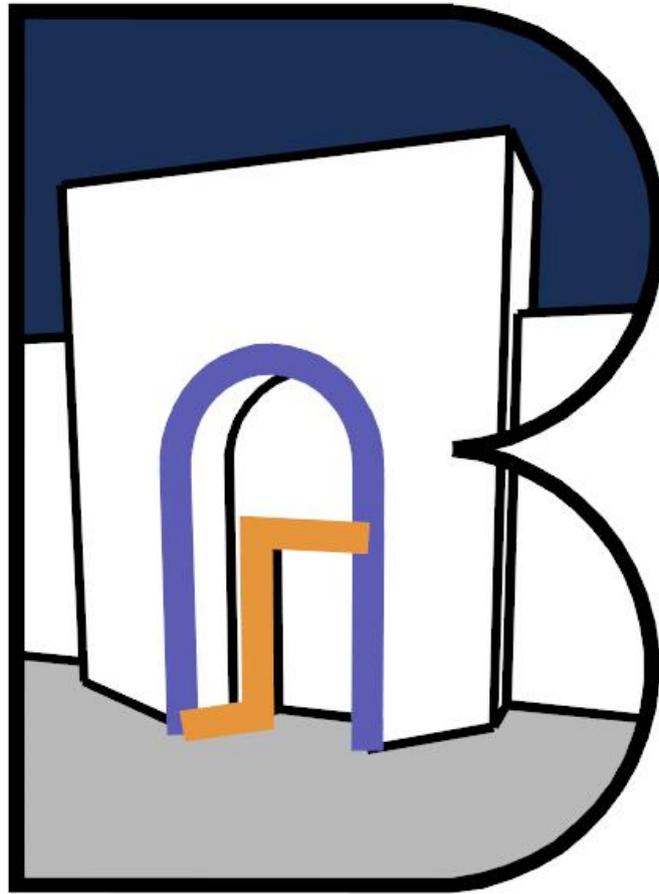


PLAN BEREZIA



BERMEOKO
ALDE ZAHARRA

DOCUMENTO B
NORMATIVA Y ORDENANZAS

Sustatzailea
Promotor



BERMEOKo UDALA
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

Erredaktore-taldea
Equipo redactor



Javier Martínez Callejo
Dr. Arquitecto

Markel Bollar Arrate
Abogado Urbanista

Paula Amuchastegui Moreno
Arquitecta

Pablo Maguregui López
Arquitecto

Jon Ajuria Delgado
Arquitecto

Jesús Sola Jiménez
Ldo. Geografía e Historia



Pilar Barraketa
Bióloga

Mirari Elósegui
Geóloga

TITULO I.- NORMATIVA DE CARACTER GENERAL.....	1
Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 01.- Objeto	1
Artículo 02.- Naturaleza	1
Artículo 03.- Procedencia.....	1
Artículo 04.- Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 05.- Justificación de la delimitación.....	1
Artículo 06.- Vigencia.....	2
Artículo 07.- Efectos.....	2
Artículo 08.- Documentación.....	2
Artículo 09.- Interpretación.....	2
Artículo 09 bis.- Legislación de Costas	3
TITULO II - DEFINICIONES.....	5
Artículo 10.- Restauración Científica.....	5
Artículo 11.- Restauración Conservadora	5
Artículo 12.- Conservación y Ornato	5
Artículo 13.- Consolidación	5
Artículo 14.- Sustitución	6
Artículo 15.- Definiciones de índole Urbanística	6
Artículo 16.- Definiciones de Elementos de la Edificación	6
TITULO III.- REGIMEN DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE BERMEO.....	8
Capítulo 1.- REGIMEN GENERAL.....	8
Artículo 17.- Ámbito de aplicación.....	8
Artículo 18.- Espacio Públicos	8
Artículo 19.- Edificios Protegidos	8
Artículo 20.- Desestimación de la Calificación	8
Artículo 21.- Monumentos.....	8
Artículo 22.- Obligaciones de los propietarios.....	8
Artículo 23.- Documentación.....	9
Capítulo 2.- NIVELES DE PROTECCION.....	9
Artículo 24.- Clasificación.....	9
Artículo 25.- Bienes culturales	9
Artículo 26.- Espacios urbanos	10
Artículo 27.- Elementos de Protección Especial	11
Artículo 28.- Elementos de Protección Media	11
Artículo 29.- Elementos de Protección Básica	12
Artículo 30.- Elementos de Protección Morfológica.....	12
Artículo 31.- Elementos de Protección Ambiental	13
Artículo 32.- Elementos Discordantes	13
Artículo 33.- Valoraciones Parciales	14
Artículo 34.- Protección parcial	14
Artículo 35.- Discordancia Parcial.....	14
Artículo 36.- Elementos carentes de protección.....	15
TITULO IV.- ORDENANZA DE LA EDIFICACION.....	16
Capítulo 1.- EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	16
Artículo 37.- Condiciones básicas.....	16
Artículo 38.- Condiciones de Composición exterior.....	16
Capítulo 2.- EDIFICACION DE NUEVA PLANTA	17
Artículo 39.- Ámbito de aplicación.....	17
Artículo 40.- Condiciones de actuación.....	17

Artículo 41.- Alturas.....	18
Artículo 42.- Ocupación.....	18
Artículo 43.- Vuelos.....	18
Artículo 44.- Miradores y balcones.....	19
Artículo 45.- Aleros.....	19
Artículo 46.- Cubiertas	20
Artículo 47.- Alineaciones	20
Artículo 48.- Uso de vivienda	20
Artículo 49.- Alineaciones de sustitución.....	20
Artículo 50.- Alineación de sustitución en cárcava, patio interior, etc.....	21
Artículo 51.- Rasantes.....	21
Artículo 52.- Ocupación de solares	21
Artículo 53.- Patios interiores o de parcela	22
Artículo 54.- Edificios destinados a otros usos.....	22
Artículo 55.- Patios interiores en obras de levante.....	22
Capítulo 3.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS	23
Artículo 56.- Fachadas	23
Artículo 57.- Tendaderos.....	24
Artículo 58.- Cierres de terraza	24
Artículo 59.- Carteles y anuncios.	24
Artículo 60.- Toldos y marquesinas.....	25
Artículo 61.- Jardineras	25
Artículo 62.- Texturas y materiales	26
Artículo 63.- Tratamiento de balcones	26
Artículo 64.- Plantas bajas	26
Artículo 65.- Supresión de barreras	27
Artículo 66.- Cubiertas	27
Artículo 67.- Tecnología e Instalaciones	28
Artículo 68.- Medianerías	28
Artículo 69.- Muros de contención.....	29
Artículo 70.- Espacios libres de uso privado	29
ANEXO al TITULO IV: "Ordenanzas gráficas"	30
TITULO V.- NORMATIVA REGULADORA DE USOS.....	31
Artículo 71.- Clasificación de los Usos.....	31
Artículo 72.- Usos permitidos	32
Artículo 73.- Usos prohibidos	32
Artículo 74.- Usos tolerados	32
Artículo 75.- Usos temporales.....	32
Artículo 76.- Usos provisionales.....	32
Artículo 77.- Uso de espacio público.....	33
Artículo 78.- Uso de la administración.....	33
Artículo 79.- Uso de acceso público.....	33
Artículo 80.- Uso institucional.....	33
Artículo 81.- Uso asociativo	33
Artículo 82.- Uso colectivo	33
Artículo 83.- Uso de servicios	33
Artículo 84.- Uso privatizado	34
Artículo 85.- Usos sustentados en la edificación o instalación y libres de edificación.....	34
Artículo 86.- Uso de equipamiento urbano.....	35
Artículo 87.- Listado del equipamiento urbano:.....	36
Artículo 88.- Zonas verdes, libres y viarias	36

Artículo 89.- Zonas verdes	36
Artículo 90.- Espacios libres.....	37
Artículo 91.- Listado de zonas verdes y espacios libres:.....	37
Artículo 92.- Espacios viarios	37
Artículo 93.- Uso de Vivienda.....	38
Artículo 94.- Uso de comercio al por menor	38
Artículo 95.- Uso de oficina	39
Artículo 96.- Uso de planta baja	39

TITULO I.- NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 01.- Objeto

El presente Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico de Bermeo, está encaminado a la Protección, Conservación y Mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su Patrimonio Edificado y Urbanizado conforme a lo establecido en el Decreto del Gobierno Vasco 396/1998, de 22 de diciembre, de declaración como Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bermeo; de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la mejora de sus condiciones de vida, de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Artículo 02.- Naturaleza

El presente Plan Especial corresponde a una clase de los Planes Especiales definidos en el artículo 72 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha Ley y sus Reglamentos, así como a lo especificado en el Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (Decreto 317/2002, de 30 de diciembre) del Gobierno Vasco.

Artículo 03.- Procedencia

El presente documento, es una revisión del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bermeo (adaptación al Decreto 396/1998, de 22 de diciembre, de declaración como Conjunto Monumental), aprobado definitivamente mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 233/2001, de 26 de marzo.

Artículo 04.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en el Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bermeo y espacios adyacentes, tal y como se detalla en la documentación gráfica (Plano O_01_DELIMITACION PLAN ESPECIAL).

Artículo 05.- Justificación de la delimitación

La delimitación del Conjunto Monumental determinada para el Casco Histórico de Bermeo viene definida en el Decreto del Gobierno Vasco 396/1998, de 22 de diciembre. Se incluyen también sus zonas adyacentes para ordenar su integración en el conjunto.

Artículo 06.- Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial de Protección y Conservación, entrará en vigor al día siguiente del de su publicación en el B.O.B. y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 07.- Efectos

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que legalmente se regule.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan Especial están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones anunciadas por la Ley y por el propio Plan Especial en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 08.- Documentación

Los documentos que integran el presente Plan son los siguientes:

- A. Memoria.
- B. Normativa y Ordenanzas.
- C. Fichas y Catálogo.
- D. Programa de actuación y estudio económico y de sostenibilidad financiera.
- E. Planos.

Como documentos complementarios previos, cuenta con su estudio socio-urbanístico y estudio ambiental estratégico.

Artículo 09.- Interpretación

1. El Plan Especial se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

3. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose el Ayuntamiento sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan Especial.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan Especial.

Artículo 09 bis.- Legislación de Costas

1. La utilización del DPMT se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. 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 del País Vasco.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y 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.

4. 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 la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
6. Estas limitaciones rigen para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

Para todos aquellos inmuebles, elementos o instalaciones que se incluyan en el Catálogo de protección y que se localicen en terrenos de DPMT o en servidumbre de protección, se estará, en todo caso, a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca la correspondiente Ficha.

La catalogación de estos elementos en DPMT no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el DPMT. Estos deberes corresponderán al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento como promotor de la catalogación.

TITULO II - DEFINICIONES

Artículo 10.- Restauración Científica

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite, en su interior, un uso o usos adecuados a los valores citados. Se corresponde con la definida en el anexo I (apdo. III.3) del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

Artículo 11.- Restauración Conservadora

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos, culturales o históricos de tan singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo o es un elemento significativo, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela, o cualquiera otra característica morfológica. Concuere con la definida en el anexo I (apdo. III.3) del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

En las operaciones de Restauración Conservadora, además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en los planos de Ordenación.

Artículo 12.- Conservación y Ornato

Es un tipo de intervención constructiva, dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos, de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables, incluso abriendo o reformando huecos de fachada (anexo I, apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado).

Dichas obras no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación como de su estructura portante o estructura de cubierta.

Artículo 13.- Consolidación

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato, y, además, a la mejora de la estabilidad de la construcción, por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales (anexo I,

apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado).

Artículo 14.- Sustitución

Cuando una intervención de Demolición va unida a una Nueva Planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de Sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada intervención de Reedificación, de acuerdo con la definición contenida en el anexo I, apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

Artículo 15.- Definiciones de índole Urbanística

15.1.- Parcela: Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.

15.2.- Solar: Es toda aquella parcela o parte de ella apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas por el Plan.

15.3.- Edificio: Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.

15.4.- Inmueble: Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.

15.5.- Alineación: Es la línea o frontera que separa los espacios públicos de los privados.

15.6.- Línea de Edificación o de Fachada: Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

Artículo 16.- Definiciones de Elementos de la Edificación

16.1.- Altura de la Edificación: A los efectos del presente Plan, Altura de la Edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada en el punto medio de la Fachada Principal de la Edificación, y la cara inferior de la Cornisa o Alero de la misma.

16.2.- Fachada: Es la superficie reglada con la directriz vertical que pasa por la línea de Edificación.

16.3.- Macizo: Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.

16.4.- Huevo: Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.

16.5.- Eje de Huevo: Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

16.6.- Cornisa: Es un elemento horizontal volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta, constituida por un material pétreo.

16.7.- Alero: Es el elemento horizontal o inclinado volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta constituido por material ligero apoyado en elementos discontinuos empotrados, canes o correas.

16.8.- Huevo de Escalera: Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

16.9.- Ojo de Escalera: Es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.

16.10.-Sótano: Se considera planta de sótano de un edificio a la que mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 0,60 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en toda su longitud.

16.11.-Vivienda Exterior: Se denomina vivienda exterior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar comedor, abren a espacio libre público, calles, plazas o cantones o a espacio libre privado, jardín, que se halle vinculado a la unidad edificatoria en la que se sitúa.

16.12.-Vivienda Interior: Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar comedor, no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

TITULO III.- REGIMEN DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE BERMEO

Capítulo 1.- REGIMEN GENERAL

Artículo 17.- Ámbito de aplicación

El régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Casco Histórico de Bermeo, inherente a su calificación como Conjunto Monumental.

Artículo 18.- Espacio Públicos

Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos, integrando y armonizando, asimismo, el mobiliario urbano con el carácter ambiental del conjunto.

Artículo 19.- Edificios Protegidos

Todos los edificios incluidos en los niveles de protección: especial, medio y básico, estarán sujetos en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 6/2019. También pueden estar sujetos los edificios catalogados en esta normativa como de protección ambiental.

Artículo 20.- Desestimación de la Calificación

Incoado un expediente para la calificación o el inventariado, para un inmueble de forma individualizada; si se resolviera desestimado expresamente, se procederá de forma automática a incluir la edificación en el nivel inmediatamente inferior.

Artículo 21.- Monumentos

Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados Monumentos de forma individualizada con el grado de Bien Cultural Calificado, o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuenten con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación subsidiaria.

Artículo 22.- Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de los bienes afectos al presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 29 y 32, la Ley 2/2006, de Suelo

y Urbanismo en su artículo 199 y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los artículos 15 y 17.

Artículo 23.- Documentación

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección especial, medio o básico contendrán una documentación gráfica 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 demuestren la validez de la intervención que se propone.

Capítulo 2.- NIVELES DE PROTECCION

Artículo 24.- Clasificación

1. El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:

- Espacios urbanos
- Protección Especial
- Protección Media
- Protección Básica
- Protección Morfológica
- Protección Ambiental
- Carencia de protección
- Discordancia

2. Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguientes categorías o niveles de protección parcial:

- Protección Parcial
- Discordancia Parcial

Artículo 25.- Bienes culturales

A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el art. 8.1. de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, sobre Patrimonio Cultural Vasco, se considerarán como bienes culturales todos los elementos que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley.

Artículo 26.- Espacios urbanos

a.- Objeto de protección. A efectos del presente Régimen de Protección, se considerarán como espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Casco Histórico y resultan ser:

- Calles, escalinatas y “kantales”
- Plazas y parques
- Patios y cárcavas

b.- Calles y "Kantales".

1. Tanto en calles, como en escalinatas y "kantales", se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo. Las actuaciones que en aquellos se realicen irán encaminadas a su recuperación e higienización.
2. Las actuaciones en calles, y sobre todo en cantones, irán encaminadas a su peatonalización, o cuando menos a la de la mayor cantidad de los mismos, así como a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie, siendo prioritaria esta medida en el caso de los cantones.
3. Las actuaciones de urbanización de calles, escalinatas y "kantales" preverán el solado de la totalidad de aquellos.
4. Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.
5. Tendrá el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación del kantale, excepción hecha del alero de las edificaciones, que en ningún caso podrá superar los 50 cms.

c.- Cárcavas y Patios.

1. Las actuaciones relativas a cárcavas y patios irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico-sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación.
2. Se fija el ancho genérico de cárcava en torno a los 4 mts., pudiendo variar ligeramente de manzana a manzana en función de sus características específicas. En el plano de Alineaciones se grafían y acotan para cada caso concreto.
3. Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de cárcava de cualquier tipo, voladas o de plantas bajas, debiendo ser eliminadas, cuando se acometan actuaciones comprendidas en los artículos 10, 11, 12, 13 y 14, haciendo la salvedad de que, en el caso del artículo 12, se suprimirán los elementos discordantes si las obras de la fachada contienen partidas de albañilería y afectan también al interior de la edificación.
4. Las actuaciones de higienización de cárcavas y patios podrán incluir el solado de los mismos, así como, la canalización de aguas pluviales que puedan afectarles, tanto propias como las de los inmuebles que a ellos presenten fachadas. También se permitirán obras encaminadas a la canalización subterránea de cualquier tipo de servicio urbano.

5. Con motivo de mejorar la accesibilidad, se permitirá la ocupación de cárcavas y patios para la instalación de ascensores, siempre que se justifique que es la alternativa más técnicamente viable.

Artículo 27.- Elementos de Protección Especial

Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales son merecedores de la cobertura más extensa del presente régimen. Se incluyen en este nivel los inmuebles que ostentan la categoría de Monumentos calificados y los considerados de singular relevancia de conformidad con la relación de bienes recogida en el Listado 1 del presente Régimen de Protección.

1. Los edificios sometidos a protección especial son objeto del nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinención o nuevo diseño.
2. El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos solo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
3. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones.
4. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título V de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
5. Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Artículo 28.- Elementos de Protección Media

Deberán ser objeto de una Protección Media aquellos inmuebles y elementos urbanos que, aun no poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

1. El derribo total o parcial de estos edificios se someterá a las prescripciones del artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
2. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
3. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título V de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

4. Las intervenciones autorizadas en los inmuebles y elementos objeto de protección media se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Artículo 29.- Elementos de Protección Básica

Son objeto del nivel básico de protección aquellos inmuebles que, sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluidas en el nivel medio de protección para el que se prevén obras de restauración.

1. El derribo de los inmuebles incluidos en este nivel de protección se someterá a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección serán las reflejadas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco para el tipo de intervención constructiva denominado Consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso con derribo parcial) en la medida en que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.

Artículo 30.- Elementos de Protección Morfológica

Se incluyen en este nivel de protección aquellos inmuebles que, careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador de las manzanas que caracterizan la trama del Casco Histórico.

1. La parcela deberá de ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con la salvedad de las posibles alteraciones derivadas del cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación en la anchura del patio ligado a esta última propuesta por el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán las reflejadas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco, para el tipo de intervención denominado Sustitución.
3. La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a la protección parcial, relacionados en el presente Régimen de Protección, paños de la muralla aún existentes, o sus restos en el suelo.

Artículo 31.- Elementos de Protección Ambiental

Es un nivel de protección que no aparece en el Régimen de Protección del Decreto 180/1998.

Se refiere a aquellos elementos que, sin tener ningún valor arquitectónico, ni ser discordantes constituyen una parte importante del patrimonio edificado, siendo ese su valor. Son susceptibles de ser sustituidos, pero también mantenerlos mediante rehabilitación.

1. La parcela deberá de ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con las salvedades: de las posibles alteraciones derivadas del cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación en la anchura del patio ligado a esta última propuesta por el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección; así como de las agregaciones parcelarias admitidas.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, serán las reflejadas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco para el tipo de intervención constructiva denominado Consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso con derribo parcial) en la medida en que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección, y el tipo de intervención denominado Sustitución, sin perjuicio del respeto de la disposición en planta de la retícula estructural del edificio sustituido.
3. La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a la protección parcial, relacionados en el presente Régimen de Protección, paños de la muralla aún existentes, o sus restos en el suelo.

Artículo 32.- Elementos Discordantes

Se considerarán discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles y elementos urbanos que incumplan la obligación del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue.

1. Se entenderán como interferencias graves, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:
 - a) La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuado para la rehabilitación del casco.
 - b) La existencia de volúmenes que, sin poseer especiales valores desde el punto de vista histórico o arquitectónico, conllevan una merma en las posibilidades de iluminación y ventilación de los inmuebles contiguos a través de las cárcavas.
 - c) La utilización de materiales y elementos en acabados de fachada que contrasten negativamente con los predominantes en el Casco Histórico.
 - d) La existencia de añadidos degradantes en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones.

e) La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, bien por exceso de altura o bien por modificaciones en las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.

f) La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto monumental, no adaptándose en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.

2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán, la sustitución en los términos en que queda definido en el presente Plan.

3.- Serán autorizadas, además, las intervenciones derivadas del artículo 199 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las intervenciones de conservación y ornato en los términos que establece el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Artículo 33.- Valoraciones Parciales

Se podrá efectuar valoraciones sobre elementos que constituyan una parte o aspecto determinado de un edificio, a fin de someterlas a un nivel de protección con independencia del que se establece sobre el edificio del que forma parte.

Según que el resultado de la valoración de los elementos sea positivo o negativo, se incluirán los mismos en el nivel de Protección Parcial o de Discordancia Parcial.

Artículo 34.- Protección parcial

La Protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios en el artículo 28 del presente Régimen de Protección.

Artículo 35.- Discordancia Parcial

La Discordancia Parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados en edificios que, globalmente poseen su propia valoración, en cuanto a su régimen de protección. Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose tan solo las intervenciones derivadas del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

Artículo 36.- Elementos carentes de protección

Son elementos carentes de protección, aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes para ser objeto de protección.

1.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.

TITULO IV.- ORDENANZA DE LA EDIFICACION

Capítulo 1.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 37.- Condiciones básicas

Serán de aplicación a aquellas intervenciones que se lleven a cabo en edificaciones incluidas en alguno de los niveles de protección referidos en el Título anterior.

Artículo 38.- Condiciones de Composición exterior

1) Fachadas:

Según lo grafiado en fichas y planos I.5 ALZADOS.

2) Cubiertas:

Se mantendrá la cubierta existente, salvo lo dispuesto en las ordenanzas gráficas de edificación, que prevalecerán en cualquier caso, y se mantendrán los siguientes criterios:

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.

Se permitirán dos huecos por vivienda, uno por faldón, situados en el plano de la cubierta y con una superficie máxima de 1 m² cada uno.

En edificios con una sola fachada a vial público y un fondo edificatorio igual o menor a 7 metros se podrá disponer la cubierta a un agua, es decir, no siendo necesario “doblarla” hacia el patio o cárcava. En este caso el faldón de cubierta dispondrá de un hueco por vivienda sacando el correspondiente al faldón suprimido en el plano de fachada al patio.

Se admitirán materiales para la mejora de la eficiencia energética siempre que se justifique su correcta integración en la composición del edificio y entorno.

Las torres de ascensores o maquinaria de instalaciones técnicas en general no podrán emerger sobre la cubierta o quedar vistas. Las antenas, pararrayos y demás instalaciones especiales serán objeto de normativa particular y específica que se desarrollará en su momento.

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. No obstante, estas chimeneas sólo podrán ser utilizadas a efectos estéticos o de ventilación, prohibiéndose el encendido de fuego para cocina, calefacción u otros usos.

3) Elementos constructivos:

Los elementos constructivos existentes deberán mantenerse o bien ser sustituidos por otros de utilidad igual o superior y similares características.

4) Elementos inadecuados o discordantes:

En todas las actuaciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de estos elementos, señalados en la documentación gráfica y escrita, y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenanza de Nueva Edificación y se adapten al carácter de la edificación.

Capítulo 2.- EDIFICACION DE NUEVA PLANTA

Artículo 39.- Ámbito de aplicación

Corresponde esta ordenanza a los actuales solares, edificios sustituibles y discordantes.

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

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

Los edificios existentes declarados sustituibles podrán obtener licencia para que se ejecuten sobre los mismos obras de conservación y consolidación, con independencia de que se ajusten, o no, a las previsiones del presente capítulo que solo será operativo para las obras de nueva planta, sustitución, reedificación, ampliación y levante, para las que no se autorizará el mantenimiento de aquellos elementos de edificación que superen los parámetros urbanísticos previstos en esta normativa. En caso de obras de reforma se suprimirán los elementos discordantes.

Artículo 40.- Condiciones de actuación

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.

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 y planos de alineaciones.

Deberá respetarse la división parcelaria existente con las modificaciones admitidas expresamente en el plano de alineaciones.

Artículo 41.- Alturas

En los planos de ordenación pormenorizada O.4 y planos de alzados I.5 se han grafado las alturas parciales y totales en relación a las edificaciones existentes para los supuestos que nos ocupan de nueva planta, sustitución y, cuando esté expresamente autorizada la ampliación (levantado).

Se han dibujado en todo su desarrollo las de la cota inferior del primer forjado, y la cota inferior correspondiente a la cota de situación de aleros.

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.

Las edificaciones que no dispongan de ordenanza gráfica de sustitución en altura, y cuya demolición no esté prevista por el Plan, se considerarán consolidadas, considerándose fijas las alturas parciales que dispongan en la actualidad.

Artículo 42.- Ocupación

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.

Se mantendrá el carácter, dimensionado y de disposición del parcelario de todo el ámbito del A.R.I. tal como se grafía en los planos de ordenación.

Artículo 43.- Vuelos

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.

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

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.

La profundidad del vuelo, tanto de aleros como de miradores y balcones, se fijarán de manera unificada para una misma edificación en función del artículo 44.

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. Cuando la última planta tenga menor altura que las inferiores no dispondrá de ningún tipo de vuelo y sus huecos tendrán un antepecho inferior de obra de 50 cm como mínimo.

Artículo 44.- Miradores y balcones

Las losas de balcones estarán acabadas en forma de cornisa y sus antepechos serán de herrería, predominando la composición vertical de barras, estando contenidas en un único plano vertical.

Estarán separados de las fachadas contiguas una distancia mínima de 50 cm.

Se admitirán miradores en fachadas que cumplan con las dos condiciones siguientes:

- 1.- Vistas rectas mayores, en toda su anchura y altura, de 15 metros.
- 2.- Longitud de fachada mínima de 8 metros, no pudiendo acumular longitudes de fachada en caso de parcelas en esquina.

En Arresi Kalea bastará con que se cumpla la condición 2.

En todos los supuestos, en el caso de fachadas de cuatro huecos los miradores podrán situarse en los dos extremos o en los dos centrales.

En todos los supuestos, en el caso de cinco huecos se situarán en los dos extremos o en los dos intermedios.

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.

El vuelo máximo de miradores será de 60 cms, y el de los balcones de 60 cms en fachadas con vistas rectas mayores de 15 mts, de 50 cms con vistas rectas entre 10 y 15 mts, de 40 cms con vistas rectas entre 10 y 6 mts y de 30 para vistas rectas menores de 6 mts.

Artículo 45.- Aleros

El vuelo de los aleros se ajustará a los dominantes de los existentes de las edificaciones protegidas de ese tramo de calle. En todo caso no superarán los 80 cms.

Los aleros serán preferiblemente de madera, y constarán de cabios, atablado y material de cubrición (teja cerámica roja). En todo caso su canto no superará los 20 cms y perfil recto hasta su encuentro con la fachada. Irá pintado, incluso el canalón, en tonos oscuros para diferenciarse del paño de fachada.

En caso de ser de obra serán moldurados, semejando el canto, no superior a 20 cms., a los tradicionales en madera.

Artículo 46.- Cubiertas

La disposición de las cubiertas será la resultante de aplicar las ordenanzas gráficas contenidas en los planos "05_ALZADOS" y "06_CUBIERTAS".

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

El material de cubrición será teja cerámica roja. Se admitirán materiales para la mejora de la eficiencia energética siempre que se justifique su correcta integración en la composición del edificio y entorno.

Artículo 47.- Alineaciones

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

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

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

Artículo 48.- Uso de vivienda

Toda vivienda deberá tener, al menos, dos piezas (o al menos una, si las dimensiones de la parcela no lo permiten), las de mayores dimensiones, con fachada a una alineación exterior (espacio público).

Artículo 49.- Alineaciones de sustitución

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.

También serán de aplicación obligatoria en las situaciones previstas en la "Ordenanza de Conservación".

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.

En el patio de la manzana 2 del sector 2 se admite aprovechamiento en planta baja para uso exclusivo de aparcamiento, así como bajo rasante con acceso desde la calle Arresi.

A los efectos de aplicación de los aprovechamientos urbanísticos relativos a los índices de edificabilidad o edificabilidad concreta correspondiente a los distintos lotes edificatorios la ocupación permitida a tener en cuenta será la definida por las Ordenanzas de Sustitución.

Artículo 50.- Alineación de sustitución en cárcava, patio interior, etc.

Será la prevista en los planos correspondientes con la particularidad de que en ningún caso el espacio resultante podrá ser, en ningún punto de las plantas excluida la baja, menor de cuatro metros. Se ajustará de esta forma la totalidad de la alineación interior.

Artículo 51.- Rasantes

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

Artículo 52.- Ocupación de solares

La edificación protegida mantendrá íntegramente el parcelario correspondiente, incluso en las áreas libres adscritas a la edificación que estuvieren integradas en dicho parcelario, si fuere el caso, salvo cuando esté previsto que dichos espacios libres o incluso 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.

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 bajo ningún concepto los muros medianeros que separan dos propiedades colindantes. Cuando por la implantación de actividades comerciales fuese preciso ampliar el uso a diferentes parcelas edificatorias sólo se admitirá la apertura de huecos con carácter de paso en los citados muros de acuerdo con los siguientes criterios de dimensionado: un hueco máximo de dimensiones no superiores a los 2 metros de ancho por cada 10 metros de longitud de pared medianera. En ningún caso podrán escriturarse los locales así unidos como uno solo debiéndose garantizar la diversidad de las fincas.

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

Artículo 53.- Patios interiores o de parcela

Se entienden por patios interiores o de parcela, aquellos que se hallan situados en la vertical de solares edificables y que dan luces a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la baja. Estarán, por lo tanto, incluidos en su totalidad dentro de la propia parcela.

Su superficie mínima será de 7 m², permitiendo inscribir un círculo de dos (2) metros de diámetro.

Su disposición en planta será de forma regular, y todas las ventanas dispondrán de vistas rectas mínimas de dos (2) metros.

En las unidades sencillas, esto es de una vivienda por planta, y cuando se precise el patio interior exclusivamente para iluminación y ventilación de la escalera, éste podrá ser suprimido y la escalera adoptar una disposición con "ojo" de superficie no menor de 0,6 m² (1 m - 0,60 m), con iluminación cenital y ventilación forzada. Esta iluminación cenital será una ventana en el plano de la cubierta con una superficie de iluminación igual a la del "ojo" de la escalera. Caso de parcelas de ancho inferior a 4,50 metros podrá suprimirse el "ojo" de la misma.

La profundidad del patio definido para las parcelas señaladas con los números 23 (1/6/05) y 25 (1/6/04) de la calle Andra Mari, queda fijada en tres (3) metros en toda su longitud.

Artículo 54.- Edificios destinados a otros usos

Los patios interiores o de parcela, cuando se precisen, serán tales que la superficie total ocupada por los mismos no será inferior al 15 % de la superficie correspondiente a la ocupación de la edificación, no siendo nunca de dimensiones menores que los determinados para los edificios residenciales.

Artículo 55.- Patios interiores en obras de levante

Cuando se efectúen obras de levante, los patios que se construyan en la vertical de otros preexistentes deberán tener unas dimensiones, en las plantas correspondientes al levante, iguales a las correspondientes de acuerdo con los epígrafes anteriores, salvo que las dimensiones del patio preexistente fuesen iguales o mayores a las exigidas para el citado número final de plantas, en cuyo caso se mantendrán las de este en toda su vertical.

Capítulo 3.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 56.- Fachadas

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. La solicitud deberá acompañarse de proyecto redactado por técnico competente. Los escaparates y letreros habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente, prohibiéndose expresamente el retranqueo inmoderado o avance respecto del plano de lectura de huecos.

Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponerse 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.

Las fachadas tecnológicas modernas se admitirán siempre que se justifique su correcta integración en la composición del edificio y del entorno, a criterio de los servicios técnicos municipales.

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

Se admitirá carpintería de PVC o de aluminio lacado por fachadas completas, incluyendo miradores. Caso de que haya mirador, la sección constructiva del mismo imitará las secciones de madera en gruesos y formas, para lo que se adjuntará detalle constructivo del mirador tipo de madera, con sección constructiva acotada y sección del mirador de PVC o aluminio, con las mismas medidas generales. No se autoriza el uso de aluminio anodizado en ningún caso.

Las puertas de acceso a portales y locales comerciales se situarán remetidas respecto al plano de la fachada, abriendo hacia fuera y sin invadir el espacio público, salvo que se justifique debidamente la excepción a esta regla, por motivo de las dimensiones del local o su configuración, y ello no suponga merma excesiva a la accesibilidad, seguridad y funcionalidad del espacio público.

Las carpinterías exteriores, incluso el mobiliario de escaparates en planta baja, serán de madera pintada, nunca barnizada.

Deberán cuidarse así mismo, 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.

El contenido del presente artículo afecta, tanto a las fachadas a vía pública como a patios de manzana.

Artículo 57.- Tendederos

En edificios de nueva construcción, queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios, debiendo disponer de tendederos.

Las edificaciones que por su tipología no den a patio de manzana, cárcava, etc.... como por ejemplo las situadas en esquina o con fachada a dos calles, dispondrán de tendedero de superficie útil mínima de 3 m².

Dicho tendedero no disminuirá en ningún caso la superficie útil del patio a través del cual ventile.

En el caso de que la edificación no disponga de ningún tipo de patio a través de cual pueda ventilar dicho espacio, adoptará una disposición de cortafuegos, es decir de patio descubierto abierto a fachada, adosado a una medianería, de 1 metro de ancho, oculto tras una celosía continua de lamas de madera pintada, remetida 30 cm.

Artículo 58.- Cierres de terraza

No se autorizará el cierre de balcones y terrazas.

Artículo 59.- Carteles y anuncios.

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

Se restringe la colocación de anuncios, carteles, etc., a los que ocupen únicamente los accesos y escaparates y respeten totalmente el parámetro visto de la fachada.

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

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

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

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 fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de luz, focos, etc., que supongan la alteración nocturna de la imagen compositiva del edificio; igual consideración cabe hacer respecto a la utilización de luces de neón o similares que supongan la singularización de un local al margen del resto del edificio en que se integran, como tampoco anuncios luminosos fuera del plano de la fachada.

Artículo 60.- Toldos y marquesinas

Se autoriza el uso de toldos móviles, a las plantas bajas de la edificación con frente al parque de "Lamera", quedando reglamentado su uso tal y como establece la correspondiente Ordenanza Municipal específica. Su vuelo máximo coincidirá con el límite de la concesión.

Su colocación habrá de responder a un mismo tipo para una misma edificación, no pudiendo variar el color o diseño de la tela de recubrimiento.

Los tipos admisibles son de sección 1/4 de círculo, encajados y con la forma del hueco, con vuelo definido en el artículo anterior o bien extensibles.

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

Artículo 61.- Jardineras

No se autorizan 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.

No se autorizarán elementos de este tipo, incluso tiesto, colgados del plano de 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 62.- Texturas y materiales

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 original del propio edificio.

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. Así mismo, se mantendrán los originales existentes.

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

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

Artículo 63.- Tratamiento de balcones

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

Artículo 64.- Plantas bajas

Regirá todo lo articulado anteriormente sobre fachadas, y lo especialmente establecido en la ordenanza gráfica de edificación.

Los bajos mantendrán la estructura de vanos original del edificio. No se permitirá la ampliación de los mismos o nuevas aperturas. Así mismo ningún tratamiento de bajos romperá la estructura parcelaria del edificio o colindantes.

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.

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. La posibilidad de empleo de aplacados solo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener al aplacado un grosor inferior a 5 cm. y debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

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

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos, los siguientes:

- Ladrillo visto
- Hormigón visto
- Plaquetas
- Chapa metálica
- Plásticos
- Machimbrado de madera o chapa
- Vidrio reflectante
- Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que contraviniese la presente Ordenanza.

Artículo 65.- Supresión de barreras

Se observará en lo que proceda la vigente normativa de accesibilidad de espacios públicos y privados.

Artículo 66.- Cubiertas

Se mantendrá la cubierta existente, salvo lo dispuesto en las ordenanzas gráficas de edificación, que prevalecerán en cualquier caso, y se mantendrán los siguientes criterios:

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.

Se permitirán dos huecos por vivienda, uno por faldón, situados en el plano de la cubierta y con una superficie máxima de 1 m² cada uno.

En edificios con una sola fachada a vial público y un fondo edificatorio igual o menor a 7 metros se podrá disponer la cubierta a un agua, es decir, no siendo necesario “doblarla” hacia el patio o cárcava. En este caso el faldón de cubierta dispondrá de un hueco por vivienda sacando el correspondiente al faldón suprimido en el plano de fachada al patio. Se admitirán materiales para la mejora de la eficiencia energética siempre que se justifique su correcta integración en la composición del edificio y entorno.

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

especiales serán objeto de normativa particular y específica que se desarrollará en su momento.

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. No obstante, estas chimeneas sólo podrán ser utilizadas a efectos estéticos o de ventilación, prohibiéndose el encendido de fuego para cocina, calefacción u otros usos.

El plano denominado "06_CUBIERTAS" tiene carácter orientativo.

Artículo 67.- Tecnología e Instalaciones

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

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.

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

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.

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 en situación inmediata a la altura del dintel.

Las fuentes de sonido procedentes de altavoces o megafonía en general se dispondrán igualmente dentro del hueco de fachada y también en situación inmediata al dintel.

Artículo 68.- Medianerías

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

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 atenuado 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.

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 en la superficie que exceda de la altura permitida por la presente Normativa para dicha edificación.

Artículo 69.- Muros de contención

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

Artículo 70.- Espacios libres de uso privado

En los patios de carácter privado que se admiten ligados a la edificación 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.

ANEXO al TITULO IV: "Ordenanzas gráficas"

Las Ordenanzas gráficas están constituidas por los planos denominados

- "03_ALTURAS"
- "04_TIPOLOGIA P 1ª"
- "05_ALZADOS"
- "06_CUBIERTAS"

Se han utilizado como base los alzados de la edificación existente dibujados a escala 1/300, en base a la documentación topográfica del área facilitada por el Ayuntamiento de Bermeo a escala 1/500 (desglosada a nivel de planta baja y de cubiertas) de la cual se han tomado las cotas de aleros y rasantes.

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

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

Sobre esta base se ha señalado:

- con trama los elementos discordantes, como tratamientos de materiales inadecuados, cuerpos volados macizos, miradores, levantes, etc....
- así como la ordenanza de sustitución en altura.

TITULO V.- NORMATIVA REGULADORA DE USOS

Artículo 71.- Clasificación de los Usos

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

- 1) Según su posibilidad de ubicación en el territorio:
 - 1.a. Usos permitidos
 - 1.b. Usos prohibidos
 - 1.c. Usos tolerados
 - 1.d. Usos temporales
 - 1.e. Usos provisionales

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

Usos de propiedad pública:

- 2.a. Uso de espacio público
- 2.b. Uso de la administración

Usos de propiedad no pública:

A. Usos de propiedad o función comunitaria

- 2.c. Uso de acceso publico
- 2.d. Uso institucional
- 2.e. Uso asociativo
- 2.f. Uso colectivo
- 2.g. Uso de servicios

B. Uso privatizado

- 2.h. Uso de vivienda
- 2.i. Uso de comercio al por menor
- 2.j. Uso de taller
- 2.k. Uso de lonja
- 2.l. Uso de oficina
- 2.m. Uso de espacio libre

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

3.a. Usos sustentados en edificación o instalación

3.b. Usos libres de edificación

Artículo 72.- Usos permitidos

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

Artículo 73.- Usos prohibidos

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

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

Artículo 74.- Usos tolerados

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

Artículo 75.- Usos temporales

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

Artículo 76.- Usos provisionales

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

Artículo 77.- Uso de espacio público

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

Artículo 78.- Uso de la administración

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

Artículo 79.- Uso de acceso público

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

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

Artículo 80.- Uso institucional

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

Artículo 81.- Uso asociativo

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

Artículo 82.- Uso colectivo

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

Artículo 83.- Uso de servicios

Corresponde a los usos relativos a la distribución de energía, a las comunicaciones, al mantenimiento y estacionamiento del parque automovilístico, a las actividades comerciales

públicas y a los que así se les denomine en los documentos correspondientes a la presente normativa.

Artículo 84.- Uso privatizado

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

La presente normativa autoriza con la categoría de privatizados los siguientes usos:

- Uso de vivienda
- Uso de comercio al por menor, que corresponde al uso comercial de propiedad privada.
- Uso de talleres que, para ser autorizado, no corresponderá a actividades de producción, sino exclusivamente a las de reparación y mantenimiento, dando un servicio directo al usuario, artesanales, reparación de electrodomésticos, etc.
- Uso de almacén. Este uso será autorizado exclusivamente para el acopio y distribución de los productos requeridos exclusivamente por la actividad comercial del Area.
- Uso de lonja, autorizado exclusivamente para el acopio y reparación de útiles de pesca.
- Uso de oficina. Comprende a los usos terciarios de tipo técnico, administrativo privado y mercantil.
- Uso de espacio libre. Comprende el que se desarrolla sobre suelos de propiedad privada y corresponden a actividades no sustentadas en edificación.

Artículo 85.- Usos sustentados en la edificación o instalación y libres de edificación

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

- Uso de vivienda
- Uso de comercio al por menor
- Uso de oficinas
- Uso asistencial-sanitario
- Uso religioso
- Uso docente

- Uso cultural
- Uso recreativo-social
- Uso deportivo
- Uso de taller, almacén y lonja
- Uso de servicios públicos de la administración
- Uso de aparcamiento

Usos libres de edificación:

- Uso de estacionamiento
- Uso viario
- Uso de zonas verdes y espacios libres públicos
- Uso de acceso público
- Uso de espacio libre de acceso privado

Artículo 86.- Uso de equipamiento urbano

Comprende aquellos usos que, perteneciendo a la categoría de usos de propiedad pública o usos de propiedad o función comunitaria, prestan un servicio de equipamiento de la ciudad en alguna de las siguientes dotaciones:

- Administrativo
- Cultural
- Religioso y social
- Docente
- Recreativo
- Deportivo y de ocio
- Asistencial
- Sanitario
- Servicios

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

El comercio de titularidad privada queda excluido de ser considerado un uso de equipamiento urbano.

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

El uso social comprende a todos aquellos servicios de interés público y social no comprendidos en las otras dotaciones, tales como guarderías, centros de asistencia social, etc.

Artículo 87.- Listado del equipamiento urbano:

Loc.	Equipamiento	Tipo	Carácter
------	--------------	------	----------

Sistema General de Equipamiento Comunitario:

1	Patronato Salud y Bienestar Social	Servicios Públicos de la Admon.	General
2	Gizarte eta Kultura Etxea	Cultural	General
3	Escuela de marinos	Docente	General
4	Conservatorio Municipal J. A. Eguía	Docente	General
5	Museo del Pescador	Cultural	General
6	Iglesia de Santa María	Religioso	General
7	Iglesia de Santa Eufemia	Religioso	General
8	ISM	Asistencial-Servicios-Terciario hotelero	General
9	Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
10	Sociedad Bermeana	Recreativo	General
11	Hospital Psiquiátrico	Sanitario	General
12	Ampliación Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
13	Edificio en Andra Mari 22 (Beruala)	Servicios Públicos de la Admon.	General
15	Biblioteca Municipal	Cultural	General
16	Frontón	Deportivo	General
17	Asistencial Servicios "Cofradía"	Asistencial-Servicios-Terciario hotelero	General
19	Bekoportala	Servicios Públicos de la Admon.	General
20	Edificio c/ Ertzila 8	Servicios Públicos de la Admon.	General

Sistema Local de Equipamiento Comunitario:

14	Beruala en Erremedio Kalea 5	Servicios Públicos de la Admon.	Local
18	Club de Jubilados (solo planta baja)	Asistencial	Local

(*) En el caso de la Iglesia de Santa María, se redactará un Plan Director que desarrolle sus posibles usos.

Artículo 88.- Zonas verdes, libres y viarias

Comprende aquellos espacios destinados a parques, jardines, plazas y viales.

Artículo 89.- Zonas verdes

Las zonas verdes, ajardinadas o pavimentadas no podrán cambiar en ningún caso su carácter, pero si se podrán autorizar sobre las mismas, usos provisionales sobre

instalaciones muebles, tales como ferias, etc. o todos aquellos correspondientes al amueblamiento urbano, como kioskos, aseos, fuentes, etc.

La edificabilidad máxima en estos suelos no excederá de 0,02 m²/m².

Artículo 90.- Espacios libres

Son espacios libres el resto de las zonas señaladas como "zonas verdes y espacios libres" en el plano correspondiente. Los usos sobre rasante autorizados para los espacios libres son los mismos que se definen para las zonas verdes.

Artículo 91.- Listado de zonas verdes y espacios libres:

Loc.	Denominación	Superficie	Carácter
------	--------------	------------	----------

Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:

A	Parque de Lamera	12.110 m ²	G. Público
B	Mikel Deunaren Enparantza	1.130 m ²	G. Público

Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

C	Prantzisko Deuna Atea	280 m ²	L. Público
D	Arana tar Sabin Enparantza	1.270 m ²	L. Público
E	Mirador Gaztelu (de acceso público)	310 m ²	L. Público
F	Bazterra Ibiltokia	490 m ²	L. Público
G	Espacio libre Andra Mari Kalea	440 m ²	L. Público
H	Espacio libre junto al arco de San Juan	60 m ²	L. Público
I	Espacio Libre Irakaskintza-Ongintza Kalea	120 m ²	L. Público
K	Espacio Libre Intxausti Kalea	100 m ²	L. Privado
L	Espacio Hurtado de Mendoza	105 m ²	L. Público
M	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	160 m ²	L. Privado
N	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea 18	130 m ²	L. Privado
O	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	170 m ²	L. Privado
P	Espacio libre Areilza Kalea	40 m ²	L. Privado

Artículo 92.- Espacios viarios

Los usos autorizados serán los de circulación y aparcamiento en las condiciones que determinen los servicios municipales de tráfico.

En las zonas de circulación peatonal se podrán autorizar usos temporales similares a los de las zonas verdes.

Artículo 93.- Uso de Vivienda

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

No podrá desarrollarse en situaciones de sótano o semisótano, debiendo quedar el pavimento de las piezas destinadas a este uso a la altura que establezca la normativa técnica de edificación con respecto al terreno o rasante exterior. En los supuestos de rehabilitación se cumplirán las condiciones contenidas en el anexo III del Decreto de Rehabilitación relativas a la existencia de viviendas en planta baja.

Tampoco podrá desarrollarse independientemente el uso de vivienda en locales bajo cubierta, si los mismos no disponen de huecos en el plano de fachada. Caso de no disponer de dichos huecos se admitirá el uso de vivienda cuando dichos locales estén ligados a una vivienda inferior por la que se producirá el acceso.

La superficie de la vivienda mínima será la fijada en su caso por la normativa de viviendas de protección oficial, siendo únicamente admisible de menor dimensión en el caso de que el tamaño de la parcela así lo requiera.

Las características del presente Plan Especial hacen que, no obstante, al margen de la aplicación de la clasificación de viviendas señalada en los artículos anteriores y a los efectos exclusivos de la rehabilitación y en concordancia con los planteamientos del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, que las viviendas que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo IV del citado Decreto, tengan, a los efectos del mismo la consideración de vivienda, aun cuando no se ajustaren a los parámetros señalados con anterioridad, o incluso aunque su superficie sea menor de 30 m².

Igualmente prevalecerá en los supuestos de edificación de viviendas protegidas y sociales, la normativa vigente en cada momento fijada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco u órgano competente, cuando ésta entrare en conflictividad abierta con los parámetros antes señalados y exclusivamente a los efectos de las viviendas protegidas o de protección oficial.

Artículo 94.- Uso de comercio al por menor

El uso de comercio al por menor comprende las actividades que consisten en la reventa, y compra-venta, permuta y/o exposición de mercancía al público y a pequeños usuarios en general, pudiendo venderse las mercancías tal como se adquieren o previa las transformaciones, tratamientos o acondicionamientos usuales en el comercio al por menor.

Se comprende en este uso, por un lado, el almacenamiento en exclusiva de las mercancías destinadas directamente a las operaciones indicadas y por otro la propiedad o el derecho a disponer de las mercancías.

Se consideran en cualquier caso como comprendidas en el uso de comercio al por menor las actividades incluidas en los grupos correspondientes de la C.N.A.E. según publicación al efecto del Instituto Nacional de Estadística.

Se comprenden igualmente en el uso de comercio al por menor las actividades que satisfacen los servicios personales de lavanderías, tintorerías y similares, salones de peluquería e institutos de belleza, estudio y servicios fotográficos, y otros servicios personales siempre que no supongan afección ambiental ni incurran en los supuestos de producción, vertido y/o emisión de sustancias tóxicas en ellas indicados.

Se admitirá en general el uso de comercio al por menor en todas las plantas bajas de los edificios ubicados en el A.R.I.

En las edificaciones existentes actualmente que dispongan de planta sótano, para las que el Plan no prevea otro uso, se admitirá en ésta el uso de comercio al por menor, pero siempre ligado al desarrollado en la planta baja, no independientemente.

El acceso será exclusivo e independiente, desde la vía pública o espacio de acceso o uso público, a los locales que alberguen el uso de comercio al por menor.

Artículo 95.- Uso de oficina

Se incluyen en este uso el de las actividades abiertas al público o privadas en las que predomine el carácter de servicio administrativo y burocrático, comprendiendo los establecimientos bancarios, consejeros, jurídicos, publicidad, gestión, informática, instituciones financieras, de bolsa, seguros, despachos profesionales, servicios y oficinas técnicas, asociaciones profesionales, organizaciones económicas, sindicales, políticas o religiosas, servicios prestados a la colectividad y los que con carácter análogo pertenezcan a empresas privadas, instituciones y organismos públicos o privados.

Podrá autorizarse el ejercicio de profesiones liberales en los edificios de viviendas.

Artículo 96.- Uso de planta baja

Las plantas bajas de los edificios de uso privatizado serán susceptibles de usos comerciales, recreativos, de servicios, oficinas, talleres, almacenes y lonjas.

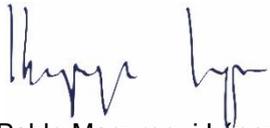
También serán susceptibles de usos de servicios, con la limitación de que las actividades correspondientes al mantenimiento y estacionamiento del parque automovilístico solo se autorizarán en los edificios con frente a las calles Arresi y Segundo Ispizua, tal como se detalla en la documentación gráfica. Los usos actuales de locales para estos usos, en el resto del A.R.I. se considerarán tolerados.

La categoría industrial máxima autorizada será la 2a, y tendrán que estar al servicio directo del usuario.

Se permitirá el uso de vivienda en planta baja, excepto en la Plaza Sabino Arana y en las Calles Juan de Nardiz, Intxausti, Arresi y frentes del Puerto y del Parque de la Lamera.

Bilbao, junio de 2022.

En nombre del equipo redactor:



Pablo Maguregui López
Arquitecto
4440 COAVN



Markel Bollar Arrate
Abogado Urbanista
4453 ICAB