas no será inferior a 2,50 m², permitiéndose que en el último descansillo tenga la mitad de esta superficie.

3. Una sola escalera no podrá servir a más de cuatro viviendas por planta.

Artículo 68º Bajo cubierta

Se podrá utilizar el bajo cubierta como espacio habitable, en las condiciones siguientes:

a) Que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior y con acceso único a través de ésta.

b) Que la vivienda inmediatamente inferior constituya por sí una unidad completa en cuanto a superficie, programa ... etc.

c) Que se disponga de huecos en el plano de fachada, o, en su caso, en un plano vertical retranqueado de ésta.

d) Que la altura en el punto más bajo no sea inferior a 1,80 m.

Capítulo 9

ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES

Artículo 69º Alineaciones

1. Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior sujetándose a los planos de alineaciones, sin que pueda salir de ellas ningún cuerpo avanzado que forma parte integrante de la construcción, sí como tampoco otros vuelos que no estén previstos en la presente normativa.

2. Las alineaciones podrán ser a calle o espacio público, alineaciones exteriores y a patio de manzana, cárcava, etc., alineaciones interiores.

3. Las alineaciones exteriores serán las previstas en los planos que coinciden con las actualmente existentes salvo pequeñas correcciones o ajustes.

4. Se considerarán alineaciones interiores las que configuran la superficie y espacio correspondiente al patio de manzana que no sea de acceso público.

Artículo 70º Alineaciones de sustitución

1. Son las alineaciones previstas en el caso de derribo y sustitución de la edificación existente y en los supuestos de nueva edificación, tanto en solares libres como en zonas afectadas por áreas de actuación.

2. También serán de aplicación obligatoria en las actuaciones previstas en la "Ordenanza de conservación".

3. Cuando en base a lo expuesto sea preceptiva la aplicación de dichas alineaciones de sustitución, se entenderá que no puede establecerse ocupación por la edificación en planta baja fuera de esas alineaciones, excepto en las manzanas que a continuación referenciamos, en las que se admitirá la edificación en planta baja y sótano en toda la superficie de la parcela.

a) Manzana formada por las calles Correo, Víctor, Bidebarrieta, Arenal.

b) Manzana formada por las calles Correo, Banco de España, de La Cruz y Sombrerería.

c) Manzana formada por las calles Correo, Víctor, Bidebarrieta y Lotería.

d) Manzana formada por las calles Jardines, Bidebarrieta, Perro y Santa María.

e) Manzana formada por las calles Santa María, Pelota, Ribera y Merced.

f) Manzana formada por las calles Santa María, Ribera y Merced, en la zona no ocupada como suelo escolar.

g) Las tres manzanas en el perímetro delimitado por las calles Solokoetxe, M. Iciar, Zumárraga y Zabalbide.

h) Manzana situada en el encuentro de las calles Iturribide y Fica de acuerdo con la ocupación señalada en la documentación gráfica.

4. A los efectos de aplicación de los aprovechamientos urbanos relativos a los índices de edificabilidad o correspondientes a los distintos lotes edificatorios la ocupación permitida, a tener en cuenta, será la definida por las Ordenanzas de Sustitución.

Artículo 71º Alineación de sustitución de cárcavas

Será la prevista en los planos correspondientes, esto es, a dos metros del eje de la misma, con la particularidad de que en ningún caso el espacio resultante podrá ser, en ningún punto de las plantas, excluida la baja, menor de tres metros. Se ajustará de esta forma la totalidad de la alineación interior.

Artículo 72º Rasantes

1. Dado el carácter de ciudad consolidada, las rasantes de planeamiento previstas en el presente Plan son las existentes en la actualidad.

2. En las zonas que se remodelan, Ollerías y Bosque, así como donde el Ayuntamiento lo estime conveniente, éstas se reajustarán mediante la figura de Estudio de Detalle.

Artículo 73º **Ocupación de solares y plantas bajas (32)**

1. La edificación protegida mantendrá íntegramente el parcelario correspondiente incluso en las áreas libres adscritas a la edificación que estuvieran integradas en dicho parcelario, si fuere el caso, salvo cuando esté previsto que dichos espacios libres o incluso esa parte ocupada por dicha edificación vayan a formar parte de patios de manzana de acceso público o del sistema de Espacios Libres, quedando dicho parcelario modificado en el mencionado carácter de suelo público.

2. El carácter de parcelación existente, en la medida de lo expuesto en los apartados anteriores, tendrá especial incidencia en el tratamiento de las plantas bajas en las que no podrá modificarse el tratamiento de la parcelación y, consiguientemente, no podrán eliminarse los muros medianeros que separan dos propiedades colindantes. Sin embargo, si para la implantación de actividades comerciales fuese preciso ampliar el uso a diferentes parcelas edificatorias, sólo se admitirá la apertura de huecos en los citados muros, siempre que sus anchuras respectivas no sean mayores de dos (2) metros, y sin que la suma de las misma pueda tampoco superar el sesenta por ciento (60%) de la longitud total de la pared medianera correspondiente, ni la superficie total del local resultante llegar hasta los trescientos (300) metros cuadrados, ni afectar a más de dos fincas. En ningún caso podrán escriturarse los locales así unidos como uno solo, debiéndose garantizar la diversidad de las fincas.

3. En ningún caso se admitirá la agregación de plantas altas de la edificación de dos fincas colindantes.

Capítulo 10

SÓTANOS

Artículo 74º Uso

1. En los edificios de nueva planta, en los que se admita expresamente en la documentación gráfica, las plantas de sótano estarán destinadas exclusivamente a aparcamientos de vehículos y locales para instalaciones de servicios técnicos comunes del inmueble, o a infraestructuras de la ciudad (transformadores, etc.).

2. En las intervenciones de nueva planta, sustitución autorizada, reedificación, o que fuera de aplicación la alineación de sustitución se admitirá una planta de sótano, ocupando el total de la parcela, de uso vinculado al permitido en la planta baja en las siguientes manzanas:

- Manzana formada por las calles Correo, Víctor, Bidebarrieta y Arenal.
- Manzana formada por las calles Correo, Banco de España, de La Cruz y Sombrerería.
- Manzana formada por las calles Correo, Víctor, Bidebarrieta y Lotería.
- Manzana formada por las calles Jardines, Bidebarrieta, Perro y Santa María.
- Manzana formada por las calles Santa María, Pelota, Ribera y Merced.
- Manzana formada por las calles Santa María, Ribera y Merced, en la zona ocupada como suelo escolar.
- Las tres manzanas en el perímetro delimitado por las calles Solokoetxe, M. Iciar, Zumárraga y Zabalbide.
- Manzana cerrada situada en la curva que se prevé para el trazado de la calle del Bosque en la unidad de actuación de dicho nombre.
- Manzana situada en el encuentro de las calles Iturrubide y Fica de acuerdo con la ocupación, señalada en la documentación gráfica.

3. La cota superior del forjado de la planta baja mantendrá la de la rasante de la acera en al menos ocho metros de fondo.

4. Además de lo previsto en los apartados anteriores, y para los supuesto en que no sea admisible el uso de aparcamiento, en las intervenciones de nueva planta, sustitución autorizada y reedificación, cuando se pretenda implantar un uso de equipamiento urbano u hotelero sobre la edificación completa, se admitirá con carácter general una planta de sótano, ocupando el total de la parcela y guardando exclusivamente en estos supuestos un retranqueo mínimo de 1,5 metros respecto de los muros de las edificaciones colindantes, cuyo uso podrá ser vinculado o complementario del uso que se desarrolle en la planta baja o en el edificio completo. En tales casos se deberá cubrir mediante póliza de seguro los posibles daños que se ocasionaren sobre los edificios colindantes como consecuencia de dicha intervención constructiva.

Artículo 75º Aparcamientos

1. Se denominan aparcamientos a los locales destinados a la guarda permanente de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad de mantenimiento, suministro o asistencia de los mismos.

Artículo 76º Número de plazas

1. El número mínimo de parcelas de aparcamiento será de una por vivienda o 60 m² de otros usos privatizados.

2. El número máximo no será superior a 2,5 veces la cantidad anteriormente indicada para las viviendas, y a 2 veces para los apartamentos y a 1,5 veces para el resto de los usos.

3. No obstante el Ayuntamiento podrá autorizar la superación de dichos máximos cuando quede acreditado que el incremento de las plazas de aparcamiento no ha de incidir en la situación del tráfico rodado en las inmediaciones del edificio. En todo caso se tendrá en cuenta, como elemento de valoración de la procedencia de la autoridad del exceso sobre el máximo permitido con carácter general, las circunstancias relativas a posibles restos de planta completa de sótano que diesen lugar a un exceso del conjunto máximo y a la existencia en el entorno, de edificaciones objeto de conservación carentes de aparcamientos propios.

Artículo 77º Accesos

Para el acceso de vehículos del aparcamiento situado en la manzana comprendida entre las calles Bidebarrieta, Jardines, Nueva y Ribera, se estable un único acceso desde la cale Ribera que aparece situado en la documentación gráfica.

(5) Para el acceso de vehículos del aparcamiento situado en la manzana comprendida entre las calles Nueva, Jardines, Santa María y Ribera, se establece un único acceso desde la calle Ribera, a través del lote inedificable contiguo al nº 7, y que aparece señalado en la documentación gráfica.

Artículo 78º Rampas y escaleras

1. Las rampas no tendrán pendientes superiores al 20% en sus tramos rectos, ni al 12% en el eje de los tramos curvos.

2. Las rampas que no den servicio a predios colindantes podrán reducir su ancho a 3 metros cuando no se acceda por las mismas a más de 60 plazas de aparcamiento, debiendo mantenerse al ancho de 5 metros en caso contrario. El radio de giro exterior de las rampas interiores no será en ningún caso inferior a 6 metros.

3. La altura mínima de suelo a techo en los locales de aparcamiento, será de 2,20 m. pudiendo reducirse dicha altura hasta 1,90 m. a fondo de viga o instalación.

Artículo 79º Planos

1. Las plantas de aparcamiento vendrán grafiadas en los planos correspondientes y tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 x 4,80 metros. El ancho de 2,40 m. se incrementará en 0,30 m. en cada lado en que no haya una plaza colindante.

2. En relación con la utilización de los aparcamientos por usuarios minusválidos se dará cumplimiento a los decretos sobre Normativas para la Supresión de Barreras Arquitectónicas y para la Supresión de Barreras Urbanísticas.

3. Igualmente deberán quedar grafiados los viales correspondientes a las servidumbres de acceso a los predios colindantes con los puntos de entrada a los mismos y señalamiento de las rasantes correspondientes. Estas zonas de entrada deberán ser aptas para cumplir los fines previstos en la presente normativa y estará resueltas estructuralmente de forma que prevean la futura apertura del hueco.

Artículo 80º Ventilación e iluminación

Se señalarán en los planos las proyecciones de los conductos de ventilación, los cuales darán servicios exclusivamente a los sótanos. Estos se dispondrán de forma que se garantice una renovación mínima de aire de $15 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ h.}$ de la superficie de garaje. La iluminación artificial cumplirá las disposiciones del reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y el nivel mínimo de iluminación será de 75 lux para los viales y 150 lux para las escaleras.

Artículo 81º Protección contra el fuego

1. Todos los elementos que constituyen la estructura y cierre de los sótanos destinados a aparcamientos, serán resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos estructurales metálicos sin protección especial para ese fin.

2. Las medidas de protección contra el fuego adoptadas deberán cumplir la normativa básica vigente de Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Artículo 82º Régimen de comunidad

1. Todos los locales de aparcamiento que tengan **(5)** el mismo acceso, formarán comunidad de propietarios a los efectos de iluminación y servicios comunes, teniendo para este fin una cuota específica de comunidad de propietarios que será independiente de la que les corresponda como propietarios del inmueble en que se halle ubicada la plaza de aparcamiento.

2. Cuando una finca colindante deba adquirir el derecho de paso, la valoración de este derecho se realizará por el siguiente procedimiento:

Se calculará el valor actualizado de la ejecución material de la puerta de acceso, rampa, viales, etc., de utilización conjunta y el valor actualizado de la superficie destinada a tal uso o utilización común, que sirvan a la nueva finca calculado en pesetas por metro cuadrado, de conformidad con tal destino o uso de aparcamiento, incrementándose en un 20% correspondiendo abonar a la finca dominante, un porcentaje sobre dicho valor así calculado, igual a la relación existente entre el número de plazas del nuevo edificio y el total de plazas, que serán servidas por los viales superficiados.

3. Se integrarán en la comunidad sin efectuar abono alguno, las fincas a las que se les imponga ejecutar una rampa de entrada.

Capítulo 11

ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 83º Fachadas.

1. Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria en consonancia con el tratamiento y composición de fachada de las plantas superiores, en la cual deberán integrarse posteriormente el diseño de los locales comerciales, respetando las soluciones generales obtenidas y los revestimientos de la planta baja. Las puertas de acceso, **escaparates y persianas (14)**, quedarán remetidas un mínimo de 22 cm. del plano de fachada salvo que originalmente el edificio disponga de otra solución formal distinta.

2. Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponer elementos no previstos en el mismo, salvo que se tramiten como modificación completa de la fachada. En este último caso, la documentación a presentar contendrá planos de las fachadas completas en su nueva configuración y sólo podrá ser autorizado si constituyen una nueva solución integral de las mismas, ello sin perjuicio de las restricciones protectoras correspondientes a los edificios de la ordenanza de conservación, en los que no se autorizará modificación alguna que altere el carácter de los mismos.

3. Se prohíbe la sustitución de forma individual en las plantas piso de las carpinterías de madera en huecos de fachada por carpinterías metálicas. Su sustitución conservará las características de la anterior, en lo que se refiere a despiece.

4. Las carpinterías exteriores serán de madera pintada o barnizada. Sin embargo, en plantas bajas y en los casos de sustitución o actuación conjunta en las plantas altas, podrán utilizarse otros materiales siempre y cuando su terminación pueda ser pintada, que queden todas ellas del mismo color, textura y detalle que la madera, y que su despiece, sección y dimensión sea una réplica exacta a la carpintería sustituida.

5. Deberán cuidarse asimismo, en los casos autorizados la integración de los huecos de paso a garaje o patio de manzana, cuando los hubiera, en consonancia con las características de composición general de la fachada.

6. El contenido del presente artículo afecta, tanto a las fachadas a vía pública como a patio de manzana de uso público.

(14) 7. En el Conjunto Monumental del Casco Histórico, en los edificios declarados Monumento y su entorno, y en los edificios que conforman el frente del Muelle de Marzana y de la Plaza de la Encarnación sólo se permitirá la instalación de persianas caladas en los huecos de los locales de planta baja.

Artículo 84º Tendederos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios, debiendo disponer de tendedero.

Artículo 85º Cierres de terraza

No se autorizará el cierre de balcones y terrazas.

Artículo 86º Carteles, anuncios y aparatos de luz

1. Con carácter general queda prohibido todo elemento propagandístico, anunciador o puramente decorativo, que suponga una distorsión en el lenguaje compositivo de cada edificio en sí mismo o del aspecto paisajístico de calle o plaza. Su uso quedará en todo caso reglamentado por los criterios que a continuación se desarrollan:

2. Se restringe la colocación de anuncios, carteleras, etc., a los que ocupen únicamente los accesos y escaparates y respeten totalmente el paramento visto de la fachada. También se podrán colocar placas identificatorias correspondientes a los usuarios de las plantas altas del inmueble, sobre los machones de los paramentos de planta baja, siempre que cumplan las siguientes condiciones: será un elemento único; con largura menor o igual a 1/3 de la anchura del machón sobre el que se sitúe y una medida máxima de 30 cm.; altura máxima de 20 cm.: o que en su caso, se inscriba dentro de tales medidas máximas; y realizado en forja, bronce u otro material de calidad.

(15) En el caso de los locales comerciales situados en las plantas bajas de los inmuebles declarados Monumento así como de la Plaza Nueva (fachadas de los pórticos y de los accesos) no se autorizan rótulos o carteles anunciadores decorados con publicidad comercial o de sponsorización de marcas o productos comerciales. Asimismo no se autorizan rótulos o carteles anunciadores con colores o tratamientos que se consideren estridentes, distorsionantes, fosforescentes y que alteren o singularicen la imagen del hueco y su relación con el resto.

3. Quedan prohibidos elementos carteles o anuncios perpendiculares a plano de fachada o que sobresalgan del mismo así como cualesquiera otros, fijos o móviles, que oculten elementos compositivos de aquella, tales como verjas, balaustres, barandillas, huecos de ventana o mirador.

4. La colocación de elementos anunciadores en tiendas o locales comerciales en general queda restringido a las situaciones antes mencionadas con las siguientes consideraciones:

a) Los anuncios sobre el hueco de la planta baja no podrán exceder los contornos del mismo y no invadirán los planos de fachada contiguos.

b) Los anuncios contenidos en los huecos de planta baja no supondrán la pérdida de imagen del hueco y su composición ni la relación compositiva del mismo con los otros huecos o la general compositiva de la fachada.

c) No se permitirá la utilización de luces de neón o similares que supongan la singularización de un local al margen del resto del edificio en que se integran, ni anuncios luminosos.

(15) La colocación de rótulos o carteles anunciadores en los locales comerciales situados en las plantas bajas de la Plaza Nueva se realizará de conformidad a una de las dos soluciones siguientes:

a) Se autoriza la instalación de letras sueltas sin grosor pegadas sobre la imposta inferior del detalle constructivo de madera. Dichas letras estarán realizadas en bronce, latón u otro material de calidad.

b) Se permite la colocación de rótulos por debajo del detalle constructivo de madera con una altura máxima de 50 cms. y retranqueado un mínimo de 22 cms. respecto del plano de fachada. Asimismo se permite la colocación de letras sueltas con un grosor máximo de 5 cms. que ocuparán una zona de dimensión máxima de 170 x 35 cms. según se indica en el croquis correspondiente del anexo gráfico (Anexo 15)

En todo caso deberá mantenerse el detalle constructivo de la doble imposta de madera cuyo acabado será pintado conforme a la referencia RAL 8003.

5. Se restringe la instalación de aparatos de luz, focos, etc., en tiendas o locales comerciales de planta baja a los que se coloquen dentro del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

a) Cuando en el local exista algún hueco con vuelo, a los que se coloquen únicamente debajo del vuelo del piso inmediatamente superior al de planta baja, en un máximo de dos aparatos de luz por vuelo, de acuerdo a los ejes verticales de fachada, sin que puedan llegar a más de 2/3 del vuelo y en ningún caso más de 40 cm. desde la fachada y se integrarán y respetarán, en todos los casos, los elementos compositivos de la fachada y del propio vuelo.

b) En los casos en que ninguno de los huecos del local tenga vuelo, a los que se instalen dentro del hueco, centrados a su eje, en un máximo de uno por hueco, y sin que puedan sobresalir más de 15 centímetros, incluido el cuerpo del foco, del plano de fachada.

En todo caso, el cumplimiento de las condiciones que posibiliten la autorización de instalación de focos, aparatos de luz,

etc., de conformidad con lo anteriormente señalado, se garantizará mediante la necesaria presentación de la correspondiente documentación gráfica de alzado y sección de la fachada del local.

Artículo 87º Toldos y marquesinas.

1. Se autoriza el uso de toldos recogibles en el área del Plan, quedando reglamentado su uso en la forma que se expone en los siguientes apartados:

a) Su colocación habrá de responder a un mismo tipo para una misma edificación, pudiendo variar el color o diseño de la tela de recubrimiento, admitiéndose un vuelo máximo igual a 1/10 del ancho de la calle en aquellas igual o mayores de 5 metros, con un máximo de 2,00. y siempre que en todo punto quede un paso libre interior de altura 2,25 m. no se admitirán en calles de un ancho inferior a 5 m.

b) Su uso alternativo en plantas piso, se autoriza sólo en el caso de que su colocación fuese común y de únicas características y colorido en todo el edificio, excepción hecha de posibles miradores existentes donde no se permitirá.

2. Queda absolutamente prohibida la colocación de marquesinas de todo tipo, de la forma y dimensiones que fuere y sean cuales fueren los materiales, de la que estuvieren constituidas: material translúcido o transparente, vidrio, plásticos, policarbonatos, etc. u opacas.

Artículo 88º Jardineras

1. La colocación de elementos móviles de vegetación o decoración en general no impedirá, en ningún caso, el paso de posibles vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos, etc., no suponiendo la disminución del paso libre por debajo de los 3 metros. En calle con acera, ésta no quedará reducida a menos de 1,50 m.

2. No se autorizarán jardineras en materiales plásticos, o metálicos a excepción del material de fundición pudiendo estar realizado en material pétreo, natural o artificial, o en la citada fundición.

3. No se autorizarán elementos de este tipo, incluso tiestos, colgados del plano de la fachada, debiendo en tal caso ceñirse al ámbito de balcones y terrazas, sin que en este caso puedan tampoco ser colgados hacia el exterior.

Artículo 89º Texturas y materiales

1. Se mantendrán las texturas y materiales constructivos originales del edificio, quedando excluido cualquier otro tratamiento o mimetismo estilístico.

2. No se admitirán recubrimientos o tratamientos de fachada que oculten elementos originales de la misma tales como fuentes, escudos, molduras, marquesinas, pilares inscripciones, estucados y cualquier otro medio de expresión significativo del propio edificio.

3. Se admitirán despieces o dibujos de nueva realización sobre fachada siempre que sean ejecutados sobre texturas apropiadas y que sean representación mimética de elementos específicamente arquitectónicos (molduras, columnas, grecas, frontones) cuando por su anterior tratamiento así fuese aconsejable. Asimismo, se mantendrán los originales existentes.

4. Todo tipo de picado de textura originales de fachada tendente a descubrir materiales originales que por su calidad o ejecución no estuviesen destinados en origen a permanecer vistos, queda expresamente invalidado.

Se consideran materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos los mismos que más adelante se enumeran para los bajos.

Artículo 90º Tratamiento de miradores y balcones

Se reformarán conforme al modelo constructivo original, con idénticos materiales y diseño compositivo de aquél.

Artículo 91º Plantas Bajas

1. Regirá lo articulado anteriormente sobre fachadas, y lo especialmente establecido en la ordenanza de conservación y en la documentación gráfica de frentes edificatorios, la cual no tendrá carácter normativo aun cuando sí sea referencia obligada.

2. Los gajos mantendrán la estructura de vanos original del edificio. Ningún tratamiento podrá romper la estructura parcelaria del edificio o colindantes.

3. En caso de que la textura original de los bajos del edificio se considerase de calidad insuficiente o inadecuada, se admitirá el recubrimiento de éstos con materiales de calidad superior de entre los especificados en la presente Ordenanza.

4. Se consideran materiales de recubrimiento de bajos apropiados, los estucados, piedras naturales (no pulidas) y mármoles mates. Estos últimos sólo se emplearán en edificaciones que presenten un resto de fachada de calidad, en evitación de un excesivo contraste entre las diversas partes del edificio que ponga en peligro su unidad morfológica.

5. Cuando se opte por el recubrimiento de la textura original de bajos, se tratarán de cara a la composición general del edificio, como elementos de zócalo del mismo, debiendo por tanto tenerse en cuenta la transición de éste con el resto del edificio mediante elementos arquitectónicos apropiados, cornisa o similares.

siguientes: 6. Son materiales y tratamientos de acabado, expresamente excluido, los

- Ladrillo visto.

- Hormigón visto.

- Plaquetas.

- Chapa metálica.

- Plásticos.

- Machimbrado de madera o chapa.

- Vidrio reflectante.

- Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que
contraviniese la presente Ordenanza.

Artículo 92º Supresión de barreras

Se observará en lo que proceda la vigente Normativa de Supresión de Barreras Físicas y Arquitectónicas para acceso de minusválidos.

Artículo 93º Cubiertas

1. Salvo lo dispuesto en las ordenanzas gráficas de edificación, que prevalecerá en cualquier caso, se mantendrán los siguientes criterios:

a) Se mantendrán el perfil de cubierta, la pendiente y las alineaciones originales, así como sus materiales constructivos no autorizándose ningún tipo de volumen saliente por encima del referido perfil, tales como buhardillas amansardadas, torretas, etc., ni siquiera en los supuestos de nueva edificación.

b) Se permitirá la instalación de lucernarios de escalera o patios y paneles solares que mantengan la línea de cubierta original, con una ocupación máxima del 20% de la superficie total de cubierta, distribuyéndose con formas ortogonales, paralelamente a la línea de cumbreras.

2. Cuando se admita el uso de vivienda en el bajo cubierta podrán disponerse ventanas en el plano de la misma con unas dimensiones de acristalamiento máximo de 60 x 40 cm. por pieza menor de 10 m² y de 100 x 60 cm. para las que superen esa dimensión.

3. Las torres de ascensores o maquinaria de instalaciones técnicas en general, no podrán emerger sobre la cubierta o quedar vistas.

4. Se conservarán las chimeneas originales cuando existan y se construirán en idéntico estilo y materiales que las originales, las que se encuentren en mal estado o las nuevas que se proyecten.

Artículo 94º Tecnología e instalaciones

1. Las bajantes de pluviales irán pintadas y correrán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera y empotradas en la misma en forma de caja. En los bajos se ajustarán al diseño especificado en la presente Ordenanza.

2. Las acometidas de los distintos tendidos de infraestructuras se efectuarán por el camino más adecuado hacia el interior del portal y por el techo de éste, hasta el patio interior del edificio, donde se acometerán a las columnas montantes correspondientes.

3. No se permitirá el cableado no entubado visto en fachadas. Cuando sean inevitables procurarán adaptarse a la morfología específica de cada edificación.

4. Las fachadas tecnológicas modernas (prefabricados, muros cortina, expresionismo tecnológico en general, etc.) quedan expresamente excluidas en cualquier zona y situación de nueva edificación o rehabilitación.

5. Las cubiertas tecnológicas modernas quedan excluidas con igual criterio que en el apartado anterior.

6. Las rejillas u otros elementos de expulsión del acondicionamiento de aire para locales en planta baja, se dispondrán de manera estéticamente coherente dentro del hueco de fachada y en el mismo plano de acabado superficial que éste. La impulsión se realizará indistintamente a la altura del suelo o del dintel del hueco de referencia, en tanto que la expulsión se situará siempre a la altura del dintel y en ningún caso a altura inferior de 3 m. respecto a la cota de bordillo o acera correspondiente.

Las consolas y otras instalaciones tecnológicas deberán quedar completamente en el interior del edificio y por detrás de las carpinterías, dejando las rejillas u otros elementos integrados en las mismas.

7. Las fuentes de sonido procedente de altavoces o megafonía en general, se dispondrán igualmente dentro del hueco de fachada a una altura mínima de 3 m. respecto de la cota de bordillo o acera correspondiente.

Artículo 95º Medianerías

1. Todas las medianerías tendrán un tratamiento igual al correspondiente a las fachadas de sus respectivas plantas.

2. Dicha situación regirá de forma indiscriminada tanto en los supuestos de medianerías vistas como consecuencia de las pendientes de la rasante como cuando dichas medianerías den a un solar no edificable o no edificado. En este último supuesto podrá ser atenuada en la situación en que el solar colindante obtuviere licencia de edificación durante la ejecución de las obras, y se procediese al inicio de las mismas en dicho periodo, todo ello exclusivamente en el área que vaya a quedar compartida con la nueva edificación.

3. Serán de cuenta del dueño del edificio más alto las operaciones de decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua.

4. Queda prohibida la apertura de huecos en las medianeras por encima de las cubiertas de colindantes para la ejecución de ventanas o sistemas de aireación y ventilación.

Artículo 96º Muros de contención

Todo muro de contención que dé a la vía o espacio público será revestido en piedra en toda la zona que esté en contacto con los citados espacios públicos o viales.

Artículo 97º Espacios libres de uso privado

En los jardines de carácter privado que se admiten ligados a la edificación en las laderas de Mallona, Solokoetxe, Dolaretxe, etc., no se admitirá construcción alguna, salvo las derivadas de posibles muros de contención o de protección del terreno, caminos de zonas ajardinadas y zócalos de muretes de separación, que en ningún caso superarán la altura máxima de 1 metro. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo y las separaciones serán de elementos vegetales o de hierro forjado.

Capítulo 12

ORDENANZA DE CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 98º Servicios mínimos a considerar

1. Los servicios mínimos a considerar serán los siguientes:

- Ejecución de firmes y pavimentación de las calzadas, aparcamientos,
aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidratantes contra
incendio.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Otras redes que afecten a la zona.
- Jardinería y mobiliario urbano.

2. Deberán incluirse también aquellos servicios cuyo establecimiento, a juicio del Ayuntamiento, se considere previsible.

Asimismo deberán considerarse las obras de enlace de todos y cada uno de los servicios con las redes generales.

Artículo 99º Red viaria y peatonal

1. El proyecto de los espacios destinados a red viaria y peatonal abarcará aquellas superficies, tanto públicas como privadas, que resultan de la exclusión tanto de la ocupación de la edificación como de las Zonas Libres y de los patios de manzana que tengan un uso privado tanto aquéllas como éstos.

En el caso de las cárcavas, la urbanización de dichos patios incluirá también la realización de un cierre de separación con el cantón. Dicho cierre tendrá una altura mínima de 3 metros y máxima de 4 metros, será ciego hasta el primer forjado de las edificaciones colindantes, y dispondrá de una puerta de acceso ciega y metálica. En las situaciones en que las edificaciones se ajusten a las alineaciones de sustitución definidas, este cierre será ciego hasta el primer forjado de las edificaciones y se continuará hasta el segundo forjado de las edificaciones con un entramado de rejilla metálica o de madera, de tal forma que permita el paso del aire, pero que impida la visión del interior desde el cantón.

2. El diseño se ajustará en sus aspectos básicos a lo grafiado en la documentación del PER.

3. Deberá tenerse en cuenta en lo relativo a la eliminación de las barreras arquitectónicas la “Normativa para la Supresión de Barreras Arquitectónicas” Decreto 59/1981 de 23 de Marzo del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

4. Los materiales y calidades de los pavimentos y acabados, así como el tipo de firmes serán similares a los adoptados con carácter general en el ámbito del PER y serán fijados en cada caso por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 100º Red de agua potable, riego y contra incendios

1. La red deberá proyectarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto de los servicios técnicos municipales.

2. En cuanto a sus condiciones técnicas deberá cumplir la normativa técnica vigente al respecto, así como las soluciones constructivas normalizadas o más usuales utilizadas en la red municipal.

3. Con respecto al diseño y dimensionamiento de los elementos e instalaciones de protección contra el fuego deberá cumplirse lo dispuesto por la NBE.CPI.82.

4. Los elementos vistos de la red, tapas de arquetas, registros, etc., se ajustarán a los modelos fijados por el Ayuntamiento.

Artículo 101º Red de alcantarillado.

1. La red de alcantarillado deberá proyectarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto de los servicios técnicos municipales, el cual definirá los puntos de empalme y criterios fundamentales de dirección de vertido y la elección de cada tramo del sistema a emplear.

2. Con respecto a las condiciones técnicas de la red deberá ajustarse a la normativa técnica al respecto, así como a las soluciones constructivas normalizadas o más usuales utilizadas en la red municipal.

3. Los elementos vistos de la red, tapas de arquetas, registros, etc., se ajustarán a los modelos fijados por el Ayuntamiento.

Artículo 102º Alumbrado público y energía eléctrica

1. La red deberá ajustarse a las condiciones fijadas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias así como a las Normas de la Compañía Suministradora.

2. La red será subterránea. Aquellos elementos o partes de la red existente en el ámbito de la actuación que se esté proyectando y que discurran por la superficie, deberán ser modificados para convertirlos en subterráneos e integrarlos en la red proyectada.

3. Los niveles de iluminación en cada punto se ajustarán a los criterios de los servicios técnicos municipales existentes al efecto.

4. Los elementos vistos de la red como tapas de arquetas, registros, cuadros, etc., así como los soportes, báculos, luminarias, etc., se ajustarán a los modelos fijados por el Ayuntamiento para la zona.

Artículo 103º Red de telefonía

1. La red de telefonía se ajustará a la normativa técnica correspondiente y a las normas de la compañía Telefónica.

2. La red será subterránea. Aquellos tramos aéreos existentes en el ámbito de la actuación que se proyecte deberán ser modificados para convertirlos en subterráneos e integrarlos en la red proyectada.

3. Todos los elementos vistos de la red como tapas de arquetas, registros, cuadros, etc., deberán ajustarse a los modelos fijados por el Ayuntamiento para la zona.

Artículo 104º Jardinería y mobiliario urbano

1. La jardinería deberá ajustarse a las condiciones de su entorno, debiéndose obtener la continuidad en la plantación de las diferentes especies arbóreas y arbustivas y en la utilización de materiales en zonas ajardinadas procurando integrar su diseño en el paisaje urbano.

2. El mobiliario urbano deberá ajustarse a los modelos fijados por el Ayuntamiento para cada zona o lugar. Asimismo los criterios de dotación del citado mobiliario urbano serán fijados por los servicios técnicos municipales en virtud e los criterios establecidos al efecto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Serán de aplicación supletoria las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

2. En cuanto a los preceptos contenidos en los artículos 23 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PER, sobre distintos usos (hostelería, alimentación, etc.) prevalecerán sobre lo dispuesto al respecto por las Ordenanzas municipales correspondientes. No obstante, (...) las solicitudes de licencias y las Comunicaciones Previa presentadas con anterioridad a la fecha de (entrada en vigor del) acuerdo de suspensión adoptado el 9.9.2015, se resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de la presentación respectiva.

3. Los Anexos 16, 17, 18 y 19 podrán modificarse por acuerdo de la Junta de Gobierno que se publicará en la forma reglamentaria.

ANEXO 1

LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
	Ayuntamiento		General
	Mercado de la Ribera		General
	Teatro Arriaga		General
	Biblioteca Municipal		General
	Museo Etnográfico de Bizkaia y su ampliación		General (9)
	Catedral de Santiago		General
	Estación de Algorta		General
	Estación de La Naja		General
	Estación de Santander		General
	Estación de Lezama (Vía soterrada)		General (9)
	Estación de Atxuri		General
	Bolsa		General
13	Colegio en la Plaza Nueva (Hnos. Maristas)		Local (7)
14	Escuelas Múgica	Docente	Local
15	Colegio Presentación de María	Docente	Local
16	Escuelas de Solokoetxe	Docente	Local
17	Escuelas de Iturribide	Docente	Local
18	Escuelas de Garcia Rivero	Docente	Local
19	Escuelas de Ollerías	Docente	Local
20	Instituto Politécnico de Atxuri	Docente	Local
21	Sociedad Bilbaina		Local
	(10)		
23	Edificio del Banco de España		Local
24	Euskaltzaindia		Local
25	Iglesia de San Nicolás		Local
26	Iglesia de La Cruz		Local
27	Iglesia de los Santos Juanes		Local
28	Iglesia de San Antón		Local
29	Iglesia de la Encarnación		Local
30	Frontón de La Esperanza		Local
31	Antigua Alhóndiga de Iturribide		Local
32	Edificio de la Antigua Bolsa		Local

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
33	Casa Cuna		Local
35	Guardería en Ollerías (antiguos talleres municipales)		Local
36	Asilo Hermanitas de los Pobres		Local
37	Colegio Zabálburu	Docente	Local
39	Iglesia de La Merced		Local
40	Convento de La Encarnación		Local
41	Ascensor de Begoña		Local
42	Ascensor de Solokoetxe		Local
	Ronda 4 y 6		General
45	Ronda, 18		Local
46	Edificio bajo plaza C/ Menéndez y Pelayo		Local (4)
47	Edificio bajo plaza Anfiteatro en Parque Hermanitas de los Pobres		Local (4)
48	Cines bajo Parque Hermanitas de los Pobres	
Local (18)			

ANEXO 2

Listado de zonas verdes

Nº de Orden	Denominación	Superficie	Carácter
ZV-2	Mallona (Parque y ladera)	40.596 m ²	G. Público
	Ladera de Mallona (detrás de la c/ Ascao)	2.375 m ²	L. Público
	Jardines del Arenal	24.523 m ²	G. Público
ZV-7	Zonas Verdes en Vaguada de Dolaretxe	9.230 m ² (17)	L.Público (9)
ZV-7e	Zonas verdes en antigua Estación de Lezama	590 m ² (17)	G. Público (9)
ZV-14	Patio de manzana Ronda-Solokoetxe	711 m ² (17)	L. Privado
ZV-15	Patio de manzana Ronda-Solokoetxe	506 m ²	
ZV Y EL-18: Se permiten los usos de aparcamiento público y equipamiento docente en situación bajo rasante (30)		4.108 m² (4)	
	E.L. Terraza C/ Zabalbide	858 m ²	L. Público (4)
	Z.V. Ladera verde	1.080 m ²	L. Público (4)
	E.L. Terraza C/ Bosque	728 m ²	L. Privado de uso público (23)
	Z.V. Terraza detrás del Instituto Politécnico de Atxuri	1.434 m ²	L. Público (4)
ZV-22	Parque Hermanitas de los Pobres	18.628 m ² (18)	L. Público (4)
ZV-30	Ladera de Solokoetxe	3.515 m ²	L. Privado
ZV	Bordes de la Ría	912 m ²	L. Público

Listado de espacios libres

Nº de Orden	Denominación	Superficie	Carácter
	Plaza del Arriaga	5.319 m ²	G. Público
	Plaza Nueva	3.450 m ²	G. Público
EL-6	Plaza Unamuno	1.269 m ²	L. Público
EL-7a	Zonas libres en C/ Prim	3.078 m ² (17)	L. Público (9)
EL-7b	Zonas con Uso y Acceso Público en C/ Prim y Entorno	1.505m ² (17)	L.PrivadoB.R.(9)
EL-7c	Zona con uso y acceso público en la Vaguada de Dolaretxe	853 m ² (17)	L.PrivadoB.R. (9)
EL-7d	Espacios libres sobre Sistemas General Ferroviario y zona de influencia en C/ Prim	560 m ² (17)	L. Público (9)
EL-7e	Zonas con uso y acceso público (en concesión)	1.049 m ²	L.Público B.R. (17)
EL-7f	Espacios libres junto a estación de Lezama	938 m ²	L. Privado (9)
EL-9	Patio de manzana de acceso público Biblioteca Municipal (5)	1.008 m ²	L. Público
EL-11	Plazuela de Santiago	1.123 m ²	L. Público
EL-12	Escalinatas de Solokoetxe	2.783 m ²	L. Público
EL-13	Plaza Zumárraga	1.057 m ²	L. Privado
EL-16	Espacio libre c/ Zabalbide	188 m ²	L. Público
EL-17	Plaza de los Santos Juanes	1.100 m ²	L. Público
EL-19	Plaza de la Encarnación	1.758 m ²	L. Público (4)
EL-20	Plaza de El Bosque	1.134m ² (18)	L.Público (24)
EL-21	Plaza Camino de El Bosque y acceso nueva edificación	168m ² (18)	L.Privado de uso público (4)
EL-21'	Espacio libre en Camino de El Bosque	256 m ²	L. Público (18)
EL-23	Plaza C/ Menéndez y Pelayo	1.283m ² (18)	L.Público (4)
EL-24	Espacio libre de acceso público en manzana 6 al Parque de Hermanitas de los Pobres	2.217,41m ²	L. Privado de uso público (23)
EL-25	Espacio libre de acceso público en manzana 5 al Parque de Hermanitas de los Pobres	1.751,85m ²	L. Privado de uso público (23)
EL-26	Espacio libre junto a Bosque, nº 1	396 m ² (18)	L. Público (4)
EL-27	Plaza Anfiteatro en Parque Hermanitas	2.282 m ² (18)	L.Público (4)
EL-28	Espacio libre junto a manzana 7 del Parque de Hermanitas de los Pobres	157 m ²	L. Privado de uso Público (23)
EL-31	Zona peatonal C/ Zumárraga y M. Iciar	5.808 m ²	L. Público
EL-32	Espacio Libre entre los nºs 7 y 9 de la c/ Solokoetxe	461 m ²	L. Público
EL-33	Plaza de Tomás Meabe	954m ² (17)	L. Público (10)
EL	Bordes de la Ría	4.146 m ²	L. Público
EL-34	Entorno de San Nicolás	420 m ²	L. Público (27)

ANEXO 3

Listado de aparcamientos previstos

B) Aparcamiento subterráneo de uso privado en el edificio SVRNE.

C) Aparcamiento subterráneo de uso público en la Plaza Nueva:

- Capacidad: 440 plazas (cuatro plantas)

D) Aparcamientos subterráneos de uso privado en Dolaretxe: (17)

- Superficie: 20.463 m².

- Capacidad: 623 plazas, de las que al menos 72 deberán ser en concesión.

Se establece como recomendación la venta preferente de los aparcamientos situados en C/ Batalla de Lepanto a personas domiciliadas en las proximidades.

Nota: se han modificado los datos de los aparcamientos con arreglo a la nueva previsión, siguiendo los criterios dotacionales del plan, incluyendo los aparcamientos de la calle Batalla de Lepanto y la creación de aparcamientos en concesión bajo la plaza de la zona de Prim.

Municipal: E) Aparcamiento subterráneo de uso privado en la manzana de la Biblioteca

- Capacidad: 2 plantas.

F) Aparcamiento subterráneo de uso público en Solokoetxe:

- Superficie: 2.890 m²

- Capacidad: 288 plazas

La superficie comprendida dentro del ámbito del Plan Especial son 1.265 m², correspondientes a 126 plazas.

H) Aparcamiento subterráneo de uso privado vinculado a la edificación en nueva edificación de la zona del Bosque.

Deberá realizarse un Estudio de Detalle para acomodar el aparcamiento vinculado al bloque edificatorio 2.3 con el aparcamiento público del apartado "U" de este Anexo 3. (24).

J) Aparcamiento subterráneo de uso privado vinculado a la edificación en nueva edificación de la zona de Ollerías.

K) Aparcamiento en superficie junto al Arenal en el borde de la ría:

- Superficie: 8.850 m²

- Capacidad: 295 plazas

L) Aparcamiento en superficie en el Muelle de Ibeni:

- Capacidad: 42 plazas

M) Aparcamiento en superficie en el Muelle Manzana:

- Capacidad: 60 plazas

N) Aparcamiento en superficie en calles Atxuri y Ribera:

- Capacidad: 80 plazas

O) Aparcamiento en superficie en la calle Prim:

- Capacidad: 40 plazas

P) Aparcamiento subterráneo de uso privado en la manzana delimitada por las calles Nueva, Jardines, Santa María y Ribera:

- Capacidad: 2 plantas

(11)

R) Aparcamiento subterráneo de uso privado en la manzana situada en el encuentro de las calles Iturrubide y Fica:

- Capacidad: 2 plantas

- La construcción del aparcamiento, se vincula a la gestión de su acceso desde la calle Iturrubide a través del local existente, situado en planta baja.

(4) S) Aparcamiento subterráneo de uso privado en edificio C/ Menéndez Pelayo.

- Capacidad: 3 plantas, 94 plazas.

(T) Aparcamiento subterráneo para residentes, en concesión administrativa, en la vaguada de Hermanitas de los Pobres (frente a la piscina municipal). (18)

U) Aparcamiento subterráneo bajo la ladera entre el edificio del Instituto Politécnico de Atxuri y la C/ Zabalbide, es decir, EL y ZV 18, que habrá de ser público o en régimen de concesión administrativa o similar.

Capacidad: 9 plantas, 300 plazas.

La fachada de este nuevo aparcamiento hacia el Instituto Politécnico de Atxuri, si bien tiene que responder a la funcionalidad propia, deberá configurarse desde el respeto formal al edificio histórico.

El diseño definitivo de esta fachada deberá ser de tratamiento vegetal en recuerdo del anterior espacio ajardinado. (24).

ANEXO 4

Ordenanzas gráficas

Las Ordenanzas gráficas están constituidas por los Planos de la documentación gráfica denominados “Tratamiento de Frentes Edificatorios” y “Planta Normativa de Cubiertas”.

Los Planos de “Tratamiento de Frentes Edificatorios” no tendrán carácter normativo, aunque sí serán referencia obligada. En su elaboración se ha utilizado como base de los alzados de la edificación existente dibujados a escala 1/250, para lo cual se ha utilizado la documentación topográfica del área facilitada por el Ayuntamiento de Bilbao a escala 1/500 (desglosada a nivel de planta baja y de cubiertas), de la cual se han tomado las cotas de aleros y rasantes.

El nivel del primer forjado se ha restituido a escala midiéndolo directamente sobre la edificación.

El resto se ha dibujado utilizando como referencia documentación fotográfica realizada expresamente.

Sobre esta base se ha grafiado, a trazo grueso las reposiciones a gestionar de cara a la eliminación de la edificación de alteraciones, tratamiento inadecuados, etc., con la finalidad de recuperar la estructura original de vanos del edificio.

También se ha grafiado, a trazo discontinuo, las líneas dominantes de aleros y forjado primero para los supuestos de reedificación, sustitución y nueva planta.

En las cubiertas y enmarcado en trazo grueso se ha grafiado con trama oscura el perfil que la misma, una vez restituida, debe adoptar eliminando todo elemento o añadido que sobresalga de dicho perfil.

De igual manera esto afecta también al frente posterior no dibujado.

También se ha utilizado, para determinados elementos aislados o incluso edificaciones completas el trazo discontinuo simbolizando su prevista desaparición.

(9)

En el plano denominado “Planta Normativa de Cubiertas” se ha utilizado como base una reducción del topográfico 1/500 a nivel de cubiertas con las pendientes realizadas, sobre el que se han grafiado añadidos degradantes o tratamientos incorrectos que deben ser eliminados de acuerdo con los planos de “Tratamiento de Frentes Edificatorios”. En caso de discrepancia entre unos y otros prevalecerá lo expuesto en este último.

También se han grafiado, a trazo discontinuo, las líneas dominantes de aleros y cumbres para los supuestos de reedificación, sustitución y nueva planta.

ANEXO 5

Actividades o negocios protegidos de interés preferente

(Clasificadas en categorías al objeto de aplicar el párrafo segundo del art. 43 del Decreto 278/1983 de 5 de Diciembre sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco)

Categoría primera.

- Uso de comercio al por menor en plantas bajas - inferiores exclusivamente (*).
- Uso de comercio al por menor en planta baja, inferiores, entresuelo y primera exclusivamente, según zonas en que se admiten (*).

Categoría tercera.

- Uso de oficinas en planta baja, entresuelo y primera exclusivamente, según zonas en que se admiten.
- Uso de aparcamiento de vehículos para residentes en zonas admitidas.

Categoría cuarta.

- Uso comercial existente relativo a establecimientos de bebidas y asimilados cuando se ajusten a la ordenanza municipal vigente.
- Uso hotelero.

Áreas de localización de las actividades o negocios protegidos de interés preferente.

(vienen reflejadas en el plano “Áreas de actividades preferentes”).

a) Comercio al por menor:

- Calles: Nueva, Santa María, Merced, Perro, Pelota, Barrencalle Barrena, Torre, Cinturería y Barrencalle en el área de las Siete Calles y su Ensanche.

(* Se exceptúan usos de establecimientos de bebidas y asimilados.
Categoría segunda.

- Calle Esperanza y Vda. Epalza.

- Manzanas entre Solokoetxe y Zumárraga y alineación en calle Solokoetxe, trasera a la manzana de esta calle con Ronda.

- Alineación calle Bailén.

- Área de Ollerías.

b) Pequeños talleres de oficios relacionados con la rehabilitación-construcción, artesanía, etc., que no supongan actividades molestas:

- Frente a la calle Atxuri y Avda. de Castilla.

- Nueva urbanización del Bosque.

- Muelle Marzana.

c) Pequeños talleres artesanales:

- Calles: Ronda, María Muñoz e Iturribide.

- Las zonas reseñadas para el uso b).

(*) Se exceptúan usos de establecimientos de bebidas y asimilados.

ANEXO 6

Catálogo

1. La delimitación del área del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bilbao, como Bien Cultural Calificado.

El Casco Histórico de Bilbao fue declarado Conjunto Histórico-Artístico de carácter nacional por Decreto 3290/1972, de 9 de Noviembre (BOE 28 Noviembre 1.972). Tras la reapertura del expediente para su adaptación a las exigencias de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco, ha sido declarado como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto 543/1995, de 29 de Diciembre.

La delimitación Monumental determinada para el Casco Histórico de Bilbao viene definida por la aceptación de algunos límites físicos innegables, como son la Ría de Bilbao como límite hacia el Este, desde el Ayuntamiento hasta llegar al puente de San Antón, convirtiéndose éste en el borde Sur.

Por otra parte las traseras de la calle Ronda, la Plaza Miguel de Unamuno, el arranque de las Calzadas de Mallona (hasta el nº 15) y las traseras de la calle Sendeja y Askao configuran el borde Oeste, limitando al Norte con la Plaza de Ernesto Erkoreka y la trasera de la Casa Consistorial.

Dicha delimitación viene reflejada en los correspondientes planos de la documentación gráfica del Plan relativos al Catálogo y Niveles de Protección.

2. Tipos de catalogación establecidos por el P.E.R. para la edificación.

Junto a la calificación de Bien de Interés Cultural se establecen de forma pormenorizada, los distintos niveles de protección:

2.1. Por el Decreto 543/95, para el Conjunto Monumental:

- a) Elementos de protección especial
- b) Elementos de protección media
- c) Elementos de protección básica
- d) Elementos sustituibles
- e) Elementos discordantes
- f) Espacios urbanos

2.2. Por el P.E.R. para todo el ámbito del A.R.I.:

- a) Catalogación o protección integral
- b) Catalogación o protección tipológica
- c) Catalogación o protección ambiental

Con el fin de integrar ambas catalogaciones en los listados de edificios que se relacionan en los anexos del P.E.R. se han elaborado los siguientes:

- * Anexo 7: Listado de Edificios Monumentales.
- * Anexo 8: Listado de Edificios de Protección Especial e Integral.
- * Anexo 9: Listado de Edificios de Protección Integral.
- * Anexo 10: Listado de Edificios de Protección Media y Tipológica.
- * Anexo 11: Listado de Edificios de Protección Tipológica.
- * Anexo 12: Listado de Edificios de Protección Básica y Ambiental.
- * Anexo 13: Listado de Edificios cuyos Bajos son de conservación.
- * Anexo 14: Listado de Edificios discordantes en el ámbito del Casco Histórico.

El carácter de estas catalogaciones o protecciones, con el detalle de los elementos a conservar para cada una de ellas se expone en los Capítulos 2, 3, 4 y 5 de las Normas Urbanísticas denominado Ordenanza de Conservación Edificatoria.

3. Listado de los ámbitos naturales, paisajes y ambientes urbanos incluidos en el presente catálogo.

3.1. Elementos naturales catalogados:

3.1.1. La Ría de Bilbao, en el tramo que discurre por el ámbito de desarrollo del Plan, si bien a nuestro juicio, debería de ser catalogada desde la Isla de San Cristobal inclusive hasta su desembocadura en el Abra, en base a los siguientes aspectos:

- Por su interés como accidente natural singular.
- Por su interés como elemento clave en la fundación y desarrollo de Bilbao.
- Por su interés como elemento configurador y ordenador de la trama urbana de la Villa.
- Por el valor y significación popular que tiene para Bilbao.

En este sentido entendemos que debe ser objeto de Catálogo, además de su delimitación física como cauce, sus riberas con los elementos de encauzamiento y urbanización, especialmente cuando están tratados con sillería. Se exceptúan de catalogación los pórticos de hormigón sobre pilotes dispuestos en diversos tramos de la misma.

3.1.2. Las laderas de Mallona, zona de calle Prim, Solokoetxe y Hermanitas de los Pobres, en las siguientes materias:

- Topografía natural y/o actual.
- Arbolado.

3.2. Conjuntos catalogados:

3.2.1. El Conjunto Monumental del Casco Histórico ha sido recogido como tal en la delimitación del Decreto 543/1995, de 29 de Diciembre. Sin perjuicio de los recogido por el citado Decreto, ni del ámbito legal de protección definido como consecuencia del mismo, se considera de especial incidencia e interés lo relativo a:

- Disposición de calles cantones y sus alineaciones.
- Tipología de los edificios.
- Cárcavas (debe disponerse su recuperación).

3.2.2. Manzanas formadas por las calles de:

- Ronda
- Barrencalle Barrena, Torre, Cinturería y Somera.
- Pelota, Perro, Lotería, Banco de España y Ronda.

Serán objeto de especial interés los aspectos relativos a estructura y disposición de calles, así como los tipológicos de la edificación recogidos en el apartado anterior, a excepción del tema relativo a cárcavas y con inclusión del relativo a posibles pervivencias de la estructura amurallada de la Villa.

3.2.3. Conjunto de edificios de Viuda de Epalza entre la Iglesia de San Nicolás y el final de la calle.

3.2.4. Manzana en la que se halla situada la Plaza Nueva en su totalidad, con especial incidencia en la misma.

3.2.5. Edificios que forman el frente del Muelle de Marzana.

3.2.6. Edificios situados en el Muelle de la Naja y calle Bailén, así como los porticados dispuestos en la planta baja de los mismos.

3.3. Conjunto Monumental:

La Manzana completa en la que están incluidos el Museo Etnográfico y la Iglesia de los Santos Juanes se cataloga como Conjunto Monumental.

3.4. Espacios urbanos catalogados:

3.4.1. Jardines del Arenal. Se señala como de especial interés:

- Arbolado.
- Quiosco de música.
- Fuentes y monumentos.
- Su concepción y sentido en general.

3.4.2. Calzadas de Mallona y acceso y restos del antiguo cementerio.

Se señala el interés del conjunto, y de forma peculiar el trazado y disposición de las calzadas, puertas de acceso al cementerio, vestigios y restos de tumbas, arbolado, etc.

3.4.3. Pórticos de la Ribera al final del trazado de las Siete Calles.

3.4.4. Plazuela de la Encarnación.

3.4.5. Plazuela de Santiago, incluida la fuente monumental de Paret.

3.4.6. Trazado de la calle Encarnación-Ollerías Altas.

4. Listados de edificios catalogados en sus diferentes conceptos de Monumentales, Especial, Media, Básica, Integral, Tipológica, Ambiental, y aquellos cuyos Bajos son de Conservación.,

Se acompaña a continuación el listado de los diferentes edificios incluidos en las catalogaciones citadas. El resto de edificios no listados -excepto los que expresamente estén señalados como en Fuera de Ordenación, al Margen de la Rehabilitación y/o Discordantes-, serán de Protección Ambiental.

ANEXO 7

EDIFICIOS MONUMENTALES

- Casco Histórico (BOE, 28.11.72/ BOPV nº 11, 16.1.1996/ BOB nº 64, 28.3.1996)
- 1. La Catedral de Santiago (BOPV nº 132, 4.8.1984)
- 2. La Iglesia de San Antón (BOPV nº 132, 4.8.1984)
- 4. Manzana del Museo Arqueológico, Etnográfico e Histórico Vasco (BOE, 10.3.1962)
- 7. Iglesia y Convento de la Encarnación** (BOB nº 164, 28.08.2001 /BOPV nº 126, 22.08.2001)
- 10. Plaza Nueva. Accesos, Fachadas, Soportales. (BOPV nº 132, 4.8.1984)
- 13. Teatro Arriaga (BOPV nº 226, 27.11.1995)
- 24. Edificio Sociedad Bilbaína. C/ Navarra, 1 (BOPV nº 218, 14.11.2000)

(20) Modificación PER “Boulevard”, Arenal, 3 (BOB Nº 80 25.04.07)

ANEXO 8

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL E INTEGRAL

- 3. Iglesia santos Juanes
- 5. Iglesia San Nicolás
- 14. Edificio del viejo Banco Bilbao (Plaza San Nicolás)
- 15. Biblioteca Municipal (C/ Bidebarrieta, 4)
- 17. Ayuntamiento de Bilbao (Incoada declaración Monumento: 13.4.1977)
- 18. Palacio Yohn (C/ Pelota, 10 -La Bolsa-)
- 19. Calle Belosticalle, 1
- 21. Fuente del Perro
- 22. Mercado de la Ribera
- 23. Quiosco de música del Arenal
- 28. Caja de Ahorros Municipal y Monte de Piedad
- 30. Fuente de Paret (Plaza Santiago)
- 31. Escuelas Múgica
- 38. Pórticos de la Ribera
- 65. Puente de San Antón

ANEXO 9
LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

6. Convento de la Esperanza
8. Iglesia del Convento de la Merced
9. Antiguo Hospital de los Santos Juanes (Incoada declaración Monumento: 7.12.1977)
11. Arco de Mallona (entrada Antiguo Cementerio)
12. Estación de FF.CC. Bilbao - Santander
16. Edificio del Antiguo Banco de España
20. Casa Palacio Gómez de la Torre (C/ Vda. de Epalza, 1)
25. Estación FF.CC. Atxuri
26. Grupo Escolar García Rivero
27. Grupo Escolar Ollerías
29. Estación de FF.CC. Bilbao - Lezama
32. Puente del Ayuntamiento
33. Fuente de Iturribide
34. Edificio de La Bolsa
35. Puente peatonal junto al Mercado de la Ribera
36. Casa Cuna
37. "Rascacielos" de Bilbao (Bailén, 1)
39. Casa de Bidebarrieta, 10 esquina a Jardines
40. Casa Gortazar (C/ Correo, 8)
41. Casa Landeche (C/ Víctor, 5-7)
42. Casa que fue del Ministro Romarate (C/ Arenal, 1)
43. Escalinatas de Solokoetxe, 2. Casa esquina María Muñoz y Ronda
44. Casa en Ronda, 2.
45. Casa en Ronda, 4-6.
46. Escuelas de Solokoetxe
47. Casa en Banco de España, 1
48. Casa en Santa María, 18
49. Casa en Santa María, 16
50. Casa en Jardines, 5
51. Casa en Ronda, 8 y 10
52. Casa en Somera, 12
53. Casa en Ronda, 12.
54. Frente edificatoria en Vda. de Epalza (2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12)
55. Casa en Banco España, 3
56. Antigua Alhóndiga de Iturribide (Incoada Declaración Monumento: 25.1.88)
57. Casa en Jardines, 7
58. Casa en Víctor, 1
59. Casa en Jardines, 11
60. Casa en Bailén, 3
61. Casa en Cueva Santimamiñe, 1
62. Casa en Cueva Ekain, 2
63. Edificio de Euskaltzaindia en Plaza Nueva, 15 - Fueros, 8
66. Arenal, 3. (20) Café Boulevard
- 67. (*) Primera Planta C/ Barrenkale 36. Restaurante « Luciano » (pinturas al fresco, vidriera, chimenea, rejas, cajoneras y puertas reversibles) (*) Protección integral del local interior de la edificación (29)**
- 68. Arenal, 1. (*) Local <El Tilo> (32)**

ANEXO 10

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA Y TIPOLOGICA

(20)

- Askao, 11 y 27
- Barrencalle, 17. Arco de Entrada
- Barrencalle Barrena, 6, 9 y 16
- Bidebarrieta, 1, 2, 6 y 14
- Caja Rural Vasca (Arenal, 4 / Correo, 2)
- Calzadas Mallona, 1, 3, 9, 13 y 15
- Cinturería, 2
- Cocheras del Ferrocarril (Muelle del Arenal s/n)
- Correo, 3. Escudo de fachada.
- Correo, 10. Miradores
- Correo, 14, 18 y 20 y 25
- Correo, 21. Casa Blasonada
- Esperanza, 2 y 8
- Jardines, 1, 2, 6, 8 y 10
- La Cruz, 1. Escudo
- Lotería, 3 y 4
- María Muñoz, 2, 4, 6, 8 y 10
- Pelota, 3 y 5
- Perro, 2
- Plaza Santiago, 1 y 6
- Ribera, 1, 6, 8, 13 y 19
- Ronda, 13 y 18
- Santa María, 11, 13 y 14
- Sendeja, 3, 5, 6 y 7
- Sombrerería, 2, 10 y 12
- Somera, 8. Arco de entrada y escudo
- Somera, 45
- Tendería, 6, 26, 38 y 42
- Victor, 4
- Vda. de Epalza, 2
- Ribera 4 y 5 (Escritorio Mercantil) (BOPV nº 247, 26.12.2008)

ANEXO 11

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA

- Anexo Iglesia de San Antón
- C/ Artecalle, 1, 3, 19, 21, 23, 27, 33, 35, 43, 45, 2, 18, 20, 22, 38, 40 y 50
- Askao, 2, 4, 6, 8, 9, 23 y 25
- C/ Askatasuna, 2
- C/ Atxuri, 2, 4, 6, 13 y 49
- C/ Banco de España, 4
- C/ Barrencalle, 1, 3, 5, 9, 11, 12, 14 y 25
- C/ Barrencalle Barrena, 1, 2, 8, 10, 12 y 18
- C/ Belosticalle, 2, 8, 9, 11, 13 y 26
- C/ Bidebarrieta, 3, 5, 11 y 12
- C/ Bidebarrieta, 9 (Modificación planta 1ª)
- C/ Carnicería Vieja, 3, 5, 7, 8, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 29
- C/ Cinturería, 1 y 8
- C/ Correo, 7, 12, 13, 16, 17 y 19
- C/ Correo, 10 (levantar hasta perfil de calle)
- C/ Cueva Altxerri, 1 y 3
- C/ Cuevas Ekain, 1 y 3
- C/ Cueva Goikolau, 1 (en acceso Plaza Nueva por Sombrerería)
- Edificio Cementerio de Mallona
- C/ de la Encarnación, 27 y 29
- C/ Esperanza, 6, 14, 16, 18 y 20
- C/ Fika: 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21,29 **(26)**
- C/ Fueros, 4
- C/ Iturribide, 7, 9, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 41y 44 **(11)(26)**
- C/ La Cruz, 11
- C/ Larrínaga, 1, 2, 3 y 4
- C/ Lotería, 1 y 2
- C/ M. Iciar, 2 y 4
- C/ Marzana, 4, 6, 8, 10, 12, 14 y 16
- C/ Merced, 2
- Muelle de Ibeni, 1
- Muelle Marzana, 2
- C/ Nueva, 2
- C/ Ollerías Altas, 11 y 13
- C/ Ollerías Bajas, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 y 19
- Pabellón de Infecciosos del Antiguo Hospital de Atxuri
- C/ Pelota, 1, 2 y 6
- C/ Perro, 1 y 3
- Plaza de la Encarnación, 10
- Plaza Ernesto Erkoreka: 4 **(26)**
- Plaza Nueva, 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
- Plaza Zumarraga, 1, 2, 3, 4, 5 y 6
- Plazuela de Santiago, 2, 3 y 5
- C/ Portal de Zamudio, 2
- (9)**
- C/ Ribera, 9, 17, 18, 22 y 23

- C/ Ronda, 1, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29 y 31.
- C/ Santa María, 9 y 12
- C/ Sendeja, 4
- C/ Solokoetxe, 2, 4, 6, 7, 8 y 10
- C/ Sombrerería, 14 y 16
- C/ somera, 15, 17, 19 y 21
- C/ Sorkunde, 1, 2 y 4
- C/ Tendería, 1, 2 bis, 4, 8, 11, 12, 14, 16, 23, 28, 30 y 48.
- 8.-
- C/ Torre, 2, 5, 6 y 9
- Travesía 16 de Agosto, 1
- Travesía de las Escuelas, 1
- C/ Víctor, 2 y 3
- C/ Zabalbide, 5 y 7
- C/ Zabalbide: 13 y 15 **(26)**
- C/ Zumarraga, 1, 3, 5 y 7

ANEXO 12

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA Y AMBIENTAL

- Arenal , 2 (fachada)
- C/ Artecalle, 4, 5, 7, 9, 16, 24, 26, 32, 41, 52 y 54
- C/ Askao, 15, 17, 19 y 21
- C/ Barrencalle, 4, 7, 16, 18, 26, 29 y 36
- C/ Barrencalle, 42 (plantas baja y primera)
- C/ Barrencalle Barrena, 4, 7 y 14
- C/ Belosticalle, 4, 7, 10, 12, 15, 16, 18, 20, 23, 24 y 25
- C/ Belosticalle, 6 (planta baja)
- C/ Bidebarrieta, 7
- C/ Carniceria Vieja, 6, 10, 12, 13, 14 y 24
- C/ Correo, 4, 6, 9, 11 y 23
- C/ Esperanza, 10 y 26
- C/ Jardines, 4
- C/ Cruz, 9 y 13
- C/ Nueva, 3
- C/ Perro, 5
- Plaza Nueva, 3 y 4
- Plazuela de Santiago, 4 (suprimir mirador)
- C/ Ronda, 3, 17, 23 y 33
- C/ Santa María, 1, 7 y 10
- C/ Sendeja, 1 y 2
- C/ Sombrerería, 1, 3, 4 y 6
- C/ Somera, 5, 6, 10, 23, 25, 41 y 43
- C/ Tendería, 2, 7, 13, 19, 22, 44 y 46
- C/ Torre, 1, 3 y 7
- C/ Vda. de Epalza, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12

ANEXO 13

LISTADO DE EDIFICIOS CUYOS BAJOS SON DE CONSERVACION

- 1-4 Edificios c/ Sta María, 1, 3, 4 y 7
- 5 Edificio c/ Ribera, 11
- 6 Edificio c/ Nueva, 3
- 7-8 Edificios c/ Ascao, 4 y 6
- 9 Edificio Calzadas de Mallona, 3
- 10-11 Edificios c/ Perro, 4 y 5
- 12-13 Edificios c/ Barrencalle Barrena, 3 y 7
- 14 Edificio c/ Torre, 7
- 15-23 Edificios c/ Barrencalle, 13, 15, 29, 31, 16, 18, 26, 36 y 42
- 24 Edificio c/ Torre, 4 (acceso por cantón entre Barrencalle y Torre)
- 25-28 Edificios c/ Belosticalle 6, 18 (acceso por cantón entre Belosticalle y Tendería), 20 y 23
- 29 Edificio c/ Carnicería Vieja, 24
- 30 Edificio c/ Tendería, 17
- 31-32 Edificio c/ Artecalle 54 y 17 (acceso por cantón entre Artecalle y Tendería)
- 33-34 Edificios c/ Somera, 2, 8, 11, 13, 23, 25, 18, 39, 41, 43 y 16
- 44-49 Edificios c/ Ronda, 3, 17, 23, 25, 33 y 26
- 50-51 Edificios c/ Bilbao la Vieja, 2 y 4
- 52 Edificio en c/ Urazurrutia, 1
- 53-56 Edificios c/ Iturribide, 4, 6, 8 y 11
- 57-67 Edificios c/ Atxuri 5, 15, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 y 39
- 68-70 Edificios c/ Encarnación, 5, 7 y 11

ANEXO 14

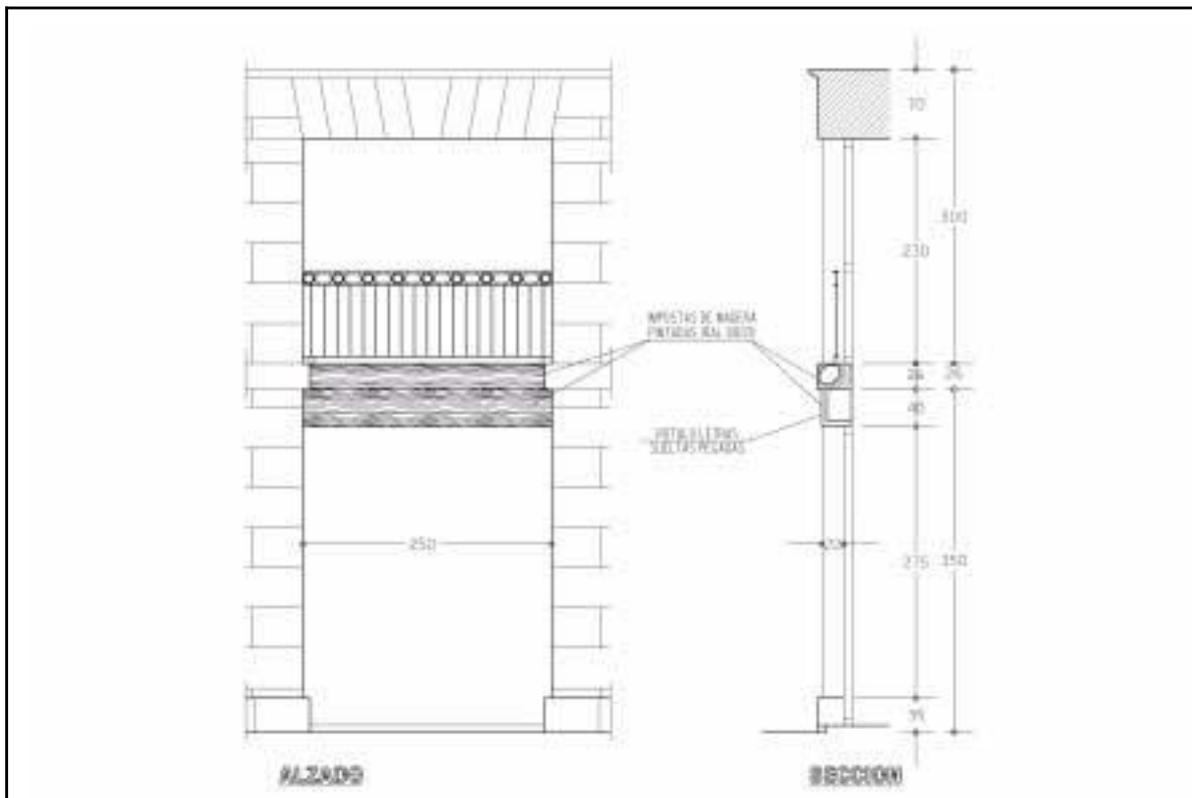
LISTADO DE EDIFICIOS DISCORDANTES EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTORICO

- Fachada Correo, 15
 - Fachada del Frontón de la Esperanza
 - Fachada de plaqueta en Esperanza, 10
 - Artecalle, 15
 - Tiendas anexas a la Catedral de las calles Tendería-Correo (materiales y/o acabados de fachada)
 - Bidebarrieta, 16
 - Mirador primera planta (Plazuela de Santiago, 4)
 - Cubiertas y buhardillas en edificio Caja Laboral (Arenal 2)
 - Edificio anexo a la Catedral (esquina Torre-Correo)
 - **Levante de planta bajo cubierta (edificio anexo a la Catedral en la esquina Torre-Correo)**
- (32)**

ANEXO 15 (15)

**CRITERIOS NORMATIVOS PARA LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS
EN LOS LOCALES COMERCIALES DE LA PLAZA NUEVA**

(art. 86.4 P.E.R.)

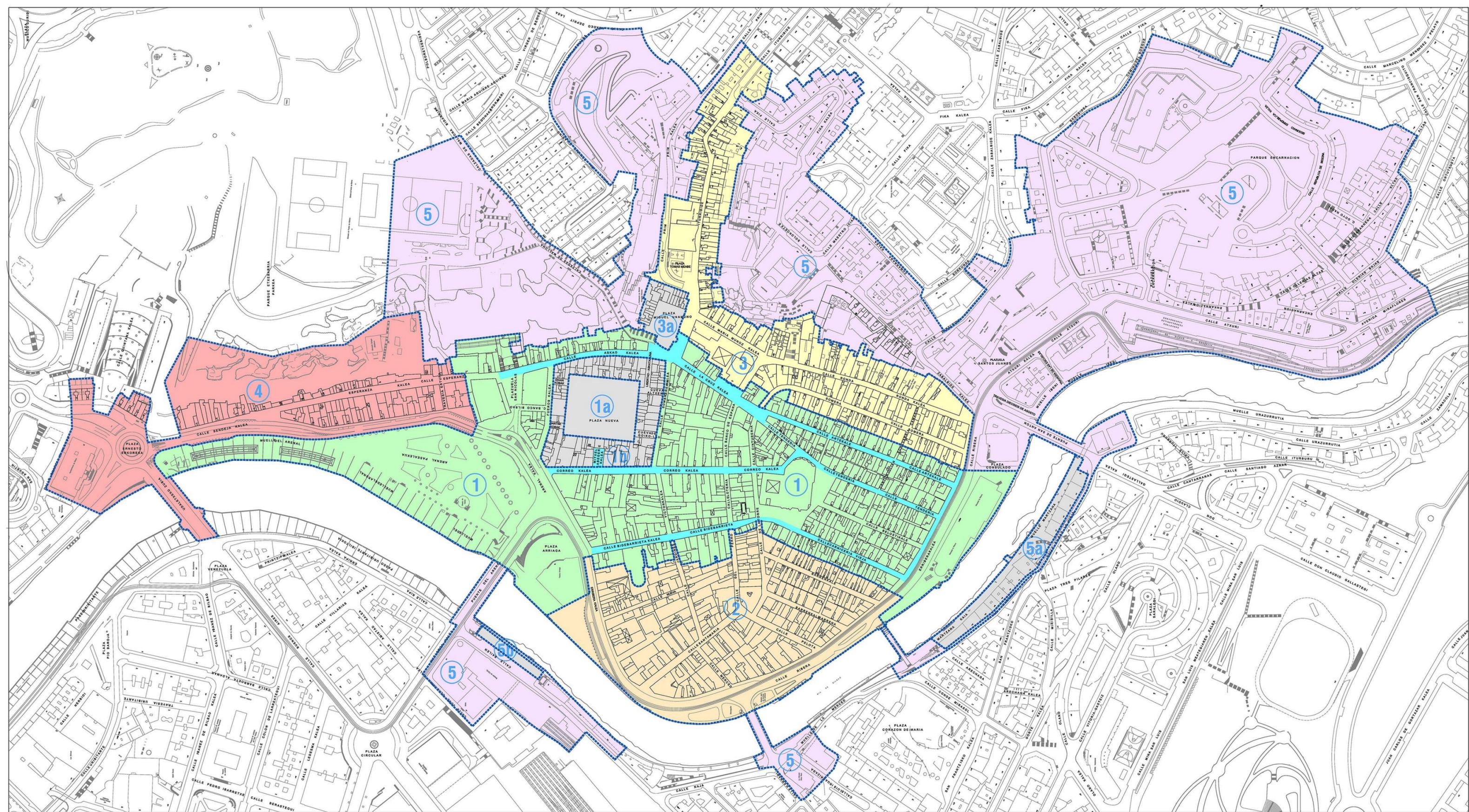


Caso a)

ANEXO 16 (32)

**DIVISIÓN DEL TERRITORIO POR ZONAS, EN FUNCIÓN DE LAS
DENSIDADES DE USOS (ARTÍCULO 24)**

-.



ZONAS:	
CORREDORES COMERCIALES	
ESPACIO SINGULAR - 1a	
ESPACIO SINGULAR - 1b	
ZONA 2	
ZONA 3	
ESPACIO SINGULAR - 3a	
ZONA 4	
ZONA 5	
ESPACIO SINGULAR - 5a	
ESPACIO SINGULAR - 5b	



Hiri Plangintzarako Salta
Área de Planificación Urbana

PLANKETA SEKZIOA
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO

PROIEKTUAREN IZENBURUA: MODIFICACIÓN DEL P.E.R. DEL CASCO VIEJO EN MATERIA DE USOS

PLANU IZENBURUA: DIVISIÓN DEL TERRITORIO POR ZONAS EN FUNCIÓN DE LAS DENSIDADES DE USOS (art.24)

PLANO ZIB: ANEXO 16

ESKALA: ESCALA:
DATA: FEBRERO 2016

ANEXO 17 (32)

PLANO CON ANCHURA DE VIALES (ARTÍCULO 25.5)

-.

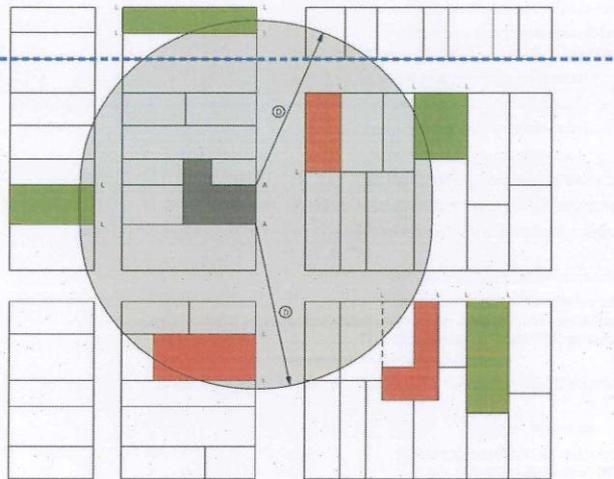
ANEXO 18 (32)

ANEXO 18 18. ERANSKINA

FORMA DE MEDIR LAS DISTANCIAS. CROQUIS ORIENTATIVOS (art.26)
DISTANTZIAK NEURTZEKO MODUA. KROKIS ORIENTAGARRIAK (26. artikulua)

ZONA A
A ZONA

ZONA B
B ZONA

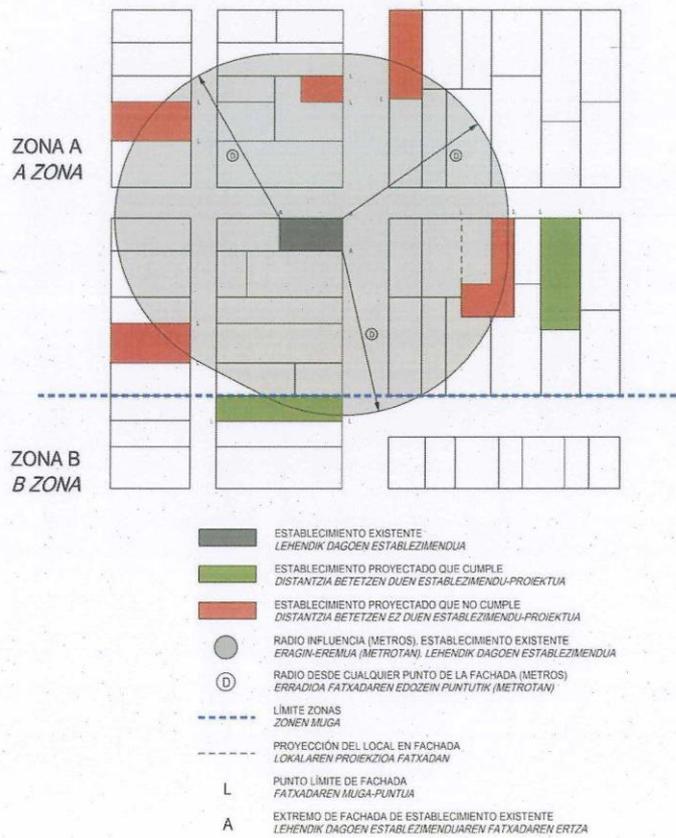


- ESTABLECIMIENTO EXISTENTE
LEHENDIK DAGOEN ESTABLEZIMENDUA
- ESTABLECIMIENTO PROYECTADO QUE CUMPLE
DISTANTZIA BETETZEN DUEN ESTABLEZIMENDU-PROIEKTUA
- ESTABLECIMIENTO PROYECTADO QUE NO CUMPLE
DISTANTZIA BETETZEN EZ DUEN ESTABLEZIMENDU-PROIEKTUA
- RADIO INFLUENCIA (METROS). ESTABLECIMIENTO EXISTENTE
ERAGIN-EREMUA (METROTAN). LEHENDIK DAGOEN ESTABLEZIMENDUA
- D RADIO DESDE CUALQUIER PUNTO DE LA FACHADA (METROS)
ERRADIOA FATXADAREN EDOZEIN PUNTUTIK (METROTAN)
- LÍMITE ZONAS
ZONEN MUGA
- PROYECCIÓN DEL LOCAL EN FACHADA
LOKALAREN PROIEKZIOA FATXADAN
- L** PUNTO LÍMITE DE FACHADA
FATXADAREN MUGA-PUNTUA
- A** EXTREMO DE FACHADA DE ESTABLECIMIENTO EXISTENTE
LEHENDIK DAGOEN ESTABLEZIMENDUAREN FATXADAREN ERTZA

ANEXO 18 (32)

ANEXO 18 18. ERANSKINA

FORMA DE MEDIR LAS DISTANCIAS. CROQUIS ORIENTATIVOS (art.26)
DISTANTZIAK NEURTZEKO MODUA. KROKIS ORIENTAGARRIAK (26. artikulua)



ANEXO 19 (32)

CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES (ARTÍCULO 25.6)

1. Los establecimientos del sector de la alimentación (tales como panaderías, etc.) que, por disponer de una superficie de atención al público superior a un tercio (1/3) de la total de local, sean consideradas como de hostelería (artículo 1.2 de la Ordenanza correspondiente) y puedan disponer de terraza (artículo 31 de la Ordenanza de Espacio Público) deberán contar obligatoriamente para ello con los aseos reglamentarios.

2. Las autorizaciones para instalación de terrazas en los espacios singulares (Plaza Nueva, Plaza de Unamuno y Muelle de Marzana), se concederán determinando unas dimensiones y características del módulo de referencia de cada espacio singular, con arreglo, a los siguientes:

- grado de saturación comercial;
- accesibilidad y movilidad en el espacio público;
- superficie en planta baja de los locales; y
- características funcionales del espacio a estudiar.

Sin perjuicio de todo esto, será requisito previo para poder autorizar terrazas la aprobación de un proyecto de ordenación conjunto de cada citado ámbito, elaborado por el Área competente en materia de espacio público, con señalamiento del número de instalaciones, así como de sus dimensiones y emplazamiento respectivos.

3. Igualmente, será necesario un proyecto de ordenación previo en los corredores comerciales y en el resto de las calles, tomando como criterios la longitud de fachada del local y la accesibilidad con referencia a la anchura de la calle. Para la elaboración de dichos proyectos se tendrá en cuenta además el flujo peatonal y el tránsito de vehículos de emergencia.

4. Asimismo, se establecerán las características del mobiliario (tamaño, material, color, etc.) en la totalidad del ámbito.

5. Los establecimientos de los Subgrupos II-R, o restaurantes sin barra, y II-T, o txokos, no podrán contar con terraza.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO

NORMAS DE GESTIÓN

INDICE

1.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	103
1.1. Disposiciones generales.....	103
1.2. Unidades de Ejecución.....	105
1.3. Definición de Áreas de Reparto y Cálculo del Aprovechamiento Tipo.....	108
ÁREA DE REPARTO 503.....	109
ÁREA DE REPARTO 504.....	113
ÁREA DE REPARTO 505.....	116
ÁREA DE REPARTO 506.....	119
ÁREA DE REPARTO 507.....	120
ÁREA DE REPARTO 508.....	121
ÁREA DE REPARTO 509.....	124
ÁREA DE REPARTO 510.....	126
ÁREA DE REPARTO 511.....	128
1.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.....	130
CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	131
UNIDAD DE EJECUCIÓN 509-1.....	122
UNIDAD DE EJECUCIÓN 511-1.....	135
1.5. Anejo: Regulación del sistema general de equipamiento comunitario definido en los terrenos de la antigua estación.....	140
2.- BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE TARIFAS PARA LICENCIAS DE OBRAS.....	141
1. Naturaleza, objeto y fundamento.....	141
2. Ámbito de aplicación.....	142
3. Hecho imponible.....	142
4. Sujeto pasivo.....	142
5. Bases de gravamen.....	143
6. Tipo o tarifa.....	143
7. Exenciones.....	143
8. Reducciones.....	144
9. Prórrogas o transmisiones.....	144
10. Normas de gestión.....	144
11. Pago.....	145
12. Vigilancia y fiscalización.....	145
13. Infracciones y sanciones tributarias.....	145
NORMA TRANSITORIA.....	145

3. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS BONIFICACIONES SOBRE LA CUOTA DEL IMPUESTO SOBRE LA RADICACIÓN.....	146
4. ASPECTOS RELATIVOS AL DESARROLLO DE LA REHABILITACIÓN.....	146
Sistema General de Ayudas.....	146
Exenciones e incentivos previstos por Legislación en los procesos de rehabilit.	149
Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del G.V.....	149
Ley de Protección del Patrimonio Histórico, exclusivamente, para Bienes de Interés Cultural.....	150

1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.1. Disposiciones Generales

1. La ejecución del presente Plan Especial de Rehabilitación se realizará conforme a las Normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de la aplicación de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás preceptos vigentes.

Corresponde la misma al Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, sin perjuicio de las competencias concurrentes, que a tenor de lo establecido en el Estatuto de Autonomía del País Vasco y Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos de 25 de Noviembre de 1983, correspondan a la Administración Autonómica y Foral.

Es objetivo del Plan, para las zonas de remodelación, que las viviendas contenidas en edificaciones cuya desaparición esté prevista por el mismo, sean sustituidas por otras en condiciones ventajosas.

2. Los particulares podrán participar en la ejecución de dicho instrumento de planeamiento, en los términos establecidos en la vigente Ley del Suelo y en el presente Plan Especial de Rehabilitación.

3. El Plan Especial de Rehabilitación, fija en el suelo urbano las pertinentes Unidades de Ejecución, que permiten llevar a cabo las operaciones urbanísticas por él previstas, con distribución justa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. La modificación de las unidades así delimitadas, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, previos los trámites de aprobación inicial e información pública por plazo de quince días.

Ninguna reclamación o recurso que se fundamente en errores u omisiones no denunciadas en la fase de información pública podrá dar lugar a la retroacción de las actuaciones.

5. La ejecución de los Sistemas Generales previstos en el Plan Especial de Rehabilitación, se llevará a término, preferentemente, por el Sistema de Expropiación. Igualmente será aplicable dicho sistema para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

6. El procedimiento a aplicar en dicho Sistema de Actuación será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa General de 16 de Diciembre de 1954 sin perjuicio de que la tasación de los terrenos se realice con arreglo a los criterios de valoración de la Legislación Urbanística vigente y de aplicación.

7. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Legislación de Régimen Local vigente.

8. En el Sistema de Compensación los propietarios aportarán los terrenos de cesión obligatoria, realizarán a su costa la urbanización en los términos y condiciones fijados en el presente Plan Especial de Rehabilitación, constituyéndose en Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, salvo que ello no fuera preciso, por pertenecer todos los terrenos a un único titular.

- Las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de compensación serán aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, de conformidad con el procedimiento legalmente establecido.

- La junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Será directamente responsable frente a dicha Administración Pública de la urbanización completa de la Unidad de Actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido.

9. En el Sistema de Cooperación, los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

- No podrán concederse Licencias de Edificación hasta que sea firme en vía Administrativa el Acuerdo Aprobatorio de la reparcelación de la Unidad de Ejecución que se ejecute por dicho sistema.

Del procedimiento de Gestión

A propuesta de la Sociedad de Gestión, SURBISA, el Ayuntamiento Pleno podrá delegar, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo, Ley de Régimen Local y Ley del Suelo, el procedimiento de Gestión del Plan Especial.

En consecuencia, tal procedimiento, descrito para las distintas Áreas, o Unidades de Ejecución en los puntos siguientes, podrá ser realizado por o ante SURBISA, que propondrá al Órgano Competente Municipal la resolución del Expediente.

Áreas de edificación consolidada

10. Son así las definidas en la cartografía del Plan Especial de Rehabilitación. En ellas se procederá mediante actuaciones aisladas, y se concederán licencias de edificación siempre que la construcción proyectada cumpla las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación y el terreno reúna la condición legal de solar, o se comprometa el peticionario de la licencia a realizar a su costa las obras necesarias para conseguirlo en los términos previstos por el Ordenamiento Urbanístico.

1.2. Unidades de Ejecución

1. Son así las definidas por el P.E.R., a fin de lograr la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de planeamiento.

Se enumeran e identifican las definidas: 503-1, 503-2, 509-1, 511-1 **(1) (5) (8)**

Sus límites y superficies son las que se recogen para cada una de ellas, en los preceptos subsiguientes y planos que integran la documentación gráfica del Plan Especial de Rehabilitación.

2. A fin de determinar el coste de urbanización imputable a cada Unidad de Ejecución deberá elaborarse y aprobarse definitivamente, para cada una de ellas, el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En el mismo se fijarán las cuotas de urbanización imputables a cada solar edificable.

3. Las cuotas de urbanización definidas en la forma señalada en el art. precedente, serán actualizadas a la finalización de cada semestre de vigencia del Plan Especial de Rehabilitación, mediante la aplicación de los porcentajes en que hubiera aumentado o disminuido los índices de Precios al Consumo para Bizkaia en materia de Viviendas - Obras - Construcciones durante ese período de tiempo.

4. La actualización de las cuotas de urbanización se efectuará por Acuerdo de la Comisión de Gobierno.

Sus efectos se producirán siempre desde la finalización del semestre de vigencia, cualquiera que fuere la fecha en que el Ayuntamiento adopte el Acuerdo correspondiente.

5. El reparto de beneficios y cargas, la cesión gratuita de terrenos a la Administración Municipal y al abono de los gastos de urbanización, podrá realizarse por los propietarios de terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

REPARCELACIÓN DE CARÁCTER ECONÓMICO

1. Cuando a tenor del vigente Ordenamiento Jurídico Urbanístico sea procedente, podrán los interesados efectuar el reparto de los beneficios y cargas, la cesión gratuita de terrenos a la Administración Pública competente y el abono de los gastos de urbanización de Unidad de Actuación en que se integren mediante reparcelación económica, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 125.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y arts. 74, 116 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El reparto de beneficios y cargas se efectuará proporcionalmente, teniendo en cuenta el respectivo aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan Especial de Rehabilitación a los terrenos objeto de actuación en la unidad que se ejecute.

REPARCELACIÓN ORDINARIA

1. El Ayuntamiento de Bilbao o Entidad Urbanística legalmente subrogada en sus competencias, podrá, en cualquier momento, de oficio o a instancias de parte interesada, proceder a la reparcelación obligatoria de una Unidad de Ejecución.

2. Igualmente, ateniéndose al procedimiento legalmente establecido, podrán los propietarios interesados actuar por el sistema de compensación.

Edificación

1. Verificada la reparcelación voluntaria u obligatoria, podrán los propietarios de los solares resultantes edificar sobre los mismos, solicitando y obteniendo previamente la preceptiva y abonando, sin no lo hubieren hecho ya, las que les corresponda, debidamente actualizadas en su cuantía.

2. La realización de las obras de urbanización por parte del titular de la licencia supondrá la dirección de las mismas por los Técnicos Municipales o los que designe la Corporación.

Dichos Técnicos expedirán certificaciones de obra con la periodicidad que sea necesaria, y practicarán a la conclusión de las mismas la correspondiente liquidación.

Las certificaciones y liquidaciones a las que se refiere el párrafo anterior se efectuarán en base a los precios fijados en el Proyecto correspondiente, sin revisiones ni alteraciones posteriores.

3. Con la liquidación de las obras formalizará el Director de las mismas su recepción provisional, mediante acta que suscribirá con el titular de la licencia.

Durante el plazo de seis meses se encontrarán las obras en situación de garantía y deberá el titular de la licencia repasar a su costa cuantos defectos y desperfectos se aprecien en las mismas, ateniéndose a las instrucciones que a tal efecto le impartirá el Director de las obras.

Concluido el plazo de garantía, emitirá informe el Director de las obras, señalando, si los hubiere, los defectos que puedan corregirse, y acompañando presupuesto o proyecto para su eliminación.

4. Si no hubiere defectos que corregir, acordará el Ayuntamiento la recepción definitiva de las obras y la cancelación de la garantía constituida para su ejecución.

5. Si hubieren de corregirse defectos, se dará cuenta de los mismos y del Informe, Proyecto o Presupuesto elaborado por el Director de las obras, al titular de la licencia, al objeto de que manifieste, en el término de quince días, si realiza o no dichas obras por su cuenta.

6. El silencio, la contestación negativa o la falta de inicio de los trabajos correspondientes dentro de los siete días inmediatos a la contestación afirmativa, autorizarán al Ayuntamiento a realizar los trabajos indicados por el Técnico Director, con cargo a la garantía constituida por el titular de la licencia.

Concluida la reparación de los defectos y desperfectos existentes, se practicará la oportuna liquidación que, después de aprobada por el Ayuntamiento, se notificará al titular de la licencia.

**1.3. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL
APROVECHAMIENTO TIPO**

****En la Modificación del PER (26) para la ampliación del ARI a los edificios emplazados en las calles Iturrubide nº 31, 33, 35, 37, 39, 41, 46, 48 y 50; Zabalbide nº 13 y 15; Sorkunde nº 12 y 14; Plaza Ernesto Ercoreka nº 2, 3, 4, 5, 8 y 9 y calle Fika nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 y 29, se mantienen las Areas de Reparto **A.R. 502 y 411** con sus determinaciones e incluyendo parte de su ámbito en el ARI y el PER del Casco Viejo**

ÁREA DE REPARTO 503 (1) (8)

Uso característico: VIVIENDA EN MANZANA CERRADA

Aprovechamiento tipo: 4,78 m²/m² (AT)

Situación de suelo: TERCERA

Cómputo de suelos: NETOS.

Tipo de actuación : ASISTEMATICAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN (503.01 y 02)

Condiciones de actuación: Área de Reparto Discontinua.

Se delimitan dos unidades de ejecución UE. 503.01 (C/ Bilbao la Vieja, 10) y UE. 503.01 (Calzadas de Mallona, 5 y 7) a gestionar por el Sistema de Expropiación.

OBSERVACIONES:

En el cómputo de suelos se han considerado los ocupados en la actualidad, incluidos los vinculados a la edificación en la parte trasera de las calles Esperanza y Ascao.
El solar nº 10 de la C/ Bilbao la Vieja tiene la calificación de vivienda de protección pública.

ÁREA DE REPARTO 503 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (11)

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO..... 70.334 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS-

Planta baja.....	USO COMERCIAL.....	50.716 m ²
Planta primera....	USO VIVIENDAS.....	33.913 m ²
(46.038 m ²).....	USO COMERCIAL.....	4.605 m ²
	USO OFICINAS.....	9.207 m ²
Resto plantas....	USO VIVIENDAS.....	145.946 m ²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	$179.859 \times 1,13/1,13 =$	179.859
COMERCIO -	$55.321 \times 1,98/1,13 =$	96.934
OFICINAS -	$9.207 \times 1,70/1,13 =$	13.851

TOTAL	-----	290.644 m ²
-------	-------	------------------------

EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

Planta baja.....	USO COMERCIAL.....	1.315 m ²
(1.385 m ²).....	USO OFICINAS.....	70 m ²
		(Pasan a Edif. Ofic.)

Planta primera....	USO VIVIENDAS.....	892 m ²
(1.342 m ²).....	USO COMERCIAL.....	127 m ²
	USO OFICINAS.....	256 m ²
	USO OFICINAS.....	67 m ²
		(Pasan a Edif. Ofic.)

Resto plantas....	USO VIVIENDAS.....	3.825 m ²
(4.026 m ²).....	USO OFICINAS.....	201 m ²
		(Pasan a Edif. Ofic.)

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	4.717x 1,13 x	0,85/1,13 =	4.009
COMERCIO -	1.442 x 1,98 x	0,85/1,13 =	2.147
OFICINAS -	256 x 1,70 x	0,85/1,13 =	327

TOTAL.....			6.483 m ²

EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS LUCRATIVOS

Planta baja..... 1.079 m²
Resto plantas..... 4.100 m²

Edificios con protección integral:

Planta baja..... 2.985 m²
Resto plantas..... 10.978 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

COLEGIO -	5.179 x 0,99/1,13 =	4.357
PROT. INT. -	13.963 x 0,99 x 0,85/1,13 =	10.398

TOTAL.....		14.935 m ²

EDIFICIOS DE OFICINAS

Planta baja..... 1.167 m²
Resto plantas..... 4.668 m²

Edificios con protección integral:

Planta baja..... 1.296 m²
Resto plantas..... 4.096 m²

Edificios de viviendas con protección integral y posibilidad de cambio de uso en oficinas:

Planta baja..... 45 m²
Resto plantas..... 177 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: $5.835 \times 1,70/1,13 = 8.778$
 (con prot. Int.) $5.614 \times 1,70 \times 0,85/1,13 = 7.179$
 TOTAL..... -----
15.957 m²

EDIFICIOS COMERCIALES -

Planta baja..... 1.059 m²
 Resto plantas..... 4.236 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: $5.295 \times 1,75/1,13 = 8.200 \text{ m}^2$

TOTAL TECHO EDIFICABLE PONDERADO... 326.219 m²

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{336.219}{70.334} = 4,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

ÁREA DE REPARTO 504

USO CARACTERÍSTICO: VIVIENDA EN MANZANA CERRADA.

Aprovechamiento tipo: 4,40 m²/m² (AT)

Situación del suelo: TERCERA

Cómputo de suelos: NETOS, referidos a los suelos ocupados en la actualidad, incluso los vinculados a la edificación en la ladera de Solokoetxe.

Tipo de actuación: ASISTEMÁTICAS

Condiciones de actuación: Área de Reparto Discontinua.

ÁREA DE REPARTO 504 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO. 71.422 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS-

Planta baja.	USO COMERCIAL.	48.001m ²
Planta primera. . . .	USO VIVIENDAS.	20.478 m ²
(40.956 m ²).	USO COMERCIAL.	8.191 m ²
	USO OFICINAS.	12.286 m ²
Resto plantas.	USO VIVIENDAS.	122.968 m ²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	143.446 x 1,13/1,13 =	143.446
COMERCIO -	56.192 x 1,98/1,13 =	98.460
OFICINAS -	12.286 x 1,70/1,13 =	18.483

TOTAL		260.389 m ²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL -

Planta baja.	USO COMERCIAL.	7.536 m ²
(7.933 m ²).	USO OFICINAS.	397 m ²
		(Pas an a Edif. Ofic.)
Planta primera. . . .	USO VIVIENDAS.	3.616 m ²
(7.612 m ²).	USO COMERCIAL.	1.446 m ²
	USO OFICINAS.	2.170 m ²
	USO OFICINAS.	380 m ²
		(Pas an a Edif. Ofic.)
Resto plantas.	USO VIVIENDAS.	17.543 m ²
(18.466 m ²).	USO OFICINAS.	923 m ²
		(Pas an a Edif. Ofic.)

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	21.159 x 1,13 x	0,85/1,13 =	17.985
COMERCIO -	8.982 x 1,98 x	0,85/1,13 =	13.377
OFICINAS -	2.170 x 1,70 x	0,85/1,13 =	2.775

TOTAL.			34.137 m ²

EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADOS LUCRATIVOS-

Planta baja. 1.236 m²
Resto plantas. 3.752 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: 4.988 x 0,99/1,13 = 4.370 m²

EDIFICIOS DE OFICINAS -

Planta baja. 1.236 m²
Resto plantas. 4.668 m²

Edificios de viviendas con protección integral y posibilidad de cambio de uso en oficinas:

Planta baja. 397 m²
Resto plantas. 1.303 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: 5.904 x 1,70/1,13 = 8.882 m²
(con prot. int.) 1.700 x 1,70 x 0,85/1,13 = 2.173 m²

TOTAL. 11.055 m²

EDIFICIOS COMERCIALES -

Planta baja. 648 m²
Resto plantas. 2.592 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: 3.240 x 1,75/1,13 = 5.017m²

TOTAL TECHO EDIFICABLE PONDERADO - 314.968 m²

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{314.968}{71.422} = 4,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

ÁREA DE REPARTO 505

Uso característico: VIVIENDA EN MANZANA CERRADA.

Aprovechamiento tipo: 3,76 m²/m² (AT)

Aprovechamiento patrimonializable: 3,19 m²/m² (0,85 AT)

Situación del suelo: CUARTA

Cómputo de suelos: NETOS

Tipo de actuación: ASISTEMÁTICAS

Condiciones de actuación: Área de Reparto Discontinua.

ÁREA DE REPARTO 505 - CUADRO DE SUPERFICIES Y USOS PORMENORIZADOS

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICIOS DE VIVIENDAS		
		P. Baja	P. 1 ^a	Resto P.
58	3.339	1.455	1.455	4.365
62	3.099	2.138	2.138	6.414
82	376	276	276	828
83	3.767	3.196	3.196	9.588
85	1.039	1.039	600	1.800
52	756	500	500	1.500
54	300	300	300	900
55	634	569	569	1.707
TOTALES	13.310	9.473	9.034	27.102

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO. . . . 13.310 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS -

Planta baja. USO COMERCIAL. 9.473 m²
 Planta primera. USO VIVIENDAS. 9.034 m²
 Resto plantas. USO VIVIENDAS. 27.102 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	36.136x	0,76/0,76 =	36.136
COMERCIO -	9.473 x	1,12/0,76 =	13.960

TOTAL.			50.096 m ²

APROVECHAMIENTO TIPO = $\frac{50.096}{13.310} = 3,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$

REORDENACIÓN DE APROVECHAMIENTO (24)

Numeración postal: Camino del Bosque 3	
Localización Plan	52.5
Edificio a derribar	
Superficie total delimitada	127,12 m2
Edificabilidad urbanística que desaparece:	477,97 m2
Nueva localización de la edificabilidad:	Planta 5ª y 6ª retranqueada en C/ Ollerías Altas 17 y 21
Superficie del nuevo perfil edificatorio	5ª planta: 349,77 m2 6ª planta: 128,20 m2

ÁREA DE REPARTO 506

Desaparece este área por integrarse en el área de reparto 511 (9)

ÁREA DE REPARTO 507

Desaparece este área por integrarse en las áreas de reparto 503 y 504 (11)

ÁREA DE REPARTO 508

Uso característico: VIVIENDAS EN MANZANA CERRADA.

Aprovechamiento tipo: 5,54 m²/m² (AT)

Aprovechamiento patrimonializable: 4,70 m²/m² (0,85 AT)

Situación del suelo: TERCERA

Cómputo de suelos: NETOS

Tipo de actuación: ASISTEMÁTICAS

ÁREA DE REPARTO 508 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO. . . . 29.481 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS -

Planta baja.	USO COMERCIAL.	27.794 m ²
Planta primera. . . .	USO VIVIENDAS.	15.056 m ²
(25.093 m ²).	USO COMERCIAL.	7.528 m ²
	USO OFICINAS.	2.509 m ²
Resto plantas.	USO VIVIENDAS.	75.279 m ²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS -	90.335x	1,13/1,13 =	90.335
COMERCIO -	35.322 x	1,98/1,13 =	61.892
OFICINAS	2.509 x	1,70/1,13 =	3.775

TOTAL. 156.002 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL-

Planta baja.	USO COMERCIAL.	426 m ²
Planta primera. . . .	USO VIVIENDAS.	256 m ²
(426 m ²).	USO COMERCIAL.	128 m ²
	USO OFICINAS.	42 m ²
Resto plantas.	USO VIVIENDAS.	1.146 m ²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDA -	1.402x	1,13 x	0,85/1,13 =	1.192
COMERCIO -	554 x	1,98 x	0,85/1,13 =	825
OFICINAS	42 x	1,70 x	0,85/1,13 =	53

TOTAL. 2.070 m²

EDIFICIOS DE OFICINAS -

Planta baja. 223 m²
Resto plantas. 784 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: $1.007 \times 1,70/1,13 = 1.515\text{m}^2$

EDIFICIOS COMERCIALES -

Planta baja. 555 m²
Resto plantas. 2.036 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: $2.591 \times 1,75/1,13 = 4.012\text{m}^2$

TOTAL TECHO EDIFICABLE PONDERADO: 163.599 m²

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{163.599}{29.481} = 5,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

ÁREA DE REPARTO 509 (4) (18)

Uso característico: VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Aprovechamiento tipo: 0,93 m²/m² (AT)

Situación de suelo del Área de Reparto: CUARTA

Cómputo de suelos: BRUTOS, excluyendo las superficies existentes de uso y dominio público y de equipamientos privados no lucrativos.

Tipo de actuación: UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ASISTEMÁTICAS

Condiciones de actuación: Se delimita una Unidad de Ejecución, que se denomina 509.01, que abarca la totalidad del Área de Reparto, con la exclusión de los suelos correspondientes al equipamiento privado no lucrativo.

El sistema de actuación será el de Expropiación.

Se admite hasta un máximo del 45 % de vivienda libre del techo edificable total en vivienda.

ÁREA DE REPARTO 509 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (4)(18)

La superficie total con aprovechamiento correspondiente al Área de Reparto 509, coincide con la de la Unidad de Ejecución 509-1 (antigua Unidad de Actuación "B", en Ollerias, Bosque y Atxuri) contenida en ella, con la exclusión de los suelos correspondientes a viales existentes de propiedad pública, y a equipamientos privados no lucrativos.

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: $52.813 + 3.226,6 = 56.039,6 \text{ m}^2$

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO CON APROVECHAMIENTO: $49.917 + 3016 \text{ m}^2 = 52.338 \text{ m}^2$

EDIFICIOS DE VIVIENDA

Planta baja. USO COMERCIAL. 2.207 m²

Libre: 1.727 m²

Uso hotelero: 170 m²

Plantas baja y altas. . . USO V.P. PÚBLICA. 25.549 m²

Plantas altas. USO VIV. EN MANZANA. 18.395 m²

Plantas altas USO HOTELERO 680 m²

48.728 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO: LUCRATIVO (SOBRE RASANTE)

VIVIENDA EN MANZANA - $0,76 / 0,74 \times (18.395 \text{ m}^2) = 18.892 \text{ m}^2$

VIVIENDAS V.P PÚBLICA - $0,74 / 0,74 \times (25.549 \text{ m}^2) = 25.549 \text{ m}^2$

TERCIARIO COMERCIAL - Parcela V.P.O. $0,74 / 0,74 \times (2.207 \text{ m}^2) = 2.207 \text{ m}^2$

Parcela libre: $1,12 / 0,74 \times (1.727 \text{ m}^2) = 2.614 \text{ m}^2$

HOTELERO: Planta baja: $1,12 / 0,74 \times (170 \text{ m}^2) = 257 \text{ m}^2$

Plantas altas: $0,76 / 0,74 \times (680 \text{ m}^2) = 698 \text{ m}^2$

.....
TOTAL..... 50.217 m^{2c}

APROVECHAMIENTO TIPO = A. T. = $\frac{50.217}{52.338} = 0,96 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ÁREA DE REPARTO 510

Uso característico: VIVIENDAS EN MANZANA CERRADA

Aprovechamiento tipo: 5,10 m²/m² (AT)

Aprovechamiento patrimonizable: 4,33 m²/m² (0,85 AT)

Situación del suelo: CUARTA

Cómputo de suelos: NETOS

Tipo de actuación: ASISTEMÁTICAS

Condiciones de actuación: Área de Reparto Discontinua.

ÁREA DE REPARTO 510 - CUADRO DE SUPERFICIES Y USOS PORMENORIZADOS

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICIOS DE VIVIENDAS		
		P. Baja	P. 1 ^a	Resto P.
51	502	502	502	1.506
53	713	713	677	2.031
56	464	423	423	1.269
57	448	448	448	1.344
59	140	140	140	420
60	1.750	1.595	1.515	4.545
61	1.318	1.232	1.232	3.696
73	160	160	160	480
81	2.588	2.563	2.306	6.918
85	415	415	415	1.245
TOTALES	8.498	8.191	7.818	23.454

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO. 8.498 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS -

Planta baja. USO COMERCIAL. 8.191 m²
 Planta primera. USO VIVIENDAS. 7.818 m²
 Resto plantas. USO VIVIENDAS. 23.454 m²

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGÚN USO:

VIVIENDAS - 31.272 x 0,76 / 0,76 = 31.272
 COMERCIO - 8.191 x 1,12/ 0,76 = 12.070

 TOTAL. 43.342 m²

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{43.342}{8.498} = 5,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

ÁREA DE REPARTO 511 (9)

Uso característico: Vivienda Colectiva en Bloque Abierto

Aprovechamiento tipo: 1,30 m²/m²

Situación del área de Reparto: Tres

Usos y coeficientes de ponderación:

- vivienda colectiva en bloque abierto; 1,17
- galería comercial: 2,14
- garaje complementario (superando “standard”): 0,40

Cómputo de suelos: BRUTO

Tipo de Actuación: UNIDAD DE EJECUCIÓN

ÁREA DE REPARTO 511 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (9)(17)

La superficie total con aprovechamiento correspondiente al Área de Reparto 511, coincide con la de la Unidad de Ejecución 511-01 salvo en lo relativo al Sistema General Ferroviario y a los suelos sin derechos correspondientes a la realineación de C/ Prim, que se incluyen para su reurbanización.

SUPERFICIE TOTAL CON APROVECHAMIENTO. . . . 18.113 m²

EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN ZONA BAJA (C/ PRIM)

- viviendas: 16.295 m²
- **galería comercial: 938,4 m²**
- **garajes complementarios (superando “standard”): 7.955 m²**

TECHO EDIFICABLE PONDERADO SEGUN USO: 16.295 x 1,17/1,17 = 16.295 m²
938,4 x 2,14 x 1,17 = 1.716 m²
7.955 x 0,40 x 1,17 = 2.720 m²

Total ponderado = 20.731 m²

EDIFICIO USO APARCAMIENTO (C/ BATALLA DE LEPANTO)

$$4.650 \times 0,69 / 1,17 = 2.744 \text{ m}^2$$

EDIFICIO COMERCIAL. ZONA ALTA (C/ BATALLA DELEPANTO) -

$$1.500 \times 2,14 \times 1,17 = 2.744 \text{ m}^2$$

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE PONDERADA SEGÚN USO: = 23.475 m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 23.475/18.113 = 1,30 m²/m²

1.4. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN (1)(5)(8)(9)

UNIDAD	TECHO EDIF. TOTAL PREVISTO	TECHO EDIF. DESTINADO A VIV.	NUEVAS VIVIENDAS
50.301	-	-	-
50.302	-	-	-
509-01	48.728 m ² c	44.424 m ² c	511
511-1	19.286 m ² c	16.295 m ² c	139
TOTAL	68.014 m²c	60.559 m²c	650

UNIDAD	VIVIENDAS QUE DESAP.	TECHO EDIF. EN USO QUE DESAP.	TECHO EDIF. EN USO DE VIV. QUE DESAP.
503-01	-	-	-
503-02	-	-	-
509-1	57	6.294,85 m ² c	4.571,05 m ² c
511-1	32	-	3.284,00 m ² c

NUEVA CONSTRUCCIÓN

Techo edificable total previsto: 68.014 m²c

Techo edificable destinado a nuevas viviendas: 60.559 m²c

Nuevas viviendas: 650

DEMOLICIONES

Techo edificado total en uso que desaparece: 6.294,85 m²c

Techo edificado en uso destinado a viviendas que desaparece: 7.855,05 m²c

Viviendas que desaparecen: 89

Nota.- El número de nuevas viviendas reflejado en este cuadro para las unidades de ejecución tiene carácter orientativo, siendo máximo en el caso de la U.E. 511.01

UNIDAD DE EJECUCIÓN 509-1 (4)(18)

Comprende esta Unidad de Ejecución las siguientes fincas:

<u>LOCALIZACIÓN POSTAL</u>	<u>LOCALIZACIÓN PLAN</u>
Solar en Travesía Ollerías, 3	05 81 01
Travesía Ollerías 1	05 81 13
Ollerías Altas 7	05 82 08
Ollerías Altas 9	05 82 01
Ollerías Altas 13 Bis	05 82 07
Ollerías Altas 15	05 82 03
Ollerías Altas 19	05 82 06
Plaza de la Encarnación 9	05 58 01
Plaza de la Encarnación 1	05 52 01
Solar en Plaza de la Encarnación 2	05 52 02
Bosque 9	05 51 01
Bosque 13, 15 y 17	05 51 03
Bosque 25	05 51 05
Bosque 14 Bis	05 85 03
Bosque 4	05 85 05
Bosque 8	05 85 05
Solar en C/ Zabalbide, 14	05 65 04
Solar en Bosque s/n	05 52 06
Solar en Bosque s/n	05 52 07
Solar en Bosque s/n	05 85 04
Solar en Bosque s/n	05 85 -
Plaza de la Encarnación 5	05 54 02
Plaza de la Encarnación 6	05 54 03

* Además de las fincas señaladas, comprende esta Unidad 24.487,00 m² de terrenos sin urbanizar, de propiedad municipal, así como 18.944,00 m² localizados en la finca propiedad de Hermanitas de los Pobres, y 934,55 m² correspondientes a terrenos no equipamentales del Instituto Emilio Campuzano.

SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA: 56.039,60 m²

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO: 52.178,68 m²

TECHO EDIFICABLE TOTAL PREVISTO: 48.728 m²

DEMOLICIONES PREVISTAS

<u>LOCALIZACIÓN POSTAL</u>	<u>OCUPACIÓN P.B.</u>	<u>ALTURAS</u>	<u>VIV</u>	<u>TECHO EDIF.</u>
Trav. Ollerías 1	163,00 m ²	B+3	6	652 m ²
Ollerías Altas 7	125,00 m ²	B+4/B+3	9	575 m ²
Ollerías Altas 9	100,00 m ²	B+4	5	500 m ²
Oller. Altas 13 bis (SIN USO)	160,00 m ²	B	-	160 m ²
Ollerías Altas, 15	210,85 m ²	B+4	13	1.054,25 m ²
Ollerías Altas, 19	66,80 m ²	B+1	1	133,60 m ²
Pl. Encarnación 9 (SIN USO)	264,00 m ²	B+E+3	-	1.320 m ²
Pl. Encarnación 1	280,00 m ²	B+6	16	1.540 m ²
Bosque 9	585,00 m ²	B	-	585 m ²
Bosque 13	160,00 m ²	B+3	3	520 m ²
Bosque 25 (SIN USO)	143,00 m ²	B+3	-	572 m ²
Bosque 14 bis (SIN USO)	660,00 m ²	B+3	-	2.640 m ²
Bosque 4 (2 PLANTAS SIN USO)	160,00 m ²	B+2	1	480 m ²
Bosque 8	187,00 m ²	B	-	187 m ²
Pl. Encarnación	97,00 m ²	B+3	3	388 m ²
Pl. Encarnación 6 (SIN USO)	150,00 m ²	B+1	-	300 m ²
<hr/>				
TOTAL.....	3.511,65 m ²		57	11.606,85 m ²

VIVIENDAS QUE DESAPARECEN: 57 (superficie media 80,19 m²c) TECHO
EDIFICADO TOTAL EN USO QUE DESAPARECE: 6.294,85 m²c Techo
edificado en uso destinado a viviendas que desaparece: 4.571,05 m²c Techo
edificado en uso no destinado a viv. que desaparece: 1.723,80 m²c TECHO
EDIFICADO TOTAL SIN USOS QUE DESAPARECE: 5.312,00 m²c

TECHO EDIFICABLE PREVISTO EN LAS NUEVAS EDIFICACIONES

MANZANA	M2c P.S.	M2c P.B.	ALTURAS	VIV	M2c TECHO EDIF
I/ ZONA BOSQUE	7.118	2.191		218	23.018
1 Bloque transversal	397	324	B+2 B+3 B+4	46	4.102
Espacio Libre E.L. 18	1.632				
2 Bloque lineal	1.400	1.293	B+5 B+6 B+7	78	8.433
3 Manzana con patio	3.689	574	B+4 B+5 B+6 B+7	94	10.483
II/ ZONA OLLERIAS	13.596	1.913		276	25.710
Espacio Libre E.L. 25	2.105				
5 Manzana 58	5.195	625	B+6 B+5 B+4 B+3	100	9.414
Espacio Libre E. L. 24	1.613				
6 Manzana 83-84	1.063	165	B+5 B+4	55	4.979
7 Manzana 82	850	646	B+6 B+5 B+3	61	5.493
8 Bloque C/ Menéndez y Pelayo	2.600	307	B+3 B+4 B+5	52	4.974
9 Bloque (hotel)	170	170	B+4	8	850
TOTAL	20.714	4.104		494	48.728
TECHO EDIFICABLE DE VIVIENDAS: $40.043 + 4.581 = 44.624 \text{ m}^2\text{c}$					
TECHO EDIFICABLE DE LOCALES: $8.685 - 4.581 = 4.104 \text{ m}^2\text{c}$					
TECHO EDIFICABLE DE GARAJES: $20.714 \text{ m}^2\text{c}$					
TOTAL TECHO EDIFICABLE SOBRE RASANTE = $48.728 \text{ m}^2\text{c}$					
TOTAL TECHO EDIFICABLE BAJO RASANTE = $20.714 \text{ m}^2\text{c}$					
TOTAL TECHO EDIFICABLE = $69.442 \text{ m}^2\text{c}$					
SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA: $98,63 \text{ m}^2$ construidos (m^2c)					

UNIDAD DE EJECUCIÓN 511-1 (9) (17)

Esta unidad de ejecución, localizada en la Vaguada de Dolaretxe y en los primeros números impares de la Calle Prim, aparece delimitada en el plano correspondiente de la Documentación Gráfica, y comprende todos los terrenos de la Vaguada, la mayor parte de los Espacios Libres pertenecientes al antiguo Sistema General de Comunicaciones de la Estación de Lezama, y las siguientes fincas de la C/ Prim con sus terrenos

Numeración postal:	Localización Plan:
- C/ Prim, 1	74-2
- C/ Prim, 3	Derribada
- C/ Prim, 5	74-4
- C/ Prim, 7	74-5
- C/ Prim, 9 y 11	74-6

El conjunto de edificaciones que derriba totaliza 3.284 m², lo que suponía en el P.E.R. una cantidad de 32 viviendas posibles.

Incluye las nuevas edificaciones de viviendas previstas en la plataforma existente junto a la vía férrea, con plantas de aparcamiento bajo rasante, computables para el cálculo del aprovechamiento tipo en cuanto excedan de los estándares previstos para la zona, y que deberán en todo caso cumplir las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en la relativo al número de salidas en función de las plazas existentes (máximo 400 plazas para una salida bidireccional).

Se prevé la posibilidad de implantar usos de vivienda y galería comercial u otro asimilable, **así como el de aparcamiento, tanto autónomo como complementario en sótano**, que supere el estándar aplicable a la zona, calculados en 16.295 m² de vivienda y 2.991 m² de galería comercial, usos que podrán alternarse entre sí y complementarse con otros bajo las siguientes condiciones:

- Serán susceptibles de ubicarse los usos que el P.G.O.U. y el P.E.R. establecen como permitidos en la zona, en las plantas en que éstos prevén su establecimiento.
- Deberán cumplirse siempre las ordenanzas establecidas por el P.G.O.U. y el P.E.R. para cada uno de ellos.

- No se superará la superficie de 16.295 m² destinados a uso de vivienda.
- No se superarán las 139 unidades de vivienda.
- No se podrán producir incrementos en la volumetría máxima que establece el diseño de esta modificación del P.E.R. pero si disminuciones.
- Todas las modificaciones serán posibles con la renuncia expresa de los interesados al aprovechamiento no materializado, en su caso, y manteniéndose las cesiones de aprovechamiento preceptivas, y correspondientes, por lo tanto, al máximo posible.
- Podrá reducirse el número de plantas a construir, sobre y bajo rasante
- **Al menos 72 de las plazas de aparcamiento previstas deberán ser en concesión.**
- **Los accesos al aparcamiento en concesión se garantizarán, bien por servidumbre de paso, o bien en la forma jurídica procedente desde los accesos al aparcamiento de las edificaciones colindantes.**
- **Se establece como recomendación la venta preferente de los aparcamientos situados en C/ Batalla de Lepanto a personas domiciliadas en las proximidades.**

Los accesos peatonales principales, y los rodados, se producen desde la Calle Prim, en las cotas que marca la documentación gráfica, desde las que se miden en cada caso las alturas edificatorias posibles, tal y como se recoge en dicha documentación gráfica.

Se establece también la posibilidad de acceder peatonalmente a la Vaguada y a las zonas altas desde la calle Prim, así como a las fincas colindantes en la Calle Prim, a través de los terrenos de la Unidad que quedan urbanizados.

Se establecen como Condiciones de Actuación las siguientes:

- Mantenimiento del patrimonio natural existente, a través de la conservación del arbolado en las zonas no destinadas directamente a la edificación, y recurriendo a replantaciones siempre que sea necesario y posible.
- Urbanización de todos los espacios libres que alberguen bajo rasante cualquier uso edificatorio público o privado.
- Urbanización de los terrenos que quedan como Sistema General de Comunicaciones en Subsuelo y adscritos en superficie al uso de Sistema Local de Espacios Libres.
- Urbanización de los terrenos sin derechos provenientes de la necesaria realineación de la Calle Prim.

- **El diseño de los espacios libres de carácter privado contiguos a los recogidos en el listado de espacios libres deberá resultar similar a la urbanización de éstos.**
- **No serán de aplicación las ordenanzas de carácter estético referentes a las edificaciones de nueva planta y sustitución autorizada recogidas en los artículos 54 a 60 ni la Ordenanza de Condiciones Estéticas que constituye el Capítulo 11 del P.E.R., por entenderse éstas como de aplicación al entorno ambiental del Casco Viejo, en el que no se incluye el ámbito que ahora se ordena.**
- **Las fachadas de todos los edificios de la unidad de ejecución deberán mantener un mismo diseño y calidades.**

El Sistema de Actuación previsto es el de COMPENSACIÓN, estableciéndose un plazo de UN AÑO para la presentación por parte de los propietarios de los terrenos del Proyecto de Compensación, desde la entrada en vigor de las determinaciones de esta Unidad de Ejecución.

SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA: 18.261 m²
SUPERFICIE CON DERECHOS: 18.113 m²

OCUPACIÓN EN PLANTA: LA RECOGIDA EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

NUMERO DE PLANTAS: LA RECOGIDA EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, CON CARÁCTER DE “MÁXIMA”

TECHO EDIFICABLE MÁXIMO PREVISTO:

TECHO EDIFICABLE GALERÍAS COMERCIALES 939 m²
TECHO EDIFICABLE PLANTAS DE VIVIENDA 16.295 m²
TECHO EDIFICABLE TOTAL S/R PREVISTO 17.234 m²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD S/RASANTE,
Medido sobre el total de la U.E.: $939 + 16.295/18.261 = 0,94 \text{ m}^2/\text{m}^2$

VIVIENDAS QUE DESAPARECEN 32
TECHO EDIFICABLE TOTAL QUE DESAPARECE 3.284 m²

DEMOLICIONES PREVISTAS:

LOCALIZACIÓN POSTAL

- C/ Prim, 1
- C/ Prim, 5
- C/ Prim, 7
- C/ Prim, 9 y 11

TECHO EDIFICABLE PREVISTO (DISTRIBUCIÓN POR BLOQUES):

<u>BLOQUES DE VIVIENDAS</u>	<u>OCUPACIÓN P.B.</u>	<u>ALTURAS</u>	<u>TECHO EDIFICABLE</u>
- BLOQUE 1 (VIV. -GAR. -COM.):	s/ planos	VIII-IX-X	S/R
- BLOQUE 2 (VIV. -GAR. -COM.):	s/ planos	IX-X	S/R
- BLOQUE 3 (COMERCIAL):	s/ planos	V	B/R
TOTAL TECHO EDIFICABLE SOBRE RASANTE			19.286 m ²

* NOTAS:

- La ocupación en planta de los bloques se obtendrá de la exacta definición geométrica de los mismos, reflejada en la documentación gráfica, siempre teniendo en cuenta que las definidas como fachadas principales (A la Calle Prim y al centro de la Vaguada de Dolaretxe) y laterales, se considerarán como alineaciones OBLIGATORIAS, en tanto que las fachadas posteriores (Definitorias de los fondos edificatorios) serán consideradas como MÁXIMAS.
- El techo edificable máximo bajo rasante será el resultante de la aplicación de la ordenanza gráfica establecida en los planos de alineaciones de este Documento, y en el conjunto de las Ordenanzas del P.G.O.U. y P.E.R.
- Los frentes edificatorios tendrán carácter normativo en lo referente a la definición de la cota máxima de alero, debiendo considerarse la cubierta dibujada como envolvente máxima.
- Las cotas de terreno tienen carácter normativo, con las salvedades necesarias para alcanzar el correcto cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y Reglamentos que la desarrollan.
- El diseño interior del espacio libre recogido en la documentación gráfica tiene carácter orientativo.

**1.5. ANEJO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO DEFINIDO EN LOS TERRENOS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN (9)**

La parcela de nueva creación, calificada con Sistema General de Equipamiento Comunitario y destinada a ampliación de las instalaciones del Museo Vasco (Sección de Arqueología), queda regulada de la siguiente manera:

- Superficie total del Sistema General	1.390,75 m ²
- Tipo de parcela según la regulación del P.G.O.U.	Tipo "B"
* Edificabilidad máxima	2,75 m ² /m ²
* Ocupación máxima	60 %

Aún no agotando la edificabilidad, y tal como prevé el P.G.O.U. a este respecto, se establece como condición prioritaria de edificación la de que no se rebasaran las alturas máximas de cumbrera y cornisa que tiene el edificio actualmente existente en el área (B+2 y B+3), sometido a Protección Integral, y cuyas características estéticas generales deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto que recoja la ampliación a realizar.

Esta regulación se realiza sin perjuicio de las facultades que otorga la vigente legislación urbanística a los instrumentos de desarrollo del planeamiento pormenorizado.

Se establece como condición de la actuación la creación de una servidumbre de paso desde las Calzadas de Mallona hacia la nueva U.E. 511.01, que facilite las comunicaciones entre los distintos puntos de la ciudad y contribuya a la revitalización de los espacios a ordenar en este Documento.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE TARIFAS PARA LICENCIAS DE OBRAS.

1. Naturaleza, objeto y fundamento:

Será objeto de exacción la prestación de los Servicios Técnicos y administrativos para la concesión de las licencias y autorizaciones que, conforme a lo dispuesto en el art. 242 del Texto Refundido de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, preceptivamente se han de solicitar para toda clase de obras mayores o menores que se realicen en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Tributaria, así como la prestación de todo tipo de servicios relacionados con la inspección, gestión y planeamiento urbanísticos.

2. Ámbito de aplicación

La Ordenanza tendrá eficacia normativa en el Área de Rehabilitación Integrada del Casco Viejo de la Villa de Bilbao, según la delimitación superficial aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, en Sesión Plenaria de 14 de junio de 1.985, y que figura en el Anexo a la Orden del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco como Área de Rehabilitación Integrada (publicada en el Boletín Oficial del País Vasco nº 179, de 5 septiembre de 1.985).

En todo aquello no previsto por la Ordenanza Municipal, se aplicará con carácter supletorio, la Ordenanza Fiscal nº 4, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento en Sesión Plenaria de 6 de septiembre de 1.984, sobre “tasas por licencias y autorizaciones de toda clase para obras mayores y menores, así como por su intervención en la gestión, inspección y planeamiento urbanístico del término municipal de Bilbao”, y subsidiariamente, la Ordenanza Fiscal General.

3. Hecho imponible

Estará determinado por la actividad municipal desarrollada con motivo de instalaciones, construcciones u obras, tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía aplicables, en orden a comprobar que aquéllas se ajustan a los Planes de Ordenación Urbana vigentes, que son conformes al destino y usos previstos, que no atentan contra la armonía y condiciones de estética del Área de Rehabilitación Integrada, que cumplen con las condiciones Técnicas de Seguridad, Salubridad, Higiene y Saneamiento y, finalmente, que no existe ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la oportuna licencia.

4. Sujeto pasivo

Están obligadas al pago las personas naturales o jurídicas.

a.- Solicitantes de la respectiva licencia.

b.- Ejecutantes de las instalaciones, construcciones y obras, cuando se hubiere procedido sin la preceptiva licencia.

Responderán solidariamente con los sujetos pasivos, los propietarios o poseedores, de los inmuebles en los que se realicen las instalaciones, construcciones, o se ejecuten las obras.

5. Bases de gravamen

- a.- La base imponible estará constituida por el presupuesto de ejecución de las obras o instalaciones, que incluirá el costo de los materiales, honorarios técnicos del proyecto y de la dirección, beneficio industrial, así como el de los trabajos previos y auxiliares, que no podrá ser inferior a los precios que la Administración señale.
- b.- Cuando se trate de obras, instalaciones o construcciones ejecutadas sin la correspondiente licencia municipal, la base imponible será determinada, con carácter provisional, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, a reservas de la liquidación definitiva que resulte de la certificación que presente el Director Técnico de las mismas.
- c.- Serán objeto de exacción las licencias o autorizaciones concedidas en virtud del instituto del silencio administrativo positivo.

En estos supuestos, la base será determinada de la forma anteriormente dicha.

6. Tipo o tarifa

La fijación de las tasas por prestación de los servicios a que la Ordenanza se refiere, se efectuará de forma que su rendimiento total cubra el coste de aquéllos, para cuya determinación se tendrá en cuenta, tanto los costes directos, como el porcentaje de costes generales que les sean imputables.

Para la fijación de las tarifas de las tasas cuyas características lo permitan se tendrá en cuenta la capacidad económica de las personas que deban satisfacerlas.

7. Exenciones.

- a.- Estarán exentos del pago de tasas, pero no de la obligación de solicitar la oportuna licencia:
 - Las instalaciones, obras o construcciones que realicen directa o indirectamente el Estado, La Comunidad Autónoma, la Diputación Foral, así como las Mancomunidades, Consorcios y otras Entidades Administrativas que agrupen a varios municipios entre los que figure el de Bilbao, y las que el mismo ejecute o contrate.
 - Las que interesen a la seguridad o defensa del territorio nacional que realicen directamente o por contrata, el Estado, la Provincia o las Agrupaciones Municipales señaladas en el apartado anterior.

- Las intervenciones y obras de rehabilitación que no supongan ampliación de la superficie construida o intensidad de uso, cuando se realicen por los propietarios del inmueble, siempre que estos acrediten que ostentan tal condición antes de la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación.

8. Reducciones.

a.- La cuota de las tasas se reducirá proporcionalmente en los siguientes casos:

- Cuando se renuncie a la licencia o prestación del servicio municipal solicitado, antes de haberse concedido aquélla o adoptarse la resolución pertinente.
- Cuando se deniegue la licencia o la autorización solicitada.

9. Prórrogas o transmisiones.

La concesión de una prórroga de la licencia, así como la transmisión de la titularidad de la misma, devengará una cuota proporcional de la tasa líquida en su otorgamiento o concesión.

10. Normas de Gestión.

a.- Las tasas se considerarán devengadas cuando nazca la obligación de contribuir, a tenor de lo establecido en la Base 3.

b.- Las personas interesadas en la obtención de una licencia o autorización presentarán en el Registro del Ayuntamiento la oportuna solicitud, acompañada, por triplicado, del Proyecto, plano, memoria descriptiva y presupuestos de la obra o instalación a realizar, debidamente visados por el Colegio Oficial a que pertenezca el Técnico Director de las mismas, y en general, contendrá la citada solicitud toda la información necesaria para la exacta aplicación de la exención.

c.- Las solicitudes podrán ser formuladas por los propietarios o personas físicas o jurídicas interesadas en la obra instalación o construcción así como los Arquitectos, Ingenieros o Contratistas encargados de las mismas, debidamente autorizados por aquéllos, haciendo costar tal extremo en la autorización, así como la identidad y dirección del propietario o dueño de que se trate.

d.- Si después de formulada la solicitud de la licencia se modificase o ampliase el Proyecto deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando la documentación gráfica y escrita relativa modificación o ampliación, así como el nuevo presupuesto o el reformado.

11. Pago.

a.- La liquidación y pago de las tasas se efectuará simultáneamente a la concesión de la licencia o con posterioridad inmediata a la misma.

Las liquidaciones iniciales tendrán carácter provisional hasta que, una vez terminadas las obras, sea comprobado por la Administración Municipal lo efectivamente realizado y su importe, requiriendo para ello de los interesados las correspondientes certificaciones de obra y demás elementos o datos que se consideren oportunos. A la vista del resultado de la comprobación se practicará la liquidación definitiva.

b.- El pago de las cuotas resultantes deberá, efectuarse, dentro de los plazos legalmente establecidos, mediante el ingreso de su importe en la Caja del Tesoro Municipal, oficinas recaudadoras o Entidades debidamente autorizadas que sean competentes para su gestión.

c.- Una vez liquidadas las tasas y notificadas las condiciones de pago, este podrá fraccionarse o aplazarse pudiendo el Ayuntamiento exigir que se constituya a su favor aval bancario u otra garantía suficiente.

12. Vigilancia y fiscalización.

La ejecución de las obras autorizadas por licencia quedará sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento, que la ejercerá a través de sus servicios técnicos y agentes.

A tal fin la licencia y carta de pago o fotocopias de unas u otras obrarán en el lugar de las obras mientras duren estas, para poder ser exhibidas a requerimiento de los Agentes de la Autoridad Municipal.

Independientemente de ello, los interesados vendrán obligados a solicitar la comprobación de las obras en las fases o estados determinados por la Ordenanza de Edificación.

13. Infracciones y sanciones tributarias.

En esta materia se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley General Tributaria, así como en la Ordenanza Municipal Fiscal General.

NORMA TRANSITORIA

En tanto sea redactada esta Ordenanza será de aplicación la bonificación generalizada del 90 % en las tasas de licencias, para todas aquellas obras con Expediente de Rehabilitación resuelto favorablemente por la Sociedad de Gestión SURBISA.

3. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS BONIFICACIONES SOBRE LA CUOTA DEL IMPUESTO SOBRE LA RADICACIÓN

1. - Las bonificaciones que se establezcan se aplicarán sobre la cuota final corregida, calculada de conformidad con las reglas contenidas en la ordenanza municipal del Impuesto Sobre Radicación, aprobada por el plano municipal en sesión de 6 de septiembre de 1.984 o modificaciones posteriores.

2.- Gozará de bonificación la utilización de locales destinados a actividades admitidas por el Plan, cuando éstos se encuentren en las área de localización preferente, según se delimitan en la documentación gráfica.

3.- La aplicación de estas bonificaciones se entenderá hecha sin perjuicio de las que correspondan por razón de la actividad del sujeto pasivo o por razones de interés social o público, en virtud de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de tal modalidad impositiva, así como en el resto del ordenamiento jurídico aplicable.

4. ASPECTOS RELATIVOS AL DESARROLLO DE LA REHABILITACIÓN

Sistema General de Ayudas

En el Área de Rehabilitación Integrada del Casco Viejo de la Villa de Bilbao, serán de aplicación las ayudas establecidas en el Capítulo III y concordantes del Decreto 278/83 del Gobierno Vasco y legislaciones que lo modifiquen o amplíen 214/1996, de 30 de Julio.

En función de las estructura socio-económica de los residentes en el A.R.I. (Ver información Urbanística del Plan) se considera no obstante de especial interés el que por parte del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, y a través de la Sociedad de Gestión SURBISA, se establezcan medidas o ayudas complementarias de la derivadas del Decreto 214/1.996 de Rehabilitación, como única fórmula que permita una acción efectiva en pos de la recuperación del ámbito.

Se establecen pues como objetivos de la actuación de la Administración Municipal, a través de SURBISA en la gestión del presente Plan de Rehabilitación del Casco Viejo de la Villa de Bilbao, sin carácter excluyente de ninguna de las obligaciones legales que le vinieren impuestas por la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1/1992, de 26 Junio y Reglamento que la desarrollan, Ley de Patrimonio Histórico (13/1.985 de 25 de Junio), Decreto del Gobierno Vasco sobre la Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado 214/1996, de 30 de Julio:

- La gestión urbanística del Plan Especial de Rehabilitación en materia de obtención de los suelos y equipamientos previstos en el mismo, así como del control y ejecución de los mecanismos correspondientes derivados del reparto de las cargas y beneficios de la urbanización, así como el control y ejecución de ésta.
- El establecimiento de los criterios correspondientes para fijar de acuerdo con lo señalado en 2 de los beneficios aplicables al Área de Rehabilitación Integrada en relación a las fases devengadas en materia de Licencia de Obras.
- El establecimiento de los criterios correspondientes para fijar de acuerdo con 3 las bonificaciones propuestas sobre la cuota del Impuesto de Radicación, con la finalidad de primar la implantación de determinadas actividades en el Área de Rehabilitación Integrada.
- La propuesta de los criterios correspondientes en aplicación del apartado 3 del art. 69 de la Ley de Patrimonio Histórico, relativos a las exenciones - a través de las correspondientes Ordenanzas Municipales de los impuestos municipales que graven la propiedad, o se exijan por su disfrute o transmisión, cuando los propietarios de los mismos hayan emprendido o realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de los inmuebles afectados a la declaración de Bien de Interés Cultural.
- Desarrollo y control de criterios de aplicación de las posibles Contribuciones Especiales que pudieran surgir en A.R.I. para el reparto de cargas y beneficios de planeamiento y, en su caso prever la mecánica de subvención a fondo perdido de las devengadas por quienes acreditaran su carácter de residentes en el área como propietarios o inquilinos de la vivienda afectada con anterioridad a la aprobación inicial del Plan y para los expedientes surgidos durante el período de ejecución del mismo (8 años).

El desarrollo y control de los diferentes expedientes de Rehabilitación en el Área la información de los mismos y la gestión de las ayudas que pudieren corresponderle.

Establecimiento de una política de subvenciones complementarias para las operaciones de Rehabilitación dentro del Área de Rehabilitación Integrada con dos finalidades:

- Corrección de los efectos diferenciadores posibles entre la rehabilitación Integrada y la aislada si se produjeran entre ambas situaciones de detrimento de la primera en relación a la última.
- Apoyo de la Rehabilitación en los supuestos de rentas bajas, o situaciones sociales problemáticas, que hicieren que los titulares de los bienes a rehabilitar se vieran imposibilitados de acometer la rehabilitación por falta de medios a pesar de las ayudas previstas y reseñadas en los apartados que anteceden.

En este sentido no se establecen por el P.E.R. criterios de aplicación de las ayudas antes referidas, ni el abanico de las mismas, que puede ser muy amplio, debiendo responder las mismas a las situaciones concretas y a los convenios o criterios que al efecto se establezcan por SURBISA.

Solamente señalaremos, a nivel de sugerencias y con la reserva que ello debe conllevar, la posibilidad de actuar, en la situación concreta de viviendas susceptibles de subdivisión - cuando esta fuere autorizada por el P.E.R. - pertenecientes a propietarios - residentes para los que resultare excesiva tal vivienda, mediante la asociación de SURBISA de las obras de Rehabilitación incluida la subdivisión, y establecimientos de un convenio con los propietarios mediante el cual se fijaran:

- La propiedad de los interesados respecto de la totalidad de los m² Rehabilitados.
- La cesión del derecho de gestión y participar, por parte de SURBISA en el alquiler de la nueva vivienda aparecida por subdivisión durante un período a 15 años, a establecer en el citado convenio.
- La gestión por parte de SURBISA de determinadas actuaciones en materia de Promoción de Vivienda Integrada.

A tal efecto se propone por el Plan Especial de Rehabilitación, la inclusión de actuaciones de este tipo en la gestión de la Unidad de Actuación de Ollerías, con preferencia a abarcar, de aquellas, las que consoliden derechos edificatorios sobre los terrenos municipales de Hermanitas de los Pobres.

Igualmente en las restantes actuaciones en las que se consoliden derechos edificatorios sobre solares propiedad del Municipio.

- A los efectos de regular el proceso edificatorio en el Área de Rehabilitación integrada, se fomentará la adquisición de suelo por la Administración Municipal a través de la sociedad Urbanística de Rehabilitación (SURBISA) con la finalidad de intervenir en el mercado de la promoción de viviendas en el Área, y así mismo, disponer de un margen de maniobra para actuaciones comprometidas de carácter social de los referidos en apartados que anteceden.

Exenciones e incentivos previstos por la Legislación en los procesos de rehabilitación.

Junto a los elementos activo en materia de incentivación de los procesos de Rehabilitación, se proponen en concordancia con las disposiciones del Decreto 214/1996 del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco, así como de la Ley 13/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico, una serie de exenciones, en general para el Área de Rehabilitación Integrada del Casco Viejo de la Villa de Bilbao en el caso del Decreto y para los Bienes de Interés Cultural en el caso de la Ley.

El conjunto de las exenciones tiene un carácter estimulador de las actuaciones de Rehabilitación y pretende, por otro lado actuar de modo compensatorio a las cargas derivadas de la preservación de un modo arquitectónico o ambiental al margen de los procesos habituales de construcción.

La aplicación de dichas exenciones no guarda relación directa con la intencionalidad de la gestión en relación a la rehabilitación, constituyendo en todo caso un marco complementario significativo para la misma.

El conjunto de dichos incentivos se concreta a través de:

Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco en:

a. Exenciones, bonificaciones y demás beneficios fiscales, regulados en la vigente legislación sobre vivienda de protección oficial en obras de:

- Rehabilitación de viviendas, locales y terrenos no edificados que forman parte de una unidad edificatoria destinada a vivienda.
- Intervenciones de sustitución que tengan el carácter de intervenciones de rehabilitación.
- Intervenciones de adecuación, equipamientos comunitarios primarios.
- Intervenciones urbanizadoras de conservación, restauración reforma o ampliación de los elementos de urbanización o mobiliario urbano.
- Intervenciones constructivas o urbanizadoras de demolición que cumplan el art. 6, párrafo 3 del Decreto.
- Intervenciones constructivas o urbanizadoras de nueva planta que cumplan el art. 6, párrafo 3 del Decreto.

b. Tarifas para licencias de obras, de acuerdo con el contenido del apartado 1.5.

- c. Bonificaciones sobre la cuota del impuesto sobre la Radicación, de acuerdo con el contenido del apartado 1.6.

Ley de Protección del Patrimonio Histórico, exclusivamente, para Bienes de Interés Cultural:

- a. Exenciones sobre Contribución Territorial Urbana.
- b. Exenciones del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.
- c. Exención del pago de los restantes impuestos locales que graven la propiedad, o se exijan por su disfrute o transmisión, en el supuesto de haberse finalizado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
- d. Deducción en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- e. Deducción en el Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación de estos beneficios establecidos por la Ley de Patrimonio Histórico (L.13/1.985 de 25 de junio) vendrá determinada por los criterios que, al respecto, se establecen en los arts. 69 y siguiente del texto de la citada ley.