

TITULO I. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 0. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito y aplicación

1. 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 urbanístico denominado como "IB.02. Casco Viejo" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.
2. 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.
3. La aplicación de esta normativa se llevará a efecto sobre la totalidad del ámbito urbanístico denominado como "IB.02. Casco Viejo" recogido como tal en la documentación gráfica.
4. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte integrante del Plan Especial de Rehabilitación (en lo sucesivo PERCV) del Casco Viejo de Bilbao, por lo que se aplicarán de forma congruente con el conjunto de sus determinaciones.
5. El suelo integrado en el ámbito urbanístico "IB.02.Casco Viejo" sobre el que se aplica el PERCV 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.

Artículo 2.- Normativa sectorial de aplicación. Requisitos, condiciones y recomendaciones

1. En las actuaciones en las que se afecte a los valores objeto de declaración de un Bien Cultural inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco o a los bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico, previamente a la ejecución de la intervención, se respetará el procedimiento establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
2. En las intervenciones en edificación y urbanización en las que proceda, se adoptarán las medidas necesarias en relación con el ruido ambiental, conforme a la normativa específica de la CAPV.
3. Las nuevas edificaciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 43.2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, deberán cumplir los objetivos de calidad para el espacio interior, para lo cual, con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia, se deberá realizar informe justificativo de dicha cuestión, estableciéndose, en su caso, medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.
4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes a él (incluidas las zonas afectadas por las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar, así como la zona de influencia) se ajustará a lo dispuesto en la

legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:

- Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán sometidos a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- En relación a la zona de influencia y para el caso de intervenciones de nueva planta o sustitución de la edificación deberá evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
- La implantación de las instalaciones de saneamiento y de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

En el supuesto de modificación o derogación de esas disposiciones se estará a lo que se determine en las nuevas que se formulen.

5. Para todos aquellos inmuebles, elementos o instalaciones incluidos en el Catálogo del PERCV que se localicen en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas con independencia del régimen de protección que le corresponda.
6. Del mismo modo, se adoptarán las medidas relativas al riesgo de inundación que se recogen en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en la normativa específica de la CAPV.
7. La totalidad del ámbito del PERCV se encuentra dentro de la zona de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Bilbao, tal y como se recoge en el plano correspondiente del PGOU. La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación deberá dar cumplimiento a la normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas.
8. En los proyectos para la ejecución del Plan se tendrán en cuenta las medidas relativas a las buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, la producción y gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica en obras, según lo establecido en los manuales publicados por las administraciones competentes.
9. Las intervenciones constructivas buscarán ser más sostenibles y considerar las recomendaciones de la «Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible para la vivienda en la CAPV», con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

Las medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

- Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Reducción en la generación de residuos sólidos.

Artículo 3.- Intervenciones previstas y estado original del edificio. Supresión de levantes

1. 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.
2. En las intervenciones que supongan supresión de levantes existentes, será necesario el informe previo de la Dirección de Patrimonio del Gobierno Vasco.

Artículo 4.- Supuestos de ruina. Documentación y trámites

1. 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.
2. 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.
3. Todos los bienes con declaración de Bien Cultural de la CAPV, sea cual sea el nivel de protección asignado a estos por el Catálogo del PERCV estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total ni parcialmente y en concreto a las prescripciones del artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en relación a su declaración de ruina.

Artículo 5.- Remociones de tierra

1. Los proyectos de obras que prevean la realización de remociones de tierra en el área del PERCV 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 y las medidas correctoras al respecto.
2. Si en el transcurso de las actuaciones autorizadas en las licencias de obras se produjeran hallazgos que supongan indicios de carácter arqueológico, se informará inmediatamente al departamento competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral de Bizkaia para que se indiquen las medidas a adoptar.
3. Se adoptarán así mismo las medidas necesarias para garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos. Se dará cumplimiento a lo indicado en la Ley 4/2015, de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo en los emplazamientos incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes como pueden ser las parcelas inventariadas recogidas en el informe de IHOBE evacuado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada con los siguientes códigos:
 - 48020-00226 (Surtidor Puente del Ayuntamiento)
 - 48020-00227 (Surtidor Plaza Ernesto Erkoreka)
 - 48020-00228 (Surtidor Plaza Ernesto Erkoreka, frente al nº 5)
 - 48020-00231 (Vertedero Echevarría-Mallona)
 - 48020-00232 (Compañía Surtidora de gasolina Uribe S.A. Plaza Arriaga)
 - 48020-00233 (Surtidor de la Ribera)
 - 48020-00704 (Carrocerías Arnal. C/ Fika nº 5)

Previamente a cualquier intervención sobre un emplazamiento de los inventariados como suelos potencialmente contaminados será necesario, en primer lugar, realizar una investigación de la calidad del suelo para garantizar que no existirá riesgo para las personas tanto trabajadoras como usuarias con el nuevo destino y uso del terreno. Asimismo los residuos que hayan podido ser abandonados, los residuos de demolición y las posibles tierras a excavar, se deberán gestionar de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada a la Viceconsejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento.

CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS URBANÍSTICOS

SECCIÓN 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6.- Calificación global:

1. La calificación global del ámbito del Plan Especial viene definida por el Plan General de Ordenación Urbana y vincula a la ordenación de este, de acuerdo con su carácter de determinación urbanística estructural.
2. El ámbito del Plan Especial está afectado por las siguientes Zonas:
 - a) Zona Residencial.
 - b) Sistemas Generales.
 - c) Equipamiento Comunitario
 - d) Red Viaria
3. En el ámbito del Plan Especial rige el régimen de uso y edificación previsto por el Plan General de Ordenación Urbana para las zonas globales.

Artículo 7.- Calificación pormenorizada:

1. La calificación pormenorizada y el régimen de usos del ámbito del Casco Viejo vienen definidos por este Plan Especial.
2. De acuerdo con ello, se distinguen las siguientes subzonas de calificación pormenorizada que vinculan a las parcelas y ámbitos indicados en los planos de zonificación.
 - a) Parcelas residenciales:
 - Residencial "Casco Viejo".
 - b) Parcelas de actividad económica:
 - Terciario "Casco Viejo"
 - c) Parcelas de equipamiento:
 - Equipamiento docente.
 - Equipamiento deportivo.
 - Otros equipamientos.
 - d) Espacios libres:
 - Espacios libres.
 - Aguas superficiales
 - e) Sistema de comunicaciones:
 - Red Viaria.
 - Red ferroviaria.
 - Aparcamiento.

- Infraestructura mecánica de gestión privada
3. Los equipamientos de propiedad pública se recogen en el plano de zonificación pormenorizada con la simbología (P).

SECCIÓN 2. USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8.- Tipos y situaciones de usos urbanísticos

1. Los usos urbanísticos pormenorizados se organizan y clasifican siguiendo una sistemática similar a la prevista en las normas urbanísticas generales del Plan General, en atención al siguiente esquema: tipo de uso – situación – modalidad - submodalidad.
2. A los efectos de la ordenación y regulación específica de los usos en el ámbito de este Plan Especial, se diferencian los siguientes tipos y situaciones:
 - a) Uso residencial.
 - b) Uso de actividades económicas.
 - Situación b.1: Usos productivos y asimilables
 - Situación b.2: Usos terciarios
 - c) Uso de equipamiento comunitario.
 - Situación c.1: Deportivo
 - Situación c.2: Docente
 - Situación c.3: Sanitario
 - Situación c.4: Religioso
 - Situación c.5: Alojamiento-Asistencial
 - Situación c.6: Socio-Cultural
 - Situación c.7: Asociativo
 - Situación c.8: Servicios urbanos y administrativos
 - Situación c.9: Fomento de las actividades económicas
 - Situación c.10: Núcleos zoológicos y asimilables
 - d) Uso de espacios libres.
 - e) Uso de comunicaciones y transporte.
 - Situación e.1: Circulación peatonal
 - Situación e.2: Circulación ciclista
 - Situación e.3: Circulación rodada motorizada
 - Situación e.4: Circulación ferroviaria
 - Situación e.5: Fluvial
 - Situación e.6: Aparcamiento
 - f) Uso de instalaciones y servicios.
 - g) Otros usos
3. Las modalidades y submodalidades de uso correspondientes a los distintos tipos y situaciones definidas en el apartado anterior se desglosan y definen en los artículos 9 al 16 de estas normas urbanísticas que siguen a continuación.

Artículo 9.- Usos residenciales

1. Con carácter general comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable y permanente de personas, familias o unidades de convivencia. No obstante, se incluye dentro los usos residenciales el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (HT) que, para su implantación, deberá respetar las determinaciones de la normativa

sectorial y lo indicado en el artículo 25 de estas normas urbanísticas.

Artículo 10.- Usos productivos y asimilables

1. Se subdividen en las siguientes modalidades:

- a) Uso industrial compatible con la vivienda:
 - Comprende las actividades industriales consideradas inocuas, así como aquellas que, conforme a lo establecido en las disposiciones vigentes en materia de actividades, no se consideran incompatibles con la vivienda.
- b) Almacén compatible con la vivienda.
 - Comprende las actividades dedicadas al almacenamiento de materiales, bienes o productos no combustibles y productos de peligrosidad baja que -de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia o por acuerdo municipal-, sean inocuas o compatibles con la vivienda (por no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes).
 - El uso de trastero autónomo o no vinculado al uso principal de la parcela se considera una variante de la modalidad "almacén compatible con la vivienda".
- c) Actividades artesanales:
 - Comprende actividades de producción, transformación u otros procesos que no se encuentren calificadas en la reglamentación vigente 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, restauración de antigüedades, modistos de comercio, etc.), y que no incluyen la relación directa con el consumidor.
 - Se consideran en este uso los establecimientos de manufacturas artesanales instalados tradicionalmente en el ámbito del Casco Viejo.

Artículo 11.- Usos terciarios

1. Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales, financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esta naturaleza. Se diferencian las siguientes modalidades:

- a) Actividades turísticas de alojamiento:
 - Comprende las actividades asociadas al hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos en establecimientos destinados a ese fin. No se incluyen entre ellas los albergues públicos o instalaciones públicas asimilables, que se consideran como equipamientos asistenciales.
 - A los efectos de establecer el régimen de compatibilidad de usos en el ámbito del Casco Viejo, se consideran las siguientes submodalidades:
 - Viviendas para uso turístico (VUT).
 - Hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos.
 - Hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- b) Uso de oficina y asimilables:
 - El uso de oficina comprende las actividades abiertas al público o privadas en las que predomina el carácter de servicio profesional, administrativo o burocrático, despachos, estudios y consultas profesionales y otras que por su objeto resulten compatibles y asimilables a las anteriores, con exclusión de entidades de crédito, ahorro y banca, compañías de seguros, agencias de viajes y análogas que se consideran como usos comerciales.

- También se incluyen en este apartado las actividades económicas emergentes relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y aquellas otras que, con independencia del sector económico concreto al que se vinculen, están relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento.
- A los efectos de establecer el régimen de compatibilidad de usos en el ámbito del Casco Viejo, se consideran las siguientes submodalidades:
 - Uso de oficina.
 - Usos tecnológicos y asimilables (actividades @).

c) Uso Comercial:

- Se incluyen en esta modalidad las siguientes actividades comerciales y de prestación de servicios:
 - Las actividades de compraventa, reventa, permuta y/o exposición de mercancía al público, a pequeños usuarios en general, englobando el almacenamiento de las mercancías, artículos y productos destinados a tal fin: alimentación, bebidas, textil, perfumerías, droguerías, equipamiento de hogar, librerías, papelerías, etc.
 - Los establecimientos de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, etc.
 - La prestación de servicios profesionales al público en general: tintorerías, lavanderías, confección y arreglo de prendas, talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos, bienes de consumo, etc.
 - Las entidades de crédito, ahorro y banca, compañías de seguros, agencias de viajes y análogas se consideran establecimientos comerciales.
 - Actividades no molestas por ruidos, humos u olores que sin comercializar productos ajenos ofrecen una prestación de servicios "inocuos" al público tales como sastrerías, estudios de fotografía, mecánicos dentistas, masajistas, peluquerías, etc.
- A los efectos de establecer el régimen de compatibilidad de usos en el ámbito del Casco Viejo, las anteriores actividades se organizan y agrupan en:
 - Actividades comerciales de venta al por menor y prestación de servicios en general.
 - Prestación de servicios no molestos de actividades inocuas para las viviendas.
 - Actividades hosteleras sujetas a sistema de autorización por zonas.
- A los efectos de establecer el régimen de compatibilidad de usos de las actividades comerciales de venta al por menor y de prestación de servicios en función de su superficie se consideran las siguientes submodalidades:
 - Locales comerciales.
Comprende los locales destinados a actividades comerciales desarrollados de manera autónoma y diferenciada de superficie igual o inferior a 1.300 m² de techo excluidos aparcamientos.
Han de implantarse como usos complementarios en la edificación afectada (generalmente en parcela residencial y terciaria) salvo en el caso de que ocupe toda la edificación en cuyo caso pueden implantarse exclusivamente en parcela terciaria como uso principal.
 - Establecimientos comerciales.
Comprende el desarrollo de actividades comerciales en uno o más locales de superficie superior a 1.300 m² de techo e inferior a 3.500 m² de techo excluidos aparcamientos.
Solo pueden implantarse en parcela terciaria como uso complementario salvo en el caso de que ocupe toda la edificación en cuyo caso puede implantarse como uso principal.

2. Las actividades anteriores que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen molestias serán consideradas como usos productivos no compatibles con el uso residencial, en todo caso, prohibidos dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Viejo.

Artículo 12.- Uso de equipamiento comunitario

1. Comprende aquellos usos que prestan un servicio comunitario de equipamiento de la ciudad. Se subdividen en las siguientes situaciones:
 - a) Deportivo.
 - b) Docente.
 - c) Sanitario.
 - d) Religioso.
 - e) Alojamiento – asistencial.
 - f) Socio-cultural.
 - g) Asociativo.
 - h) Servicios urbanos y administrativos.
 - i) Fomento de actividades económicas
 - j) Núcleos zoológicos y asimilables
2. El uso equipamental en situación "Alojamiento – asistencial" incluye cualesquiera otras modalidades de alojamiento equiparables a la vivienda ordinaria de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
3. En cuanto a la definición, características y variantes que engloban y resto de determinaciones urbanísticas para estos usos, se estará a lo establecido en el Plan General sin perjuicio de lo indicado de forma particular en este Plan Especial.

Artículo 13.- Uso de espacio libre

1. Comprende aquellos usos de ocio y esparcimiento propios de las plazas (ajardinadas y/o pavimentadas), áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques destinados al ocio y expansión de la población así como a la plantación de arbolado y vegetación.
2. En cuanto a la definición, características y variantes que engloba y resto de determinaciones urbanísticas para este uso, se estará a lo establecido en el Plan General sin perjuicio de lo indicado de forma particular en este Plan Especial.

Artículo 14.- Uso de comunicaciones y transporte

1. Se subdividen en las siguientes situaciones:
 - Circulación peatonal
 - Circulación ciclista.
 - Circulación rodada motorizada.
 - Circulación ferroviaria.
 - Fluvial.
 - Aparcamiento.
2. En cuanto a la definición, características y variantes que engloban y resto de determinaciones urbanísticas para estos usos, se estará a lo establecido en el Plan General sin perjuicio de lo indicado de forma particular en este Plan Especial.

Artículo 15.- Uso de infraestructuras de servicios urbanos

1. Se subdividen en las siguientes situaciones:

- Infraestructuras de abastecimiento de agua.
 - Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - Infraestructuras de suministro de energía eléctrica.
 - Infraestructuras de telecomunicaciones y señalización.
 - Infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
2. En cuanto a la definición, características y variantes que engloban y resto de determinaciones urbanísticas para estos usos, se estará a lo establecido en el Plan General sin perjuicio de lo indicado de forma particular en este Plan Especial.

Artículo 16.- Usos singulares

1. Se considera uso singular el de trastero, que es el uso desarrollado en local o espacio generalmente distribuido en departamentos destinado al depósito, almacenamiento y guarda de enseres pudiendo desarrollarse bajo dos variantes en atención a su vinculación o no a otros usos:
- a) Como locales o espacios vinculados o asociados al correspondiente uso principal de la parcela (residencial, terciaria o equipamental) en la que se implantan con el carácter de usos subsidiarios o auxiliares.
 - b) Como locales o espacios desarrollados con carácter autónomo en parcela residencial considerándose en este caso como una variante dentro de la modalidad de uso de "almacén compatible con vivienda" dentro de la situación de "usos productivos".

Artículo 17.- Régimen de determinación de los usos urbanísticos

1. Definición en función de la viabilidad de su implantación:
- a) Uso característico:
 - Uso predominante en una parcela o ámbito de ordenación en atención a su calificación urbanística.
 - b) Uso permitido:
 - Uso distinto del característico que es autorizado en una parcela o ámbito de ordenación de manera alternativa a aquel.
 - El uso permitido una vez implantado en la parcela pasa a ser el característico a los efectos de la determinación de los usos complementarios compatibles y los usos prohibidos.
 - c) Uso complementario:
 - Uso autorizado en una parcela o ámbito de ordenación distinto del característico y permitido, que puede y/o debe acompañar a estos por razones distintas: determinaciones del planeamiento urbanístico; exigencias establecidas en la legislación vigente; exigencias funcionales asociadas al uso característico o permitido; etc.
 - La implantación de los usos complementarios se adecuará a las condiciones establecidas en esta normativa tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje de edificabilidad urbanística destinada a ellos en la parcela o ámbito de ordenación, como a su emplazamiento en la parcela y/o edificación.
 - d) Uso tolerado:
 - Uso actual existente en una parcela o ámbito de ordenación que no coincide con el característico o permitido y tampoco es considerado como complementario y que se consolida temporalmente en los términos y condiciones actuales. No obstante, los usos tolerados respetarán las condiciones que puedan establecerse desde este Plan Especial o se deriven de la aplicación de las determinaciones de carácter estructural del Plan General.
 - e) Uso prohibido:

- Son usos prohibidos aquellos que estén expresamente definidos como tales en estas normas urbanísticas así como aquellos que no estén expresamente relacionados como “permitidos, complementarios o toleradas” en las mismas.
2. Definición en función de su autonomía y/o dependencia:
- a) Uso principal
 - Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una parcela o ámbito de ordenación.
 - b) Uso auxiliar
 - Es el uso dependiente y funcionalmente vinculado al uso principal, en atención al servicio que le prestan a éste (aparcamiento; trastero; instalaciones generales o comunes de los edificios; infraestructuras de servicios urbanos; ascensores y demás elementos e instalaciones de accesibilidad; etc.), bien a que, teniendo un destino igual o asimilable a los anteriores, tiene una vinculación física con la edificación afectada por accederse a él desde los elementos comunes de esta.
 - Salvo que se indique expresamente lo contrario, la autorización de un uso principal supondrá la autorización implícita de los usos auxiliares del mismo.
3. Definición en función de su régimen jurídico:
- a) Uso público:
 - Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública.
 - Los bienes privados podrán destinarse a uso público de acuerdo con lo establecido sobre este supuesto en el Plan General y en el PER del Casco Viejo.
 - b) Uso privado:
 - Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada y/o patrimonial no sujetos a uso público. La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo rasante.
4. Definición en función de su emplazamiento:
- a) El Plan Especial podrá identificar usos y establecer un régimen particular para su ubicación en función de criterios zonales.
 - b) 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 conseguir una adecuada diversidad de usos.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE USO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 18.- Régimen de uso de la parcela Residencial “Casco Viejo”

1. Régimen del uso característico:
- a) El uso residencial está autorizado para todas las parcelas señaladas en el plano de Zonificación Pormenorizada (Plano nº 5) que no están calificadas como subzona terciaria, de equipamiento comunitario, espacios libres, comunicaciones y transporte o infraestructuras de servicios urbanos.

- b) El uso residencial no podrá desarrollarse en plantas 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.
- c) La planta baja no podrá ser destinada a usos residenciales, si bien esta disposición no opera sobre los usos ya existentes de viviendas en plantas bajas autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- d) Se permite con carácter general el uso residencial en las plantas altas.
- e) En los espacios bajo cubierta se permite el uso de vivienda cuando dichos espacios estuvieren señalados de origen para tal fin o tuvieran uso residencial reconocido siempre que dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la legislación autonómica vigente. Asimismo se autoriza el desarrollo del uso residencial en plantas bajo cubierta como ampliación de la vivienda inmediatamente inferior, sin constituir una nueva vivienda independiente, siempre y cuando, con las nuevas estancias se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la legislación vigente y respeten las determinaciones señaladas en el artículo 68 de este Plan. En todo caso, ambas fincas quedarán vinculadas como una única vivienda y así deberán quedar inscritas en el Registro de la propiedad.
- f) Condiciones para la implantación del uso característico:
- En los sectores 1 y 2 del Plan Especial, la vivienda tendrá una 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.
 - En el resto del ámbito del Plan Especial y salvo para las viviendas protegidas, 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.
 - No obstante, las viviendas que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de acuerdo con la legislación y normativa aplicable de rehabilitación, tendrán, a los efectos exclusivos de la rehabilitación, la consideración de vivienda, aun cuando no se ajusten a los parámetros señalados con anterioridad.
- g) Igualmente, prevalecerá, en los supuestos de edificación de viviendas protegidas promovidas o concertadas por cualquier organismo público, la normativa autonómica vigente cuando ésta entre en conflicto abierto con los parámetros antes señalados.

2. Régimen de los usos permitidos:

- a) Se permite el uso de equipamiento comunitario en las situaciones indicadas en el apartado 1 del artículo 12 "usos de equipamiento comunitario" excepto las siguientes actividades de la situación equipamental "Servicios urbanos y administrativos": servicios funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.

3. Régimen de los usos complementarios terciarios:

a) Locales comerciales:

- Se autorizan los usos comerciales de venta al por menor y de prestación de servicios en general en la planta baja de los edificios susceptibles de usos privatizados y en los sótanos de los edificios a los cuales el plan no hubiera asignado otro uso, como actividades complementarias de las desarrolladas en planta baja y por comunicación directa entre ambas.
- Los usos comerciales de venta al por menor y de prestación de servicios en general podrán

desarrollarse en planta primera solo en el caso que se produzcan como actividades complementarias de las actividades comerciales de la planta baja y por comunicación directa entre ambas.

- El uso de prestación de servicios no molestos e ino cuos al público tales como sastrerías, estudios de fotografía, mecánicos dentistas, masajistas, peluquerías, etc. se autoriza para las plantas primeras. No obstante, en edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PERCV o en intervenciones de nueva planta, reedificación o rehabilitación integral, estas actividades deberán disponer obligatoriamente de acceso independiente de los elementos de comunicación vertical (portal y escalera) del inmueble.
- Los usos hosteleros independientes o no vinculados a otros usos permitidos podrán ser autorizables en planta baja si cumplen las determinaciones del sistema de autorización por zonas de usos hosteleros recogidas en la Sección 5 del Capítulo 1 de este Plan Especial.
- Se prohíbe cualquier tipo de uso comercial o de prestación de servicios en las restantes plantas altas de la edificación y en el bajo cubierta.

b) Oficinas y usos tecnológicos y asimilables (@):

- Estos usos se permiten tanto en planta baja como en la planta primera. No obstante, en edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PERCV o en intervenciones de nueva planta, reedificación o rehabilitación integral estas actividades deberán disponer obligatoriamente de acceso independiente de los elementos de comunicación vertical (portal y escalera) del inmueble. Asimismo se admiten estos usos en los sótanos de los edificios a los cuales el plan no hubiera asignado otro uso, como actividades complementarias de las desarrolladas en planta baja y por comunicación directa entre ambas.
- Estos usos se prohíben en las restantes plantas altas de la edificación y en los espacios bajo cubierta.
- Las actividades @ que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen molestias serán consideradas como usos productivos no compatibles con el uso residencial.
- En las plantas situadas por encima de la planta baja se permite el uso de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes,...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella, siempre que los usos no residenciales no superen 1/3 de la superficie útil de la vivienda sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m² útiles. No se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.

c) Actividades turísticas de alojamiento:

- Las actividades turísticas permitidas en el Casco Viejo se regulan bajo dos submodalidades principales que son las "viviendas para uso turístico VUT" y los "establecimientos de alojamiento turístico", según las determinaciones particulares establecidas en los artículos 25, 26 y 27 que se recogen en la Sección 4 del Capítulo 1 de este Plan Especial.
- Con carácter general se admite la implantación de las actividades turísticas de alojamiento únicamente en las plantas primeras en los edificios de uso característico residencial en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas submodalidades, con acceso y núcleo de comunicación propio o independiente, salvo para el caso de las "viviendas para uso turístico VUT" en donde se permite el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse cualquiera de las actividades turísticas de alojamiento señaladas en cualquier planta alta por encima de la primera pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Asimismo, alternativamente a la planta primera, se permitirá el uso de "vivienda para uso turístico VUT" en la planta baja en espacios que tengan reconocido el uso residencial en cedula de habitabilidad, permiso de primera utilización o título equivalente o, en su caso, pueda acreditarse su existencia desde el origen

de la edificación.

- En todas las submodalidades de los “establecimientos de alojamiento turístico” (apartados b) y c) del artículo 26.2) las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja
- Solo quedaran en situación de uso tolerado aquellas actividades turísticas 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.

4. Régimen de los usos complementarios productivos y asimilables compatibles con la vivienda:

- Se autorizan los usos productivos y asimilables compatibles con vivienda en las modalidades señaladas en el artículo 10 en la planta baja y en los sótanos de los edificios a los cuales el plan no hubiera asignado otro uso, como actividades complementarias de las desarrolladas en planta baja y por comunicación directa entre ambas plantas y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas municipales y en la normativa sectorial que les sean de aplicación. En el caso de los trasteros no vinculados al uso principal, su implantación exclusiva en la planta baja y/o sótano se ajustara a las condiciones señaladas en el apartado 4 del artículo 30 de este Plan Especial.
- En el caso de las denominadas actividades artesanales señaladas en el apartado c) del artículo 10, se permite su ubicación en la planta primera. No obstante, en edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PER o en intervenciones de nueva planta, reedificación o rehabilitación integral, estas actividades deberán disponer obligatoriamente de acceso independiente de los elementos de comunicación vertical (portal y escalera) del inmueble.
- Estos usos se prohíben en las restantes plantas altas de la edificación y en los espacios bajo cubierta
- Los usos artesanales señalados en el apartado c) del artículo 10 que provengan de una situación urbanística anterior a estas normas y dispongan de licencia o título que lo acredite, que no se ajusten a las condiciones de compatibilidad de este artículo se consideraran como usos tolerados, siendo compatibles temporalmente, bien en su estado actual o con las restricciones que se precisen en cuanto a la intensidad o forma de uso.

5. Régimen de los usos complementarios de equipamiento comunitario:

- a) Con carácter general, se prohíben en todo el ámbito del PERCV las siguientes actividades del uso de equipamiento en la situación “servicios urbanos y administrativos”: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.

Asimismo la situación equipamental “núcleos zoológicos y asimilables” solo se autoriza en plantas bajas si conllevan exclusivamente actividades de venta, guardería y/o residencia de animales domésticos y de compañía en las condiciones señaladas en el artículo 54 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

Las lonjas juveniles (equipamiento en situación “sociocultural y de entretenimiento”) se autorizan exclusivamente en planta baja con acceso independiente del núcleo de comunicación del uso principal residencial.

- b) Las restantes situaciones de equipamiento comunitario se permiten tanto en planta baja como en la planta primera salvo para el caso de las situaciones equipamentales “docente” (academias, etc.), “deportiva” (gimnasio, etc.), “alojamiento-asistencial” y cualesquiera otras situaciones equipamentales (sanitaria, religiosa, etc.) que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, que únicamente podrán desarrollarse en planta primera si disponen de acceso independiente del núcleo de comunicación del uso principal residencial o como actividad complementaria del uso equipamental autorizado en la planta baja y por comunicación directa entre ambas. No obstante, en edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PERCV o en intervenciones de nueva planta, reedificación o rehabilitación integral todas las situaciones equipamentales autorizables deberán disponer obligatoriamente de acceso independiente de los elementos de comunicación vertical (portal y escalera) del uso principal residencial del inmueble.

- c) En el caso de la situación de uso equipamental "Alojamiento-asistencial" y en cualesquiera otras situaciones equipamentales (docente, sanitaria, religiosa, deportiva, etc.) que puedan albergar o disponer de habitaciones, espacios de pernoctación o unidades de alojamiento, dichas estancias o espacios no podrán estar situados en las plantas bajas debiendo destinarse dichas plantas a fines distintos al de la pernoctación.
- d) Solamente en el caso de la gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del uso principal residencial podría instalarse cualquiera de las situaciones del uso equipamental salvo las indicadas en el apartado a) de este artículo en cualquier planta alta por encima de la primera pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.
- e) En todo caso, se prohíben los usos de equipamiento en los espacios bajo cubierta.
6. Régimen de los usos complementarios de comunicaciones y transporte:
- a) En este apartado se regulan los aparcamientos como uso auxiliar vinculado al uso principal residencial y que se definen como los locales o espacios destinados a la guarda permanente de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad de mantenimiento, suministro o asistencia de los mismos según lo indicado en el artículo 74 del Plan Especial.
- b) El uso de aparcamiento se prohíbe en todas las plantas sobre rasante de las parcelas residenciales permitiéndose su implantación exclusivamente en sótanos y únicamente en las ubicaciones recogidas en el artículo 123 del Plan Especial.
7. Régimen de los usos complementarios de instalaciones y servicios:
- a) Las distintas situaciones del uso de instalaciones y servicios se permiten únicamente en las plantas baja y bajo rasante.
8. Régimen de los usos complementarios singulares:
- a) El uso de trasteros, entendido como uso auxiliar asociado a todas las parcelas edificables de uso residencial del ámbito del Plan Especial se ubicara preferentemente en las plantas de sótano cuando estas no fueran aptas para su utilización como aparcamientos o donde el plan no haya asignado otro uso así como en las plantas bajo cubierta.
- b) Asimismo se admite el uso de trasteros como uso auxiliar en la planta baja en las condiciones del apartado 4 del artículo 30 del Plan Especial así como en las plantas altas de la edificación en el caso de lo indicado en el apartado 3 del citado artículo.
9. Régimen de los usos prohibidos
- a) Son usos prohibidos todos aquellos no compatibles con el uso residencial y los que no estén relacionados entre los característicos, permitidos y complementarios o tolerados ni considerados como auxiliares de ellos.

Artículo 19.- Régimen de uso de la parcela terciaria "Casco Viejo"

1. Régimen del uso característico:
- a) Comprende cualquiera de las tres modalidades señaladas en el artículo 11 de este Plan, esto es:
- Actividades turísticas de alojamiento salvo la submodalidad "Vivienda para uso turístico VUT"
 - Uso de oficina y asimilables
 - Uso comercial
- b) Estas tres modalidades del uso terciario solo se autorizan sobre las parcelas señaladas como tales en el plano de Zonificación Pormenorizada (Plano nº 5) al no estar calificadas como subzona residencial, de equipamiento comunitario, espacios libres, comunicaciones y transporte o infraestructuras de servicios urbanos.
2. Régimen de los usos permitidos:

- a) Se permite el uso de equipamiento comunitario en las situaciones indicadas en el apartado 1 del artículo 12 “usos de equipamiento comunitario” excepto las siguientes actividades de la situación equipamental “Servicios urbanos y administrativos”: servicios funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.

3. Régimen de los usos complementarios:

- a) En los edificios situados en parcelas con calificación terciaria, se admitirán usos complementarios afines siempre que no superen el 40% de la superficie construida sobre rasante de la edificación.
- b) En parcela terciaria modalidad “Actividades turísticas de alojamiento” salvo la submodalidad “Vivienda para uso turístico VUT”:
- Se autorizan las submodalidades “oficinas”, “usos tecnológicos y asimilables (@)”, “locales comerciales”, “establecimientos comerciales” y el uso de “equipamiento comunitario” excepto las actividades de servicios funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables de la situación “servicios urbanos y administrativos”, en las plantas bajas y también en las plantas altas en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5 de este artículo. Las cuatro primeras submodalidades compatibles relacionadas se situaran siempre por debajo del uso principal terciario-turístico.
 - No obstante lo anterior los usos equipamentales “núcleos zoológicos y asimilables” y “lonjas juveniles” solo podrán implantarse en las condiciones señaladas en los apartados 7 y 8 de este artículo.
 - Los usos hosteleros vinculados a las “actividades turísticas de alojamiento” (salvo la submodalidad “Vivienda para uso turístico VUT”) y a los usos de equipamiento autorizados pueden implantarse en cualquier planta de las vinculadas a esos usos compartiendo sus núcleos de acceso.
 - Los usos hosteleros independientes o no vinculados a las citadas actividades turísticas y a usos equipamentales admisibles podrán ser autorizables en planta baja si cumplen las determinaciones del sistema de autorización por zonas de usos hosteleros recogidas en la Sección 5 del Capítulo 1 de este Plan Especial y, exclusivamente, en la última planta de la edificación sin que requieran de núcleo de acceso propio e independiente del resto de los usos característicos o permitidos.
- c) En parcela terciaria modalidad “Oficinas y asimilable”:
- Se autorizan las submodalidades de “actividades turísticas de alojamiento” (salvo la submodalidad “Vivienda para uso turístico VUT”), “locales comerciales”, “establecimientos comerciales” y el uso de “equipamiento comunitario” excepto las actividades de servicios funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables de la situación “servicios urbanos y administrativos”, en las plantas bajas y también en las plantas altas en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5 de este artículo. Las dos submodalidades de uso comercial compatibles relacionadas se situaran siempre por debajo del uso principal terciario-oficina y del resto de usos autorizables.
 - No obstante lo anterior los usos equipamentales “núcleos zoológicos y asimilables” y “lonjas juveniles” solo podrán implantarse en las condiciones señaladas en los apartados 7 y 8 de este artículo.
 - Los usos hosteleros independientes o no vinculados a las citadas actividades turísticas y a usos equipamentales admisibles podrán ser autorizables en planta baja si cumplen las determinaciones del sistema de autorización por zonas de usos hosteleros recogidas en la Sección 5 del Capítulo 1 de este Plan Especial y, exclusivamente, en la última planta de la edificación sin que requieran de núcleo de acceso propio e independiente del resto de los usos característicos o permitidos.
- d) En parcela terciaria modalidad “Uso comercial”:
- Se autoriza el uso de “equipamiento comunitario” salvo las actividades de servicios

funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables de la situación "servicios urbanos y administrativos", en las plantas bajas y también en las plantas altas en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5 de este artículo. El uso equipamental autorizable se situara siempre por encima de las plantas correspondientes al uso principal comercial.

4. Tanto en el régimen de los usos permitidos y complementarios expuestos con anterioridad en los apartados 2 y 3 de este artículo para el caso de la situación equipamental "Alojamiento-asistencial" (artículo 12.e) u otras situaciones equipamentales (docente, sanitaria, religiosa, deportiva, etc.) que dispongan de habitaciones, espacios de pernoctación o unidades de alojamiento, dichas estancias no podrán estar situadas en las plantas bajas debiendo destinarse dichas plantas a fines distintos al de la pernoctación.
5. La implantación de los usos permitidos requerirá la habilitación de núcleos de accesos diferenciados e independientes para las siguientes modalidades de uso:
 - Núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico autorizadas y a los usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, además de a los posibles usos vinculados a los anteriores que puedan ser autorizables, el cual podrá ser compartido por todos ellos.
 - Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.
6. Las condiciones de implantación de las "Actividades de alojamiento turístico", salvo la submodalidad de "vivienda para uso turístico VUT", expuestas en el régimen de usos característicos y complementarios de este artículo deberán regirse por lo indicado en los artículos 26 y 28 de este Plan Especial.
7. La situación equipamental "núcleos zoológicos y asimilables" solo se autoriza en plantas bajas si conlleva exclusivamente actividades de venta, guardería y/o residencia de animales domésticos y de compañía en las condiciones señaladas en el artículo 54 de las normas urbanísticas generales del plan general.
8. Las lonjas juveniles se autorizan exclusivamente en planta baja con acceso independiente del núcleo de comunicación de las actividades de alojamiento turístico y de los usos equipamentales autorizables que contengan habitaciones o espacios de pernoctación.

Artículo 20.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento

1. Con carácter general, el uso de equipamiento urbano público se autoriza para todas las parcelas edificatorias, en tanto se ajusten a la propuesta del Plan Especial y a las características de la edificación cuando se implanten en una existente, pudiendo variarse la calificación pormenorizada establecida en los planos de zonificación, salvo lo indicado en los apartados 2 y 3 de este artículo.
2. Salvo en el caso de los equipamientos docentes, para los que no se admite ningún cambio de situación de uso, los restantes equipamientos de carácter local previstos por el Plan, podrán ser destinados a otra situación de uso equipamental, salvo lo indicado en el apartado 3 de este artículo.
3. Lo indicado en los apartados anteriores no rige para las siguientes actividades de la situación equipamental "Servicios urbanos y administrativos": servicios funerarios (crematorios, tanatorios,...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables. Dichas actividades están prohibidas en cualquier parcela equipamental del ámbito del Plan Especial del Casco Viejo.
4. En el caso de la situación equipamental "Alojamiento-asistencial" (artículo 12.e) u otras situaciones equipamentales (docente, sanitaria, religiosa, deportiva, etc.) que puedan disponer de habitaciones, espacios de pernoctación o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en las plantas bajas debiendo destinarse dichas plantas a fines distintos al de la pernoctación.
5. Los usos equipamentales autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio o independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

6. Las lonjas juveniles se autorizan exclusivamente en planta baja.
7. Régimen de los usos complementarios:
 - a) Salvo en el caso de los equipamientos en situación docente, en el resto de situaciones equipamentales autorizables se permiten en planta baja y primera las submodalidades "Locales comerciales", "oficinas" y "usos tecnológicos y asimilables @" en las condiciones siguientes:
 - La edificabilidad destinada a estos usos deberá ser inferior al 30% de la total autorizada en la parcela, incluida la de la primera planta de sótano en el supuesto de destinarse a dichos usos.
 - El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el 50% de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
 - En los edificios con protección urbanística la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y del espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.
 - b) En todas las situaciones equipamentales autorizables salvo la docente se permite el uso de hostelería en la última planta
8. Se autorizan en los sótanos y plantas bajas las infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos así como de otros complementarios autorizados.
9. Las parcelas de equipamiento recogidas en el Anexo 1 de las normas urbanísticas y en los planos de "Zonificación pormenorizada" de este PERCV, a los efectos de la determinación de su régimen urbanístico, se remiten a la clasificación tipológica recogida en el artículo 70 de las normas urbanísticas generales del Plan General.
10. La ordenación prevista para la subzona pormenorizada correspondiente al Sistema General de Equipamiento de la Estación Intermodal del Casco Viejo permitirá la construcción de dos plantas encima de la Estación de San Nicolas para usos terciarios complementarios del uso principal equipamental con una edificabilidad máxima de 1.650 m² de techo cuya implantación efectiva sobre la parcela deberá establecerse a través de la redacción de un Estudio de Detalle.
11. Con el fin de regular adecuadamente el régimen de propiedad del Equipamiento del Frontón de la Esperanza, conformaran complejo inmobiliario a los efectos previstos en los artículos 18.2.b) y 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como del artículo 19 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los espacios resultantes de la ejecución de la ordenación pormenorizada en la parcela ocupada por el Sistema General de Equipamiento, de titularidad de Gobierno Vasco (Ente Público Red Ferroviaria Vasca-Euskal Trenbide Sarea) donde se superpone con el Sistema Local de Equipamiento Deportivo, de titularidad municipal, correspondiente al nuevo Frontón de la Esperanza.
12. En la subzona pormenorizada correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario de la antigua Estación de Lezama (actual Museo Arqueológico) se establece la creación de una servidumbre de paso desde las Calzadas de Mallona hasta la subzona pormenorizada de Espacio Libre EL-2 correspondiente a los espacios libres de Prim-Dolaretxe, que facilite las comunicaciones entre ambos puntos de la ciudad y contribuya a la revitalización de los espacios ordenados en dicho ámbito.

Artículo 21.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres

1. Las subzonas de espacios libres, ajardinadas o pavimentadas recogidas en el Anexo 2 de estas Normas, 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 las subzonas de espacios libres, salvo lo previsto en el apartado 3 del presente artículo, sólo se autorizan las situaciones de usos de servicios relativos a infraestructuras

ciudadanas y transporte subterráneo, pasos de peatones y anclajes provisionales de muros. Asimismo se autoriza la implantación de aparcamiento de propiedad pública o en régimen de concesión administrativa en los términos indicados en el artículo 85.3 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

3. En el Parque de <<Hermanitas de los Pobres>> se permitirá el uso equipamental bajo rasante por concesión administrativa (Equipamiento nº 40).
4. La ordenación prevista en el Espacio Libre nº 18 situado entre las calles Zabalbide y Camino del Bosque deberá recoger en el diseño de las fachadas el tratamiento vegetal en recuerdo del antiguo espacio ajardinado y deberá ser respetuosa con el edificio histórico del Hospital de los Santos Juanes (actual Politécnico de Atxuri).

Artículo 22.- Régimen de uso de las subzonas “red viaria” y “aparcamiento” del “sistema de comunicaciones”

1. En cuanto al régimen de uso de las subzonas de red viaria, los usos autorizados sobre las mismas 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 los espacios libres. Bajo rasante, se permite el aparcamiento de propiedad pública o en régimen de concesión administrativa.
2. El régimen de uso de las subzonas de “aparcamiento” contempla como uso característico el de aparcamiento como uso “autónomo” en la propia parcela o terreno así como en la construcción bajo rasante que pueda autorizarse en ella. No se contempla la posibilidad de implantación de ningún tipo de uso permitido ni complementario salvo, en este último caso, todas las situaciones del uso de “infraestructuras de servicios urbanos” salvo la situación “gestión de residuos”.
3. El régimen de edificación de las subzonas de “aparcamiento” recogidas en los planos de “Zonificación pormenorizada” del PERCV se ajustará a lo indicado en el artículo 72 de las normas urbanísticas generales del Plan General.
4. En los aparcamientos públicos no se admite ningún cambio de uso.
5. En las zonas libres de edificación pero ocupadas por los trazados o con superposición de las vías se tendrá un especial cuidado en el tratamiento de las mismas al objeto de que guarden la debida relación con el carácter monumental e histórico del ámbito, procurando en la medida de lo posible, enmarcar dichos trazados dentro de canales de arbolado u ocupar dichas zonas libres con vegetación que ofrezca una corrección visual a estos espacios que evite en lo posible su degradación.

Artículo 23.- Régimen de uso de la subzona “Infraestructuras mecánicas de gestión privada” del “sistema de comunicaciones”

1. Esta subzona del sistema de comunicaciones está conformada por las infraestructuras mecánicas de gestión privada explotadas en régimen de concesión administrativa.
2. El uso característico de esta subzona es el de “circulación y transporte” en los términos establecidos en el apartado 1 de este mismo artículo. No se contempla ningún tipo de uso permitido ni complementario distinto del uso característico señalado.
3. El ascensor de uso público de Begoña y el ascensor de uso público de Solokoetxe son “infraestructuras mecánicas de gestión privada” y disponen de una consideración singularizada por razón de su régimen jurídico de explotación en concesión administrativa así como por la protección de las edificaciones y ubicación de las mismas en el entorno histórico del Casco Viejo.

Artículo 24.- Régimen de otros usos singulares regulados a través de Ordenanzas

1. La implantación de ciertos usos se rige por determinadas Ordenanzas municipales vigentes que

pueden determinar restricciones (a través de distancias u otro tipo de medidas) como, por ejemplo, el establecimiento de servicios de telecomunicaciones (locutorios,...), actividades relacionadas con la prostitución, establecimientos destinados a usos de hostelería, la implantación de antenas, etc.

2. En el caso de la implantación de las distintas categorías hosteleras en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo (PERCV) los criterios de autorización para cada zona se fijaran 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.

SECCIÓN 4. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 25.- Situaciones singulares del uso residencial

1. Tal como se indica en el artículo 9 de este Plan Especial en una vivienda puede desarrollarse el uso de Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (HT).
2. El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (HT) deberá respetar las determinaciones de la normativa sectorial relativas a los requisitos edificatorios, el número máximo de ocupantes en función de la superficie de la vivienda y el número máximo de plazas a ofertar en alquiler. La persona titular de la actividad de alojamiento ha de estar empadronada y tener residencia efectiva en la vivienda. En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
3. En el caso de que se superaran los parámetros señalados en el apartado anterior la actividad deberá desarrollarse como una submodalidad de uso de "establecimiento turístico" cumpliendo todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

Artículo 26.- Actividades turísticas de alojamiento

1. Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal de las personas usuarias de servicios turísticos en alojamientos destinados a ese fin. Son las consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes en la materia, en sus distintas submodalidades "establecimientos de alojamiento turístico" y "viviendas para uso turístico VUT". No se incluyen las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistencial, que se consideran "equipamientos asistenciales" y tampoco el "alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico", salvo que se supere el número máximo de plazas ofertadas como alojamiento establecido en la normativa sectorial, en cuyo caso la actividad deberá desarrollarse como una submodalidad de uso de establecimiento turístico cumpliendo todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.
2. Se diferencian las siguientes submodalidades:
 - a) Las viviendas para uso turístico (VUT).
 - b) Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos.
 - c) Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
3. Todas las submodalidades de actividades turísticas se desarrollaran de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

4. Deberá acreditarse, en todo caso, la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
5. En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico (submodalidades b) y c) del apartado anterior), lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.
6. Con carácter general, en edificios con uso principal residencial, cualquier actividad turística de alojamiento debe situarse por debajo de las viviendas. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento turístico con viviendas siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.

Artículo 27.- Viviendas de uso turístico (VUT)

1. Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico (VUT) aquellas viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales inscritas como tales en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que, cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en este Plan Especial.
2. Se autoriza la submodalidad de uso de vivienda turística (VUT) únicamente en viviendas existentes en edificios cuyo uso principal sea residencial, esto es, en viviendas que tengan reconocido el uso residencial en cedula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, bien desde el origen de la edificación, bien como consecuencia de un cambio de uso autorizado. Podrán coexistir en una misma planta la vivienda para uso turístico (VUT) con el resto de las viviendas del edificio sin necesidad de acceso independiente.
3. En las viviendas se podrá desarrollar, alternativa y/o complementariamente, la actividad de vivienda turística (VUT) en las condiciones de regulación establecidas en este Plan Especial.

Artículo 28.- Establecimientos de alojamiento turístico

1. En las submodalidades de alojamiento b) y c) del artículo 26.2, las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja.
2. En los establecimientos de alojamiento del artículo 26.2.b) (hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos) constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de la Propiedad que el establecimientos en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.
3. En los establecimientos de alojamiento turístico del artículo 26.2.b) 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 para las viviendas en este plan y deberá sujetarse obligatoriamente a una alineación exterior autorizada (a calle o a espacio público) o interior autorizada (a patio interior de manzana que cumpla con las condiciones reguladas en el artículo 65.3).

Artículo 29.- Situaciones singulares del uso de locales comerciales

1. El uso de comercio al por menor que resultase disconforme con la localización y condiciones exigibles de las presentes normas 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 podrán autorizar en los locales las obras que supongan mejoras en lo relativo a seguridad y accesibilidad. Además, se autorizaran las obras señaladas en el artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
2. En las zonas verdes y espacios libres así como en los espacios viarios se autorizan estos usos con

carácter provisional (ferias, mercadillos, etc.)

Artículo 30.- Uso de trasteros

1. El uso de trasteros puede desarrollarse en atención a su vinculación o no a otros usos bajo dos variantes, una como uso subsidiario o "auxiliar" del uso principal de la parcela (residencial, terciario, equipamental) y otra como uso "autónomo" en parcela residencial asimilándose en este caso a la modalidad de uso de "almacén compatible con vivienda".
2. 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 el caso de plantas bajo cubierta solo en la variante de uso "auxiliar".
3. 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. Este uso, en dicha ubicación, se admite exclusivamente en la variante de trastero como uso "auxiliar".
4. 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 de 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 de este Plan Especial y teniendo asimismo en cuenta lo establecido en la Ordenanza gráfica de frentes edificatorios respecto a la restitución de tratamientos y elementos inadecuados que puedan existir en la fachada.
5. 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.

SECCIÓN 5. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA SUJETOS A SISTEMA DE AUTORIZACIÓN POR ZONAS

Artículo 31.- División por zonas

1. Con el fin de proteger el entorno urbano y el medio ambiente, el Plan Especial establece un sistema de autorización por zonas de cara a la ordenación del uso de locales hosteleros.
2. De acuerdo con ello, el Plan Especial delimita un total de cinco zonas (plano Anexo 16 de estas Normas), 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 mezclas y densidades de usos (residencial y establecimientos de pública concurrencia) que convergen en su ámbito del Plan Especial. Las áreas en cuestión, junto con sus respectivas denominaciones, son las siguientes:

- a) A. Zonas:
 - Zona 1, Catedral;
 - Zona 2, Ribera;
 - Zona 3, Somera–Iturribide;
 - Zona 4, Esperanza-Sendeja; y
 - Zona 5, superficie restante.
 - b) 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).
3. Además, dentro de la zona 1 se identifican unos corredores comerciales, con la delimitación que se refleja gráficamente en el plano del Anexo 16 de estas Normas que se corresponden con los ejes o calles que han mantenido el modelo de implantación de usos y actividades que el Plan Especial 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.
4. Esta división territorial queda reflejada en el plano del Anexo 16 a estas Normas, junto a sus correspondientes cuadros y cálculos explicativos.
5. 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 32.- Régimen de implantación del uso de locales hosteleros

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 de este artículo, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería Grupo II de la Ordenanza en los distintos ámbitos enunciados, deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima respecto de otro, del mismo Grupo ya instalado dentro del perímetro del PERCV, 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.

Asimismo el requisito de distancias mínimas no es de aplicación en los Locales incluidos en el Anexo 8 (protección Integral) del PERCV ubicados en la planta baja y con acceso directo desde la calle cuya configuración física, objeto de protección, es la propia de un local destinado a usos de hostelería y/o susceptible de ser destinado a ellos. Se autoriza la implantación de dichos usos en esos Locales protegidos, tengan o no ese destino en el momento de la entrada en vigor de este

Plan.

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

Artículo 33.- Régimen de distancias mínimas entre locales hosteleros

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

Artículo 34.- 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.
 - 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).

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y PARA EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 35.- Ámbito de aplicación

1. Comprende todos los edificios, locales y espacios que están recogidos como tales en los anexos 6, 7 y 8, así como aquéllos que han sido declarados Monumentos y Conjuntos Monumentales y aquéllos que son susceptibles de ser calificados como tales.

Artículo 36.- Condiciones de actuación

1. Edificios declarados Monumentos.
 - a) Los edificios que hayan sido declarados Monumentos 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 Especial y de protección Integral.
 - a) Son aquéllos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos.
 - b) Los edificios de protección Especial y los de protección Integral que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo y con declaración de Bien Cultural de la CAPV, estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total ni parcialmente, y sujetos a las prescripciones del artículo 51 de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, en relación a su declaración de ruina. De no ser así, será obligatoria la restitución íntegra del edificio.
 - c) Los edificios de protección Especial y de protección Integral estarán sujetos a la limitación de no poder obtener licencia de derribo total de los mismos, aunque se podrán admitir los derribos parciales que requieran las obras de restauración.
 - d) 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 37.- 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, únicamente cuando se cuente con información precisa fehaciente de la autenticidad de la parte a reconstruir y concurren algunos de los supuestos descritos en el punto 6 del artículo 34 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
 - 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.
 - 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 y ubicaciones 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, en el caso exclusivo de los edificios de protección Especial, siempre que además, cuente con el informe favorable de la administración competente 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, en el caso exclusivo de los edificios de protección Especial, con el informe favorable de la administración competente 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 ni de las cárcavas cuando se sobrepase la alineación interior de sustitución.
- 5º.- No se admitirá la aparición de nuevos volúmenes sobre el perfil de la cubierta por la instalación de ascensor.

Artículo 38.- 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 "Calificación del suelo y usos urbanísticos"; 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 39.- Usos prohibidos

1. 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.
2. 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

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 40.- Ámbito de aplicación

1. 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 9, 10, 11 y 12, los que hayan sido declarados Monumentos y estén vinculados al nivel de protección media 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, aun no ofreciendo excepcionales valores singulares, son los que en su conjunto constituyen la imagen urbana del mismo.

Artículo 41.- Elementos a conservar

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

Artículo 42.- 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.
 - a) 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 restauración.
 - b) 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.
 - c) 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,

rehabilitación integral y en el supuesto de cambio de uso principal del edificio y entre las distintas situaciones o modalidades posibles de ese uso principal.

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

Artículo 43.- 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. En todo caso, estas actuaciones respetarán lo prescrito en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 44.- 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 45.- 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 el Capítulo 5 para los edificios de protección Ambiental en las condiciones indicadas en el artículo 51.6 de dicho Capítulo.

Artículo 46.- 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.
2. No obstante y en todo caso, queda prohibido el derribo total o parcial de los edificios de protección Media, Tipológica y Básica con declaración de Bien Cultural de la CAPV, en el contexto de actuaciones e intervenciones establecido por el artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo de Patrimonio Cultural Vasco. En caso contrario, será obligatoria su restitución íntegra.
3. Por consiguiente, toda situación de ruina que hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación constituirá una infracción administrativa y urbanística de acuerdo con el régimen

previsto en el Título XI de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y lo dispuesto en el artículo 225 y concordantes de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y dará lugar al deber de reponer o reconstruir todos los elementos deteriorados o perdidos a tenor de lo prevenido en el artículo 89 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, sin perjuicio de que la Administración pueda iniciar el expediente de expropiación al que alude el artículo 177 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 47.- 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, Tipológica y Básica con declaración de Bien Cultural de la CAPV se respetarán los trámites del artículo 51 de la Ley 6/2019, 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 deber de edificar habilitará a la administración actuante para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa (artículo 190 de la Ley 2/2006).

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA Y TIPOLOGICA

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 48.- Elementos a conservar

1. Se prescribe la conservación de los elementos esenciales de su morfología (fachada y cubierta) 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 original, vertical y horizontal, 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 49.- 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 siguientes elementos estructurales en las condiciones legalmente previstas:
 - 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.
 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 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 parcial del patio de parcela por el ascensor.
 - d) No se permite la ocupación de patios de manzana ni cárcavas 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 y casetones de ascensores que pudieran sobresalir de la cubierta existente.
 9. Únicamente cuando exista y haya sido declarada formalmente la ruina inminente o legal previa desafectación del Bien Cultural de la CAPV por sometimiento al procedimiento previsto en el artículo 51 de la Ley 6/2019, el Ayuntamiento podrá autorizar la reedificación con las condiciones fijadas en estas Normas.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA Y AMBIENTAL

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 50.- 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 51.- Intervenciones autorizadas. Definición y alcance

1. Conservación y ornato:
 - a) 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 el correspondiente Decreto de Rehabilitación de patrimonio urbanizado y edificado de Gobierno Vasco en vigor o normativa concordante que le pueda ser de aplicación.
 - b) 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.

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

- 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.
- Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser substituidas correas u otros elementos estructurales, en su caso, de acuerdo con las condiciones de conservación, ordenanzas gráficas y de condiciones estéticas.
- Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- Obras de substitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la substitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación como lo dispuesto en el artículo 83.4 para los inmuebles del Anexo 12.
- Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tengan una función estructural o resistente.
- 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.
- 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.

a) 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 substitución de elementos estructurales.

b) Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además, de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la substitución 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.

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

d) 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

a) 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:

- 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.

- 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.
- 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 ni cárcavas cuando se sobrepase la alineación interior de sustitución.
 - 5º. No se admitirá la aparición de nuevos volúmenes sobre el perfil de la cubierta por la instalación de ascensor.

4. Reedificación

- a) 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 estas Normas y en el caso de los edificios de protección Básica previa desafectación del Bien Cultural de la CAPV por sometimiento al procedimiento previsto en el artículo 51 de la Ley 6/2019.

5. Sustitución

- a) Únicamente cuando exista y haya sido declarada formalmente la ruina inminente o legal del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar su sustitución en aquellos supuestos de edificios de protección Ambiental 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

- a) Las intervenciones de ampliación, se podrán 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

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 52.- Ámbito de aplicación

1. Corresponde esta ordenanza a los actuales solares y 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 sus 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 y disconformes, 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 será operativo principalmente 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. No obstante cualquier intervención constructiva sobre las cubiertas existentes de estos inmuebles sin protección se ajustará a lo indicado en el artículo 60.

Artículo 53.- 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 54.- 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 55.- 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 edificaciones existentes, para los supuestos de intervenciones de nueva planta, sustitución y cuando esté expresamente autorizada la ampliación (levantes).
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, deban de mantener una determinada altura de sustitución obligada por causa del Régimen de Protección del Casco Histórico de Bilbao o de la propia legislación sobre protección del patrimonio 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 Viejo 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 cumbre 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 Viejo de Bilbao, la equivalente a un frente de fachada de planta baja y cuatro plantas altas.

Artículo 56.- 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 prevean operaciones de agregación y segregación de parcelas 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 57.- 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 58.- 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.
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 59.- 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 60.- Cubierta

1. La disposición de las cubiertas en todo el ámbito del PERCV, y para cualquier tipo de intervención constructiva sobre ellas, 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 y en ningún caso se autorizara la alteración parcial o total de las cubiertas existentes si no conllevan, además de lo anterior, el ajuste del perfil actual del inmueble al perfil de sustitución establecido en la Ordenanza Gráfica de "Tratamiento de frentes edificatorios".
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, en atención a cualquier tipo de intervención constructiva prevista sobre la misma, mantendrá su configuración original, con cumbrera paralela a la fachada principal, permitiéndose un tratamiento específico en las esquinas. Se prohíbe 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

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 61.- Patios de parcela

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

Artículo 62.- 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

Artículo 63.- Patios de parcela en edificios de otros usos

1. 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 64.- 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 artículos anteriores, se mantendrán las dimensiones de aquél.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 65.- 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 autorizada (calle o espacio público) o a una alineación interior autorizada (patio de manzana privado en las condiciones del apartado 3).
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. El programa de vivienda en el caso de intervenciones de nueva planta, reedificación o rehabilitación integral de un inmueble se desarrollara conforme a lo indicado en las Ordenanza de condiciones de habitabilidad de las NN. UU. Generales del Plan General.
5. En el caso de actuaciones individuales de reforma de viviendas que tengan como resultado segregaciones y cambios de uso autorizables el programa de vivienda se ajustara a las condiciones de habitabilidad de las NN. UU. Generales del Plan General.

En el caso de actuaciones individuales de reforma de viviendas existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el correspondiente Decreto de Rehabilitación de patrimonio urbanizado y edificado de Gobierno Vasco en vigor o normativa concordante que le pueda ser de aplicación.

En ambos tipos de actuaciones las correspondientes condiciones de habitabilidad deberán tener en cuenta lo siguiente:

- a) Se admitirá la agrupación cocina-comedor-estar con programas de vivienda de hasta dos dormitorios y, en el caso de programas con tres dormitorios, la superficie de dicho espacio deberá ser superior a la suma de las superficies mínimas reglamentarias de cada pieza por separado y dar cumplimiento, también por separado, a las condiciones de iluminación y ventilación.
 - b) En el caso de programas con cuatro o más dormitorios la cocina deberá situarse en recinto independiente no admitiéndose la agrupación cocina-estar-comedor.
6. En los locales existentes no situados en plantas bajas o bajo cubierta, 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 definidas en el correspondiente Decreto de Rehabilitación de patrimonio urbanizado y edificado de Gobierno Vasco en vigor o normativa concordante que le pueda ser de aplicación.

Artículo 66.- Uso de actividades turísticas de alojamiento

1. Al menos la mitad de sus habitaciones o unidades de alojamiento 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, prescripción que será exigible para todas las variantes de actividades turísticas de alojamiento excepto las viviendas para uso turístico (VUT).

Artículo 67.- 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 68.- Bajo cubierta

1. 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.
2. Asimismo se permitirá la ampliación de las viviendas existentes en el bajo cubierta que dispongan de cedula de habitabilidad o título similar con espacios aledaños que dispongan de condiciones reglamentarias de altura, ventilación e iluminación conforme a la normativa de condiciones higiénico-sanitarias de aplicación. El límite de ampliación de la vivienda será aquel que imposibilite una posterior segregación de la vivienda resultante de la ampliación.

CAPÍTULO 9. ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 69.- Alineaciones

1. Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior autorizada 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 pueden ser exteriores si tienen frente a calle o a espacio público y pueden ser interiores sí disponen de frente a patio de manzana, cárcava, espacios traseros hacia laderas, etc.
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. Así mismo las alineaciones traseras de los inmuebles de las calles Ronda, María Muñoz, Iturrubide, Prim, Calzadas de Mallona, Askao, Esperanza, Sendeya y Plaza Ernesto Erkoreka con frente a las laderas de Mallona, Solokoetxe e Iturrubide se consideran alineaciones interiores.
5. Las fachadas retranqueadas de los espacios porticados o soportales existentes en el ámbito del Casco Viejo (como la Plaza Nueva o los Pórticos de la Ribera) no se consideran alineación exterior autorizada ni alineación interior autorizada.

Artículo 70.- 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.
 - Manzana formada por las calles Correo, Víctor, Bidebarrieta, 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 no ocupada como suelo escolar.
 - Las tres manzanas en el perímetro delimitado por las calles Solokoetxe, M. Iciar, Zumárraga y Zabalbide.

- Manzana situada en el encuentro de las calles Iturrubide 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 e correspondientes a los distintos lotes edificatorios, la ocupación permitida a tener en cuenta será la definida por las Ordenanzas de Sustitución.

Artículo 71.- Alineación de sustitución de cárcavas

1. 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 72.- 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 73.- Ocupación de solares y plantas bajas

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

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 74.- Uso

1. En los edificios de nueva planta, en los que se admita expresamente en la documentación escrita de este PERCV (art. 123), 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 Iturribide 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 75.- 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 76.- 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 las actividades turísticas de alojamiento 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 autorización 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 77.- Accesos

1. Para el acceso de vehículos del aparcamiento situado en la manzana comprendida entre las calles Bidebarrieta, Jardines, Nueva y Ribera, se establezca un único acceso desde la calle Ribera que aparece situado en la documentación gráfica.
2. 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 78.- 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 79.- 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 la normativa vigente sobre condiciones de accesibilidad en las edificaciones.
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 80.- Ventilación e iluminación

1. Las condiciones de ventilación e iluminación de los aparcamientos en sótanos deberán adecuarse a

la normativa técnica vigente de aplicación.

Artículo 81.- 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 vigente sobre condiciones de protección contra el fuego.

Artículo 82.- Régimen de comunidad

1. Todos los locales de aparcamiento que tengan 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:
 - a) 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 euros 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

SECCIÓN 1. ÚNICO

Artículo 83.- 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, 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. Las carpinterías exteriores serán de madera pintada o barnizada.
4. Se prohíbe la sustitución de forma individual en las plantas de piso de las carpinterías de madera en huecos de fachada por carpinterías metálicas o de otro material. Asimismo su sustitución conservará las características de la anterior en lo que se refiere a diseño, despiece y color.

Sin embargo, en plantas bajas y en el caso de actuación conjunta en las plantas altas, podrán utilizarse otros materiales siempre y cuando su terminación pueda ser pintada, debiendo quedar todas las carpinterías del mismo color, textura y detalle que la madera, y que su despiece, sección y dimensión sea una réplica exacta de la carpintería sustituida. En el caso de los edificios del Anexo 12 y del Anexo 20 se admitirá la sustitución del material en actuaciones individuales sobre ventanas y puertas balconeras conservando las características de la carpintería anterior en lo que se refiere a diseño, despiece y color.
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.
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 84.- 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 85.- Cierres de terraza

1. No se autorizará el cierre de balcones y terrazas.

Artículo 86.- 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.

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 esponsorización 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 aquélla, 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 cuando supongan la singularización de un local al margen del resto del edificio en que se integran a juicio técnico municipal.
5. 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)
 - c) En todo caso, deberá mantenerse el detalle constructivo de la doble imposta de madera cuyo acabado será pintado conforme a la referencia RAL 8003.
6. 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.
- c) 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 87.- 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) Deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio y 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 88.- 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 89.- 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 las texturas 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.
5. Se consideran materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos los mismos que más adelante se enumeran para los bajos.

Artículo 90.- Tratamiento de miradores y balcones

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

Artículo 91.- 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 bajos 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.
6. Son materiales y tratamientos de acabado, expresamente excluidos, los siguientes:
 - Ladrillo visto.
 - Hormigón visto.
 - Plaquetas.
 - Chapa metálica.
 - Plásticos.
 - Machihembrado de madera o chapa.
 - Vidrio reflectante.
 - Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que contraviniese la presente Ordenanza.

Artículo 92.- Supresión de barreras

1. Se observará en lo que proceda la normativa vigente sobre accesibilidad en las edificaciones.

Artículo 93.- 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 cumbres.
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 94.- Tecnología e instalaciones

1. Las bajantes de pluviales irán pintadas y correrán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera y empotrada 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.
7. 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.
8. 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 95.- 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 96.- Muros de contención

1. 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 97.- Espacios libres de uso privado

1. 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

SECCIÓN 1. ÚNICA

Artículo 98.- Servicios mínimos a considerar. Objetivos y criterios generales de las obras de urbanización.

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 e hidrantes contra incendios.
 - 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.
3. Asimismo deberán considerarse las obras de enlace de todos y cada uno de los servicios con las redes generales.
4. Las obras de urbanización se han de adecuar a los objetivos y criterios siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otras ordenanzas y normativas que les sean de aplicación:
 - Ordenación y urbanización del espacio público con accesos, tanto a dicho espacio como a las edificaciones situadas en sus inmediaciones, a cielo abierto, sin pasos subterráneos o en túnel.
 - Adecuación a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.
 - Implantación de alumbrado público que favorezca la percepción de seguridad del espacio público.
 - Tratamiento de la red peatonal como itinerario continuo, accesible y seguro, que garantice la calidad de los desplazamientos peatonales y de los usos estanciales.
 - Implantación de mobiliario urbano, arbolado u otras instalaciones de manera que garanticen el desplazamiento peatonal libre de obstáculos.
 - Garantizar la continuidad, prioridad y seguridad de los itinerarios y desplazamientos peatonales en los puntos de cruce con itinerarios vehiculares.
 - Evitar elementos y soluciones arquitectónicas que impidan la visibilidad o generen espacios ocultos.
 - Garantizar la protección ante caídas con pavimentos antideslizantes y sin resaltos que dificulten el deslizamiento de sistemas de apoyo a la movilidad o el tránsito de personas con movilidad reducida.

- En las actuaciones de ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad durante su puesta en práctica, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. A tal fin se utilizarán las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda Gobierno Vasco.

Artículo 99.- 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.
 - a) 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 autonómica y estatal actualmente en vigor.
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 100.- 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 en el CTE DB-SI Seguridad en caso de incendio.
4. Los elementos vistos de la red, tapas de arquetas, registros, etc., se ajustarán a los modelos fijados por el Ayuntamiento.

Artículo 101.- 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 102.- Alumbrado público y energía eléctrica

1. La red deberá ajustarse a las condiciones fijadas por la normativa técnica vigente.
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 103.- Red de telecomunicaciones

1. La red de telecomunicaciones se ajustará a la normativa técnica correspondiente.
2. La red será preferentemente subterránea. En aquellos tramos aéreos existentes en el ámbito de la actuación que se proyecte, se tratará de 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 104.- 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 de los criterios establecidos al efecto.

CAPÍTULO 13. ORDENANZA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO “ESTACIÓN DE LA NAJA”

SECCIÓN 1. NORMAS Y PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 105.- Ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada prevista para este ámbito será la contemplada en las normas particulares recogidas en esta sección.
2. Los suelos que aquí se ordenan conforman la Actuación de Dotación: «Estación de la Naja», inserta en Área de Planeamiento Incorporado por el Plan General y ordenados pormenorizadamente por Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo.

Artículo 106.- Carácter normativo

1. 1. Tendrán carácter de determinación prescriptiva las recogidas en los siguientes documentos:
 - a) La sección III,
 - b) Los planos.
2. Cualquier incoherencia de la ordenación urbanística se resolverá aplicando las normas hermenéuticas del Plan General en la medida en que no contradigan lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2006.

SECCIÓN 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL PGOU

Artículo 107.- Delimitación del ámbito de ordenación «Estación de la Naja» o «La Naja»

1. El ámbito coincide con la actual parcela urbana de titularidad privada delimitada entre la ría de Bilbao, la Calle Bailen, el Puente del Arenal y el Edificio Bailen número 1. Cuenta con una extensión de 2.256 m².

Artículo 108.- Parámetros de ordenación urbanística

1. Será de aplicación el contenido del Plan General y el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Viejo de Bilbao en aquellas determinaciones no modificadas expresamente por esta sección.
2. Se podrán realizar estudios de detalle para complementar y adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
3. La totalidad de los suelos son urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad

urbanística ponderada.

4. A efectos de ejecución del plan, se configura una única actuación aislada o de dotación.

Artículo 109.- Edificabilidad urbanística

1. Los parámetros de edificabilidad son los siguientes:
 - a) Edificabilidad en planta baja: 1.603 m²
 - b) Edificabilidad en planta alta: 110 m²
2. Cómputo de la edificabilidad, se estará a lo dispuesto en el plan general en el Capítulo Tercero (régimen de edificación pormenorizado) de las Normas urbanísticas generales del Plan General. No computarán las superficies construidas en entreplantas, permitidas de acuerdo con la normativa general.

SECCIÓN 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Artículo 110.- Régimen de usos lucrativos

1. La Calificación pormenorizada establece los usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos, así como sus intensidades. En cualquier caso se entiende que cualquier uso no comprendido entre el uso característico, los usos permitidos y los complementarios, es un uso prohibido, de acuerdo con lo establecido al efecto por las Normas Urbanísticas del Plan Especial.
2. Los usos definidos en este artículo sólo podrán implantarse en aquellos espacios denominados como Zonas de uso terciario.
3. Dicha especificación tiene un carácter abierto de manera que será en el momento de materializar la instalación, a través del correspondiente proyecto, cuando se proceda a definir el uso concreto dentro de los regulados como característicos o permitidos.
4. Usos característicos, con carácter general, son los terciarios (artículo 19 "Régimen de uso de la parcela terciaria "Casco Viejo" del Plan Especial) exclusivamente en las modalidades siguientes:
 - a) Uso comercial
 - b) Oficinas y usos tecnológicos y asimilables (@).
5. Los usos permitidos son los siguientes:
 - a) Equipamiento comunitario, en todas las situaciones excepto "Alojamiento-asistencial" y cualesquiera otras situaciones equipamentales (docente, sanitaria, religiosa, deportiva, etc.) que dispongan de habitaciones, espacios de pernoctación o unidades de alojamiento además de las siguientes actividades de la situación "Servicios urbanos y administrativos": servicios funerarios –tanatorios, crematorios,...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.
6. Usos complementarios:
 - a) Instalaciones generales vinculadas a los usos implantados
 - b) Uso de infraestructuras compatible con el uso principal y/o permitido.
7. Usos prohibidos: Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios. En cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.
8. Con relación al uso hostelero, se estará a lo previsto en la normativa específica del presente Plan

Especial de Rehabilitación del Casco Viejo con relación a la Estación de la Naja.

Artículo 111.- Zonas de usos

1. Zona titularidad y usos públicos. Espacios libres, a nivel de muelle:

- a) Zona correspondiente con usos derivados del levantamiento de la carga dotacional de la actuación o cumplimiento de normativa sectorial para protección del demanio público o del patrimonio cultural. Se configura como la zona de titularidad pública, cuyo cometido es prolongar el paseo de ribera en el margen de la Ría, su destino es servir como itinerario peatonal, así como, a nivel del muelle, garantizar la servidumbre de tránsito con respecto al dominio marítimo terrestre.
- Uso principal: Zonas de uso público con destino al esparcimiento y recreo de la población, así como el aislamiento y protección de vías y edificaciones y al de la mejora de las condiciones medio ambientales y estéticas del entorno de la ciudad en el que se inserta. Igualmente, se trata de una zona afecta a la normativa de protección del dominio público marítimo-terrestre vinculada a garantizar la servidumbre de tránsito.
 - Usos prohibidos: Se consideran usos prohibidos aquellos que de una u otra forma pueden alterar, impedir o devengan incompatibles con el uso público definido como principal.
 - Sin perjuicio de lo anterior, en la totalidad de esta superficie será de aplicación lo establecido en el artículo 22 "Régimen de usos de los espacios libres" de las normas urbanísticas del Plan Especial.
 - Serán de aplicación a estas superficies las normas sobre zonas de policía derivadas de la legislación de costas.
 - La titularidad de este espacio y las obligaciones inherentes a ella corresponden al titular dominical.

2. Zona de la Plataforma superior de la Estación de La Naja "Plaza de las Mujeres":

- a) En los seis primeros metros medidos desde la ribera del mar, esta zona debe garantizar la servidumbre de tránsito establecida por la legislación de Costas.
- b) En el subsuelo, serán autorizables los usos reconocidos para la parcela privada.
- c) Este espacio se subdivide en dos sub-zonas: a) Sub-Zona de uso titularidad pública y de uso público; y b) Sub-Zona de uso titularidad privada y de uso privado.
- d) Sub-Zona de uso titularidad pública y de uso público:
- Se trata de la superficie ubicada sobre la plataforma superior o techumbre de La Naja. Se impone la carga de ceder la titularidad de este espacio (el volumen de la plataforma), a salvo, de las superficies que quedan vinculadas al uso terciario que seguirán siendo de titularidad privada y su uso será privado.
 - A este espacio, en lo no previsto expresamente en esta norma particular, le será de aplicación el régimen jurídico contenido en las normas generales del actual plan relativas a espacios de titularidad y uso público.
 - El alcance de la zona de titularidad y uso público se define en el plano de usos, diferenciándolo de los suelos de uso privado.
 - Sobre la zona de uso público se permitirán ocupaciones con casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aun cuando las autorizaciones se extiendan por periodos anuales completos. Será preceptivo, con carácter previo la implantación del uso, contar con título administrativo habilitante, estándose para su régimen jurídico y tramitación a las condiciones reguladas para los usos provisionales en los artículos 22 y 29 del Plan Especial.
 - La ejecución, mantenimiento, limpieza, reparación y reposición de la urbanización corresponden íntegramente a la Administración.
- e) Sub-Zona de uso titularidad privada y de uso privado:

- Sobre la zona de titularidad privada y uso privado, se permite la implantación de usos al servicio del principal implantado en planta baja, en especial terrazas, veladores, puntos de venta, etc., configurados como estructuras desmontables. El plano de usos define estas zonas en la proximidad de las torres de acceso y salida. La delimitación gráfica de este espacio privado tendrá carácter normativo de máximos. El proyecto de edificación recogerá la obligación de diferenciar físicamente en el suelo este espacio de la zona de uso público mediante marcas, relieves, tramas diversas, etc.
- Formarán parte de la zona privada la edificación prevista en planta alta a nivel de la Plaza de las Mujeres” y definida en la documentación gráfica.
- Cualquier elemento constructivo en las zonas de uso deberá respetar e integrarse en el entorno, procurando la mínima afección a la visual de los elementos protegidos del paisaje urbano. A tal efecto, la autorización de cualquier elemento definitivo o provisional estará sometido a previo informe o autorización de la Administración sectorial competente en materia de cultura o patrimonio, según la legislación aplicable.
- El régimen de este espacio es el previsto a continuación para las zonas de aprovechamiento lucrativo (terciario) que se recoge en el punto siguiente.

3. Zonas con aprovechamiento lucrativo y de titularidad privada.

a) Esta superficie va destinada a acoger los usos lucrativos derivados de esta nueva ordenación, siendo la titularidad de estos suelos privada. El régimen de usos aplicables a esta zona es el establecido en el artículo precedente de estas normas particulares.

b) Son espacios incluidos en esta zona los siguientes:

- La totalidad del interior de la estación que se grafica como de uso terciario;
- La superficie que en la plataforma superior (Plaza de las Mujeres) se reserva como de titularidad y uso privado.

c) Alcance del Uso:

- En el plano de Usos Pormenorizados se especifican los suelos que el Plan Especial destina a tal fin.
- El proyecto de ejecución definirá, dentro de los regulados como principales o permitidos, el uso a implantar en la parcela.
- Toda modificación de actividad que suponga el paso de un tipo de uso a otro y dentro del uso terciario el cambio de modalidad, será considerada como una situación de cambio de uso.
- Cuando derivado del cumplimiento de los deberes de cesión existiesen superficies privadas que apoyan sobre elementos públicos estos seguirán teniendo la consideración de elementos privados no sometidos a concesión. A estos efectos se mencionan especialmente, los pilares de apoyo de la edificación sobre la zona del muelle o fachada principal de la edificación. En cualquier caso, conformarán complejo inmobiliario a los efectos previstos en el art. 18.2.b y 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como del art. 19 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 112.- Carga dotacional a levantar

1. Se determina la cesión de las zonas o espacios de usos que a continuación se mencionan:

a) Zonas verdes y espacios libres 653 m².

b) La superficie de cesión prevista se corresponde con los suelos del muelle a lo largo de la fachada principal de la estación, incluida la actual escalera exterior de acceso desde el puente al nivel del muelle y las superficie de comunicación entre los muelles Siervas de Jesús y Ripa. Igualmente se suma la escalera de nueva construcción para acceder al muelle, en el extremo sur de la plataforma superior, desde la zona próxima al edificio del a C/ Bailen, número 1.

- c) Cesión de la propiedad de la plataforma superior, o techo de la estación, actualmente destinada a uso público. Actualmente este espacio se denomina "Plaza de las Mujeres, 25 de noviembre". De la citada cesión quedan excluidos los espacios que se destinan a uso terciario, que serán de titularidad privada.
- d) Este exceso de cesiones al dominio público imposibilita materialmente ejecutar un espacio para aparcamiento privado, motivo por el cual la actuación queda exenta del cumplimiento.
- e) Deberán plantarse 17 árboles, en el lugar que señale el área de Obras y Servicios.

Artículo 113.- Régimen jurídico de la ejecución de esta ordenación. Parcelaciones y conjunto inmobiliario.

1. El régimen jurídico para el desarrollo y ejecución se ajustará a las siguientes determinaciones:
 - a) No se precisa de la aprobación de instrumentos de ordenación adicionales, sin perjuicio de que se redacte, en su caso un estudio de detalle.
 - b) Dado el tipo de actuación que se configura, actuación de dotación, la facultad de edificar o materialización los usos previstos estará condicionada al previo o simultaneo levantamiento de la carga dotacional expresamente prevista de las obras complementarias de urbanización de la parcela privada que se incluyan en el correspondiente proyecto de edificación. Son documentos obligatorios para su aprobación el proyecto de edificación y obras complementarias de urbanización y la obtención de las preceptivas licencias municipales.
2. La zona que como consecuencia de la ejecución de esta ordenación queda como parcela privada, susceptible de acoger aprovechamientos lucrativos, se configura como parcela única e indivisible, sin que pueda ser objeto de parcelación urbanística.
3. El ámbito de la actuación de dotación queda circunscrito a los terrenos de la antigua estación de la Naja, en los términos en que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, derivados de la compraventa realizada en el 2013.
4. La obra del "armazón exterior" estará exenta del pago del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, no así la remodelación interior.
5. El Ayuntamiento de Bilbao aporta su 15% de cesión en las plusvalías generadas por la acción urbanística para la obtención de una mayor superficie de cesión para dotaciones públicas en el paseo de borde de ría y como compensación por una mayor carga económica en la ejecución de las obras de rehabilitación y renovación de todo el conjunto inmobiliario para la adecuada terminación de las citadas cesiones.
6. En cualquier caso, conformarán complejo inmobiliario a los efectos previstos en el art. 18.2.b y 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como del art. 19 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la totalidad de espacios públicos y privados derivados de la ejecución de la ordenación, articulándose todo el espacio de la antigua estación de la Naja como una única parcela físicamente indivisible, sin perjuicio de la inscripción separada de los distintos elementos dominicales o espacios (públicos y privados) derivados de la actuación prevista.

SECCIÓN 4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 114.- Principios generales

1. En este apartado se recogen los aspectos sectoriales cuyo reflejo ha sido solicitado por los informes de las diferentes Administraciones sectoriales.

2. En lo no previsto, o en caso de error o contradicción con la normativa sectorial de referencia que lo inspira, primará aquella sobre el contenido de este Título.

Artículo 115.- Inundabilidad

1. Se estará a lo establecido en el artículo 40 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
2. El proyecto de ejecución por estar el ámbito de actuación dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y en la zona de policía del dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Oficina Territorial de las Cuencas Cantábricas Occidentales de la Agencia Vasca del Agua al objeto de verificar que se han adoptado medidas concretas tendentes a minimizar la vulnerabilidad frente a inundaciones, medidas de protección civil o compatibles con el correspondiente Plan Hidrológico.

Artículo 116.- Dominio Marítimo-Terrestre

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas (Ley 22/1988) y en el Reglamento General de Costas (Real Decreto 786/2014).
2. Cualquier intervención en la zona deberá respetar la servidumbre de tránsito prevista por la legislación de Costas.
3. El proyecto deberá recoger elementos que faciliten o mejoren la accesibilidad a nivel del muelle mejorando, en su caso, la servidumbre de tránsito existente.
4. A los efectos de las disposiciones transitorias, cuarta de la Ley 22/1998 y la disposición transitoria décima del RD 786/2014, el proyecto de ejecución deberá someterse a informe preceptivo y vinculante de la Oficina Territorial de Cuencas Cantábricas Occidentales de la Agencia Vasca del Agua.
5. En el supuesto de modificación o derogación de esas disposiciones se estará a lo que se determine en las nuevas que se formulen.

Artículo 117.- Suelos

1. Con carácter previo a la ejecución de cualquier proyecto de edificación o cualquier tipo de intervención física en la Naja, se deberá haber obtenido la declaración de calidad de los suelos de acuerdo con lo prevenido en la Ley 4/2015, se 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
2. La asunción de los costes precisos para obtener la declaración de la calidad del suelo de los terrenos indicados en los párrafos anteriores, se realizará de conformidad con lo indicado al efecto en el Capítulo VI de la Ley 4/2015 y en especial de lo indicado en su artículo 43 titulado "Personas físicas o jurídicas obligadas a adoptar las medidas de recuperación de suelos contaminados o alterados".

Artículo 118.- Normas de protección del entorno urbano: Patrimonio cultural

1. El proyecto de edificación deberá, en cuanto a las intervenciones en los elementos externos del edificio, integrarse con el entorno circundante.
2. Cualquier elemento para dar cumplimiento a la accesibilidad deberá ubicarse con las menores afecciones a las visuales existentes.
3. El frente del muelle en Siervas de Jesús, deberá ser resaltado como elemento fundamental de

encaje de La Naja en el entorno urbano circundante.

Artículo 119.- Servidumbres aeronáuticas

1. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que, las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
2. Las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulnerarán las servidumbres aeronáuticas. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbre aeronáuticas.

CAPÍTULO 14. DISPOSICIONES ADICIONALES Y ANEXOS

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES ADICIONALES

Artículo 120.- Disposición adicional primera

1. Serán de aplicación supletoria las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.
2. En cuanto a los preceptos contenidos en el Capítulo 1 sobre la regulación del uso de hostelería, prevalecerá la normativa de este PERCV sobre lo dispuesto al respecto por las Ordenanzas municipales correspondientes.
3. Los Anexos 16, 17, 18 y 19 podrán modificarse por acuerdo de la Junta de Gobierno que se publicará en la forma reglamentaria.

SECCIÓN 2. ANEXOS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 121.- ANEXO 1. LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO

| Nº de Orden | Equipamiento | Tipo | Carácter |
|-------------|--|---------|----------|
| | Ayuntamiento | | General |
| | Mercado de la Ribera | | General |
| | Teatro Arriaga | | General |
| | Museo Etnográfico de Bizkaia y su ampliación (actual Museo Vasco) | | General |
| | Catedral de Santiago | | General |
| | Estación de Algorta (Plaza San Nicolas nº 3, actual Estación de San Nicolas) | | General |
| | Estación de Lezama (actual Museo Arqueológico) | | General |
| | Bolsa (C/ Jose Maria Olabarri 1) | | General |
| | Instituto Politécnico de Atxuri | Docente | General |
| 10 | Escuela de Música "Jesus Arambarri" (Casa Galera) | Docente | Local |
| 11 | Escuelas Múgica | Docente | Local |
| 12 | Colegio Presentación de María | Docente | Local |
| 13 | Escuelas de Solokoetxe | Docente | Local |
| 14 | Escuelas de Iturribide | Docente | Local |
| 15 | Escuelas de García Rivero | Docente | Local |
| 16 | Escuelas de Ollerías | Docente | Local |
| 17 | Colegio Zabálburu | Docente | Local |
| 18 | Colegio en la Plaza Nueva (antiguos Hnos. Maristas) | | Local |
| 19 | Sociedad Bilbaina | | Local |
| 20 | Edificio del Banco de España | | Local |
| 21 | Euskaltzaindia | | Local |
| 22 | Iglesia de la Merced | | Local |
| 23 | Iglesia de San Nicolás | | Local |
| 24 | Iglesia de La Cruz | | Local |
| 25 | Iglesia de los Santos Juanes | | Local |
| 26 | Iglesia de San Antón | | Local |
| 27 | Iglesia de la Encarnación | | Local |
| 28 | Frontón de La Esperanza | | Local |
| 29 | Antigua Alhóndiga de Iturribide | | Local |
| 30 | Edificio de la Antigua Bolsa (Palacio Yohn) | | Local |
| 31 | Casa Cuna | | Local |
| 32 | Guardería en Ollerías (antiguos talleres municipales) | | Local |
| 33 | Asilo Hermanitas de los Pobres | | Local |
| 34 | Biblioteca Municipal | | Local |
| 35 | Estación de Atxuri | | Local |
| 36 | Convento de La Encarnación | | Local |
| 37 | Ronda 4 y 6 | | Local |
| 38 | Ronda 18 | | Local |
| 39 | Edificio bajo la plaza anfiteatro en Parque Hermanitas de los Pobres | | Local |
| 40 | Espacio bajo el Parque Hermanitas de los Pobres | | Local |

| Nº de Orden | Equipamiento | Tipo | Carácter |
|--------------------|---------------------|-------------|-----------------|
| 41 | C/ Zabalbide 7A | | Local |

Artículo 122.- ANEXO 2. LISTADO DE ESPACIOS LIBRES

| Nº de Orden | Denominación | Superficie | Carácter |
|--------------------|---|-----------------------|-----------------|
| | Parque y ladera de Mallona | 25.607 m ² | Sistema general |
| | Jardines del Arenal | 23.579 m ² | Sistema general |
| | Plaza del Arriaga | 5.077 m ² | Sistema general |
| | Plaza Nueva | 3.450 m ² | Sistema general |
| | Bordes de la Ría | 9.237 m ² | Sistema general |
| EL-1 | Plaza Unamuno | 1.836 m ² | Sistema local |
| EL-2 | Espacios libres en Prim-Dolaretxe | 2.949 m ² | Sistema local |
| EL-3 | Espacios libres Vaguada de Dolaretxe | 8.603 m ² | Sistema local |
| EL-4 | Plazuela de Santiago | 1.130 m ² | Sistema local |
| EL-5 | Escalinatas de Solokoetxe | 2.791 m ² | Sistema local |
| EL-6 | Plaza Zumárraga | 2.184 m ² | Sistema local |
| EL-7 | Espacio libre C/ Zabalbide | 69 m ² | Sistema local |
| EL-8 | Plaza de los Santos Juanes | 706 m ² | Sistema local |
| EL-9 | Plaza de la Encarnación | 1.829 m ² | Sistema local |
| EL-10 | Plaza de El Bosque | 1.164 m ² | Sistema local |
| EL-11 | Espacio libre junto al nº 23 de C/ Camino Bosque | 257 m ² | Sistema local |
| EL-12 | Plaza C/ Menéndez y Pelayo | 1.283 m ² | Sistema local |
| EL-13 | Parque de Hermanitas de los Pobres | 21.499 m ² | Sistema local |
| EL-14 | Espacio libre escaleras entre Solokoetxe e Iturribide | 1.834 m ² | Sistema local |
| EL-15 | Espacio libre entre los nºs. 7 y 9 de C/Solokoetxe | 377 m ² | Sistema local |
| EL-16 | Plaza Tomas Meabe | 933 m ² | Sistema local |
| EL-17 | Entorno de San Nicolas | 434 m ² | Sistema local |
| EL-18 | Espacio libre entre C/ Zabalbide y C/ Camino del Bosque (junto a Politécnico de Atxuri) | 2.432 m ² | Sistema local |

Artículo 123.- ANEXO 3. LISTADO DE APARCAMIENTOS

1. Aparcamiento subterráneo de uso privado en el edificio SVRNE:

a) Localización: C/ Arenal 5

2. Aparcamiento subterráneo de uso público en la Plaza Nueva:

a) Capacidad: 440 plazas (cuatro plantas)

3. Aparcamientos subterráneos de uso privado en Dolaretxe:

a) Localización: C/ Prim 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13

b) Superficie: 20.463 m²

c) 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.

4. Aparcamiento subterráneo de uso privado en la manzana de la Biblioteca Municipal:

a) Localización: C/ Ribera 2; C/ Nueva 1 y 1A

b) Capacidad: 2 plantas.

5. Aparcamiento subterráneo de uso público en Solokoetxe:

a) Localización: Plaza Zumárraga

b) Superficie: 2.890 m²

c) Capacidad: 288 plazas

6. Aparcamiento subterráneo de uso privado vinculado a la nueva edificación de la zona del Bosque:

a) Localización: C/ Camino del Bosque 8, 9, 10, 13, 21, 23; C/ George Steer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9

- Deberá realizarse un Estudio de Detalle para acomodar el aparcamiento vinculado al bloque edificatorio 2.3 con el aparcamiento público relacionado como nº 10 en este Anexo 3.

7. Aparcamiento subterráneo de uso privado vinculado a la nueva edificación de la zona de Ollerías:

a) Localización: C/ Republica de Begoña 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 y 20; C/ Goyo Nadal 1, 3 y 6; Travesía Ollerías Altas 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 11

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

a) Localización: C/ Ribera 5 (patio trasero); C/ Jardines 3

b) Capacidad: 2 plantas

9. Aparcamiento subterráneo de uso privado en la manzana situada en el encuentro de las calles Iturribide y Fika:

a) Localización: C/ Fika 4 A

b) Capacidad: 2 plantas

10. Aparcamiento subterráneo de uso privado en edificio C/Menéndez Pelayo:

a) Localización: C/ Republica de Begoña 22, 24, 26, 28 y 30

- b) Capacidad: 3 plantas, 94 plazas.
- 11. Aparcamiento subterráneo para residentes, en concesión administrativa, en la Vaguada de Hermanitas de los Pobres (frente a la piscina municipal).**
- 12. Aparcamiento subterráneo detrás del edificio del Instituto Politécnico de Atxuri que habrá de ser público o en régimen de concesión administrativa o similar.**
 - a) Capacidad: 4 plantas. (Plantas ubicadas entre las cotas +8 y +17 del Frente Edificatorio 5.66-0).
 - b) 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.
 - c) El diseño definitivo de esta fachada deberá ser de tratamiento vegetal en recuerdo del anterior espacio ajardinado.

Artículo 124.- ANEXO 4. ORDENANZAS GRÁFICAS

1. Las Ordenanzas gráficas están constituidas por los Planos de la documentación gráfica denominados "Tratamiento de Frentes Edificatorios" y "Planta Normativa de Cubiertas".
2. 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.
3. El nivel del primer forjado se ha restituido a escala midiéndolo directamente sobre la edificación.
4. El resto se ha dibujado utilizando como referencia documentación fotográfica realizada expresamente.
5. Sobre esta base se ha grafiado, a trazo grueso, las reposiciones a gestionar de cara a la eliminación de la edificación de alteraciones, tratamientos inadecuados, etc., con la finalidad de recuperar la estructura original de vanos del edificio.
6. También se ha grafiado, a trazo discontinuo, las líneas dominantes de aleros y forjado primero para los supuestos de reedificación, sustitución y nueva planta.
7. 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.
8. De igual manera esto afecta también al frente posterior no dibujado.
9. También se ha utilizado, para determinados elementos aislados o incluso edificaciones completas, el trazo discontinuo simbolizando su prevista desaparición.
10. 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 realzadas, 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.

Artículo 125.- ANEXO 5. CATÁLOGO

1. La delimitación del área del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bilbao, como Bien Cultural Calificado.
 - a) 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). Fue declarado como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto 543/1995, de 29 de Diciembre. De acuerdo con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, el Conjunto Monumental forma parte del Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - a) 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:
 - Elementos de protección especial
 - Elementos de protección media
 - Elementos de protección básica
 - Elementos sustituibles
 - Elementos discordantes
 - Espacios urbanos
 - 2.2. Por el P.E.R. para todo el ámbito del A.R.I.:
 - Catalogación o protección integral
 - Catalogación o protección tipológica
 - Catalogación o protección ambiental
3. Con el fin de integrar ambas catalogaciones y para una adecuada armonización con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco en todo el ámbito del A.R.I., se han elaborado los siguientes listados de edificios que se relacionan en los anexos de este documento:
 - * Anexo 6: Listado de Edificios Monumentales.
 - * Anexo 7: Listado de Edificios de Protección Especial.
 - * Anexo 8: Listado de Edificios y Locales de Protección Integral.
 - * Anexo 9: Listado de Edificios de Protección Media.
 - * Anexo 10: Listado de Edificios de Protección Tipológica.
 - * Anexo 11: Listado de Edificios de Protección Básica.
 - * Anexo 12: Listado de Edificios de Protección Ambiental.
 - * Anexo 13: Listado de Edificios cuyos Bajos son de conservación.
 - * Anexo 14: Listado de Edificios discordantes en el ámbito del Casco Histórico.
4. 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.

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

a) Elementos naturales catalogados:

- 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 Cristóbal 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.
- Las laderas de Mallona, zona de calle Prim, Solokoetxe y Hermanitas de los Pobres, en las siguientes materias:
 - Topografía natural y/o actual.
 - Arbolado.

b) Conjuntos catalogados:

- 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 lo 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).
- 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.
- Conjunto de edificios de Viuda de Epalza entre la Iglesia de San Nicolás y el final de la calle.
- Manzana en la que se halla situada la Plaza Nueva en su totalidad, con especial incidencia en la misma.
- Edificios que forman el frente del Muelle de Marzana.
- Edificios situados en el Muelle de la Naja y calle Bailén, así como los porticados dispuestos en la planta baja de los mismos.

c) 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.

d) Espacios urbanos catalogados:

- Jardines del Arenal. Se señala como de especial interés:
 - Arbolado.
 - Quiosco de música.
 - Fuentes y monumentos.
 - Su concepción y sentido en general.

- 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.
 - Pórticos de la Ribera al final del trazado de las Siete Calles.
 - Plazuela de la Encarnación.
 - Plazuela de Santiago, incluida la fuente monumental de Paret.
 - Trazado de la calle Encarnación-Ollerías Altas.
6. Por Resolución de 5 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 102, 30.05.1997) se emite la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Bilbao, entre las cuales se encuentran dentro del ámbito del presente PERCV las siguientes Zonas señaladas en su Anexo I:
- a) Convento de la Merced
 - b) Iglesia de San Nicolás de Bari
 - c) Convento de San Agustín (actual Ayuntamiento)
 - d) Hospital de los Santos Juanes
 - e) Iglesia-Convento de la Encarnación
 - Cualquier actuación pretendida en dichas Zona de Presunción Arqueológica estará sujeta al procedimiento establecido en el art. 65 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco o normativa que lo sustituya y a los criterios que definen las tipologías del área de protección de cada una de las Zonas indicadas en el Anexo I de la citada Resolución.
7. Listados de edificios catalogados en sus diferentes conceptos de Monumentales, Especial, Media, Básica, Integral, Tipológica, Ambiental, y aquéllos cuyos Bajos son de Conservación.
- a) Se acompaña a continuación el listado de los diferentes edificios incluidos en las catalogaciones citadas.

Artículo 126.- ANEXO 6. EDIFICIOS MONUMENTALES

1. Son los siguientes:

- Casco Histórico (BOE, 28.11.72/ BOPV nº 11, 16.1.1996/ BOB nº 64, 28.3.1996)
- Camino de Santiago (Decreto 2/2012 de 10.01.2012; BOPV nº 19, 27.01.2012) que recoge el trazado viario, la Calzada de Mallona y los siguientes inmuebles y elementos afectos al Camino: Iglesia de San Antón; Puente de San Antón; Catedral de Santiago Apóstol; Antiguo Hospital de Atxuri; Estación de Atxuri; Escuelas Maestro García Rivero; Mina del Muelle de Marzana; Casa Cuna; estación de las Calzadas de Mallona
- 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)

Artículo 127.- ANEXO 7. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

1. Son los siguientes:

- 3. Iglesia Santos Juanes
- 5. Iglesia San Nicolás
- 9. Antiguo Hospital de los Santos Juanes (Incoada declaración Monumento: 7.12.1977)
- 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
- 25. Estación FF.CC. Atxuri
- 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

Artículo 128.- ANEXO 8. LISTADO DE EDIFICIOS Y LOCALES DE PROTECCIÓN INTEGRAL

1. Son los siguientes:

- 6. Convento de la Esperanza
- 8. Iglesia del Convento de la Merced
- 11. Arco de Mallona (entrada Antiguo Cementerio)
- 16. Edificio del Antiguo Banco de España
- 20. Casa Palacio Gómez de la Torre (C/ Vda. de Epalza, 1)
- 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 Landecho (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 edificatorio 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

- 64. Arenal, 1
- 66. Arenal, 3
- 67. Café Boulevard - Protección Integral interior del local « Café Boulevard » (*)
- 68. Antiguo <Restaurante Luciano>. Protección Integral interior del local de primera planta de la C/ Barrenkale nº 36 (pinturas al fresco, vidriera, chimenea, rejas, cajoneras y puertas reversibles) (*)
- 69. Local <El Tilo> - Protección Integral interior del local (*)

Artículo 129.- ANEXO 9. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA

1. Son los siguientes:

- 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
- Fika 5 ext., 7, 9, 15, 17, 19, 21
- Jardines, 1, 2, 6, 8 y 10
- La Cruz, 1. Escudo
- Larrinaga 4
- Lotería, 3 y 4
- María Muñoz, 2, 4, 6, 8 y 10
- Martzana 4, 6 y 10
- Mina del Muelle de Martzana (C/ Martzana 2, planta baja por el Muelle).
- Pelota, 3 y 5
- Perro, 2
- Plaza Santiago, 1 ("Anexo a la Catedral") y 6
- Plaza Zumárraga 1, 2, 3, 4, 5 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
- Víctor, 4
- Vda. de Epalza, 2
- Ribera 4 y 5 (Escritorio Mercantil) (BOPV nº 247, 26.12.2008)
- Zumárraga, 3

Artículo 130.- ANEXO 10. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA

1. Son los siguientes:

- 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, 13 y 49
- C/ Bailen, 5
- 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)
- C/ de la Encarnación, 27 y 29
- C/ Esperanza, 6, 14, 16, 18 y 20
- C/ Fika, 29
- C/ Fueros, 4
- C/ Iturribide, 7, 9, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 41 y 44
- C/ La Cruz, 11
- C/ Larrinaga, 2, 3 y 4
- C/ Lotería, 1 y 2
- C/ M. Iciar, 2 y 4
- C/ Marzana, 8, 12, 14 y 16
- C/ Merced, 2
- Muelle de Ibeni, 1
- C/ Nueva, 2
- 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
- Plaza Nueva, 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12

- Plazuela de Santiago, 2, 3 y 5
- Plaza Santos Juanes 2, 4 y 6
- C/ Portal de Zamudio, 1
- 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, 23, 28, 30 y 32
- C/ Torre, 2, 5, 6 y 9
- Travesía 16 de Agosto, 1
- Travesía de las Escuelas, 1
- C/ Urazurrutia, 2
- C/ Víctor, 2 y 3
- C/ Zabalbide, 5 y 7
- C/ Zabalbide, 13 y 15
- C/ Zumárraga, 1, 5 y 7

Artículo 131.- ANEXO 11. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA

1. Son los siguientes:

- C/ 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/ Carnicería 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
- C/ Ronda, 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, 46 y 48
- C/ Torre, 1, 3 y 7
- C/ Vda. de Epalza, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
- Fuente de Atxuri

Artículo 132.- ANEXO 12. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- C/ Artekale 6, 10, 11, 12, 14, 17, 25, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 42, 44, 46, 48
- C/ Askao 1, 3, 5, 9, 13
- C/ Atxuri 3, 5, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39
- C/ Barrenkale 6, 8, 10, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 32, 34, 37, 40
- C/ Barrenkale Barrena 3, 5
- C/ Belostikale 3, 5, 14, 17, 19, 21, 22
- C/ Bilbao la Vieja 2, 4, 6, 8 y 12
- C/ Carnicería Vieja 9, 11, 17, 23, 25, 27
- C/ Correo 15
- C/ Cruz 3
- C/ Cueva Santimamiñe 2
- C/ Encarnación 1, 5, 7, 9, 23
- C/ Fika 1, 3, 4, 8 A, 8 B, 10, 11, 13, 14, 16, 23, 25, 27
- C/ Iturribide 2, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 30, 32, 34, 37, 39, 40, 42, 46, 48, 50
- C/ Mitxel Labegerie 1, 2
- C/ Ollerías Altas 2, 4, 6
- Travesía Ollerías Altas 1
- C/ Pelota 4
- C/ Perro 4
- Plaza de la Encarnación 4
- Plaza Ernesto Erkoreka 2, 3, 5, 8, 9
- Plaza Unamuno 1, 2, 3
- C/ Prim 8, 10, 20
- C/ Ribera 11, 12, 16, 20
- C/ Ronda 3, 25, 26
- C/ Santa Maria 5
- C/ Solokoetxe 1, 3, 5, 9, 11
- C/ Sombrerería 8
- C/ Somera 2, 4, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39
- C/ Sorkunde 8 (Casa Galera), 12, 14
- C/ Santa Maria 3, 8
- C/ Tendería 9, 10, 15, 17, 21, 24, 29, 31, 33, 35
- C/ Torre 4
- C/ Urazurrutia 1
- C/ Zabalbide 12

Artículo 133.- ANEXO 13. LISTADO DE EDIFICIOS CUYOS BAJOS SON DE CONSERVACION

1. Son los siguientes:

- Edificios c/ Sta. María, 1, 3, 4 y 7
- Edificio c/ Ribera, 11
- Edificio c/ Nueva, 3
- Edificios c/ Ascao, 4 y 6
- Edificio Calzadas de Mallona, 3
- Edificios c/ Perro, 4 y 5
- Edificios c/ Barrencalle Barrena, 3 y 7
- Edificio c/ Torre, 7
- Edificios c/ Barrencalle, 13, 15, 29, 31, 16, 18, 26, 36 y 42
- Edificio c/ Torre, 4 (acceso por cantón entre Barrencalle y Torre)
- Edificios c/ Belostikale6, 18 (acceso por cantón entre Belostikale y Tendería), 20 y 23
- Edificio c/ Carnicería Vieja, 24
- Edificio c/ Tendería, 17
- Edificio c/ Artecalle, 54 y 17 (acceso por cantón entre Artecalle y Tendería)
- Edificios c/ Somera, 2, 8, 11, 13, 23, 25, 18, 39, 41, 43 y 16
- Edificios c/ Ronda, 3, 17, 23, 25, 33 y 26
- Edificios c/ Bilbao la Vieja, 2 y 4
- Edificio en c/ Urazurrutia, 1
- Edificios c/ Iturribide, 4, 6, 8 y 11
- Edificios c/ Atxuri5, 15, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 y 39
- Edificios c/ Encarnación, 5, 7 y 11

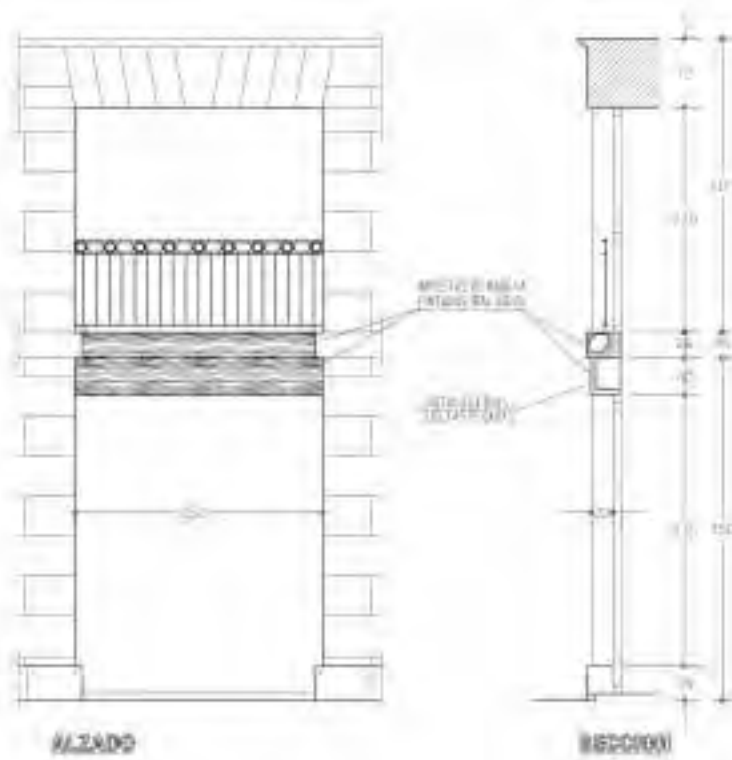
Artículo 134.- ANEXO 14. LISTADO DE EDIFICIOS DISCORDANTES EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

1. Son los siguientes:

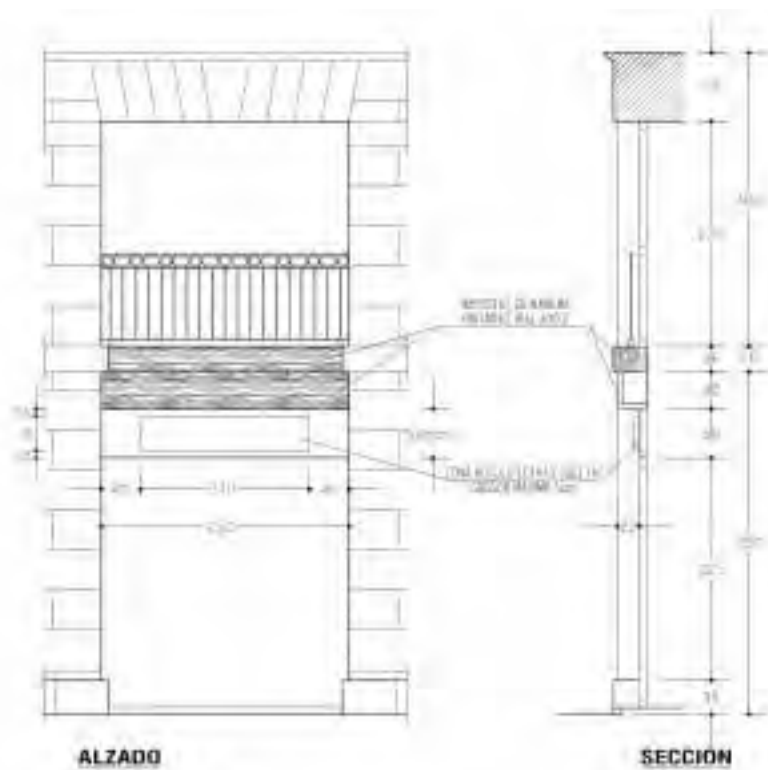
- Artecalle, 15
- Tiendas anexas a la Catedral de las calles Tendería-Correo (materiales y/o acabados de fachada)
- Bidebarrieta, 16
- Cubiertas y buhardillas en edificio Caja Laboral (Arenal 2)
- Levante de planta bajo cubierta (edificio anexo a la Catedral en la esquina Torre-Correo)

Artículo 135.- ANEXO 15. CRITERIOS NORMATIVOS PARA LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN LOS LOCALES COMERCIALES DE LA PLAZA NUEVA

(art. 86. P.E.R.)



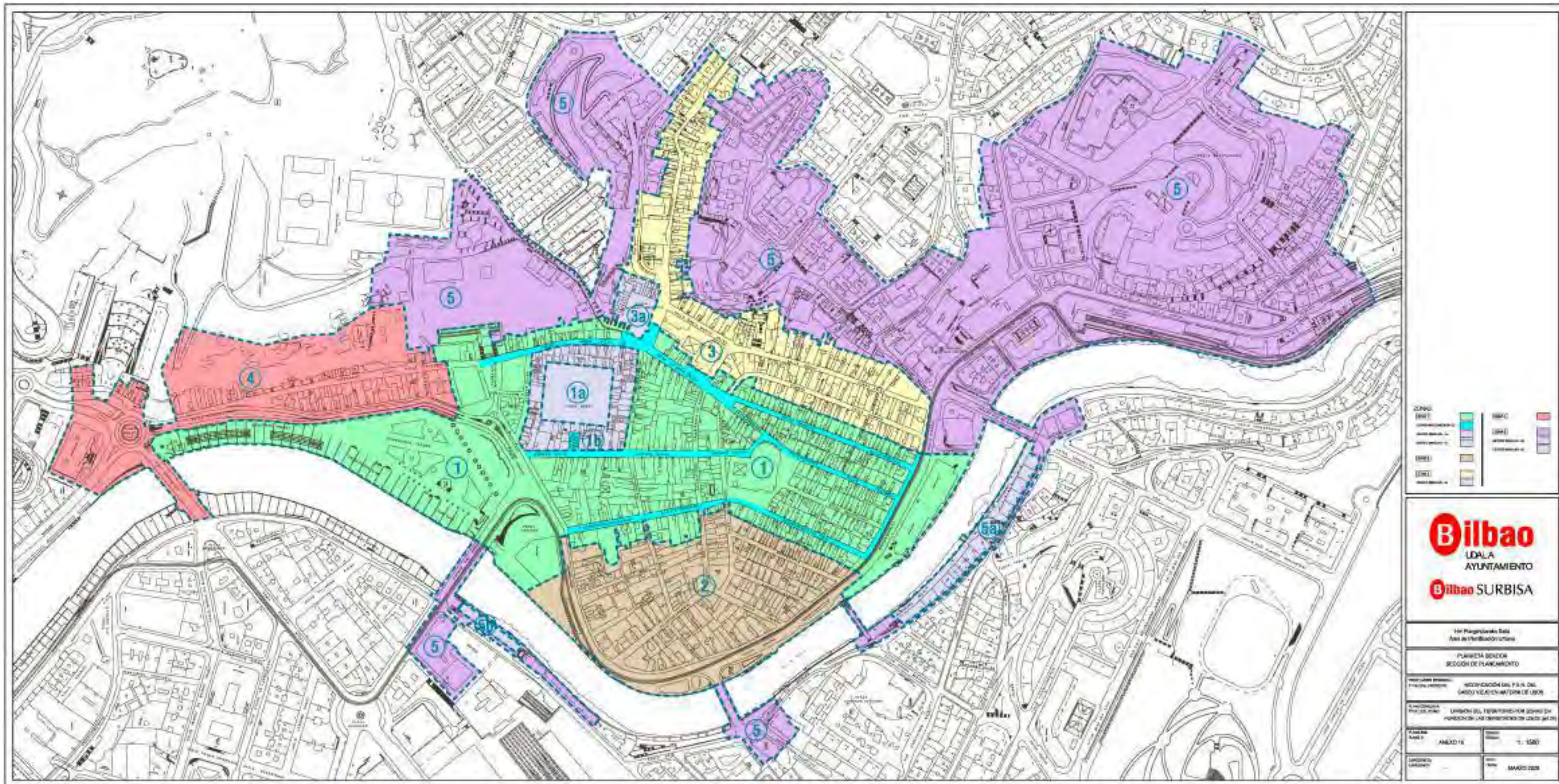
Caso a)



Caso b)

Artículo 136.- ANEXO 16. DIVISIÓN DEL TERRITORIO POR ZONAS, EN FUNCIÓN DE LAS DENSIDADES DE USOS

1. -. PLANO A CONTINUACIÓN



Artículo 137.- ANEXO 17. PLANO CON ANCHURA DE VIALES

1. -. PLANO A CONTINUACIÓN



Artículo 138.- ANEXO 18. FORMA DE MEDIR LA DISTANCIA ENTRE LOCALES

ANEXO 18
18. ERANSKINA

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



14841-18-ERANSKINA



ANEXO 18

Artículo 139.- ANEXO 19. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES

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.
3. 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.
4. 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.
5. Asimismo, se establecerán las características del mobiliario (tamaño, material, color, etc.) en la totalidad del ámbito.
6. Los establecimientos de los Subgrupos II-R, o restaurantes sin barra, y II-T, o txokos, no podrán contar con terraza.

Artículo 140.- ANEXO 20. LISTADO DE EDIFICIOS SIN PROTECCIÓN

1. Con carácter informativo los siguientes edificios se encuentran en alguna de las situaciones indicadas en el artículo 146 de estas Normas.

- C/ Arenal 2, 5
- C/ Artekale 8, 13, 15, 39
- C/ Atxuri 1, 41, 43, 47
- Avenida Miraflores 1, 3, 5
- C/ Barrenkale 2, 38
- C/ Bidebarrieta 8, 16
- C/ Calzadas de Mallona 5
- C/ Camino del Bosque 8, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 23
- C/ Carnicería Vieja 1, 2
- C/ Cinturería 6
- C/ Correo 22
- C/ Cruz 5, 7
- C/ Encarnación 2, 3, 13, 17 ext., 17 int., 19 ext., 19 int.
- C/ Esperanza 4, 22
- C/ Fika 2, 4 A, 5 int., 6, 6 A, 12, 18
- C/ Fueros 2
- C/ George Steer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13,15
- C/ Goyo Nadal 1, 3, 6
- C/ Iturribide 4, 13 A, 15, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 36, 38
- C/ Jardines 3, 9
- C/ Luis Iruarrizaga 1
- C/ Nueva 1, 1 A, 4, 6
- C/ Martzana 2
- C/ Ollerías Altas 1, 6 A, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29
- C/ Ollerías Bajas 1, 3, 5, 10, 12, 14
- C/ Padre Remigio Vilariño 1
- Plaza de la Encarnación 3, 7, 12
- Plaza de San Nicolás 3
- Plaza de los Santos Juanes 1, 1 A, 3, 5
- C/ Prim 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,14, 16, 18
- C/ Republica de Begoña 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30
- C/ Ribera 2, 10, 14
- C/ Santa María 4
- C/ Santutxu 96, 98, 100
- C/ Solokoetxe 13, 15
- C/ Somera 1, 3, 7
- C/ Tendería 3, 16, 18, 27, 34, 36, 40
- Travesía de Ollerías Altas 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11
- C/ Viuda de Epalza 3, 13

- C/ Zabalbide 8, 10, 22
- C/ Zumárraga 2, 4, 6, 8, 10

TITULO II. NORMAS DE GESTIÓN