



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Bilbao

Aprobar definitivamente la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico. (Expediente: 2017-045560).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 25 de enero de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«*Primero:* Aprobar definitivamente la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico, de conformidad con el informe precedente y el texto de la memoria justificativa elaborado por dicha Área.

Segundo: Estimar totalmente una de las alegaciones presentadas, estimar parcialmente dos y desestimar el resto, de conformidad con el informe precedente.

Tercero: Publicar la nueva normativa en el «Boletín Oficial de Bizkaia», e incluirlo en la página web municipal.

Cuarto: Notificar el acuerdo y el informe precedente, así como el texto aprobado, a la Autoridad vasca de la Competencia y a quienes han formulado alegaciones a la modificación en trámite, indicándole los recursos procedentes, y deducir testimonio ante las Subáreas de Licencias de Obras y Aperturas, Disciplina Urbanística, Gestión y Secretaría Técnica y Servicios Generales, el responsable jurídico de la Oficina de Planificación Urbana, Surbisa y ante los Consejos de Distrito.»

Medios de impugnación

Contra la resolución que se le notifica, que es definitiva en vía administrativa, podrá Interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación conforme al artículo 46 de la Ley 29/98, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que pueda utilizar cualquier otra vía de impugnación, si lo estima oportuno.

Normativa aprobada

TÍTULO TERCERO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Artículo 3.3.10.— Régimen de usos

1. *Usos permitidos*

- El mantenimiento del medio natural.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, debiendo justificarse este extremo.
- Estación de servicio de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6) únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculado al sistema general de comunicaciones.



- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Uso 2, situación 6).
 - El uso de Equipamiento-Alojamiento Turístico (uso 3, sólo situación 7.4), compatible con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal en campings, agroturismos y casas rurales y similares. Este uso únicamente se permite en edificaciones existentes.
 - Uso de servicios urbanos y administrativos (uso 4), situaciones 1 y 2.
 - Residencial (uso 6, situación 1.b), únicamente la vivienda vinculada al uso agropecuario y con las limitaciones que se establecen.
 - Uso hostelero (Uso 7, situación 2), únicamente en edificaciones existentes.
 - Las actividades agrícolas (Uso 8, situación 6), entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.
 - Industrias extractivas (Uso 8, situación 7), condicionadas a la restitución del paisaje conforme a lo previsto en los planes preceptivos, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, la plantación de especies arbustivas o arbóreas y la siembra de pasto. Previamente a la autorización de la actividad extractiva o de residuos sólidos, se exigirá la presentación de un Plan Especial de Recuperación o Regeneración de las zonas de extracción, en cumplimiento del Real Decreto 2994/82 de 15 de octubre, relativo a la recuperación de terrenos afectados por la explotación, y de las zonas de vertido, en el caso de los residuos.
 - No obstante, la realización de la actividad extractiva exige la autorización de aprovechamiento por parte del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.
 - Guardería u hoteles para perros u otros animales, en las condiciones de parcela y demás limitaciones que se establecen.
2. *Usos prohibidos*
- Se prohíben el resto de usos no especificados como permitidos.

TÍTULO QUINTO RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO CUARTO SITUACIÓN TOLERADA

Artículo 5.4.2. — Obras y usos admitidos en situación tolerada

1. En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.
2. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.
3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo, cuya autorización podrá llevarse a efecto sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el Título Décimo de estas Normas. El cambio de uso principal de una edificación conllevará la adaptación a todos los parámetros establecidos para la edificación de nueva planta.
4. A las instalaciones señaladas en el apartado 2d del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad. Todo cambio de uso, total o parcial, que se realice en un edificio en situación tolerada, situado íntegramente en el interior de un patio de manzana de uso residencial, deberá adecuarse a los usos siguientes:



- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 3, 5, 6, y 7 respecto de aquellas actividades o centros que presten servicio de alojamiento o pernoctaciones, y 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.
- Terciario (Uso 7), situación 2.

5. A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios completos que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

6. Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste. En todo caso, serán de aplicación las mismas tolerancias de usos establecidas en el apartado 4.

7. Cuando en las condiciones del apartado sexto, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento. Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza de Protección de Medio Ambiente que regulan el aislamiento acústico exigible con respecto al uso residencial. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse.

TÍTULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO TERCERO

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

SECCIÓN TERCERA

Uso de EQUIPAMIENTO (Uso 3)

Artículo 6.3.18.— Clases de Situaciones en el Uso de Equipamiento.

Situación 7.— Uso de Alojamiento Turístico

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en las viviendas para uso turístico y en los establecimientos de alojamiento que están sujetos a legislación específica.

Se distinguen las siguientes situaciones particulares:

7.1. Las viviendas para uso turístico.

7.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamento y apartamentos turísticos, integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina.

7.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues u hostels y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.

7.4. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros tipos de establecimiento análogos previstos en la legislación sectorial de turismo.



Se excluyen de esta situación el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, que se encuentran incluidas en el uso 6 Residencial, salvo que se supere el número de plazas máximas a ofertar en alquiler que se disponga reglamentariamente, en cuyo caso el alojamiento será considerado un establecimiento hotelero. Se establece un número máximo de tres (3) piezas/dormitorios a ofertar en alquiler, con independencia de las piezas que ocupe la persona titular y otras personas que mantienen la residencia efectiva en el alojamiento, que deberán cumplir con el programa mínimo previsto en las Normas Generales de Edificación del presente Plan. En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

Artículo 6.3.19.— Uso principal, permitido, complementario y prohibido**1. Uso principal**

Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamientos, excepto la situación 7.1 (viviendas para uso turístico). El Plan pormenoriza los suelos destinados a este uso, con las limitaciones que se señalan en los artículos siguientes.

2. Usos permitidos

- Estaciones de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6).
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1, 2 y 3.
- Viviendas de iniciativa y promoción de la Administraciones Públicas, en régimen de alquiler con las condiciones que se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3. Usos complementarios

- Infraestructura (Uso 2), al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, excepto la 7.1. En la situación 7.2 y 7.3, en los edificios de nueva planta, con acceso y núcleo de comunicación independiente. En edificios existentes, podrán compartir diferentes equipamientos el mismo núcleo de comunicación. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.
- Servicios urbanos y administrativos (uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.
- Terciario (Uso 7) en situaciones 1 y 2.1 con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.21, y sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ordenanza Local sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc. etc.
- Uso 9, situación 1 y 2, local de garaje o aparcamiento e instalaciones generales, respectivamente, vinculadas a los usos implantados.

4. Usos Prohibidos

Todos aquellos no enunciados entre los permitidos y complementarios, incluidos el residencial, oficinas, talleres y almacenes, así como los que figuren como incompatibles con la situación 5 en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo. 2.

Artículo 6.3.21.— Tolerancia del Uso de Comercio al por menor

1. Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna.



2. En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia. Su uso se ajustará a lo previsto en el artículo 6.3.19.

3. En general y sin perjuicio de lo que disponga al respecto la Ordenanza sobre Establecimientos de Hostelería, en los edificios equipamentales se tolerará el Uso Terciario, en situación 1 y 2.1, en locales situados en plantas bajas y primeras, y planta primera de sótano cuando su uso esté vinculado a la planta superior, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- El Uso Terciario-Oficina sólo se admitirá en edificios equipamentales en situaciones 5 y 7, esto es, Residencia Comunitaria y Alojamiento Turístico.
- Su propiedad deberá mantener bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.
- La superficie construida de los locales destinados a Uso Terciario deberá ser inferior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la edificación, incluida la superficie de la planta primera de sótano.
- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- En los edificios existentes la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Artículo 6.3.24. — Condiciones particulares del Uso de Alojamiento Turístico

1. Las viviendas para uso turístico y los establecimientos de alojamiento turístico ejercerán su actividad de conformidad con la regulación contenida en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometida a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración y quedando afectas las unidades de alojamiento y todas sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico, lo que imposibilita el empadronamiento municipal en los mismos.

2. Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico, situación 7.1, aquellas viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritos como tal en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, que contando con permiso de primera ocupación como viviendas o cédula de habitabilidad o documento análogo y cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos previstos en este Plan General de Ordenación Urbana.

Se autorizará el uso de viviendas para uso turístico de conformidad con la regulación contenida en este Plan General del Uso de Equipamiento en situación 7.1, en edificios de uso pormenorizado residencial, cuando compartan acceso y núcleo de comunicación con las viviendas de uso residencial, únicamente en una sola planta, que será la planta más baja de las destinadas al uso de vivienda.

Serán de aplicación a las viviendas para uso turístico el artículo 7.2.14 relativo a la intervención sobre edificios existentes que den lugar a nuevas viviendas por división o cambio de uso.



En las viviendas de uso principal residencial, se podrá desarrollar alternativamente y de modo complementario el uso de alojamiento turístico en la modalidad de viviendas de uso turístico, de conformidad con la regulación de usos contenida en el artículo 6.3.37.

3. Se autorizará el uso complementario de equipamiento de alojamiento turístico, situación 7.2 y 7.3, en edificios completos y/o en partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. Las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja. En edificios cuyo uso pormenorizado principal conforme al Plan General sea residencial, además, siempre que se sitúen en planta baja y/o planta primera y planta/s contigua/s, por debajo de las viviendas. En edificios existentes cuyo uso pormenorizado sea equipamental, podrán compartir accesos y núcleos de comunicación con otros equipamientos.

En los establecimientos de alojamiento en situación 7.2 constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como equipamientos, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.

Asimismo, los establecimientos de alojamiento en situación 7.2 cuyas unidades de alojamiento dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables establecidas en los artículos 7.2.12 y 7.2.13.

4. Se autorizará el uso complementario de Equipamiento- Alojamiento Turístico en las categorías de pensiones y apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto, en aquellas viviendas existentes que cuenten con permiso de primera ocupación, cédula de habitabilidad o documento análogo. Únicamente se autorizará este uso en la ubicación y en las condiciones que se admita para la situación 7.1.

5. Se autorizará el uso de alojamiento turístico en situación 7.4 únicamente en suelo no urbanizable y en edificaciones existentes.

SECCIÓN SEXTA

Uso RESIDENCIAL (Uso 6)

Artículo 6.3.37.— Usos en vivienda colectiva y vivienda de Protección Pública (VPP)

1. El uso principal en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva.
2. Usos permitidos:

En Vivienda Colectiva:

- Equipamiento (Uso 3), en todas sus situaciones salvo la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas sus situaciones.
- Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas, siempre que no se señale lo contrario, y situación 3.1, gran almacén en edificio completo, sin aparcamiento.
- Vivienda de Protección Pública (Uso 6), en situación 4.

En Vivienda de Protección Pública (VPP):

- No se admite la sustitución del uso principal VPP.

3. Usos complementarios:

En Vivienda Colectiva:

- a) En planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera:
 - Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficina; situación 2, comercial al por menor.



- Productivo (Uso 8), en situación 1, industrial compatible con vivienda, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y situación 3, almacén compatible con vivienda.
- b) En planta primera que no cuenten con acceso independiente:
 - Equipamiento (Uso 3), en situación 7.1
- c) En planta primera de los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja.
 - Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12. Dentro de la situación 7, únicamente la situación 7.1, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.2, y pensiones y apartamentos turísticos en conjunto de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.4.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas.
- d) En plantas altas:
 - Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11 y 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúen por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
- e) En planta baja:
 - Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11 y la 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal. En la situación 7.1, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.3.24.2, y no se exigirá el acceso independiente. En la situación 7.2 y 7.3 en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3. En pensiones y apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.4.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas; situación 2, comercial al por menor, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Productivo (Uso 8), situación 1, industrial compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Fuera del Área Central se permite el uso de garaje (Uso 9), situación 1, garaje vinculado, cuando se acredite una capacidad mínima de seis (6) plazas, en las condiciones que se establecen en el Título Séptimo.
- f) En planta primera de sótano:
 - En edificios nuevos de viviendas:
 - Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
 - Los relacionados en la letra d) como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
 - Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.



En edificios existentes de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
 - Terciario (Uso 7), situación 2, comercio al por menor, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, (25/11/2010) y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
 - Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios, y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.
- g) A partir de la planta segunda de sótano:
- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
 - Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En Viviendas de Protección Pública (V.P.P.):

En general, los admitidos en vivienda colectiva (Uso 6, Situación 2) siempre que estén permitidos por la reglamentación de Viviendas de Protección Pública y, en edificios existentes, que no implique la sustitución parcial del uso de vivienda por otro uso.

4. Usos prohibidos aquéllos que resulten incompatibles con el uso principal, como los que figuren como tales en la Ordenanza local correspondiente de conformidad con el artículo 6.4.7, apdo 2.

SECCIÓN SÉPTIMA
Uso Terciario (Uso 7)

Artículo 6.3.41. – *Uso de Oficina*

1. *Uso principal*

Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina.

2. *Usos permitidos*

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas las situaciones.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, y situación 4, vivienda de protección pública con las tolerancias que expresamente se establezcan.
- Terciario (Uso 7), situación 3.1, gran almacén sin aparcamiento.

3. *Usos complementarios*

a) En última planta:

- Terciario (Uso 7), situación 2, exclusivamente servicio hostelero.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja.

b) En plantas altas:

- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial al por menor de carácter no concentrado, ordenando el comercial con acceso independiente.
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones, excepto la 7 con la salvedad prevista en el apartado e) y la 11
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
- Residencial (Uso 6), situación 2, vivienda colectiva, siempre que se sitúe en plantas completas, por encima de las oficinas y que cuenten con acceso independiente, sin perjuicio de las restricciones de uso establecidas en el propio Plan General.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.



- c) En planta primera y en planta baja:
 - Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 7 con la salvedad prevista en el apartado e) y la 11.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), situaciones 1 y 2.
 - Terciario (Uso 7), situaciones 2.1 y 2.2, galerías comerciales, ordenándolo con acceso independiente al resto de usos.
 - Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3.
- d) En plantas sótano:
 - En la planta primera de sótano, los relacionados en la letra c), como usos complementarios en planta primera y planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
 - Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6, en todas las plantas.
 - Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores y situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.
- e) En una parte del edificio, con acceso y núcleo de comunicación independiente:
 - Equipamiento (Uso 3), en situación 7.2 y 7.3. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.

4. *Usos prohibidos*

Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

Artículo 6.3.42. — *Uso Comercial*

1. *Uso principal*

Es el correspondiente al uso de comercio, en la situación 3.

2. *Usos permitidos*

- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones, con las limitaciones que expresamente se establecen.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
- Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.

3. *Usos complementarios*

a) En todas las plantas altas:

- Todos los permitidos en el apartado anterior, excepto el Equipamiento (Uso 3), situación 7, con la salvedad prevista en el apartado e), ordenándolos con acceso independiente con respecto al uso comercial.
- Residencial (Uso 6), situación 3, vivienda aneja, exclusivamente en la última planta.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercial de carácter no concentrado.
- Productivo (Uso 8), situaciones 1 y 3, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

b) En planta baja:

- Todos los permitidos en plantas altas, excepto el Equipamiento (Uso 3), situación 7, con la salvedad prevista en el apartado e).
- Productivo (Uso 8), situación 1, industria compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda.



- c) En planta primera de sótano:
- Los permitidos en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- d) En todas las plantas de sótano:
- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
 - Uso 9, situación 1, garaje vinculado al uso principal.
- e) En una parte del edificio, con acceso y núcleo de comunicación independiente:
- Equipamiento (Uso 3), en situación 7.2 y 7.3. En la situación 7.2, en las condiciones previstas en el artículo 6.3.24.3.
4. *Usos prohibidos*
- Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

SECCIÓN NOVENA

OTROS USOS

Artículo 6.3.63.— Dotaciones Mínimas y Máximas

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Residencial (Uso 6).
 - Mínimo: Una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.
 - Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio.
2. Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas.
 - Mínimo: Una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.
 - Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.
3. Terciario (Uso 7), comercial en situaciones 2.1, 2.2 y 3.2.
 - Mínimo: Una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.
 - Máximo: Una vez y media el mínimo, en el Área Central. Dos veces el mínimo en el resto del municipio.
4. Productivo (Uso 8) industrial y almacén, en todas las situaciones.
 - Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.
 - Máximo: Dos veces el mínimo en el conjunto del municipio.
5. Equipamiento (Uso 3), situación 7, de Alojamiento Turístico.
 - Mínimo: En instalaciones de cuatro o cinco estrellas, una plaza por cada cuatro (4) habitaciones-dormitorios; en las de tres estrellas, una plaza por cada seis (6) habitaciones-dormitorios. En hoteles de dos estrellas o menos, no se exige una dotación mínima.
 - Máximo: Dos veces el mínimo. En hoteles de dos estrellas, una plaza por cada tres hoteleras.



6. Equipamiento (Uso 3), situación 3, sanitario.
 - Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.
 - Máximo: Dos veces el mínimo en el Área Central. Sin limitación en el resto del municipio.
7. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.
 - Mínimo: Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.
 - Máximo: Dos veces el mínimo, en el Área Central. Dos veces y media el mínimo en el resto del municipio

CAPÍTULO QUINTO RESUMEN DE LOS USOS

Uso 3 EQUIPAMIENTOS

Situación 7.— Alojamiento turístico

- 7.1. Viviendas para uso turístico
- 7.2. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Hoteles-apartamento.
 - Apartamentos turísticos.
- 7.3. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Hoteles.
 - Pensiones y hostales.
 - Albergues y hostels.
- 7.4. Establecimientos de alojamiento turístico:
 - Agroturismos y casas rurales.
 - Campings.

TÍTULO OCTAVO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO TERCERO ORDENANZA NÚMERO 2 PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 8.3.2.— Condiciones de Uso

1. *Uso Principal*
Residencial (Uso 6), situación 1, a y b, vivienda aislada y viviendas adosadas.
2. *Usos permitidos*
Equipamiento (Uso 3), en situaciones 2, 3, 5, 6, 7 y 9.
Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
3. *Usos complementarios*
En planta baja: Uso Equipamiento (Uso 3), en situación 7, por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda y 9, en situaciones 1 y 2.
En planta sótano: Uso 9, en situaciones 1, 2 y 3.
En ambos casos la autorización del uso conlleva la del vado de acceso desde la vía pública.



TÍTULO NOVENO
CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO TERCERO
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN CUARTA
SECTOR DE LA LADERA DE ARTXANDA (SUNP)

Artículo 9.3.21. – Usos1. *Uso principal*

Es el Residencial (Uso 6) en situación 1, a y b (uni-bifamiliar y adosada).

2. *Usos permitidos*

Equipamiento (Uso 3):

- Situación 1: Deportivo.
- Situación 2: Docente.
- Situación 4: Religioso.
- Situación 5: Residencia comunitaria.
- Situación 7.4: Alojamiento turístico.

Todos aquellos usos que no estén expresamente prohibidos.

3. *Usos prohibidos*

- Comunicaciones (Uso 1), situaciones 2, 3, 4, 5 y 6.
- Infraestructuras (Uso 2), salvo subterráneas.
- Equipamiento (Uso 3), situación 11.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), situación 3.
- Residencial (Uso 6), situación 2.
- Terciario (Uso 7), situaciones 1 y 3.
- Productivo (Uso 8), en todas las situaciones.

TOMO IV**TÍTULO DÉCIMO**

ÁREAS DE REPARTO Y DEMÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN
PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ESTADO ACTUAL

CAPÍTULO QUINTO**TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN****Coefficientes de ponderación según el uso y situación del área de reparto**

| Uso y tipología | Situación del área de reparto | | | | |
|--|-------------------------------|------|------|------|------|
| Equipamientos y asimilados | | | | | |
| Otros equipamientos | 2,07 | 1,45 | 0,96 | 0,68 | 0,52 |
| Recreativo (Teatros, cines) | 2,35 | 1,67 | 1,13 | 0,76 | 0,57 |
| Hoteles y establecimientos de alojamiento turístico de lujo, 1. ^a categoría o 4 o 5 estrellas | 2,60 | 1,78 | 1,17 | 0,79 | 0,59 |
| Resto de alojamientos turísticos | 2,39 | 1,72 | 1,13 | 0,76 | 0,57 |
| Sanitario (Clínicas) | 2,25 | 1,60 | 1,09 | 0,76 | 0,57 |
| Residencias | 2,10 | 1,48 | 0,97 | 0,70 | 0,54 |



| Uso y tipología | Situación del área de reparto | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------|------|------|------|
| Colegios mayores | 2,15 | 1,52 | 1,01 | 0,73 | 0,56 |
| Docente (Facultad, escuela) | 2,13 | 1,50 | 0,99 | 0,72 | 0,55 |
| Aparcamiento (exclusivo) | 1,61 | 1,11 | 0,69 | 0,45 | 0,31 |
| Est. servicio (suelo propio) | 1,61 | 1,11 | 0,69 | 0,45 | 0,31 |
| Complementario | | | | | |
| Garaje (sótano) | 0,97 | 0,70 | 0,40 | 0,25 | 0,20 |

Advertencia: este texto entrará en vigor una vez transcurran quince (15) días hábiles desde la fecha de la publicación, y estará disponible en la web municipal: www.bilbao.eus.

En Bilbao, a 26 de enero de 2018.—El Secretario General del Pleno, Jon Zabala Basterra