Bilboko HAPO berrikusteko testu bateginaren dokumentu hau 2022-03-31ko osoko bilkuran onartu zen behin betiko, eta 2022-04-4ko BAOn argitaratu zen. Nik, Udalbatzarreko jarduneko idazkariak, horren fede ematen dut.
El presente documento de Texto Refundido de revisión del PGOU de Bilbao fue aprobado definitivamente en sesión plenaria el 31-03-2022 publicado en el BOB de 04-04-2022, de lo que yo, el Secretario Accidental del Pleno, doy fe. Firmado por ANGEL IGNACIO ZURITA LAGUNA - ***9251** el día 04/04/2022 con un certificado emitido por EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2)

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO

(Aprobación Definitiva)
2022

TOMO CUARTO

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.
“2.3. CATÁLOGO”.

Bilbao

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

EQUIPO DE TRABAJO

REDACCIÓN

UTE EMESEME-BILBAO

Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto

Manu Arruabarrena Florez
Arquitecto

Carmen Segurola Lázaro,
Geógrafa.

Igor Martin Molina
Endara Ingenieros Asociados, S.L.

Iñigo Peñalba Arribas
Arquitecto

Madalen G. Bereziartua
Arquitecta.

Eloy Pastrana Martín
Economista

María Jose Fernandez Calonge.
Delineación.

Juan Ignacio Cortés Arzallus.
Delineación.

DIRECCIÓN TÉCNICA

Mikel Ocio Endaya.
Director de Planificación Urbana

Susana Ruiz Fernández.
Arquitecta

Sonia Díaz de Guereñu-Rodrigo.
Arquitecta

Verónica Jacob Taquet.
Arquitecta

José Fernando González Vara.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Andoni Iturrizaga Larrabeiti.
Asesor Jurídico

Cristina Fernández Santiago.
Asesora Jurídica

Miren Sorkunde Vázquez Aguirre.
Asesora Jurídica

Estibaliz Merino Barrena
Asesora Jurídica

Izarra Begoña Gaminde
Asesora Jurídica

Vicente Currás Pandelo.
Delineante

Arantza Martín Perona.
Administrativa

ÁREA DE OBRAS, PLANIFICACIÓN URBANA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Asier Abaunza Robles
Concejal Delegado del Área de Obras, Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ÍNDICE GENERAL

(Por Tomos)

TOMO PRIMERO

Documento "1. MEMORIA"

1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
1.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

TOMO SEGUNDO

Documento "1. MEMORIA"

1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

TOMO TERCERO

Documento "1. MEMORIA"
1.6. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES AEROPORTUARIAS.

TOMO CUARTO

Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
2.3. CATÁLOGO.

(Continúa)

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ÍNDICE GENERAL. (Cont.)

(Por Tomos)

TOMO QUINTO

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.

TOMO SEXTO

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO.

3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

TOMO SÉPTIMO

Documento 4. PLANOS

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

“2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE ..... Pag.

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES. 1

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.
Artículo 2.- Condiciones de vigencia.
Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.
Artículo 5.- Modificación del Plan General.
Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General.
Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.
Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de mujeres y hombres.

TITULO SEGUNDO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 8

CAPITULO PRIMERO.
CALIFICACIÓN GLOBAL.
Sección Primera.
Los usos urbanísticos. 8
Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.
Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

Sección Segunda.
La edificabilidad. 12
Artículo 11.- La edificabilidad estructural.

Sección Tercera.
Las zonas globales y su régimen urbanístico. 13
Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.
Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global de uso residencial (A).
Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global de actividad económica (B).
Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global de equipamiento comunitario (C) (Sistema General).
Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).
Artículo 17.- Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).
Artículo 18.- Régimen urbanístico de las infraestructuras de servicios urbanos (F) (Sistema General).
Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).
Artículo 20.- Régimen urbanístico de los núcleos rurales (H).
Artículo 21.- Zonificación global superpuesta.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

CAPÍTULO SEGUNDO.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE......33

Sección Primera
Disposiciones de carácter general. 33
Artículo 22.- Condiciones generales de edificación y urbanización.
Artículo 23.- Eliminación de elementos degradantes.
Artículo 24.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas
Artículo 25.- Caminos y pistas para vehículos
Artículo 26.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.
Artículo 27.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.
Artículo 28.- Protección de la fauna.
Artículo 29.- Áreas erosionables o de erosión activa.
Artículo 30.- Áreas de protección de las aguas subterráneas.
Artículo 31.- Protección de cauces fluviales.
Artículo 32.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Sección Segunda.
Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable......42
Artículo 33.- Actividades extractivas.
Artículo 34.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.
Artículo 35.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.
Artículo 36.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
Artículo 37.- Industrias agrarias.
Artículo 38.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.
Artículo 39.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.
Artículo 40.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo "A".
Artículo 41.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.
Artículo 42.- Núcleos rurales.

CAPITULO TERCERO.
RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 58
Artículo 43.- La estrategia de la evolución urbana.
Artículo 44.- La clasificación urbanística del suelo.
Artículo 45.- Formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada.
Artículo 46.- La red de sistemas generales y su ejecución.

CAPÍTULO CUARTO.
VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL 65
Artículo 47.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

TITULO TERCERO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA. 68

CAPITULO PRIMERO
LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS. 68
Artículo 48.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.
Artículo 49.- Zonificación pormenorizada superpuesta.
Artículo 50.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

CAPITULO SEGUNDO
LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS......78
Artículo 51.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.
Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).
Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).
Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).
Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).
Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).
Artículo 57.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios (uso 6).

CAPITULO TERCERO
RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO. 100
Sección Primera.
Determinaciones generales 100
Artículo 58.- Definición de parámetros.
Artículo 59.- La edificabilidad pormenorizada.
Artículo 60.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.
Artículo 61.- Parámetros y condiciones generales de edificación.
Artículo 62.- Aplicación.
Sección Segunda.
Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas. 125
Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Casco Antiguo (a.1).
Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Manzana (a.2).
Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación Abierta (a.3).
Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Baja Densidad (a.4).
Artículo 67.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Productivo (b.1).
Artículo 68.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2).
Artículo 69.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Comercial (b.3).
Artículo 70.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).
Artículo 71.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").
Artículo 72.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3" y "e.4").
Artículo 73.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

Sección Tercera.
Otras determinaciones. 145
Artículo 74.- Mejora de la accesibilidad.

CAPITULO CUARTO
RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS. 147
Artículo 75.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología "a.1 Casco Antiguo".
Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología "a.2 Residencial Manzana" y "a.3 Residencial Edificación Abierta".
Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de baja densidad ("a.4").
Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").
Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario / actividades @ ("b.2").
Artículo 80.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario – comercial ("b.3").
Artículo 81.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento deportivo ("c.1").
Artículo 82.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento docente ("c.2").
Artículo 83.- Régimen de uso de las parcelas de alojamiento dotacional ("c.3").
Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a otros equipamientos ("c.4").
Artículo 85.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").
Artículo 86.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").
Artículo 87.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").
Artículo 88.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").
Artículo 89.- Régimen de uso del puerto ("e.3").
Artículo 90.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").
Artículo 91.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2").
Artículo 92.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones.
Artículo 93.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

CAPITULO QUINTO
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 186
Artículo 94.- Modalidades de determinación y modificación de la ordenación pormenorizada.
Artículo 95.- Formulación de estudios de detalle.
Artículo 96.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

TITULO CUARTO
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 191
Artículo 97.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Espacios y elementos naturales de protección".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.2 Corredor Ecológico.
Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.3 Áreas de Interés Geológico".
Artículo 101.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.4 Áreas de interés paisajístico".
Artículo 102.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".
Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.6 Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental".
Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.7 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos".
Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".
Artículo 106.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.9 Suelos potencialmente contaminantes".
Artículo 107.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.10 Áreas Inundables".
Artículo 108.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.11 Áreas Acústicas".
Artículo 109.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.12 Patrimonio cultural (arquitectónico y arqueológico)".
Artículo 110.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS. 13 Servidumbres aeronáuticas".
Artículo 111.- Régimen general de regulación del condicionante
"CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes".
Artículo 112.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración
de los condicionantes superpuestos.

TITULO QUINTO
DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN. 202
Artículo 113.- Categorización de los suelos urbanos.
Artículo 114.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.
Artículo 115.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de
determinación de derechos y cargas urbanísticos.
Artículo 116.- Plazos de ejecución.
Artículo 117.- Los coeficientes de ponderación de usos.
Artículo 118.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento
y otras situaciones.
Artículo 119.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

TITULO SEXTO
ORDENANZAS. 245

CAPITULO PRIMERO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. 245

Sección Primera
Condiciones estéticas. 245
Artículo 120.- Definición
Artículo 121.- Aplicación.
Artículo 122.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.
Artículo 123.- Protección de los ambientes urbanos
Artículo 124.- Fachadas
Artículo 125.- Tratamiento de las plantas bajas
Artículo 126.- Materiales de fachada
Artículo 127.- Modificación de fachadas
Artículo 128.- Soportales
Artículo 129.- Fachadas ciegas.
Artículo 130.- Instalaciones en la fachada.
Artículo 131.- Marquesinas
Artículo 132.- Instalaciones de publicidad.
Artículo 133.- Toldos
Artículo 134.- Medianeras
Artículo 135.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto.
Artículo 136.- Materiales

Sección Segunda.
Condiciones de habitabilidad de viviendas. 251
Artículo 137.- Condiciones generales.
Artículo 138.- Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables.
Artículo 139.- Vivienda mínima.
Artículo 140.- Tamaño mínimo de las piezas.
Artículo 141.- Condiciones de los baños.
Artículo 142.- Condiciones de pasillos, distribuidores y vestíbulos.
Artículo 143.- Condiciones de la cocina.
Artículo 144.- Condiciones relativas al programa de vivienda.
Artículo 145.- Viviendas interiores.
Artículo 146.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja y de división de viviendas o cambio de uso a vivienda en edificios residenciales existentes.

Sección Tercera.
Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales. 260
Artículo 147.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.
Artículo 148.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.
Artículo 149.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.

Sección Cuarta.
Condiciones referentes a los garajes. 264
Subsección Primera.
Accesos y circulaciones.
Artículo 150.- Condiciones de los accesos rodados.
Artículo 151.- Condiciones de los accesos peatonales.
Artículo 152.- Altura de los locales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

Artículo 153.- Mesetas de espera.
Artículo 154.- Rampas de acceso.
Artículo 155.- Calles de circulación.

Subsección Segunda.
Las plazas de aparcamiento.
Artículo 156.- Condiciones de las plazas

Subsección Tercera.
Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones.
Artículo 157.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

Sección Quinta
Condiciones de aplicación y complementación......267
Artículo 158.- Condiciones de aplicación y complementación.

CAPÍTULO SEGUNDO
ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN......267
Artículo 159.- Definición del espacio público.
Artículo 160.- Competencia de intervención en el espacio público.
Artículo 161.- Condiciones de urbanización.
Artículo 162.- Cerramiento de solares y tapiado de plantas bajas abandonadas.

CAPÍTULO TERCERO
ORDENANZAS DE HOSTELERÍA......271
Artículo 163.- Ámbito de aplicación.
Artículo 164.- Condiciones de implantación de usos de hostelería en el ámbito delimitado en el plano general "VI.I Condiciones de implantación de usos de hostelería".

CAPÍTULO CUARTO
ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES. 277
Artículo 165.- Redes de comunicaciones electrónicas.
Artículo 166.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.
Artículo 167.- Fibra óptica.

TITULO SÉPTIMO
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO
Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO......279
CAPÍTULO PRIMERO
CRITERIOS GENERALES.....279
Artículo 168.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
Artículo 169.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
Artículo 170.- Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo.
Artículo 171.- Régimen transitorio hasta la aprobación de los Planes Especiales.
Artículo 172.- Ámbito y categorías.
Artículo 173.- Comisión del Patrimonio de Bilbao.
Artículo 174.- Alteración de nivel.
Artículo 175.- Definiciones.
Artículo 176.- Obras en los edificios y conjuntos protegidos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

CAPITULO SEGUNDO
PROTECCIÓN PATRIMONIO EDIFICADO 283

Sección Primera.
Bienes culturales de Protección Especial de la CAPV. Nivel A1. 283
Artículo 177.- Definición.
Artículo 178.- Régimen de aplicación

Sección Segunda.
Bienes culturales de Protección Media de la CAPV. Nivel A2..... 283
Artículo 179.- Definición.
Artículo 180.- Régimen de aplicación.

Sección Tercera.
Bienes culturales de Interés Local de Nivel B. 284
Artículo 181.- Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 182.- Condiciones de actuación.
Artículo 183.- Intervenciones autorizadas.

Sección Cuarta.
Bienes culturales de Interés Local de Nivel C...... 286
Artículo 184.- Definición.
Artículo 185.- Condiciones de actuación.
Artículo 186.- Intervenciones autorizadas.

Sección Quinta
Bienes culturales de Interés Local de Nivel D-1. 288
Artículo 187.- Definición.
Artículo 188.- Condiciones de actuación.

Sección Sexta
Edificios industriales de Interés Local de Nivel D-2..... 288
Artículo 189.- Definición y condiciones de actuación.

Sección Séptima
Miradores y cuerpos volados..... 289
Artículo 190.- Definición.
Artículo 191.- Condiciones de actuación.

CAPITULO TERCERO
PROTECCIÓN DE LOCALES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN...... 290
Artículo 192.- Definiciones
Artículo 193.- Protección de locales Niveles 1 y 2
Artículo 194.- Grupo de protección Fuera de nivel.
Artículo 195.- Protección de los locales de Nivel 1. Intervenciones autorizadas.
Artículo 196.- Protección de locales de Nivel 2. Intervenciones autorizadas.

CAPITULO CUARTO
CONJUNTOS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONJUNTOS URBANOS HOMOGÉNEOS..... 292
Artículo 197.- Definición y categorías.
Artículo 198.- Condiciones de actuación.
Artículo 199.- Protección del arbolado y ámbitos ajardinados.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

INDICE (Cont.) ..... Pag.

CAPITULO QUINTO
ELEMENTOS (NO EDIFICACIONES) 293
Artículo 200.- Definición y ámbito.
Artículo 201.- Condiciones de protección de los elementos.

CAPITULO SEXTO
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 294
Artículo 202.- Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 203.- Régimen y criterios de intervención de las zonas de patrimonio arqueológico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA
Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.
Segunda.- Criterios de aplicación de la Ordenanza local sobre establecimientos de hostelería.

DISPOSICIÓN ADICIONAL
Primera.- Régimen de calificación global del ámbito urbanístico "DE.07 Zorrotzaurre".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Este Plan General de Ordenación Urbana se aplicará, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Bilbao.

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

1.- Este Plan General deroga el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de diciembre de 1994, publicada en el BOB de 29 de junio de 1995), así como sus posteriores modificaciones y complementos y los planes urbanísticos (planes especiales y parciales) promovidos y aprobados en su desarrollo, incluidas las determinaciones de todos ellos.

Se exceptúan de esa derogación los documentos urbanísticos que este Plan consolida de forma expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, con el alcance señalado en ellas. Dicha consolidación afecta tanto al contenido expreso de esos documentos como a los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de 1995 justificativos y explicativos de dicho contenido y sin los cuales este perdería su sentido y significado (terminología, parámetros edificatorios y de uso…).

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo las que resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas.

Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.

1.- Documentos del Plan General.

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

* 1. Memoria.
  - 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
  - 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
  - 1.3. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico.
  - 1.4. Evaluación del Impacto de Género.
  - 1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico.
  - 1.6. Cumplimiento de afecciones aeroportuarias.

* 2. Normas Urbanísticas.
  - 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
  - 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
  - 2.3. Catálogo.

* 3. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación.
  - 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
  - 3.2. Estudio de sostenibilidad económica.
  - 3.3. Programa de Actuación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* 4. Planos generales.
- Planos de Información:
  . I. Información.
- Planos de Proyecto:
  . II. Ordenación estructural.
  . III. Ordenación pormenorizada.
  . IV. Catálogo.
  . V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  . VI.- Otros planos de ordenación.

2.- Carácter normativo de los documentos

La aprobación de este Plan General tiene los efectos previstos en la legislación urbanística vigente. En términos generales, su contenido está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en la totalidad de sus documentos. En un sentido estricto, las determinaciones de carácter normativo son las incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", y los planos "4.II Proyecto".

Los restantes documentos del Plan General tienen un objetivo fundamentalmente informativo, referencial o justificativo. En caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán estos los que, salvo error manifiesto en su contenido, prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos

* Las discordancias que pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente[1].

* Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del Plan General prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel, así como sobre las determinaciones numéricas y escritas reflejadas en los documentos de papel del Plan.

Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
- * Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
- * Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
- * Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- * Determinaciones reguladoras del régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística.
- * Otras determinaciones.

2.- La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.

3.- Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:

[1] Artículo 7, etc. de la Ley 2/2006.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* El Título Segundo de este documento.
* El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
* Los planos "II, Ordenación estructural" del documento "4. Planos".

La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento (artículos 47, etc.), cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.

4.- Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones siguientes:

* Las del Título Tercero de este documento.
* Las del epígrafe "IV. Ordenación pormenorizada" y los planos "3. Zonificación pormenorizada" y "4. Categorización del suelo" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
* Las reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
* Las de los planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada".
* Las restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

Se exceptúan las determinaciones de los citados planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada" que, en atención a su contenido, podrán ser modificadas mediante proyectos de obras de urbanización y/o planes específicos, previa justificación de su conveniencia y necesidad; se incluyen entre ellas, las previsiones de los planos "III.1 Infraestructuras de servicios urbanos" del documento "4. Planos", de este Plan.

De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.

5.- Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe "VII. Régimen de ejecución pormenorizado" y el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).

Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

6.- El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo establecido, en cada caso, en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Se incluyen entre ellas las determinaciones de "VI. Otros planos de ordenación" del documento "4. Planos".

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

9.- En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito, las previsiones de aquel documento serán de aplicación preferente a las de este.

Artículo 5.- Modificación del Plan General.

1.- Justificación de las modificaciones.

A.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación

B.- Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente[1].

C.- Guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

[1] Artículos 105, etc. de la Ley 2/2006.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

B.- El Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de este Plan.

En esos casos se entenderá cumplido el referido estándar legal sin perjuicio de que en cada expediente deban justificarse y determinarse, entre otras, las siguientes cuestiones: la suficiencia del exceso dotacional existente para dar cobertura al incremento de edificabilidad urbanística residencial previsto; el levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono de su valor económico.

3.- Alcance y contenido de las modificaciones.

Las modificaciones de las determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o conjuntamente con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

4.- Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos de su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente[1].

5.- Otras cuestiones.

Las determinaciones de este Plan, incluidas las de este documento, afectadas por disposiciones legales que se promuevan y entren en vigor tras su aprobación se adaptarán a esas disposiciones en los términos y condiciones establecidos en ellas.

Para ello, se procederá a la elaboración, por parte de los servicios técnicos municipales, de un informe de valoración de las afecciones que cada una de las disposiciones legales promovidas pueda tener en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan. En ese informe se analizarán y/o determinarán:

A.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las determinaciones de la disposición legal promovida que, en atención a lo indicado en ella, sean de aplicación directa y/o inmediata. La identificación de esas previsiones se complementará con la:
   a) La evaluación de las afecciones derivadas de la derogación y/o sustitución de aquellas previsiones urbanísticas por las incluidas en la citada disposición legal.
   b) La determinación de los criterios de intervención que, en su caso, se estimen necesarias.

B.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las restantes determinaciones de la disposición legal y las implicaciones derivadas de estas, valorando el grado de conformidad o disconformidad (o compatibilidad o incompatibilidad) de las previsiones urbanísticas con las determinaciones de la disposición legal y especificando:

[1] Artículo 107, etc. de la Ley 2/2006.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

a) Las previsiones urbanísticas que sean compatibles con las determinaciones de la disposición legal.
b) Las previsiones urbanísticas que sean incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal, diferenciándose en su caso y entre ellas:
   * Las previsiones urbanísticas que puedan y/o deban seguir considerándose vigentes y consolidadas por ser esta consolidación acorde con la disposición legal.
   * Las previsiones urbanísticas incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal que deban ser objeto de adaptación a esta en los plazos y condiciones establecidos en ella.
c) Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.
d) Los criterios de intervención que, en su caso y en lo referente a las cuestiones planteadas, se estimen necesarias y justificadas.

Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General.

1.- Con independencia de las iniciativas de revisión integral del Plan General que pudiera acordar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral:

A.- En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes[1]

B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas previstas en este Plan.
C.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.
Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

3.- Cada dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan se elaborará un informe para la evaluación del grado de ejecución de las propuestas del Plan General, así como para la adopción, en su caso, de las correspondientes decisiones de proceder o no a su revisión integral o parcial.

Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.

1.- Mantendrán su vigencia, en tanto sean derogadas o sustituidas, las Ordenanzas urbanísticas vigentes en el momento de la formulación y entrada en vigor de este Plan, salvo aquellas que, en su totalidad o parcialmente, no sean acordes con las propuestas del Plan.

Dichas Ordenanzas y/o las que se promuevan en desarrollo de este Plan podrán determinar, en el marco de intervención propio de ellas, las condiciones de intervención referentes a: la

[1] Artículo 33, etc. del Decreto 105/2008.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

proyección y ejecución de las edificaciones y de la urbanización; la implantación de usos e instalaciones; la disposición de un espacio público seguro; cualesquiera otras cuestiones.

En ese contexto podrán determinar restricciones para la implantación de instalaciones, establecimientos destinados a usos de hostelería, servicios de telecomunicaciones (locutorios…), alimentación, actividades relacionadas con la prostitución y cualesquiera otros usos e instalaciones, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en las materias afectadas.

2.- En desarrollo de este Plan General, así como, complementariamente, para la adaptación de las anteriores a él, se promoverán, entre otras, las correspondientes Ordenanzas de Urbanización para la determinación de las medidas de urbanización del espacio público, de conformidad con los criterios expuestos en el Título Sexto de este documento.

Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de las personas.

El Plan General contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva de todas las personas (cualquiera que sea su sexo, edad, estado físico o mental, raza, etc.) en el uso, acceso y disfrute de los medios urbanos y rurales, y de los recursos urbanísticos ordenados en ellos.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO SEGUNDO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPITULO PRIMERO.
LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

Sección Primera.
Los usos urbanísticos.

Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.

1.- Tipos básicos de usos urbanísticos.

A los efectos de regular su implantación en las zonas globales se distinguen los siguientes tipos básicos de usos urbanísticos:

A.- En atención a su naturaleza o contenido.
- * Uso residencial (uso 1).
- * Uso de actividades económicas (uso 2).
- * Usos de equipamiento comunitario (uso 3).
- * Usos de espacios libres (uso 4).
- * Usos de comunicación y transporte (uso 5).
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).
- * Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

B.- En atención a su relevancia en la zona global, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:

* Uso característico o propiciado:
  Se considera como tal el uso predominante en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.

* Uso admisible:
  Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

  La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

* Uso prohibido.
  Se consideran como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.

C.- En atención a su régimen jurídico:

* Uso público:
  Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones…) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre o previsión adecuada y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Uso privado:
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones…) de titularidad privada 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 su rasante. Se exceptúa el mantenimiento, reparación, reposición y limpieza de la urbanización privada sujeta a servidumbre de uso público en su superficie que corresponderá al Ayuntamiento, cuando así lo señale expresamente el planeamiento.

2.- Los usos de servicios básicos

Los usos y elementos dotacionales de las redes de sistemas generales y locales públicos y privados vinculados al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales y que no requieran de edificabilidad física son usos de servicios básicos que se considerarán autorizados en las zonas globales y subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin la necesidad de la expresa indicación de esa circunstancia y salvo que específicamente se señale lo contrario en el planeamiento urbanístico vigente. En el supuesto de que requieran de edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el correspondiente documento urbanístico.

Asimismo se incluyen entre dichos usos de servicios básicos los siguientes: usos de comunicación y transporte públicos (circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada; aparcamiento; etc.); espacios libres públicos; equipamiento público; infraestructuras de servicios; cualesquiera otros que la legislación vigente asimile a los anteriores para que la zona global y subzona pormenorizada cuente con los servicios urbanos necesarios.

También tienen esa misma condición las dotaciones e instalaciones públicas y privadas necesarias para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas (electrolineras…), los cuartos de basura, los aparcamientos de bicicletas u otras requeridas por las disposiciones legales y el planeamiento vigentes.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizables (característicos; admisibles).

A.- La consideración de un uso urbanístico como autorizable no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación, así como el cumplimiento de los requisitos funcionales y operativos que puedan determinarse en ellos.

B.- Asimismo, en el supuesto de que, por su magnitud o sus características funcionales, la implantación de un uso considerado como autorizable por el planeamiento urbanístico tenga o pueda tener afecciones singulares en lo referente a los accesos rodados y peatonales del entorno, la dotación de aparcamientos existente y/o requerida, la disposición de los correspondientes espacios de carga y descarga, la emisión de ruidos y vibraciones y otras cuestiones asimilables (agravando la situación existente a ese respecto), su autorización e implantación requerirá el cumplimiento y ejecución de las medidas específicas que, justificadamente, se estimen adecuadas para dar respuesta a los problemas relacionados con dichas afecciones.

4.- Reajuste o complementación de los tipos de usos.

Los tipos de usos expuestos en este artículo constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Las modificaciones de este Plan y el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en su desarrollo podrán reajustar y/o complementar dichos tipos de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente, pudiendo incluso tipificar y regular otros usos no incluidos de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. En esos casos, dicho planeamiento deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las previsiones de este Plan.

Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

1.- Uso residencial (uso 1).

Comprende el alojamiento estable de persona(s), sin perjuicio de su complementación con otros usos autorizados en el planeamiento urbanístico y en las disposiciones legales vigentes.

2.- Uso de actividades económicas (uso 2).

Comprende el desarrollo de actividades económicas de carácter productivo (industrial, almacenes…), terciario (comercial, oficinas, actividades turísticas de alojamiento…), tecnológico (relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación –TIC-…) y cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos…) incluidos entre los usos rurales.

3.- Usos de equipamiento comunitario (uso 3).

Comprenden las actividades de prestación a la ciudadanía de los servicios necesarios para la correcta satisfacción y respuesta a los objetivos relacionados con: la educación; la salud; el esparcimiento; el enriquecimiento cultural; el deporte; el bienestar personal y colectivo; la asistencia; la mejora de la calidad de vida; las actividades de la Administración e institucionales; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se incluyen asimismo otras actividades relacionadas con la promoción, consecución, etc. de objetivos de interés general relacionados con: la implantación y el fomento de actividades económicas; la regeneración y renovación de áreas obsoletas; la potenciación de espacios de centralidad en los barrios de la ciudad; la implantación y activación de servicios de proximidad; etc.

Dichas actividades pueden ser desarrolladas (desde una perspectiva urbanística):
* En régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro
* En régimen de titularidad privada, de carácter lucrativo.
  Se incluyen entre estas las actividades desarrolladas por la Cruz Roja, las iglesias, etc.

4.- Usos de espacios libres (uso 4).

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Se incluyen asimismo otros usos asociados a la existencia, preservación y utilización de elementos territoriales significativos (cauces fluviales, litoral…), al mantenimiento de la realidad natural, los valores paisajísticos, etc. de determinados terrenos y entornos, etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

5.- Usos de comunicación y transporte (uso 5).

Comprenden las actividades destinadas al desplazamiento, transito, etc. de personas y mercancías, cualquiera que sea el modo de transporte, de vehículo y de red o infraestructura que se utilice para ello: público o privado; peatonal, bicicleta; silla de ruedas, vehículo motorizado, etc.; red viaria (itinerarios peatonales o ciclistas; calles; carreteras; etc.), ferrocarril, metro, transporte aéreo o fluvial, etc.

6.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).

Comprende el uso y explotación de las distintas redes e instalaciones de suministro de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, tratamiento de los residuos…) al conjunto de la población, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

Comprende las actividades que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del suelo no urbanizable. Se distinguen las modalidades siguientes:

* Protección ambiental:
  - Conservación.
  - Mejora ambiental.
  - Actividades científico-culturales.

* Ocio y esparcimiento.
  - Recreo extensivo.
  - Recreo intensivo.
  - Actividades cinegéticas y piscícolas.

* Aprovechamiento de recursos primarios.
  - Agricultura.
  - Invernaderos.
  - Ganadería.
  - Piscicultura.
  - Forestal.
  - Industrias agrarias.
  - Actividades extractivas.

Esas actividades y modalidades, incluida su definición y contenido, son las establecidas en los vigentes planes territoriales[1], complementadas en los términos establecidos en este Plan.

Dicha complementación incide, entre otras, en la piscicultura, relacionada con la cría artificial de peces y mariscos.

[1] Los planes territoriales vigentes en este momento son, en concreto, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30-VII-2019) y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (AD: 16-IX-2014).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Segunda.
La edificabilidad.

Artículo 11.- La edificabilidad urbanística estructural.

1.- Criterios generales.

* La edificabilidad urbanística asignada a las zonas globales destinadas a usos lucrativos tiene rango de la ordenación estructural y se determina en el epígrafe III del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", así como en el Capítulo Segundo del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas Generales en lo referente al suelo no urbanizable.

  Esa edificabilidad podrá ser reajustada en los términos y con el alcance resultantes de las previsiones del artículo "96.1".

  Además, dicha edificabilidad se complementa con la correspondiente a los espacios e instalaciones que, sin estar expresamente previstos en los citados documento y artículos, se proyecten para la mejora de las condiciones de accesibilidad universal y de eficiencia energética de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes[1]. Se autoriza la ejecución e implantación de construcciones e instalaciones con esos fines sin que sean computables a los efectos del cálculo y la determinación de la edificabilidad prevista en este Plan.

* El cómputo de la edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, con el rango propio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada[2].

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.
  Podrá tener esa misma naturaleza la edificabilidad de las zonas globales destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida, a ese respecto, por la Administración o entidad competente en la materia.

* La edificabilidad urbanística estructural autorizada bajo la rasante de una zona global es la siguiente:
  - La determinada de manera expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
  - En los restantes supuestos, la resultante en el conjunto de las parcelas lucrativas ordenadas en las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable, vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en cada una de ellas.
  - En el suelo no urbanizable se corresponde con la vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en él y, en los supuestos en los que no se determine y se justifique su necesidad, la equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada sobre rasante.

2.- Formas de determinación de la edificabilidad:

La edificabilidad asignada a una zona global puede ser determinada de forma:

* Indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación autorizada sobre y bajo rasante, o, en su caso, de la consolidación de la forma de las edificaciones existentes.

[1] Artículos 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 49 de la Ley 3/2015, 35 de la Ley 2/2006, etc.
[2] Artículo 59 de este documento.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Directa, mediante la determinación bien de la edificabilidad total autorizada sobre rasante, bien de un índice de edificabilidad referente a su superficie -m²(t)/m²-.

  En ese supuesto, la edificabilidad autorizada bajo rasante podrá ser determinada asimismo de forma directa, o, en su caso, de manera indirecta mediante la regulación de la forma de la edificación bajo rasante.

  A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad y de su cómputo se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable -m²(t)-.

Sección Tercera.
Las zonas globales y su régimen urbanístico.

Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.

1.- La calificación global.

La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.

Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

* A. ZONA RESIDENCIAL.

* B. ZONA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

* SISTEMAS GENERALES.
  - C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG).
  - D. ESPACIOS LIBRES (SG).
    - D.1. Espacios libres generales (SG).
    - D.2. Parque rural (SG).
    - D.3. Aguas superficiales (medio urbano) (SG).
  - E. REDES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE (SG)
    - E.1. Red viaria (SG)
    - E.2. Red ferroviaria (SG)
    - E.3. Puerto (SG)
  - F. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (SG)

* ZONAS RURALES – NÚCLEOS RURALES.
  - G. ZONAS RURALES.
    - G.1 Protección especial.
    - G.2 Mejora ambiental.
    - G.3 Agroganadera y campiña:
      - G.3.1 Alto valor estratégico.
      - G.3.2 Paisaje rural de transición.
    - G.4 Monte.
      - G.4.1 Forestal.
      - G.4.2 Pastos montanos y roquedos.
    - G.5 Protección de aguas superficiales.
  - H. NÚCLEO RURAL.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Delimitación de las zonas globales.

Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos:

* II. 1. Zonificación Global. Suelo no urbanizable.
* II.2. Zonificación Global. Suelos urbano y urbanizable:
  1.- Zonificación global definitiva y transitoria (ferroviaria). Suelos urbano y urbanizable (y sistema general de espacios libres en el suelo no urbanizable). Sobre rasante. (Medio urbano).
  2.- Zonificación global definitiva y transitoria (portuaria). Suelos urbano y urbanizable (y sistema general de espacios libres en el suelo no urbanizable). Sobre rasante. (Medio urbano).
* II.3. Zonificación Global bajo rasante o bajo elementos superpuestos.

3.- Régimen urbanístico de las zonas globales.

El régimen urbanístico (edificación, uso…) de las zonas globales es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

* En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.

* En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.

Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".

1.- Definición.

Zona global configurada por asentamientos destinados preferentemente a usos residenciales situados o proyectados en el suelo urbano y urbanizable del municipio, cualquiera que sea su morfología y tipología, complementados con los restantes que se autorizan en este Plan.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico: residencial.

* Usos admisibles:
  - Usos de actividades económicas en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

* Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

* Otras condiciones.
  El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividad económica".

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de actividad económica en sus distintas situaciones (productivos, terciarios…), ubicada en el medio urbano del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos de actividad económica en todas las situaciones establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* Usos admisibles:
  - Usos residenciales: en los supuestos establecidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).
  - Los usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, así como usos de servicios básicos.

* Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

* Otras condiciones.
  El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural…), situada o proyectada en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.

Determinadas partes puntuales de esta zona, identificadas en los planos de este Plan como "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)", están situadas en el dominio público marítimo-terrestre.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico:
  - Equipamientos ubicados en el medio urbano (suelo urbano + urbanizable): se autoriza la implantación de usos de equipamiento en todas las modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, con las condiciones y/o reajustes establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y en ese otro planeamiento.
  - Equipamientos ubicados en el suelo no urbanizable: se autoriza la implantación de, además del existente en cada caso, los siguientes usos de equipamiento: los relacionados y/o justificados con actividades propias del suelo no urbanizable y/o del medio natural; docentes; deportivos; sanitarios.

* Usos admisibles:
  - Usos residenciales en las condiciones siguientes:
    . Como uso auxiliar del característico, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan General y, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
    . Las establecidas en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con la consolidación de viviendas existentes.
  - Usos de actividades económicas: en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de 1los usos característicos y admisibles, o bien como usos de servicios básicos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 35% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

* Otras condiciones.
El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, en la parte denominada "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)"] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

4.- Régimen jurídico.

* En las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y/o en los planos (documentos "2.2" y 4 de este Plan) se determina el carácter de zona de uso público o privado de las zonas globales situadas en el medio urbano. En lo que se refiere a este Plan, el carácter público de un equipamiento se extenderá a la totalidad y/o a la parte de la parcela y edificación afectada, en cada caso, por dicha titularidad.
Además, la desafectación de un equipamiento público de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en cada caso conllevará la derogación de dicho carácter público y su sujeción al régimen urbanístico propio del equipamiento privado.
El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona [en concreto, en las partes de ella identificadas como "C. Equipamiento comunitario (S.G.) (DPMT)"] a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, previa solicitud del mismo por el Ayuntamiento, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.
A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante.

* Las zonas globales situadas en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado, patrimonial y/o de dominio público.

Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).

1.- D.1. Espacios libres generales (S.G.).

A.- Definición.

Espacios libres de dominio público de tipología diversa, destinados a usos de ocio y expansión del conjunto de la población, situados tanto en el medio urbano como en el suelo no urbanizable.
Se incluyen en la zona terrenos que ya son propiedad del Ayuntamiento o están destinados a ser de su titularidad (previa obtención de los mismos), así como otros que forman parte del dominio público marítimo-terrestre. Estos últimos se incluyen, en concreto, en las partes de la zona identificadas como "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Existentes en DPMT)" y "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Propuestos o nuevos en DPMT)".
Los de titularidad del Ayuntamiento de Bilbao están adscritos al cumplimiento del estándar urbanístico público de la red del sistema general de espacios libres

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes[1]. Se incluyen entre ellos los que deben ser obtenidos por dicha entidad con el citado fin y/o lo que le han de ser adjudicados en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos.
No se computarán con ese fin los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluido en esta zona global y, más en concreto, en las partes de ella identificadas como "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Existentes en DPMT)" y "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Propuestos o nuevos en DPMT)".

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

* El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en esta zona global.
  Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.
  Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.
* En las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación el régimen de edificación y de edificabilidad establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales.
* El régimen de edificación de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona global (en concreto, en las partes de ella identificadas como "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Existentes en DPMT)" y "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Propuestos o nuevos en DPMT)" se adecuará, en todo caso, a lo establecido en la legislación vigente en la materia (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de Costas de 2014).

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos de espacios libres.
* Usos admisibles:
  - En los espacios libres generales situados en el suelo urbano o urbanizable:
    . Actividades económicas: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico (usos hosteleros o asimilables), en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
    . Usos de equipamiento y terciarios:
      * En edificaciones existentes: los usos de equipamiento y terciarios (exclusivamente los comerciales de carácter hostelero) acordes y/o compatibles con el espacio libre; se consolidan los usos de equipamiento existentes, así como las edificaciones destinadas a ellos.
      * En nuevas edificaciones e instalaciones: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico, en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
    . Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles. Se consolidan las redes

[1] Artículos "54.2.a" y 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006; art. "5.1.a" del Decreto 123/2012; etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

públicas de comunicación existentes y se autorizan afecciones puntuales derivadas de nuevas propuestas viarias.

. Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.

- En los espacios libres generales situados en el suelo no urbanizable:
  . Usos rurales (protección ambiental; ocio y esparcimiento; aprovechamiento de recursos primarios), en las modalidades compatibles con el uso característico; en todo caso, no se autoriza la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios.
  . Usos de utilidad pública e interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, de su carácter complementario, auxiliar, y/o al servicio del uso característico y declaración de la citada utilidad e interés, en las condiciones establecidas en el artículo 41.
  Se incluyen entre ellos los usos de equipamiento y terciarios (albergues, campings, usos hosteleros y hoteles u otros asimilables) que cumplan dichas condiciones.
  . Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
  . Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.
* En todo caso, en las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación el régimen de uso establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales. A su vez, el régimen establecido para el espacio libre general será de aplicación en la medida en que sea compatible con aquél.
* En tanto en cuanto se proceda a la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos de esta zona global clasificados como suelo no urbanizable, se autoriza el desarrollo y la implantación, por parte de sus propietarios, de los usos rurales precisos para su utilización racional y acordes con su naturaleza rural y, en concreto, los siguientes: usos de protección ambiental (en todas sus modalidades); usos de ocio y esparcimiento (en todas sus modalidades, excluidas nuevas construcciones o instalaciones, que no se autorizan); explotación de recursos primarios. En todo caso, en las partes específicas afectadas por las citadas zonas globales "G.1" y "G.3.1" superpuestas, el régimen de usos autorizado en ese contexto se corresponde con el establecido para ellas en este Plan.
* Se autoriza el mantenimiento transitorio de los usos residenciales existentes en las edificaciones ubicadas en esta zona global y destinadas a dichos usos en tanto en cuanto, por un lado, constituyan el domicilio habitual y legal de los correspondientes residentes y, por otro, dicho mantenimiento sea compatible con la real y efectiva materialización del espacio libre en el entorno afectado.
* Otras condiciones.
  El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, en las partes de ella identificadas como "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Existentes en

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

DPMT)" y "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Propuestos o nuevos en DPMT)"] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

D.- Régimen jurídico.

* Es una zona de titularidad y uso público (titular: Ayuntamiento de Bilbao y otras Administraciones).
* El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona [en concreto, en las partes de ella identificadas como "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Existentes en DPMT)" y "D.1. Espacios libres generales (S.G.) (Propuestos o nuevos en DPMT)"] a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, previa solicitud del mismo por el Ayuntamiento, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.
  A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante.

2.- D.2. Parque rural (S.G.).

A.- Definición.

Parque de gran extensión situado en el medio rural del municipio y destinado al ocio y expansión de la población. Incluye: bosques y praderas; equipamientos y servicios vinculados y/o compatibles con las actividades de ocio y expansión; zonas de estancia, comida al aire libre, juegos, deporte al aire libre, aparcamiento, y, elementos de instalaciones de servicio generales.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

* El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en esta zona global.
  Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.
  Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados (característicos y admisibles), en los términos y supuestos previstos en este Plan.
* En las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación el régimen de edificación y de edificabilidad establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos de espacios libres.

* Usos admisibles.
  - Usos rurales en las modalidades siguientes: protección ambiental (conservación, mejora ambiental; actividades científico-culturales); ocio y esparcimiento (recreo extensivo e intensivo); aprovechamiento de recursos primarios agrarios (agrícolas, ganaderos y forestales) vinculados a

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

explotaciones agrarias tanto existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, como nuevas que pudieran implantarse en el futuro; otros usos rurales compatibles con el uso característico.

- Usos de utilidad pública e interés social, de promoción y titularidad pública, previa justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, de su carácter complementario, auxiliar y/o al servicio del uso característico y declaración de la citada utilidad e interés, en las condiciones establecidas en el artículo 41.
  Se incluyen entre ellos los usos de equipamiento y terciarios (albergues, campings, usos hosteleros y hoteles u otros asimilables) que cumplan dichas condiciones.
- Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
- Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles.

* En todo caso, en las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación el régimen de uso establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales. A su vez, el régimen establecido para esta zona global será de aplicación en la medida en que sea compatible con aquél.

* En tanto en cuanto se proceda a la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos de esta zona global clasificados como suelo no urbanizable, se autoriza el desarrollo y la implantación, por parte de sus propietarios, de los usos rurales precisos para su utilización racional y acordes con su naturaleza rural y, en concreto, los siguientes: usos de protección ambiental (en todas sus modalidades); usos de ocio y esparcimiento (en todas sus modalidades, excluidas nuevas construcciones o instalaciones, que no se autorizan); aprovechamiento de recursos primarios. En todo caso, en las partes específicas afectadas por las citadas zonas globales "G.1" y "G.3.1" superpuestas, el régimen de usos autorizado en ese contexto se corresponde con el establecido para ellas en este Plan.

* Se autoriza el mantenimiento transitorio de los usos residenciales existentes en las edificaciones ubicadas en esta zona global y destinadas a dichos usos en tanto en cuanto, por un lado, constituyan el domicilio habitual y legal de los correspondientes residentes y, por otro, dicho mantenimiento sea compatible con la real y efectiva materialización del parque rural en el entorno afectado.

D.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso y titularidad mixta, pública y privada.

Así, será privada en la parte correspondiente a los terrenos, edificaciones e instalaciones vinculados a: las explotaciones agrarias existentes en ella, así como a las nuevas que pudieran implantarse en el futuro; otras edificaciones, instalaciones y usos compatibles con el régimen urbanístico del parque rural.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

A su vez, será de titularidad pública en la parte correspondiente a los restantes terrenos y edificaciones de la zona. El Ayuntamiento de Bilbao procederá a su progresiva adquisición bien mediante acuerdos con sus propietarios, bien mediante expropiación en el caso de los afectados por las propuestas de implantación, mejora, ampliación, etc. de las redes de comunicación, las infraestructuras de servicios u otros objetivos asimilables.

3.- D.3. Aguas superficiales (medio urbano) (S.G.).

A.- Definición.

Espacios ocupados por los tramos de los cauces fluviales públicos existentes en el medio urbano (suelos urbano y urbanizable) del municipio.
Se incluyen en la zona tanto espacios y cauces que forman parte del dominio público marítimo-terrestre, como otros ajenos a dicho dominio. Los primeros se corresponden, en concreto, con los incluidos en la parte de esta zona identificada como "D.3. Aguas superficiales (medio urbano) (S.G.) (DPMT)".

B.- Régimen de uso.

* Uso característico:
  - Elementos territoriales (cauce público).
  - Usos establecidos en la legislación vigente (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de Costas de 2014; Ley de Aguas; etc.).
* Usos admisibles: los establecidos en la legislación vigente (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de Costas de 2014; Ley de Aguas; etc.).
* Usos prohibidos: los establecidos en la legislación vigente (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de Costas de 2014; Ley de Aguas; etc.).

C.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso público

Artículo 17.- Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).

1.- E.1. Red viaria (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por las carreteras interurbanas y el viario urbano principal de titularidad pública, cualquiera que sea el modo de movilidad al que se destine (motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil, autobús, tranvía…; transporte público o privado; etc.).
La calificación, como sistema general viario, de las carreteras de la Red Foral de Bizkaia situadas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable incluye la totalidad de la zona de dominio público de ellas, conformada (de acuerdo con lo establecido en el art. 30 de la Norma Foral de Carreteras 2/2011) por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas, autovías, vías para automóviles y las carreteras convencionales incluidas en las redes de interés preferente, y de 3 m en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se incluyen en la zona terrenos o espacios que forman parte del dominio público marítimo-terrestre, así como del sistema general viario del municipio Son, en concreto, los incluidos en la parte denominada "E.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT)".

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red viaria (circulación rodada motorizada; circulación peatonal; circulación ciclista; aparcamiento; etc.).

* Usos admisibles: tranvía; espacios libres; usos productivos (gasolineras) comerciales y de equipamiento de carácter auxiliar o complementario de la red viaria; otro tipo de usos de equipamiento (autónomos...), previa justificación de la conveniencia de su implantación en la zona y su adecuación a las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red viaria o usos de servicios básicos.

* Otras condiciones.
  El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, en la parte de ella identificada como "E.1. Red viaria (S.G.) (DPMT)"] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

D.- Régimen jurídico.

* Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Bizkaia / Ayuntamiento de Bilbao / otras Administraciones).

* El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.
  A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

* Complementariamente, son o pueden ser de titularidad privada las construcciones e instalaciones situadas en las márgenes de las redes viarias, destinadas a usos complementarios o auxiliares de ellas y acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, usos comerciales...).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- E.2. Red ferroviaria (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por la red ferroviaria del Estado y de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: ferroviario.
* Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
* Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración Central; Comunidad Autónoma del País Vasco; Ayuntamiento; etc.).
El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- E.3. Puerto (S.G.).

A.- Definición.

Zona portuaria asociada al Puerto de Bilbao.

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos de los que forma parte la zona global.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: portuario.
* Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
* Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Régimen jurídico.
Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración Central).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

E.- Otras cuestiones.
Es una zona global de carácter transitorio, de conformidad con lo indicado en las citadas Normas Urbanísticas Particulares.

Artículo 18.- Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General).

1.- Definición.

Zona destinada al mantenimiento o implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal está asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones que justifiquen su consideración como zona global diferenciada.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico: infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
* Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
* Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público o privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).

1.- G.1. Protección especial.

A.- Definición.

Zona conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales (arbolado autóctono, hábitats de interés comunitario...), paisajísticos…

Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano (26-9-2006); se incluyen en ella los bosques de especies autóctonas o asimilados.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de protección de la zona.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico:
  - Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema.
  - Usos forestales.

* Usos admisibles: los previstos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el PTP de Bilbao Metropolitano.
  Se incluyen entre ellos los de ocio y esparcimiento, restantes usos rurales, usos de utilidad pública e interés social e infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y condiciones compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  Los usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, etc.) y los usos de utilidad pública e interés social únicamente se autorizan en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas por este Plan.
  Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la protección especial de la zona.
  En lo referente a la autorización de actividades extractivas se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial (DOT, PTP...) y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o público.

2.- <u>G.2. Mejora ambiental</u>.

A.- Definición.

Zona regulada, entre otras, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a las zonas degradadas y suelos marginales situados en el medio rural del municipio, para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental.
También se incluyen en esta categoría las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas. Su ordenación y tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los resultantes de las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de mejora ambiental de la zona.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.
Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas quedan sujetas al régimen de edificación resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: protección y mejora ambiental.
* Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
  Se incluyen entre ellos los siguientes usos: ocio y esparcimiento; prácticas ganaderas y forestales (sin construcciones o instalaciones auxiliares); caminos rurales y pistas; líneas de tendido aéreo y subterráneas; escombreras y vertederos de residuos sólidos; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; instalaciones peligrosas; etc.
  No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
* Usos prohibidos: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

En el supuesto de modificarse el régimen de uso establecido en las citadas DOT y PTS, el régimen de uso será el resultante de dicha modificación.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o público.

E.- Otras previsiones.

Se autoriza la realización en esta zona del conjunto de las actuaciones que se estimen necesarias para la consecución de los objetivos de mejora ambiental planteados en ella, incluidos los que, en su caso, sean necesarias para la descontaminación de suelos contaminados que pudieran existir en ella.
Esas actuaciones podrán extenderse incluso a terrenos exteriores a la zona, situados en zonas globales colindantes (Protección Especial, Agroganadera y Campiña, Forestal, etc.) siempre que la consecución de los objetivos de mejora ambiental y de descontaminación lo justifique.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- G.3.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico.

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura.

Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial y los también vigentes PTP de Bilbao Metropolitano y Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en las citadas DOT, PTP y PTS.
Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos; no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos agrarios.
* Usos admisibles: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
  Se incluyen entre ellos los siguientes usos: mejora ambiental; ocio y esparcimiento (no se autorizan actividades de recreo intensivo, ni nuevas construcciones o instalaciones); restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en edificaciones existentes; caminos rurales y pistas; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; etc.
  Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.
  No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
* Usos prohibidos: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición.

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. También está regulada en las en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en los citados PTP y PTS.
Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.
Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: usos agrarios.
* Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
  Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; caminos rurales y pistas; infraestructuras; usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias; viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, exclusivamente en edificaciones existentes destinadas a ese uso; usos de utilidad pública e interés social; etc.
  Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.
  No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Los usos de utilidad pública e interés social se autorizan en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de uso o a otros admisibles (residenciales...), con la salvedad de los campings, las actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia) u otras asimilables (previstas en este Plan) que podrán implantarse en nuevas edificaciones e instalaciones siempre que se justifique, además de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, la inexistencia de edificaciones e instalaciones adecuadas para su desarrollo y/o la falta de idoneidad de las existentes. Además, una misma actividad de esa naturaleza, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales del suelo no urbanizable en las que se autorice la misma.
  Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

5.- G.4.1. Forestal.

A.- Definición.

Zona regulada, entre otros, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por aptitudes de uso futuro, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino Radiata.
La determinada en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en la zona global.
Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: forestal.

* Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
  Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios agrícolas, ganaderos y forestales; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y destinadas a ese tipo de usos; etc.
  Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.
  No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

* Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

6.- G.4.2. Pastos montanos y roquedos.

A.- Definición.

Zona regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Agroforestal, asociada a los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas.

B.- Edificabilidad: no se prevé.

C.- Régimen de uso.

* Usos característicos: conservación y mejora ambiental.
* Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones establecidas en ellos.
  Se incluyen entre ellos los siguientes usos: recreo extensivo; actividades cinegéticas y piscícolas; prácticas ganaderas y forestales; etc.
  Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
* Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

7.- G.5 Protección de aguas superficiales.

A.- Definición.

Zona regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. Incide en los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como en sus bandas de protección, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dicho PTS.
Determinadas partes de la zona están asimismo afectadas por la Ley 22/1988, de Costas y el Reglamento de Costas de 2014, y forman parte del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre. Son, en concreto, las partes de esta zona identificadas en los correspondientes planos de este Plan como "G.5. Protección de aguas superficiales (DPMT)".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Edificabilidad: no se prevé.

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: los establecidos en el citado PTS, complementados con las actividades de piscicultura.
* Usos admisibles: los establecidos en el citado PTS.
* Usos prohibidos: los establecidos en el citado PTS.
  El régimen de usos de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, los incluidos en la parte "G.5. Aguas superficiales (DPMT)" de ella] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

D.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de uso público (en la parte coincidente con el dominio público marítimo-terrestre y el dominio público hidráulico) y privado (en la parte coincidente con la zona de protección del cauce fluvial situada fuera de dicho dominio).

Artículo 20.- Régimen urbanísticos de los núcleos rurales (H).

1.- Definición.

Se corresponden con los núcleos rurales previstos en el Acuerdo Foral de 9 de febrero de 2016, de aprobación definitiva del Inventario de Núcleos Rurales de Bizkaia. Son, en concreto, los siguientes: Buia, Seberetxe, San Justo y Azkarai.

2.- Edificabilidad.

La establecida en el artículo 42 de este documento y en las correspondientes Normas Particulares.

3.- Régimen de uso.

El establecido en las citadas Normas Particulares.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso privado y público.

Artículo 21.- Zonificación global superpuesta.

1.- Régimen de zonificación global resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más zonas globales distintas ordenadas en este Plan General.

2.- El régimen urbanístico de cada una de esas zonas globales es el establecido para ella en este Plan, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

CAPÍTULO SEGUNDO.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección Primera
Disposiciones de carácter general.

Artículo 22.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

1.- Autorización previa

La implantación de nuevas construcciones y la realización de obras de sustitución de edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable está condicionada a la previa obtención de los informes o autorizaciones que, en su caso y además de los de carácter urbanístico, resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

2.- Consolidación.

A.- Con carácter general, las edificaciones e instalaciones existentes se entenderán consolidadas en las condiciones siguientes:

* Las edificaciones destinadas a usos característicos o admisibles de carácter principal y no auxiliar (caseríos y/o edificaciones residenciales vinculados o no a explotaciones agrarias; edificaciones destinadas a usos de utilidad pública e interés social o asimilables, incluidas las calificadas como sistema general; etc.) se consolidan con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, número de plantas, altura…), siempre que se adecuen a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) y al régimen urbanístico establecido en este Plan para la zona global en la que se ubiquen.

* Las edificaciones e instalaciones destinadas a usos auxiliares de otros principales se consolidan con ese carácter auxiliar y en tanto se destinen a él. La extinción del uso principal al que están vinculados conllevará la declaración de aquellas edificaciones como fuera de ordenación. Así:
  - La extinción o eliminación de las explotaciones agrarias existentes conllevará la declaración de las edificaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación. Se incluyen entre ellas: los viveros; los invernaderos; los establecimientos de almacenamiento de útiles y productos; los garajes y espacios de guarda de vehículos; los establos; los locales de ordeño y/o conservación, manipulación, etc. de la leche para, a su vez la fabricación de productos derivados (queso, yogur...); los estercoleros y depósitos de purines; silos; refugios y bordas; comederos; queserías; colmeneras; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.
  - La extinción o eliminación de las industrias agrarias, actividades extractivas existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación.
  - La extinción o eliminación de los usos residenciales, de utilidad pública e interés social, etc. existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas (garajes, guardas de apero, chabolas, almacenes, etc.) como fuera de ordenación.

  No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos principales en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Complementariamente, su existencia y mantenimiento se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 23.

* Las edificaciones destinadas a usos auxiliares (establos, garajes, guarda de aperos, almacenes, silos, chabolas, etc.) desarrollados de manera autónoma (sin vinculación a uso principal o admisible alguno) y que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se consolidan con ese carácter y destino.

No se autoriza la implantación de otro tipo de usos en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Las edificaciones de esa naturaleza que no cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se declaran fuera de ordenación, al igual que las que contando con dicha licencia dejen de destinarse a los correspondientes usos durante un período superior a seis meses.

B.- Las edificaciones e instalaciones existentes que no se adecuen a las mencionadas previsiones de las disposiciones legales y/o al régimen urbanístico de la zona global se considerarán declaradas disconformes con el planeamiento y quedan sujetos al régimen de edificación y uso propio de ellas

Tampoco se consolidan las edificaciones o partes de ellas afectadas por expedientes disciplinarios que hayan concluido o concluyan con la declaración de su ilegalidad o la inviabilidad de su legalización, que quedan sujetas a las decisiones adoptadas en dichos expedientes.

3.- Condiciones de emplazamiento.

A.- Las nuevas construcciones, de todo tipo, deberán cumplir las condiciones de separación mínima a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en las disposiciones legales vigentes, en este Plan y en el planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo.

Las construcciones existentes y consolidadas se adecuarán a dichas condiciones en los términos establecidos para ellas en las citadas disposiciones y planes.

B.- Con el objetivo de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, así como para dar respuesta a problemas de accesibilidad, higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizables, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

C.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), excepcionalmente y por razones paisajísticas, de accesibilidad, de higiene, de salubridad, de seguridad, de cumplimiento de retiros o distancias establecidas en las disposiciones legales vigentes respecto de cauces fluviales y carreteras o cualesquiera otras que, justificadamente, se consideren adecuadas, su

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

implantación en emplazamientos distintos a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, lo más próximos posibles a este.

4.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, y, por tanto, no se autorizará la edificación de una nueva construcción de uso residencial, cuando esta dé lugar a la existencia de cuatro o más edificaciones con ese uso en un círculo de 75 m de radio.

Se considerará que se cumple esa condición siempre que las edificaciones estén afectadas total o parcialmente por ese círculo.

5.- Utilización de las edificaciones preexistentes y limitación del número de edificaciones

A.- Con el fin de limitar el número de edificaciones e instalaciones vinculadas a una misma explotación agropecuaria-forestal y/o actividad autorizada:

* Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán en las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas siempre que, en su estado actual o mediante la realización de obras de rehabilitación y adaptación, sean adecuadas para su implantación y desarrollo.
* La autorización y construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia y/o inadecuación de edificaciones e instalaciones que (en su estado actual o debidamente reformadas) sean aptas para el desarrollo de las actividades planteadas.

B.- Cuando en la parcela afectada existan otras construcciones, la solicitud de licencia deberá señalar esa circunstancia, identificar los usos a los que se destinan y, en su caso, justificar de forma suficiente que los usos propuestos no pueden alojarse en ellas. El Ayuntamiento valorará la justificación aportada, pudiendo denegar la licencia, si interpreta que dicha justificación no es suficiente o apropiada.

C.- La construcción y/o habilitación de dos o más construcciones o instalaciones exentas en una parcela deberá justificarse en razones asociadas a: el cumplimiento de disposiciones legales aplicables de carácter sanitario, u otras; el cumplimiento de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, u otras; exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados; otro tipo de razones con incidencia urbanística que el Ayuntamiento considere oportunas y suficientes.

6.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

A.- La volumetría y configuración edificatoria de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción, como máximo, de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

Se exceptúan del cumplimiento de esas previsiones las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, los equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

A su vez, se convalidan las construcciones e instalaciones existentes y consolidadas que las superen.

B.- La edificación autorizada bajo rasante se emplazará bajo la edificación existente o autorizable sobre rasante. La ocupación máxima de aquella será equivalente a la de esta. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas en los supuestos y con el alcance con el que los condicionantes orográficos del entorno afectado y/o funcionales de la actividad planteada lo justifiquen.

7.- Acondicionamiento del terreno y vertederos.

A.- Los acondicionamientos del terreno se autorizarán, exclusivamente, en los siguientes supuestos:

* Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
* Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia Diputación Foral.
* Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.
* Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.

B.- Su autorización se condiciona a la previa obtención de las previstas en la legislación vigente (urbanísticas, ambientales…), así como a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto de sus impactos ambientales, paisajísticos, sobre el medio natural o de cualquier otro tipo.

A ese respecto, en la correspondiente solicitud se deberá aportar en todo caso un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que justifique la adecuación ambiental de la propuesta, garantice una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, resuelva la recogida y canalización de las aguas de escorrentía, y, recoja las medidas de integración paisajística y restauración, de la capa de tierra vegetal superficial, y, de la vegetación, procedentes.

8.- Cierres de parcela.

Podrán ser de fábrica o ciegos hasta una altura de 1,20 m y calados hasta los 2,20 m de altura máxima en los frentes de carreteras y caminos públicos y un fondo inmediato de 12 m. En el resto deberán ser de seto vivo acompañado, si se desea, de cierre calado con o sin zócalo de 40 cm de altura máxima.

9.- Otras condiciones.

A.- Serán de aplicación en el suelo no urbanizable las determinaciones generales reguladoras de:

* El régimen de edificación establecido en los artículos 58 a 62, ambos incluidos, en las partes acordes con la naturaleza y los condicionantes propios de esa clase de suelo: cómputo de la edificabilidad; edificabilidad sobre y bajo rasante; altura de las plantas de edificación; etc.
* Las condiciones de habitabilidad establecidas en este documento para las viviendas (Título Sexto. Ordenanzas) en lo referente a los usos residenciales y de alojamiento o pernoctación autorizados en dicha clase de suelo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* El régimen urbanístico de los edificios, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento y tolerados, establecido en este documento (Título Quinto) para los declarados de esa misma manera en la citada clase de suelo.

B.- La implantación de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de abastecimiento de agua y saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, etc.) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este PGOU y en los planes y proyectos que se promuevan en su desarrollo.

C.- En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias.
Estas condiciones serán asimismo de aplicación en los suelos urbano y urbanizable, en los supuestos así establecidos en los documentos "1.3 Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos".

Artículo 23.- Eliminación de elementos degradantes.

1. Toda intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, de cambio de uso de las mismas, y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a ellas, construidos de forma precaria, que el Ayuntamiento considere negativos y degradantes de las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas del entorno en el que se sitúan.

2. En los casos en que se condicione la autorización de nuevas construcciones a la demolición de elementos degradantes, la ejecución del derribo deberá realizarse como requisito previo para el inicio de las obras de nueva edificación, salvo que el Ayuntamiento establezca específicamente otras condiciones para permitir el funcionamiento de las actividades que ocupan las construcciones a derribar hasta que se realojen en las nuevas construcciones.

Artículo 24.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, autocaravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, salvo en los casos en los que las mismas se integren en un camping o actividad asimilable, será considerada como una nueva edificación destinada al uso de vivienda, y, le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Su implantación solo será autorizable como uso auxiliar vinculado a una explotación agraria u otro uso principal autorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 25.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.

1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados deberán contar con acceso rodado desde la red viaria actual, incluidos los caminos y pistas existentes en el suelo no urbanizable.

2.- La apertura de nuevos caminos y pistas (temporales o estables) para vehículos en el suelo no urbanizable se autorizará, excepcional y exclusivamente, cuando resulten necesarias para la explotación del medio rural o dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado (existente o nuevo).

Su autorización estará sujeta a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y condicionada a:

* En el supuesto de ser de promoción privada:
  - La valoración por el Ayuntamiento de la validez de los motivos propuestos por el solicitante como justificación de su solicitud, pudiendo denegar la licencia en caso de que los mismos se consideren insuficientes.
  - La presentación de la correspondiente documentación técnica.
  - La imposición por el Ayuntamiento de condiciones respecto al trazado, sus características constructivas, y/o la adopción de medidas correctoras de su impacto en el paisaje o en el medio natural.
* En el supuesto de ser de promoción pública:
  - La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
  - La elaboración y aprobación de la correspondiente documentación técnica (proyecto de obras…).

  Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

3.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de caminos y pistas existentes, así como la apertura de nuevos, para dar respuesta a problemas de accesibilidad de edificaciones e instalaciones existentes. La anchura estándar de esos caminos y pistas se fija en 3 m, sin perjuicio de su reajuste, al alza o la baja, en los supuestos y condiciones debidamente justificados.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

4.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de la red de caminos y senderos peatonales existente, incluida la habilitación de nuevos, siempre que el uso y disfrute del medio natural de conformidad con sus condicionantes intrínsecos lo justifique, y se garantice la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrarios, etc. existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

5.- De conformidad con lo establecido en el vigente PTS Agroforestal, se considerarán como usos preferentes de los caminos rurales: el acceso de los agricultores a sus explotaciones; la circulación de personas y vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como con las actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias; la circulación de personas y vehículos relacionada con la conservación del medio natural.

Artículo 26.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

1.- Los tendidos aéreos de las líneas eléctricas y de las redes de comunicaciones electrónicas o asimilables se implantarán, previa justificación de su necesidad y de la inviabilidad y/o desproporción de otro tipo de soluciones (soterradas...), en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar impactos perjudiciales en el paisaje y en el medio agrario y forestal del territorio o entorno afectado en cada caso.
Para ello, los proyectos de implantación de los citados tendidos justificarán la adecuación de las propuestas de trazado y configuración de dichos tendidos a esos criterios, y las complementarán con las medidas preventivas y/o correctoras de los mencionados impactos que se estimen necesarias.

2.- Las infraestructuras de telecomunicación se ubicarán preferentemente en zonas degradadas paisajísticamente, sin interferir en las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporarán técnicas de mimetización que las integren en el paisaje pudiendo, conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia, imponerse la obligación de compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas, centros de transformación...) con cualquiera de las ya existentes.

Artículo 27.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.

1.- La tala de arbolado requerirá la previa obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes.

2.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona identificadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, como zonas rurales globales de protección especial o como condicionantes superpuestos a la ordenación, por razones asociadas a la existencia de dicha vegetación de interés.

Se prohíben, en esas áreas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a su mejora y/o las que justifique la explotación racional del recurso forestal.

3.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de las propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, se procederá a su reposición mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies, preferentemente en el mismo ámbito o entorno afectado o, alternativamente, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

4.- Se procederá a la erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Para ello, se adoptarán las medidas de control necesarias para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada de especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se procederá a la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

5.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a los siguientes criterios:

* Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.
* Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los que permitan la reutilización de agua.
* Se evitarán las intervenciones geométricas, y se realizarán repoblaciones y plantaciones con, en general, borde difuso.

Artículo 28.- Protección de la fauna.

1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el suelo no urbanizable.

2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, los aéreos se adecuarán a los criterios expuestos en el artículo 26 e incorporarán las medidas adecuadas para la protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

3.- En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.

5.- Los proyectos y las actuaciones que se ejecuten en las Áreas de Interés Especial del visón europeo (Mustela lutreola) se complementarán con la determinación de las medidas adecuadas para favorecer la búsqueda de la mayor naturalidad posible en el ámbito y entorno afectado, potenciándose los sotos fluviales, evitándose el desbroce de los bosquetes de ribera y la ocupación temporal y permanente de las zonas de servidumbre de paso y favoreciendo la restauración (técnicas de ingeniería biológica), caso de ser necesario para recuperar la vegetación de ribera y la naturalización del cauce.
Además, se procurará evitar la ejecución de dichas actuaciones en esas Áreas durante el periodo de reproducción de la referida especie.

Artículo 29.- Áreas erosionables o de erosión activa.

1.- Tienen esa condición las áreas asociadas al condicionante superpuesto "CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión", identificadas y delimitadas en este Plan.

2.- Las actuaciones en ellas deberán efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a sus características intrínsecas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.

3.- Se promoverá el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

Artículo 30.- Áreas de protección de las aguas subterráneas.

Dichas áreas son las asociadas al condicionante superpuesto "CS.7 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos", identificadas y delimitadas en este Plan.

Se prohíbe la implantación en esas áreas de actividades productoras de vertidos que, por su toxicidad o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertederos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 31.- Protección de cauces fluviales.

1.- Los criterios de tratamiento y preservación de los cauces fluviales serán los establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.

2.- En el caso de residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su utilización para el riego, se estará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Artículo 32.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en este Capítulo tienen el rango y la naturaleza normativa propios de la ordenación estructural.

En todo caso, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de planeamiento especial, en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes y este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Segunda.
Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e Instalaciones, autorizados en el suelo no urbanizable.

Artículo 33.- Actividades extractivas.

1.- Las actividades extractivas existentes.

A.- Las actividades extractivas existentes, desarrolladas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y ya finalizadas serán objeto de las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.

B.- Las actividades extractivas existentes y en activo, desarrolladas de conformidad con las autorizaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, se consolidan en los términos (materiales, temporales, ambientales, de dimensionamiento, de recuperación ambiental y paisajística, etc.) fijados en cada caso. Podrán ser ampliadas, en su caso, de conformidad y en las condiciones establecidas en dichas disposiciones

2.- Nuevas actividades extractivas.

La apertura de nuevas actividades extractivas requerirá, además de la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales, la formulación de un expediente de modificación de este Plan General en el que se evaluará su idoneidad, se identificará y delimitará el ámbito afectado y se determinarán las condiciones urbanísticas de su ejercicio.

Entre ellas se incluirán, en todo caso, las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar, tanto durante el periodo de explotación como tras la finalización de la actividad.

Artículo 34.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.

1.- Definición.

A.- Los usos agrarios son lo que, conforme a lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal, están relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrarios son las consideradas como tales en dicho PTS y, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan…); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan…); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

No se incluye entre ellas la vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera.

C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

2.- Condiciones generales de implantación.

A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.

b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.

c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: la correspondiente a la unidad mínima de cultivo.
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo. Y deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.
Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.

d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "D.2. Parque rural (S.G.)", "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición" y "G.4.1 Forestal".

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:
   * Al límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.
   * A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
   * Al límite de la parcela: 10 m.
   * A caminos existentes: 5 m.

   En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

f) Número máximo de plantas:
   * 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complementada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de aquélla).
   * 1 planta bajo rasante.

g) Altura máxima: 5,00 m.

h) Condiciones de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción:
   La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este artículo responderá, con carácter general, a los siguientes criterios:
   * Parcela con superficie igual o inferior a 10.000 m²: 20 % de la superficie de la parcela
   * Parcela con superficie superior a 10.000 m² e inferior o igual a 60.000 m²:
     - Criterio general: 15 % de la superficie de la parcela
     - Ocupación máxima: 5.000 m².
   * Parcela con superficie superior a 60.000 m²:
     - Criterio general: 10 % de la superficie de la parcela
     - Ocupación máxima: 10.000 m².
   * Ocupación máxima por edificación o instalación: 3.000 m², sin perjuicio de las excepciones planteadas para los invernaderos.

   En todo caso, siempre que en la referida parcela existan otras construcciones o instalaciones, o se prevea su implantación en ella, cualquiera que sea su naturaleza y destino (vivienda, agroturismo, invernaderos, actividades ganaderas…), también estas serán objeto de cómputo a los efectos del cumplimiento de las anteriores condiciones de ocupación máxima de la parcela

i) Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,00 m²(t)/m² de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior "h".

   Dicha edificabilidad incluye la correspondiente al conjunto de edificaciones e instalaciones existentes o proyectadas en la parcela, con la sola excepción de los invernaderos túnel.

j) Condiciones generales de edificación:
   * Perfil: 1 sótano + 1 planta sobre rasante (se autoriza la construcción de entreplantas de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de dicha planta sobre rasante) + Bajocubierta.
   * Altura de la edificación: 5 m; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
   * Longitud de edificación máxima: 60 m.
   * Edificabilidad máxima por edificio o instalación: 1.200 m²(t).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

En todo caso, esa edificabilidad, así como la correspondiente ocupación máxima en planta de la edificación o instalación podrá ser superior a la citada siempre que las necesidades técnicas, funcionales, etc. lo requieran.

* Pendiente máxima de cubierta: 30º.

k) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

* Invernadero túnel:
Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.

* Invernadero capilla:
Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.
Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.
Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:
Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Del invernadero túnel:
- Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.

* Del invernadero capilla:
- Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:
* Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 3.600 m².
* Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
* Altura máxima:
- De invernaderos túnel: 3,50 m.
- De invernadero capilla:
  . A alero: 5,00 m.
  . A cumbrera: 7,00 m.

E.- Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad establecida en el apartado "2.i" y no así los invernaderos túnel.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:
Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:
Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:
* Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
* Altura de la edificación: 5 m al alero y 7 m a la cumbrera de la edificación; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.
* Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.

* Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

* Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
* Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.
Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

* Edificabilidad: 250 m^2(t).
  Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
* Altura máxima a cumbrera (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
* La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
* El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

6.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

Artículo 35.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

1.- Condiciones generales:

* Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal (art. 12 del documento "B. Normas de ordenación"), así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares, con un mínimo de tres años previos de plena actividad.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Con carácter preferente se implantarán en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes, autorizándose, en caso de resultar necesarias, las ampliaciones oportunas.
  Se autoriza en esos casos la habilitación de, como máximo, 1 vivienda/explotación.

* En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.
  Se autoriza la implantación en esas edificaciones del número de viviendas antes mencionado, en las condiciones indicadas.

* Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

2.- Condiciones de autorización e implantación de nuevas edificaciones:

* Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones residenciales siempre que, además de estar vinculadas a explotaciones agrarias existentes con anterioridad y/o nuevas, y estar destinadas a actividades hortícolas y ganaderas, cumplan con los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes (artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).

* Se autorizan, exclusivamente, en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición".

* Parcela mínima (materialmente continua o discontinua): 20.000 m²; todos ellos deberán estar situados en la citada zona global rural "G.3.2".

* Número máximo de viviendas: 1 vivienda.

* Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad máxima: 300 m²(t).
    Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 del artículo 34 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
  - Ocupación en planta mínima: 100 m².
  - La altura máxima de la edificación:
    . 7,00 m al borde inferior del alero.
    . 10,00 m al punto más alto de la cumbrera.
    Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno.
  - Número máximo de plantas: 1 sótano o semisotano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).
  - Pendiente máxima de cubierta: 30º.

* Separaciones a linderos.
  Las establecidas en el apartado 2 del artículo 34.

3.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 36.- Agroturísmos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

1.- La autorización e implantación de agroturismos se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

En concreto, su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones.

2.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales de utilidad pública e interés social (terciarios, de equipamiento, etc.).

3.- Su implantación se condiciona a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para su establecimiento y desarrollo.

Artículo 37.- Industrias agrarias.

1.- Se consideran como tales las industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación reguladas en el vigente PTS Agroforestal.

2.- Su autorización e implantación en el suelo no urbanizable requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

3.- Se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de la inexistencia o falta de idoneidad de las existentes, en nuevas edificaciones e instalaciones. Su autorización se adecuará, además, a las condiciones siguientes de emplazamiento, edificación y urbanización:

a) Se autoriza su implantación, exclusivamente, en la zona global "G.3.2 Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición", en las condiciones establecidas en las vigentes DOT y PTS Agroforestal.

b) Se adecuarán a los criterios generales expuestos en la Sección Primera de este Capítulo.

c) Su autorización e implantación, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada.
La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.

d) Los siguientes parámetros:
   * Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².
   * Edificabilidad máxima: 2.000 m²(t).
     El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja esa edificabilidad.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Ocupación máxima:
  - 10% para edificaciones estables.
  - 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.
* Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.
* Separaciones:
  - 500 m del área urbana.
  - No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

El plan especial podrá reajustar, justificadamente, tanto al alza como a la baja los parámetros anteriores.

Artículo 38.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.

1.- Definición.

Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes: huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales (máximo de 10 gallinas, 5 conejos o equivalentes; etc.); otros asimilables a los anteriores.

2.- Ámbito de implantación.

* Podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable e incluidos en las zonas globales de tipología "D.1. Espacios libres generales (S.G.)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3 Agroganadera y Campiña".

* La autorización de chabolas o elementos asimilables se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

3.- Construcciones o instalaciones autorizadas.

A.- Tipos de construcciones o instalaciones:
* Chabolas.
  Se trata de pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales (hasta un máximo de 10 gallinas, 5 conejos o asimilables)
* Arcones.
  Cajas o contenedores destinados a la guarda de aperos.

B.- Ámbito de autorización.
Se autoriza la implantación de nuevas chabolas y arcones, exclusivamente, en terrenos incluidos en las zonas globales de tipología "D.1 Espacios libres generales (S.G.)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3 Agroganadera y Campiña".

C.- Condiciones de edificación e implantación de las chabolas:
* Parcela mínima: 2.000 m²
* Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m^2(t)
* Altura de edificación: 2,50 m.
* Separaciones mínimas de cualquier edificación consolidada y ajena a la parcela: 50,00 m.
* Características constructivas:
  - Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

* Número máximo de chabolas por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

D.- Condiciones de implantación de los arcones:
* Parcela mínima: 2.000 m²
* Dimensiones máximas de los arcones horizontales:
  - Planta: 2,50 m x 0,80 m
  - Altura: 0,50 m.
* Dimensiones máximas de los arcones verticales:
  - Planta: 0,80 m x 0,80 m
  - Altura: 2,00 m.
* Los parámetros anteriores podrán ser justificadamente reajustados siempre que el volumen o dimensión general del arcón resultante de los sustitutorios sea globalmente equivalente al resultante de aquellos.
* Materiales: revestimientos de madera.
* Número máximo de arcones por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

E.- Tramitación.
La implantación de las citadas chabolas y arcones requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Bizkaia.

Artículo 39.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.

1.- Criterios generales.

A.- Se autorizan, exclusivamente, en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General y que cumplan las siguientes condiciones:
* Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
* Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos ("G.2. Mejora ambiental", "G.3.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico", "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición" y "G.4.1. Forestal") y adecuarse al régimen urbanístico establecido para cada una de ellas.
* Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos planes de ordenación territorial, vigentes (aguas, etc.).
* No estar afectadas por expedientes disciplinarios relacionados con la edificación y/o su destino residencial.

B.- Número máximo de viviendas autorizable:
* Criterio general: se autoriza la implantación de 2 viviendas/edificación siempre que la superficie mínima de cada una de ellas sea igual o superior a 200 m²(t)/vivienda y/o la fracción de edificabilidad restante tras la habilitación de una vivienda de esa superficie sea igual o superior a 150 m²(t).
  En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actualmente existente requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
  - Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
  - Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un número mayor de viviendas.

C.- Cualquiera que sea su superficie actual, las edificaciones residenciales mencionadas en el apartado A no son susceptibles de ampliación.

D.- Las viviendas deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados en la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada.

2.- Criterios complementarios.

Se autoriza la implantación de viviendas no vinculadas a explotación agrarias en los núcleos rurales ordenados en este Plan, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares referentes a esos núcleos y sin que sean de aplicación los criterios establecidos en el apartado "1.A".

Artículo 40.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo "A".

1.- Definición.

Se corresponden con las instalaciones de esa naturaleza reguladas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial (D.O.T., PTS Agroforestal…).

2.- Condiciones generales de implantación.

* Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas "F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG)" y "G.3.2 Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición".

* Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en:
- El correspondiente instrumento de ordenación territorial, en el supuesto de tratarse de una instalación de esa naturaleza y escala.
- El plan especial a promover en todo caso, en el supuesto de tratarse de una instalación de naturaleza y escala distinta a la anterior.

3.- Condiciones de edificación y urbanización:

Las que se determinen en el citado planeamiento territorial y especial.

Artículo 41.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.

1.- Definición.

Se consideran entre ellos los usos terciarios, de equipamiento comunitario y cualesquiera otros asimilables a los anteriores, de titularidad pública o privada autorizados en las correspondientes zonas globales rurales. Se incluyen entre ellos los núcleos zoológicos, siempre que no tengan la condición de usos auxiliares de explotaciones agrarias. Se diferencian las dos modalidades siguientes:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

A.- Usos que, en atención a sus propias características y condicionantes, han de implantarse en el suelo no urbanizable[1].

B.- Usos cuyas características y condicionantes específicos y, más en concreto, su utilidad pública e interés social, justifica su implantación en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de que, con carácter general, sean susceptibles de implantación en otra clase de suelo.

2.- Condiciones generales.

* Su autorización e implantación requerirá la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente[2].

* Se autoriza su implantación en las zonas globales rurales de las tipologías que se mencionan a continuación:
  - "C. Equipamiento comunitario (S.G.)" ordenadas por este Plan en el suelo no urbanizable. En esos casos se entenderá que ya está justificada tanto la necesidad de su implantación en dicha clase de suelo, como el interés público de los correspondientes usos, construcciones e instalaciones.
  - "D.1 Espacios libres generales (S.G.)", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - "D.2 Parque rural (S.G.)", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - "G.1 Protección Especial", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - "G.2 Mejora Ambiental", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - "G.3.1 Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - "G.3.2 Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - "G.4.1 Forestal", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.

  .

  Una misma actividad de esa naturaleza, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales rurales continuas (incluidas, además de las antes citadas, la zona "H. Núcleo rural"), siempre que se autorice su implantación.

  Su implantación deberá adecuarse, además de a las mencionadas, a las condiciones establecidas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial.

3.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en edificaciones e instalaciones existentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

[1] Se incluyen entre ellos los equipamientos generales (S.G.) ordenados por este Plan en el suelo no urbanizable, vinculados a actividades relacionadas con los animales (perreras…), los núcleos zoológicos situados en esa misma clase de suelo, etc.

[2] Artículos "28.5.a" de la Ley 2/2206, 4 del Decreto 105/2008, etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Se consolidan dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan, cualquiera que sea la zona global en la que estén situadas.

* Se consolidan, asimismo, los usos y actividades que se desarrollan en dichas edificaciones e instalaciones existentes, considerándose que son de utilidad pública e interés social.

* Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones en las condiciones siguientes:
  - Hasta un máximo del 75% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.A".
  - Hasta un máximo del 20% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.B".

  Con carácter preferente, dichas ampliaciones se adosarán al edificio principal existente. Complementariamente, se autorizan otro tipo de soluciones (incluidas edificaciones exentas), previa justificación de su idoneidad y conveniencia en el contexto de sus afecciones en el entorno territorial afectado, incluidas las relacionadas con: los accesos a la parcela y/o parte de esta en la que se prevea la implantación de la ampliación o nueva edificación; la orografía de la parcela y su mayor o menor alteración; el impacto paisajístico resultante; la edificación o edificaciones existentes en el supuesto de que, en particular, todas o algunas de ellas estén catalogadas; cualesquiera otras que se estimen de interés.

  En todo caso, en los supuestos en los que las citadas ampliaciones invadan o puedan invadir las servidumbres aeronáuticas, su autorización requerirá la previa elaboración y aprobación de un plan especial. Este plan deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá ser aprobado definitivamente.

  La autorización de ampliaciones superiores a la citada estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 4.

* En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

* Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, exclusivamente, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

  - Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
  - Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
  - Contar con acceso rodado que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones en las condiciones siguientes:

* Estar destinadas a: campings; campos de golf; actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia); granjas-escuela; otros usos acordes con lo indicado en el apartado "1.A"; otros usos que, por ser acordes tanto con el régimen urbanístico de la zona global afectada como con los objetivos planteados en él, determine el plan especial a promover en desarrollo de este Plan General, esté o no prevista expresamente su formulación en él.

* Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "C. Equipamiento Comunitario (SG)", "D.1 Espacios libres generales (SG)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3.2 Paisaje rural de transición".

* Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, y en el que deberá justificarse, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado 2.

* Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m².

* Edificabilidad sobre rasante:
  - Parcela < 6,0 Ha: 1.800 m²(t).
  - Parcela > 6,0 Ha: 2.400 m²(t).
  - Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas justificadamente, al alza o a la baja, por el citado Plan Especial.

* Parámetros edificatorios (retiros, número de plantas, altura...): los que determine el Plan Especial.

Complementariamente, la implantación de infraestructuras de servicios urbanos y de las instalaciones vinculadas a ellas se adecuará a los criterios establecidos en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia, previa justificación de su utilidad pública e interés social, así como de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

5.- Núcleos zoológicos.

A.- Se considerarán como tales los usos que, reuniendo las condiciones establecidas para ello en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias.

B.- Los núcleos zoológicos existentes se consolidan con sus características actuales, incluidas las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios.
Se autoriza su ampliación en las condiciones fijadas para los usos de la modalidad del apartado "1.A".

C.- La autorización e implantación de nuevos núcleos zoológicos se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 2 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su utilidad pública e interés social).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) Parcela mínima:
   * Criterio general: 10.000 m²(s).
   * Criterio complementario: 5.000 m², siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:
     - Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías…).
     - Estar configurada como parcela independiente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
     - Tratarse de parcelas físicamente continuas.

c) Podrán destinarse a ese fin las edificaciones existentes en la parcela y consolidadas por este Plan.
   Complementariamente y en el supuesto de su inexistencia, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin, de conformidad con los siguientes criterios:

   * Únicamente se autoriza su implantación en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".

   * Retiros:
     - A los límites de la parcela: 10 m.
     - Al límite del Suelo No Urbanizable: 300 m.
     - A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 300 m.
     - A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 300 m.

   * Edificabilidad autorizada: la resultante del índice de 0,05 m²(t)/m²(s), sin que en ningún caso, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados al núcleo zoológico, pueda ser superior a 500 m²(t).

   * Parámetros edificatorios:
     - Número máximo de plantas: 1 planta sobre rasante.
     - Altura máxima: 4 m.
     - Los parámetros anteriores podrán ser excepcionalmente reajustados al alza siempre que, razones funcionales o de otra naturaleza relacionadas con la actividad que se pretenda desarrollar, lo justifiquen.

   * En atención a las características y condicionantes de las edificaciones e instalaciones planteadas, del entorno afectado, etc., el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización e implantación a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial.

C.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 42.- Núcleos rurales.

1.- De conformidad con lo establecido en el Inventario de Núcleos Rurales de Bizkaia mediante Orden de 9 de febrero de 2016, se delimitan los cuatro núcleos siguientes: Azkarai, Buia, San Justo y Seberetxe.

2.- El régimen urbanístico de esos núcleos es el establecido en las Normas Urbanísticas Particulares que, referidas a cada uno de ellos, se incluyen en este Plan.

3.- El régimen urbanístico de esos núcleos se adecuará a las previsiones siguientes:

A.- Edificabilidad urbanística sobre rasante:

* Previsiones generales:
  - Índice de edificabilidad: 0,20 m²(t)/m².
  - Ese índice se aplicará sobre la superficie del terreno de propiedad privada incluido en el núcleo rural, físicamente continuo y vinculado urbanística y jurídicamente a la edificación existente o nueva.
    Además, en las parcelas afectadas por las nuevas edificaciones previstas en este Plan, dicho índice se aplicará sobre la superficie de las parcelas delimitadas con ese fin.
  - Edificabilidad urbanística máxima posible en una parcela: 400 m²(t).
* Previsiones complementarias:
  - Se consolidan las edificaciones existentes que cuenten con una edificabilidad urbanística superior a la resultante de la aplicación del citado índice.
  - Se consolidan las edificaciones existentes que cuenten con una edificabilidad superior a la máxima mencionada.
  - Las edificaciones existentes que cuenten con una edificabilidad urbanística inferior a la resultante de la aplicación del mencionado índice podrán ampliarse hasta ese máximo.
  - La referida consolidación no afecta a las edificaciones, instalaciones y elementos degradantes de la parcela (chabolas, tejavanas...) y carentes de la correspondiente licencia municipal, que se declaran disconformes con el planeamiento
  - La edificabilidad existente y consolidada por este Plan será, en cada caso, la resultante del levantamiento de las edificaciones existentes y consolidadas. Las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan tienen carácter orientativo.

B.- Edificabilidad urbanística bajo rasante: la correspondiente a una (1) planta.

C.- Parámetros de edificación:

* Número de plantas:
  - Sobre rasante: 2 plantas (complementadas con los espacios resultantes bajo cubierta).
  - Bajo rasante: 1 planta.
* Altura:
  - 7,00 m al borde inferior del alero.
  - 10,00 m al punto más alto de la cumbrera.

  La altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.
* La edificación autorizada bajo rasante tendrá una ocupación máxima equivalente a la de la edificación prevista sobre rasante, salvo que razones debidamente justificadas (condicionantes orográficos, geotécnicos, de habilitación de accesos, etc.) justifiquen una mayor ocupación que, en ningún caso podrá ser superior al doble de la ocupada por la edificación sobre rasante.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

D.- Condiciones de parcelación a los efectos edificatorios:
* Previsiones generales:
  - Superficie mínima:
    . 1.200 m², para una edificación con 1 vivienda.
    . 2.400 m², para una edificación con 2 viviendas
    . La parcela resultante deberá ser físicamente continua.
  - Frente mínimo de parcela a espacio público: 15 m.
* Previsiones complementarias:
  - Se consolidan las parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que cuenten con un número de viviendas superior al resultante de las previsiones generales, así como las que tengan un frente mínimo inferior al citado.
  - Se autoriza la implantación en dichas parcelas edificadas de un número de viviendas superior al existente en las condiciones siguientes:
    . Superficie mínima de las viviendas resultantes: igual o superior a 200 m²(t)/viv.
    . Si la fracción de edificabilidad restante tras la aplicación del criterio anterior es igual o superior a 150 m²(t): 1 vivienda.
    . Número máximo de viviendas: 4 viviendas/edificación.

E.- Condiciones de acceso: las parcelas edificadas y/o susceptibles de serlo deberán disponer de acceso rodado desde la red viaria actual, sin perjuicio de, en su caso, su mejora, ensanchamiento, reurbanización, etc.

F.- Otras condiciones: las establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de los núcleos rurales.

CAPITULO TERCERO.
RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 43.- La estrategia de la evolución urbana.

La estrategia de evolución y desarrollo urbano se ajustará a las previsiones establecidas en este Plan General, incluidas las referentes a la clasificación urbanística del suelo, al programa de formulación del planeamiento pormenorizado, de ocupación del suelo y de ejecución de la ordenación urbanística planteada.

Artículo 44.- La clasificación urbanística del suelo.

1.- Clases de suelo.

A.- Los terrenos del término municipal de Bilbao se integran en las siguientes clases de suelo:

* Suelo urbano.
* Suelo urbanizable.
* Suelo no urbanizable.

B.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Delimitación de las clases de suelo.

La delimitación de las citadas clases de suelo es la reflejada en el plano "II.4" del documento "4. Planos" de este Plan.

Artículo 45.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.

1.- Compatibilización del planeamiento general.

A.- *Compatibilización del planeamiento general de Sondika y Bilbao*.

El ámbito "AR.01. Área central de Artxanda y entorno" ha de ser objeto de un Plan de Compatibilización del planeamiento general de Sondika y Bilbao a los efectos de la determinación de su régimen urbanístico estructural y, en su caso, pormenorizado.

La delimitación de dicho ámbito, así como los criterios de elaboración del Plan de Compatibilización, son los reflejados en las Normas Urbanísticas Particulares de ese ámbito incluidas en este Plan.

En esas Normas Urbanísticas Particulares se determina, asimismo, el régimen urbanístico transitorio del ámbito, de aplicación en tanto se promueva y apruebe el citado Plan de Compatibilización.

B.- *Compatibilización del planeamiento general de Barakaldo y Bilbao*.

El subámbito urbanístico ""BZ.04.1" ha de ser objeto de un Plan de Compatibilización del planeamiento general de Barakaldo y Bilbao a los efectos de la determinación de su régimen urbanístico estructural y, en su caso, pormenorizado.

La delimitación de dicho subámbito, así como los criterios de elaboración del Plan de Compatibilización, son los reflejados en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "BZ.04 Cadagua-Kastrexana" incluidas en este Plan.

En esas Normas Urbanísticas Particulares se determina, asimismo, el régimen urbanístico transitorio del subámbito, de aplicación en tanto se promueva y apruebe el citado Plan de Compatibilización.

2.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La relación de los planes especiales a promover en suelo urbano en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan (e incorporan) los planes especiales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, en los términos y con el alcance expuestos en esas Normas.

3.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado.

La relación de los planes parciales a promover en suelo urbanizable sectorizado en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Complementariamente, se consolidan los planes parciales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

4.- Planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable.

Los planes especiales a promover, en su caso, en suelo no urbanizable en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos bien en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, bien en estas Normas Urbanísticas Generales para la implantación, en su caso, de determinado tipo de actividades y construcciones.

5.- Otras cuestiones.

Las previsiones de este Plan reguladoras de la ordenación urbanística pormenorizada de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales del medio urbano del municipio (suelos urbano y urbanizable) y cuya competencia corresponde a otras administraciones (carreteras forales; red ferroviaria estatal y autonómica; etc.) tiene carácter orientativo. Su precisa determinación será la resultante de los planes, proyectos, etc. promovidos por la administración competente en cada caso, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Artículo 46.- La red de sistemas generales y su ejecución.

La ejecución y financiación de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio, incluida la obtención de los terrenos afectados, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

1.- La ejecución y financiación de las redes generales de las infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones...) ordenadas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este Plan y en los planes y documentos consolidados y/o que se promuevan en su desarrollo.

2.- La ejecución y financiación de los espacios libres generales (S.G.) ordenados se adecuará a las previsiones siguientes:

   A.- Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a los nuevos espacios libres generales (S.G.) ordenados en este Plan e incluidos en ámbitos o suámbitos urbanísticos en los que se prevén, asimismo, desarrollos urbanísticos residenciales serán obtenidos por el Ayuntamiento, mediante cesión en el marco de la ejecución de esos desarrollos.
   Los costes de urbanización de esos espacios libres serán abonados por los titulares de los citados desarrollos urbanísticos, excluido el 15% de cesión legal.

   B.- La gestión de los espacios libres generales ordenados en los subámbitos "BE.04.15" (EE.LL. Tellería 1), "BE.04.16" (EE.LL. Tellería 2), "IB.02.1" (EE.LL.GG.CV) y "BZ.07.1" (EE.LL. S. Mamés), incluida su obtención por el Ayuntamiento, se adecuará a los siguientes criterios:

      a) Se adscriben a los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos o subámbitos urbanísticos mencionados en el siguiente cuadro, en la proporción y/o cuantía indicada en él, a los efectos de su obtención "gratuita" por el Ayuntamiento de conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "186.1" de la Ley 2/2006.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Su valor económico o justiprecio será abonado por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los referidos ámbitos o subámbitos (excluido el 15% de cesión legal) en los porcentajes expuestos en dicho cuadro.

PREVISIONES DE ADSCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES GENERALES (S.G.) URBANOS DE TITULARIDAD PRIVADA A LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PLANTEADOS

AMBITOS - SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS	ADSCRIPCIÓN -%-
GRUPO 1. [Adscripción de los EE.LL.GG. del subámbito "BE.04.15" (EE.LL. Tellería 1). [7.636 m²)]	
DE.03.1 (Madariaga 51)	49,12
AB.02.3 (Gordoniz 21)	50,88
Total	**100,00**
GRUPO 2. Adscripción de los EE.LL.GG. del subámbito "BZ.07.1" (EE.LL. San Mamés). [7.473 m²)]	
UR.02.15 (S. Agustin 4)	2,08
AB.02.13 (Alameda Rekalde 30)	44,36
AB.02.14 (Iparraguirre 21)	27,10
RE.02.14 (Casilla 3)	26,45
Total	**100,00**
GRUPO 3. Adscripción de los EE.LL.GG. del subámbito "BE.04.16" e "IB.02.1". [12.322 m²)]	
DE.01.1 (PE Elorrieta)	6,71%
DE.03.3 (Ramón y Cajal 14)	1,56%
DE.03.4 (Ramón y Cajal 19)	0,08%
DE.03.6 (Ramón y Cajal 29)	0,48%
DE.03.8 (Ramón Cajal 26)	0,26%
DE.06.1 (PE Talleres Deusto)	0,02%
UR.02.3 (Trav. Uribarri B-18)	0,05%
UR.02.4 (La Salve)	1,41%
UR.02.5 (C. Volantín 27)	2,81%
UR.02.6 (Tíboli)	1,47%
UR.02.9 (Monte Arno 7A)	0,22%
UR.02.10 (Maestro Damian Glez.8)	0,36%
UR.02.11 (S. Roke 5)	0,24%
UR.02.14 (S. Agustin 1)	0,36%
UR.02.18 (Uribarri 13)	0,11%
UR.02.19 (Uribarri 15)	0,14%
UR.03.1/1 (Molino Viento 1)	0,02%
UR.03.1/2 (Molino Viento 2)	0,03%
UR.03.3 (Artasamina 18)	0,72%
UR.04.2 (Nueva Aurora Resid.)	0,21%
UR.05.1 (Zurbaranbidea + V. Vieja Lezama)	0,72%
UR.05.2 (V. Vieja Lezama 40-42-44-46A-56)	1,57%
OT.01.1 (Zizeruena)	0,74%
OT.01.4 (Aixeona)	0,20%
BE.02.1 (Zabalbide 38)	0,45%
BE.04.9 (Ibarsusibidea 10)	0,18%
BE.04.10 (Ibarsusibidea 12)	0,26%
BE.04.11 (Pintor Losada 7-9)	1,66%
BE.04.12 (Pintor Losada 15)	4,18%
BE.04.17 (Txirrita)	1,05%
IB.02. Casco Viejo	0,85%
IB.03.1 (PERRI Bilbao La Vieja)	3,75%
IB.06.1 (Miina Julia)	2,20%
IB.06.3 (Avda. S. Adrian 36)	0,44%
AB.02.8 (General Salazar 12)	0,46%
AB.02.9 (Hurtado Amezaga 46)	0,14%
AB.02.10 (Hurtado Amezaga 48)	0,25%
AB.02.11 (Manuel Allende 19A)	0,85%
AB.02.12 (Rodriguez Arias 7)	0,62%

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

AB.02.15 (Garcia Salazar 4)	0,16%
AB.02.16 (Garcia Salazar 6)	0,16%
AB.02.17 (Colón Larreategui 13)	5,80%
AB.02.20 (Iturriza 2-4)	1,07%
RE.01.3 (Biarritz 14)	0,67%
RE.01.4 (Biarritz 16)	0,56%
RE.01.5 (Biarritz 18)	0,47%
RE.01.6 (Entrecanales 4)	0,62%
RE.01.7 (Emparanza 31)	0,70%
RE.01.8 (Emparanza 39)	1,63%
RE.01.9 (Entrecanales 8)	0,51%
RE.01.10 (Entrecanales 10)	2,23%
RE.01.11 (Entrecanales 7)	1,07%
RE.01.12 (Errekaldeberri 3-5)	0,06%
RE.02.2 (Moncada 3)	2,70%
RE.02.3 (Moncada 5)	2,08%
RE.02.4 (Moncada 7)	1,63%
RE.02.5 (Moncada 9)	1,40%
RE.02.6 (Moncada 11 y otros)	1,95%
RE.02.7 (Isasi Andrés 11)	2,10%
RE.02.8 (Isasi Andrés 13)	1,69%
RE.02.9 (Isasi Andrés 15)	2,53%
RE.02.10 (PE Severo Unzue-Díaz Emparanza)	8,02%
RE.02.11 (Eskurtze 12)	4,02%
RE.02.16 (A. Larramendi 1)	0,93%
RE.02.17 (A. Larramendi 3)	1,55%
RE.02.18 (A. Larramendi 5)	1,16%
RE.02.19 (A. Larramendi 2)	2,97%
RE.02.20 (A. Larramendi 6 – Jaen 5)	4,20%
RE.02.22 (Rekalde-Larraskitu 27A)	1,49%
RE.04.1 (Betolaza 21-25B-55A)	0,84%
BZ.02.1 (Estrada Zalbidea 13)	0,53%
BZ.02.2 (Cº Zorrozgoiti 17)	0,69%
BZ.05.1 (Kastrexana 69)	0,04%
BZ.05.2 (Kastrexana 133)	0,12%
BZ.05.3 (Kobeta bidea 42B-42C)	0,11%
BZ.05.4 (Altamira 16bis)	0,09%
BZ.05.6 (PE Altamira)	0,06%
BZ.06.1 (S. Nicolás Olabeaga 9)	0,16%
BZ.06.2 (Ventosa 38)	0,20%
BZ.06.5 (Ventosa 52)	0,14%
BZ.06.7 (Ventosa 52A-52B)	0,56%
BZ.06.8 (S. Nicolas Olab. 29B-31A)	0,08%
BZ.08.3 (Masustegi Estrata 1-3)	0,71%
BZ.08.5 (G. Latorre 2)	1,70%
Total	**100,00%**

b) Los espacios libres generales adscritos a los desarrollos urbanísticos incluidos en los grupos 1 y 2 del anterior cuadro serán cedidos al Ayuntamiento simultáneamente a la ejecución de dichos desarrollos y/o en los términos que se determinen en los convenios a promover en esos casos entre dicha entidad y los propietarios afectados.

c) Los espacios libres generales adscritos a los desarrollos urbanísticos incluidos en el grupo 3 serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación u ocupación anticipada de conformidad con lo establecido en los artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006, complementariamente a su adscripción a los citados desarrollos urbanísticos.

La determinación del valor económico de los terrenos afectados (destinados a los citados espacios libres generales) y su abono se adecuarán a las previsiones siguientes:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* El índice de edificabilidad de referencia, a los efectos de determinar el valor económico, es de 3,70 m²(tp)/m²(s), resultante de las previsiones de este Plan (documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", etc.). Ese índice ha sido determinado a partir de la consideración de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, computable a esos efectos y en su cálculo están incluidas o deducidas las cargas de urbanización (internas y externas) vinculadas a los desarrollos urbanísticos afectados.

* El uso característico, referente de esa edificabilidad, es el residencial vinculado a la vivienda de protección social (VPO de régimen general), al que en este Plan se asigna el coeficiente 1,00, a los efectos de la ponderación de los usos urbanísticos.

* El valor económico a abonar a sus propietarios será el resultante de aplicar, sobre la edificabilidad resultante del indicado índice, el valor de repercusión del suelo asignado en este Plan al citado uso característico, complementado con:

  - El y/o los correspondientes al valor de repercusión de los anejos (aparcamientos y/o trasteros) que acompañen o se vinculen al uso característico[1], reajustado en los términos que se exponen a continuación.

  - El correspondiente, en su caso y siempre que sea de aplicación, al premio de afección previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa[2].

Los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos a los que se vinculan o adscriben los referidos espacios libres generales abonarán, en la cuantía derivada de la aplicación de los porcentajes del cuadro anterior, el valor económico de los terrenos resultante de la consideración de todas las previsiones anteriores, complementado con el correspondiente a las cargas de urbanización (coste de urbanización…).

La actualización de los citados valores de repercusión se adecuará a los criterios establecidos en este Plan para la actualización de los coeficientes de ponderación de usos.

e) El índice de 2,90 m²(EE.LL.GG.)/habitante se considera, a los efectos de este PGOU, como índice de vinculación o adscripción de los espacios libres generales ordenados en el medio urbano y de titularidad privada a los desarrollos residenciales nuevos o de incremento previstos en el Plan y sujetos al cumplimiento del estándar legal vigente en la materia.

El valor económico de la dotación de espacios libres generales urbanos vinculada o adscrita a los desarrollos residenciales nuevos o de incremento previstos en los mencionados grupos 1 y 2 por encima del referido índice podrá ser computado a

[1] En este Plan se asigna el coeficiente de ponderación 1,00 a la vivienda de protección social. El valor de repercusión de suelo correspondiente a esa vivienda se fija en 267,66 €/m²(t). A su vez, el valor de repercusión referente a 1 m²(t) destinado a anexo de ese tipo de vivienda (aparcamiento…) se fija en 108,62 €/m²(t). Además y en lo que se refiere a este Plan, se estima que a 1 m²(t) de vivienda de protección social se vinculan 0,40 m(t) destinados a anejos (apacamiento…).

[2] La legislación vigente en materia de expropiación forzosa en el momento de la formulación de este Plan fija el premio de afección por expropiación en un 5%.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

los efectos del cumplimiento, mediante el abono de su valor económico, de las obligaciones dotacionales de la red de sistemas locales correspondientes a los desarrollos urbanísticos incluidos en los citados grupos, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

C.- Los terrenos de titularidad privada clasificados como suelo no urbanizable y destinados a los espacios libres generales (S.G.) ordenados en este Plan se adscriben a los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos mencionados en el grupo 3 del cuadro anterior, en la proporción indicada en él.

Serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación. Su valor económico o justiprecio será abonado por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los referidos ámbitos o subámbitos en los porcentajes expuestos en dicho cuadro.

Dichos terrenos están en situación de suelo rural y su valor económico será el acorde con dicha situación. El valor económico resultante de la aplicación de ese criterio se reajustará en los siguientes términos:

a) A los efectos de la determinación del valor económico a abonar a los propietarios de los terrenos afectados:

* Se deducirá el coste de todas las cargas de urbanización resultantes en ellos (obras de urbanización de los espacios libres generales; indemnizaciones correspondientes a edificaciones e instalaciones existentes, etc.).
* Se incrementará, en su caso y siempre que sea de aplicación, con el correspondiente al premio de afección previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

b) Los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los subámbitos a los que se vinculan o adscriben dichos espacios libres generales abonarán tanto su valor económico como las citadas cargas de urbanización y premio de afección, en la cuantía resultante de la aplicación de los porcentajes del cuadro anterior.

3.- La ejecución y financiación de los alojamientos dotacionales se adecuará a los siguientes criterios:

A.- Los terrenos destinados a dichos alojamientos y ubicados en los ámbitos o subámbitos objeto de los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan serán obtenidos por el Ayuntamiento en el contexto de su ejecución, de conformidad con los criterios propios del tipo de actuación y/o sistema de actuación que se determine en cada caso.

B.- Las edificaciones destinadas a los alojamientos dotacionales ordenados serán ejecutadas y financiadas por la Administración, sin perjuicio de los reajustes y/o condiciones que se determinen a ese respecto en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan y/o en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

CAPÍTULO CUARTO.
VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Artículo 47.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

1.- Criterio general.

Las determinaciones reguladoras de la ordenación urbanística estructural tienen el rango propio de ese tipo de determinaciones y su modificación o revisión requerirá la formulación de un expediente de planeamiento general, sin perjuicio del régimen de tolerancia y/o de posibles reajustes establecido en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La edificabilidad urbanística estructural.

A.- La edificabilidad urbanística regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y las edificaciones proyectadas, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

B.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).

3.- Régimen de tolerancia y/o de reajuste de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

A.- La delimitación precisa y definitiva de los sistemas generales (viarios, ferroviarios, etc.) afectados por planes y proyectos de carácter supramunicipal (instrumentos de ordenación territorial, estudios informativos ferroviarios, etc.) será la que se determine en estos y/o en los proyectos a promover en su desarrollo. En esos casos, las propuestas contenidas en este Plan se considerarán directamente reajustadas por las resultantes de aquellos planes y proyectos, sin perjuicio de la precisa y definitiva delimitación en el planeamiento pormenorizado que, en su caso, deba promoverse en desarrollo de este Plan.

B.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente[1], el planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este Plan, de conformidad con los siguientes criterios:

[1] Art. "53.1.h", etc. de la Ley 2/2006

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Los reajustes deberán respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.

* Los reajustes deberán sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.

* No podrán introducir incrementos o reducciones superiores a un 5%, de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas y de los sectores y de las zonas globales.

* En el caso de que impliquen una reducción de la superficie de sistemas generales deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos para los mismos por el Plan General, y, someterse, en su caso, al informe preceptivo de la administración eventualmente afectada. No se admitirá la reducción de la superficie de elementos del sistema general de espacios libres.

* Dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística aplicables, el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales en suelo no urbanizable podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

C.- Se autoriza la modificación de la implantación de los equipamientos generales públicos ordenados por este Plan General en el suelo no urbanizable (integrados en la red de sistemas generales del municipio) y su traslado a otro emplazamiento situado en esa misma clase de suelo, en las condiciones siguientes:

* El equipamiento general podrá ser trasladado a otra parte del suelo no urbanizable del municipio y, en concreto, de la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".

* La delimitación de la nueva zona destinada a equipamiento general responderá a condicionantes de dimensión y superficie equivalentes a los de la zona de equipamiento actual afectada por el citado traslado.

* La zona de equipamiento general delimitada en este Plan y a trasladar será incluida, a los efectos de su calificación, en la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".

* La nueva zona de equipamiento general resultante será calificada como zona global "C. Equipamiento comunitario (S.G.)".

* La propuesta deberá ser acorde con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

La decisión de proceder a esa modificación deberá ir precedida de la justificación de los extremos siguientes: las razones de proceder a ello; la idoneidad del nuevo emplazamiento; la adecuación de la propuesta a los objetivos y criterios de intervención previstos en este Plan en el suelo no urbanizable; el cumplimiento de las condiciones anteriores; cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

En la medida en que, en atención a los características y afecciones de la propuesta planteada se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá acordar la previa formulación de un plan

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

especial a los efectos de la determinación de las condiciones de traslado y relocalización del correspondiente equipamiento general.

D.- Los criterios de sistematización y caracterización de los usos urbanísticos, así como de determinación de su contenido establecidos en los anteriores artículos 9 y 10 podrán ser reajustados, adaptados y complementados por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance justificados en cada caso, siempre que los usos previstos en dicho planeamiento no tengan un claro encaje en los regulados en aquellos artículos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO TERCERO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

CAPITULO PRIMERO
LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 48.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.

1.- La calificación pormenorizada.

La calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de la ciudad (suelos urbano y urbanizable), así como los núcleos rurales, en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

2.- Tipos de subzonas pormenorizadas.

Se distinguen los siguientes tipos de subzonas pormenorizadas:

a. PARCELAS RESIDENCIALES
   * a.1. Residencial Casco Antiguo.
   * a.2. Residencial Manzana
   * a.3. Residencial Edificación Abierta
   * a.4. Residencial Edificación de Baja Densidad.

b. PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
   * b.1 Productivo.
   * b.2 Terciario / actividades @.
   * b.3 Comercial.

c. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.
   * c.1. Equipamiento deportivo.
   * c.2 Equipamiento docente.
   * c.3. Alojamiento dotacional.
   * c.4. Otros equipamientos.

d. ESPACIOS LIBRES
   * d.1 Espacios libres dotacionales
     - d.1.1 Espacio libre (SG)
     - d.1.2 Espacios libres locales (SL)
   * d.2 Aguas superficiales (medio urbano).

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES:
   * e.1. Red viaria.
   * e.2. Red Ferroviaria.
   * e.3. Puerto.
   * e.4. Aparcamiento.

f. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS:
   * f.1 Infraestructuras de servicios generales (SG)
   * f.2 Infraestructuras de servicios locales (SL)

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Esos tipos de subzonas pormenorizadas podrán ser reajustados o complementados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

3.- Delimitación de las subzonas pormenorizadas.

Las subzonas pormenorizadas resultantes de las propuestas de este Plan son las siguientes:

* Las parcelas existentes y consolidadas, jurídico-urbanísticamente diferenciadas, susceptibles de tratamiento urbanístico independiente (a los efectos de su construcción o reconstrucción integral).
  Se corresponden con las parcelas que, en el momento de su construcción, fueron objeto de proyecto de edificación y licencia municipal independientes, salvo en los supuestos en los que, con posterioridad, han sido objeto de segregaciones debidamente autorizadas o justificadas y/o de propuestas urbanísticas que, asimismo, justifiquen su reajuste. Y también con las parcelas catastrales actuales, salvo en los supuestos en los que se justifique su incorrección.

* Las nuevas parcelas delimitadas en este Plan.

* Las nuevas parcelas que se delimiten en los documentos a promover para la ejecución de las propuestas de ordenación de este Plan (proyectos de reparcelación, etc.).

A ese respecto, en los supuestos en los que las delimitaciones reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares no se correspondan con esos criterios, se considerará que su delimitación correcta es la resultante de estos y se procederá al reajuste de la delimitación contenida en dicho plano en consonancia con ellos.

4.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales.

Dicho régimen es el resultante de los criterios siguientes:

* Las parcelas pormenorizadas residenciales ordenadas en este Plan en los nuevos desarrollos previstos en los ámbitos y subámbitos delimitados en él se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en él.

* Las parcelas residenciales ordenadas en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 y consolidado por este se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en dicho planeamiento pormenorizado.

* El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales que se ordenen en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan será el que se determine en dicho planeamiento.

* Las parcelas residenciales construidas o en construcción, consolidadas por este Plan y calificadas definitiva o provisionalmente como viviendas protegidas se vinculan al régimen propio de esas viviendas en los términos establecidos para cada una de ellas en el marco de dicha calificación.

Artículo 49.- Zonificación pormenorizada superpuesta.

1.- Régimen de zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General, en el planeamiento consolidado por él y/o en el que se ha de promover en su desarrollo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido para ella en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se hayan determinado y/o se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

Artículo 50.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

1.- Parcela residencial de Casco Antiguo (a.1).

A.- Definición.
Parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que, por no contar con esa singularidad, pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este Plan (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero de este documento), complementado y/o reajustado en los términos establecidos por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

2.- Parcela residencial de Manzana (a.2).

A.- Definición.
Parcela ocupada u ocupable por una o más unidades de edificación, destinada, preferentemente, a usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno o más núcleos comunes de acceso vertical, con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes, adaptados a las alineaciones de edificación definidas por la malla viaria hasta conformar manzanas edificatorias con patio, cerradas o parcialmente abiertas.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Parcela residencial de Edificación Abierta (a.3).

A.- Definición.
Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, perpendicularmente, de forma solapada, etc., con forma de bloque o torre, destinadas a, preferentemente, viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando una o varias unidades de edificación. Podrán o no disponer de espacios no edificados, así como de patios

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

4.- Parcela residencial de Edificación de Baja Densidad (a.4).

A.- Definición.
Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, aislada o adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con una o varias unidades de edificación, y que disponen de espacios anejos no edificados en superficie, salvo en los supuestos previstos por el plan.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

5.- Parcela de Uso Productivo (b.1).

A.- Definición.
Parcela destinada a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

6.- Parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2**).**

A.- Definición.
Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente terciarios (actividades turísticas de alojamiento, oficinas, actividades tecnológicas y asimilables, etc.) de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

7.- Parcela de Uso Comercial (b.3).

A.- Definición.
Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente comerciales, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de titularidad y uso privado.
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

8.- Parcela de Equipamiento Deportivo (c.1).

A.- Definición.
Parcelas destinadas a usos de equipamiento deportivo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de uso público y/o privado (en atención a que su titularidad sea de un tipo u otro).
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.
* Las parcelas de titularidad pública (identificadas con la letra "P" en los planos de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas Particulares) dejarán de estar sujetas a dicho régimen de titularidad, también en lo que se refiere a este Plan, siempre que su desafectación formal, acordada de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en cada caso, y/o las actuaciones promovidas tras dicha desafectación tengan esa consecuencia. En todo caso, seguirán sujetos al régimen urbanístico propio del equipamiento privado deportivo.

9.- Parcela de Equipamiento Docente (c.2).

A.- Definición.
Parcelas destinadas a usos de equipamiento docente.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad de un tipo u otro).
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.
* Las parcelas de titularidad pública (identificadas con la letra "P" en los planos de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas Particulares) dejarán de estar sujetas a dicho régimen de titularidad, también en lo que se refiere a este Plan, siempre que su desafectación formal, acordada de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en cada caso, y/o las actuaciones promovidas tras dicha desafectación tengan esa consecuencia. En todo caso, seguirán sujetos al régimen urbanístico propio del equipamiento privado docente.

10.- Parcela de Alojamiento Dotacional (c.3).

A.- Definición.
Parcelas destinadas a usos de alojamiento dotacional.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este Plan (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero de este documento), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una parcela de titularidad y uso público.

11.- Parcela destinada a otros Equipamientos (c.4).

A.- Definición.
Parcelas destinadas a usos de equipamiento distintos del docente, deportivo y de alojamientos dotacionales.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
El régimen urbanístico de esta parcela se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

C.- Régimen jurídico:
* Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad sea de un tipo u otro).
  Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.
  El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta parcela a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subzona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante
* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan [identificados con la letra "m" en el plano "VI.3 Condiciones de dominio (m)"], en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.
* Las parcelas de titularidad pública (identificadas con la letra "P" en los planos de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas Particulares) dejarán de estar sujetas a dicho régimen de titularidad, también en lo que se refiere a este Plan, siempre que su desafectación formal, acordada de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en cada caso, y/o las actuaciones promovidas tras dicha desafectación tengan esa consecuencia. En todo caso, seguirán sujetos al régimen urbanístico propio de los otros equipamientos privados.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

12.- Subzonas destinadas a Espacio Libre General (SG) (d.1.1) o Local (d.1.2).

A.- Definición.
Espacios ajardinados y arbolados (parques, jardines…) o pavimentados (plazas, áreas de juego, paseos, otras áreas peatonales…) destinados al ocio y expansión de la población calificados, respectivamente, como sistema general (d.1.1) o local (d.1.2).
Los de titularidad del Ayuntamiento de Bilbao están adscritos al cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos de las redes de los sistemas generales y locales de espacios libres regulados en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos así establecidos por este Plan y el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. Se incluyen entre ellos los que deben ser obtenidos por dicha entidad con el citado fin y/o lo que le han de ser adjudicados en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos.
No se computarán con ese fin los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en estas subzonas.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en estas subzonas. Así, en los terrenos de las subzonas incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por su servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de 2014), prohibiéndose la implantación de las edificaciones y los usos que no sean acordes con esa legislación.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de titularidad y uso público.
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.
El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta subzona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subzona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

13.- Subzona destinada a Aguas Superficiales (medio urbano / d.2),

A.- Definición.
Subzona conformada por los cauces de agua existentes en el medio urbano del municipio

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

14.- Subzona destinada a Red Viaria (e.1).

A.- Definición.
Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), esté o no destinado con carácter exclusivo o preferente a un determinado modo de transporte y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la subzona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.
El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta subzona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

15.- Subzona destinada a Red Ferroviaria (e.2).

A.- Definición.
Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

D.- Otras cuestiones.
Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración Central; Comunidad Autónoma del País Vasco).

16.- Subzona de Puerto (e.3).

A.- Definición.
Subzona destinada a usos portuarios.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Régimen urbanístico.
* Régimen de edificación.
Dicho régimen es el establecido en la legislación vigente en materia portuaria.
* Régimen de uso:
- Usos característicos: usos portuarios.
- Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria y, complementariamente, en el planeamiento pormenorizado.
- Usos prohibidos": los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

D.- Otras cuestiones.
Es una subzona pormenorizada de carácter transitorio, de conformidad con lo indicado en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan.

17.- Subzona de Aparcamiento (e.4).

A.- Definición.
Subzona destinada a la implantación de edificaciones sobre y/o bajo rasante destinadas a usos de aparcamiento
Los aparcamientos previstos en superficie, sobre rasante, se adscribirán a la tipología de subzona pormenorizada a la que están vinculados ("a", "b", "c", "d", "e"…), sin perjuicio de su posible vinculación a esta tipología en los supuestos debidamente justificados.

B.- Régimen urbanístico.
El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

18.- Subzona de Infraestructuras de Servicios Generales (f.1) y Locales (f.2).

A.- Definición:
Subzona destinada a usos de infraestructuras de servicios urbanos en sus distintas modalidades, calificadas, respectivamente, como sistema general (f.1) o local (f.2).

B.- Régimen urbanístico.

* Régimen de edificación.
Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones previstas, en cada caso, en la legislación vigente, en las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y/o las que justificadamente determine el Ayuntamiento de Bilbao.

* Régimen de uso:
- Usos característicos: usos y/o centros de infraestructuras de servicios.
- Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente.
- Usos prohibidos: los restantes.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

D.- Las redes de saneamiento y las instalaciones vinculadas a ellas, tanto existentes como nuevas, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en cada caso, incluidas las vigentes en materia de Costas (art. 44.6 de la Ley 22/1988; RD 876/2014; etc.).
Las redes e instalaciones existentes y situadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección de dicho dominio se sujetan al bien al régimen establecido en el correspondiente título habilitante, en los supuestos de existencia de este, bien al régimen transitorio establecido para ellas en las citadas disposiciones legales de Costas.
En todo caso, la existencia e implantación de dichas redes e instalaciones en terrenos de dominio público marítimo-terrestre se condiciona a la solicitud y obtención del correspondiente título habilitante en los supuestos y términos previstos en dichas disposiciones.

19.- Otras previsiones.

El régimen urbanístico (edificación, uso…) de las subzonas pormenorizadas es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

* En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.

* En los términos establecidos en el planeamiento pormenorizado vigente incorporado a este Plan y/o el que se promueva en su desarrollo.

* En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.

* En lo referente a las edificaciones consolidadas y/o en ordenación, que se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios y de uso.
Esas edificaciones se adecuarán al régimen urbanístico establecido en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada a la que se vinculan:
  - En su integridad en los supuestos de sustitución de la edificación, rehabilitación integral y/o cambio del uso característico o permitido por otro de esa misma naturaleza.
  - En la medida y en los términos que se consideren justificados y proporcionados con el alcance y características de las actuaciones de rehabilitación y/o cambio de uso parcial o puntual que se planteen.

CAPITULO SEGUNDO
LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.

Artículo 51.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.

1.- Tipos de usos urbanísticos pormenorizados.

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

Se diferencian los distintos tipos, situaciones, modalidades y submodalidades de uso expuestos en el siguiente cuadro.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 1: Residencial	1	Vivienda	---	---	---	---
	2	Alojamiento equiparable a vivienda	---	---	---	---
Uso 2: Actividades Económicas	1	Usos productivos y asimilables	1.1	Uso industrial compatible con vivienda	---	---
			1.2	Uso industrial no compatible con vivienda	---	---
			1.3	Almacén compatible con vivienda	---	---
			1.4	Almacén no compatible con vivienda	---	---
			1.5	Agencias de transporte de mercancías	---	---
			1.6	Estaciones de servicio	---	---
	2	Usos terciarios	2.1	Actividades turísticas de alojamiento	2.1.1	Viviendas para uso turístico
					2.1.2	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos...
					2.1.3	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables
					2.1.4	Establecimientos de alojamiento turístico: agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables
			2.2	Uso de oficina y asimilable	2.2.1	Uso de oficina
					2.2.2	Usos tecnológicos y asimilables (@)
			2.3	Uso comercial	2.3.1	Local comercial
					2.3.2	Establecimiento comercial
					2.3.3	Gran establecimiento comercial
					2.3.4	Centro comercial

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 3: Equipamiento comunitario	1	Deportivo	---	---	---	---
	2	Docente	---	---	---	---
	3	Sanitario	---	---	---	---
	4	Religioso	---	---	---	---
	5	Alojamiento – Asistencial	5.1	Alojamiento dotacional (Ley Suelo)	---	---
			5.2	Alojamiento	---	---
			5.3	Asistencial	---	---
	6	Socio-cultural y de entretenimiento.	---	---	---	---
	7	Asociativo	---	---	---	---
	8	Servicios urbanos y administrativos	---	---	---	---
	9	Fomento de actividades económicas	---	---	---	---
	10	Núcleos zoológicos y asimilables				
Uso 4: Espacios libres	---	---	---	---	---	---
Uso 5: Comunicaciones y transporte	1	Circulación peatonal	---	---	---	---
	2	Circulación ciclista	---	---	---	---
	3	Circulación rodada motorizada	---	---	---	---
	4	Circulación ferroviaria	---	---	---	---
	5	Uso portuario	---	---	---	---
	6	Uso fluvial	---	---	---	---
	7	Uso aéreo	---	---	---	---
	8	Aparcamiento	---	---	---	---
6: Infraestructuras de servicios urbanos	---	---	---	---	---	---

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

En lo referente a los usos rurales se ha de tener en cuenta lo establecido en este documento (Capítulos Primero, Segundo... del Título Segundo, etc.).

B.- En atención a su relevancia en la subzona pormenorizada, así como a la posibilidad o no de su implantación:

* Uso característico:
  Uso principal o propio de la de la subzonificación pormenorizada determinada en cada caso.

* Uso permitido:
  Uso distinto del característico autorizado en una subzona pormenorizada de manera alternativa a aquél.
  Una vez decidida su implantación, el uso permitido pasa a ser el uso característico de la subzona pormenorizada a los efectos de la determinación de los usos complementarios y prohibidos

* Uso complementario:
  Uso autorizado en una subzona pormenorizada, distinto del característico y permitido, que puede y/o debe acompañar a estos por razones distintas: exigencias de la legislación o del planeamiento territorial y/o urbanístico vigentes; decisión del promotor de la actuación; etc.
  La implantación del uso complementario se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje (sin que en ningún caso pueda superar el 40% de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante), como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

* Uso tolerado.
  Uso acorde con la situación urbanística anterior a la entrada en vigor de este Plan, pero no incluido entre los característicos, permitidos y complementarios previstos en él, que se consolida temporalmente en los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* Uso prohibido.
  Se consideran como tal el uso no autorizable en una subzona pormenorizada por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.

C.- En atención a su autonomía y/o dependencia de otros usos a los efectos de su implantación:

* Uso principal.
  Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una subzona urbanística.

* Uso auxiliar.
  Es el uso vinculado a otro principal en atención bien al servicio que presta a éste (aparcamiento; trastero; instalaciones generales o comunes de los edificios: infraestructuras de servicios urbanos; 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.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

D.- En atención a su régimen jurídico:

* Uso público:
  Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones…) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con el establecimiento del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

* Uso privado y/patrimonial:
  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.

2.- Cumplimiento del estándar urbanístico local de equipamiento privado.

Ese estándar se cumplirá, indistintamente, mediante usos de equipamiento o usos terciarios previstos en cualesquiera de las parcelas pormenorizadas ordenadas, siempre que la edificabilidad prevista se destine materialmente a los usos propios de dichos equipamientos.

3.- Reajuste o complementación de las modalidades de usos pormenorizados y de su contenido.

Las modalidades de usos pormenorizados expuesta en este artículo, así como su contenido, establecido en los siguientes artículos, constituye un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichas modalidades de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

4.- Otras previsiones.

A.- La modificación de un uso característico o permitido en una subzona pormenorizada por otro de la misma naturaleza requiere la previa justificación del cumplimiento del conjunto de las condiciones siguientes:

* La idoneidad del nuevo uso que se pretenda implantar para su consideración como característico o permitido.
* La vinculación al nuevo uso de, como mínimo, el 60% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
* La adecuación de los restantes usos existentes o previstos al régimen de los usos complementarios del nuevo uso característico o permitido previsto.
* Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente notificación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- La ampliación o modificación de los usos complementarios o la implantación de nuevos de esa misma naturaleza en una subzona pormenorizada requiere la previa justificación del conjunto de las condiciones siguientes:

* La idoneidad de los citados usos para su consideración como complementarios del correspondiente característico o permitido.
* La vinculación al conjunto de los usos complementarios existentes o previstos de, como máximo, el 40% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
* Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente notificación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).

1.- Modalidades de uso residencial.

A.- Situación 1: vivienda.

Comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable de personas, familias o unidades de convivencia.

Incluye el alojamiento en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, que 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.

En el supuesto de superar la ocupación máxima la actividad se entenderá vinculada a la correspondiente modalidad de alojamiento turístico.

La persona titular de la actividad alojativa 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.

B.- Situación 2: alojamientos asimilables a la vivienda.

Incluye cualesquiera modalidades de alojamiento (pisos de acogida, pisos de emancipación, viviendas y apartamentos tutelados, viviendas comunitarias...) desarrolladas de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (Decreto 135/2105, de 6 de octubre, de cartera de prestaciones y servicios del sistema vasco de servicios sociales, etc.) en edificaciones residenciales y en condiciones asimilables a la vivienda para la prestación de servicios de acogida y alojamiento de distintos colectivos (infancia y adolescencia en situación de desprotección; personas en riesgo de exclusión o en situación de urgencia social; mujeres víctimas de violencia; personas mayores; etc.).
En todo caso, a los efectos de la asimilación de los apartamentos tutelados a la vivienda no podrá sobrepasarse el índice de habitantes / superficie de vivienda establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 62 de la Ley 3/2015, de vivienda y disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Usos auxiliares.

Se consideran usos auxiliares del uso residencial los siguientes:
* Los trasteros [superficie máxima de 13,50 m²(t)], cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
* El uso de aparcamiento o guarda de vehículos motorizados y no motorizados.
* Las instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas (piscina, frontón, gimnasio, etc.) vinculadas a la(s) vivienda(s) de la parcela.
* Los locales y espacios destinados a usos comunes (funcionales, recreativos, etc.) de la comunidad de viviendas, siempre que jurídicamente estén vinculados a ellas.
* Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las viviendas de la parcela.
* Otras instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, infraestructuras de comunicaciones electrónicas, etc.).

Esos usos se considerarán implícitamente autorizados junto con el uso de vivienda, salvo en los supuestos en los que se indique expresamente lo contrario. Su implantación estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento urbanístico, ordenanzas, etc. que se promuevan en su desarrollo.

Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).

1.- Situación 1: usos productivos y asimilables.

A.- Definición.

El uso productivo se corresponde con la fabricación, transformación, reparación, transporte y almacenaje de materias y productos asociados a las siguientes actividades o asimilables a ellas:

* Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
* Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, incluidas las mensajerías.
* Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
* Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación que en atención a sus características y condicionantes (materiales y productos manipulados, ruido, necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) generen particulares molestias.
* Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
* Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos, cualesquiera que sean los combustibles de suministren (derivados o no del petróleo; gas; etc.).
* Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo.
* Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
* Las industrias agrarias, asociadas a la transformación de productos agroalimentarios o forestales.
* Los usos de servicios básicos asimilables por sus características a los usos industriales: cocheras, parques de maquinaria, centros de redes de servicios urbanos y otros similares.
* En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios incluidos entre los usos rurales (artículo 10), con las salvedades referentes a las industrias agrarias.

B.- Modalidades:

Se diferencian las siguientes modalidades de usos productivos:

* 1.1. Uso industrial compatible con la vivienda:

  Comprende las actividades industriales carentes de molestias o de peligrosidad, con nivel de riesgo de incendio bajo 1 o 2, consideradas compatibles con los usos residenciales, terciarios y de equipamiento. Se incluyen entre ellas:

  - Las actividades industriales artesanales y de manufactura relacionadas con: la joyería y bisutería; los instrumentos musicales; los laboratorios fotográficos; los juguetes y juegos; los artículos deportivos; la industria textil, del cuero y del calzado; la carpintería y el mobiliario metálico; los instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos; la relojería; el papel y las artes gráficas; la alimentación y el tabaco; otras asimilables a las anteriores.

  - Los obradores de productos de panadería, pastelería, catering y alimentación en general que no dispongan de espacio de exposición y venta directa al público, ni cuenten con autorización sujeta a la Ordenanza de Hostelería (subgrupo II-C).

  - Los talleres de servicio y reparación relacionados con: los servicios de lavado y engrase; la reparación mecánica (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores); la reparación y el mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera; la fabricación de maquinarias y material eléctrico; la fabricación de accesorios del automóvil; la fabricación de pequeños electrodomésticos; otras actividades asimilables a las anteriores.

  Deberán cumplir las condiciones siguientes:

  - Referentes a los mencionados obradores:
    . Superficie máxima de la actividad: 400 m², de los que, como máximo, 300 m²(útiles) podrán destinarse a la preparación y elaboración de productos.
    . Potencia máxima instalada:
      * Potencia total 225 Kw.
      * Potencia correspondiente a hornos, cocinas y aparatos de elaboración de alimentos: 125 Kw
  - Referentes a las restantes actividades industriales:
    . Superficie máxima: 1.000 m².
    . Potencia máxima instalada: 100 kw.
      Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en watios o kilowatios de la potencia de sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluyen de ese cómputo la potencia de instalaciones como los ascensores, extractores, etc. cuya función sea ajena a la finalidad de producción o fabricación de la actividad.
    . Densidad máxima de carga de fuego: Qs ≤ 850 MJ/m².

* 1.2. Uso industrial no compatible con la vivienda:

  Comprende las actividades industriales que, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, tienen la condición de actividades clasificadas y exceden de las limitaciones de superficie, potencia instalada, nivel de riesgo intrínseco de fuego señaladas para los usos industriales de la modalidad anterior.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se incluyen entre ellas: los talleres de reparación mecánica con actividades de chapa, pintura o banco de pruebas de motores; la transformación o producción de minerales; la transformación de metales; la industria química; la fabricación de máquina-herramienta y equipos mecánicos; la industria agroalimentaria; todas las actividades industriales no consideradas como compatibles con la vivienda.

* 1.3. 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 inocuos o compatibles con la vivienda (por no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes). Incluye los almacenes o centros logísticos (para la venta digital / on line de productos…). Deben cumplir las condiciones siguientes:

- Superficie superior a 13,50 m²(t) e inferior a 1.500 m²(t); se consolidan los de superficie superior existentes y destinados a dicha actividad.
- No ser usos auxiliares de otros usos característicos o principales.
- Nivel de riesgo intrínseco de fuego inferior a 850 MJ/m².
- Potencia máxima instalada: 100 kw.

Se incluyen en esta modalidad las actividades de almacenamiento por departamentos o trasteros diferenciados siempre que, complementariamente: no sean auxiliares de otro uso principal o característico; la superficie vinculada al conjunto no sea superior a 280 m²(t); el número de departamentos o trasteros diferenciados no sea superior a 15.

* 1.4. Almacén no compatible con la vivienda:

Comprende las actividades dedicadas al almacenaje de materiales, bienes y productos que, conforme a lo establecido en las disposiciones vigente en materia de actividades, no sean compatibles con la vivienda.

Se incluyen en esta modalidad las actividades de almacenamiento logístico (para la venta digital / on line de productos…) con superficie superior a 1.500 m²(t), salvo los existentes con anterioridad y consolidados.

* 1.5. Agencias de transporte de mercancías:

Comprende las actividades dedicadas a la recogida, recepción temporal y distribución por encargo y bajo tarifa de mercancías y paquetería en general para su transporte por diferentes medios.

Se incluyen en esta situación las dependencias de mensajerías con superficie superior a 1.500 m²(t). Las de superficie inferior tienen la condición de usos comerciales.

* 1.6. Estaciones de servicio.

Comprenden los establecimientos de distribución al por menor de energías para la movilidad de vehículos derivadas de combustibles petrolíferos o de cualquier otra fuente, así como cualquier otro tipo de servicio al automóvil, a sus usuarios y a la circulación (lavado de vehículos…).

C.- Otras determinaciones:

* Se consideran usos auxiliares de los productivos: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a ellos; las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de depuración de residuos; instalaciones

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, etc.); aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria; otros asimilables a los anteriores.

* Las actividades productivas que incluyan funciones de carácter comercial o terciario dependientes de aquellas se considerarán, a los efectos de su implantación, como una actividad única de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración diferenciada de las superficies de techo destinadas de forma específica de esos otros usos a los efectos de su regulación e implantación.

2.- Situación 2: usos terciarios.

A.- Definición.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales (que tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esa naturaleza.

Se excluyen las actividades que, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, se integran en otras modalidades de uso (equipamientos…).

B.- Modalidades:

Se diferencian las siguientes modalidades de usos terciarios:

* 2.1. Actividades turísticas de alojamiento.

  Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal a 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 modalidades: establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros; apartamentos turísticos; agroturismos y casas rurales; albergues, campings; otros asimilables a los anteriores); las viviendas para uso turístico. No se incluyen entre ellas las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistenciales, que se consideran como equipamientos asistenciales (uso 3, situación 5), 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 podrá desarrollarse la actividad como un uso hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

  Se diferencian las siguientes submodalidades:

  - 2.1.1. Las viviendas para uso turístico.
  - 2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos.
  - 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
  - 2.1.4. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

  Todas las modalidades de actividades turísticas se desarrollarán 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

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

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

En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico (submodalidades "2.1.2" y "2.1.3"), lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.

Con carácter general, en edificios cuyo uso pormenorizado principal sea el residencial, cualquier actividad turística de alojamiento debe situarse por debajo de las viviendas de uso residencial. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento con viviendas de uso residencial, siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.

Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico (situación "2.1.1"), aquellas viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritos como tal en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que, 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 General de Ordenación Urbana.

Se autorizará el uso complementario de alojamiento turístico en la modalidad "2.1.1" únicamente en viviendas existentes en edificios cuyo uso principal sea residencial, esto es es, en viviendas que tengan reconocido el uso residencial en cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, bien desde el origen de la edificación, bien como consecuencia del cambio de otros usos autorizados en viviendas. Podrán implantarse en una sola planta, que será la más baja de las plantas en las que se desarrolla algún uso residencial. No obstante, podrán coexistir en una misma planta viviendas para uso turístico con viviendas de uso residencial sin necesidad de acceso independiente.

En las viviendas de uso principal residencial se podrá desarrollar, alternativa y/o complementariamente, la actividad turística de alojamiento en la submodalidad "2.1.1. Viviendas para uso turístico", en las condiciones de regulación establecidas en este Plan.

Es de aplicación a las viviendas para uso turístico lo establecido en el artículo 146 relativo a las intervenciones sobre edificios existentes que den lugar a nuevas viviendas por división o cambio de uso.

Se autorizará el uso complementario de Alojamiento Turístico en las categorías de pensiones y apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto, en aquellas viviendas existentes que cuenten con permiso de primera ocupación, cédula de habitabilidad o documento análogo. Únicamente se autorizará este uso en la ubicación y en las condiciones que se admita para la situación de vivienda para uso turístico (2.1.1).

En las modalidades de alojamientos "2.1.2" y "2.1.3", las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja, salvo en aquellos lugares donde este PGOU posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.

En los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como actividades económicas de uso terciario, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Asimismo, los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" cuyas unidades de alojamiento dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables establecidas en el artículo 144 de estas Normas.

* 2.2. Usos de oficina y asimilables.

Se diferencian las siguientes modalidades:

- 2.2.1. Uso de oficina:
  Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos, estudios y consultas profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

- 2.2.2. Usos tecnológicos y asimilables (actividades @).
  Se corresponden con 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. Se incluyen, entre otras, las siguientes:

  - Actividades relacionadas con la biotecnología, la investigación de nuevos materiales, las tecnologías ambientales, otros laboratorios (incluidos los protésico dentales...) y centros de investigación científica y tecnológica, centros de producción de radio y televisión, estudios de grabación de sonido e imagen, etc.

  - La fabricación de: ordenadores y otros equipos informáticos; consumibles informáticos; sistemas y equipos de telecomunicaciones; materiales electrónicos, equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones:

  - La reproducción de soportes grabados (discos, discos compactos, programas informáticos…).
    . El desarrollo, la producción, el suministro y la documentación de programas informáticos (sofftware…).
    . La producción de sofftware de gestión, control e inteligencia de redes de telecomunicaciones.
    . La radiodifusión y telecomunicaciones.
    . El desarrollo de la transmisión por cable.
    . El sector internet:
    . El sector multimedia:
    . El sector audiovisual.
    . Servicios de procesamiento de datos; etc.
    . Actividades relacionadas con el correo electrónico.
    . Prestación de servicios de valor añadido (correo electrónico, intercambio electrónico de datos, EDI transferencia electrónica de fondos, EFT, videoconferencia).
    . Suministro digital de bienes y servicios digitalizados.
    . Mantenimiento y reparación de equipos informáticos; prestación de servicios técnicos: hot-lines (línea directa), ayuda, mantenimiento, outsourcing, servicios post-venta.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

. Otros servicios de telecomunicaciones: todas las actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
. Servicios para la creación de nuevas empresas:
. Otras actividades basadas en el conocimiento y que mejoren la competitividad (área tecnológica, comercial; financiera; administrativa; etc.).

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 particulares molestias serán consideradas como usos productivos industriales.

* 2.3. Uso comercial:

- Incluye:
  . La comercialización y venta directa al público de artículos y productos de todo tipo: alimentación, bebidas; textil; perfumerías; droguerías; equipamiento de hogar; librerías; papelerías; imprentas; etc. Las instalaciones de comercialización y venta de productos de alimentación podrán complementarse con otras de producción de los mismos.
  . Los negocios de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, salas de juegos recreativos, sociedades gastronómicas, "txokos", etc.
  . La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías; salones de belleza; masajistas; tintorerías; lavanderías; confección y arreglo de prendas; talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo; etc.
  . Las mensajerías o agencias de transporte de mercancías de superficie igual o inferior a 1.500 m²(t).
  . La venta de animales domésticos de compañía.
  . Otras actividades similares a las anteriores.
  . Los usos auxiliares de los anteriores.

- Se diferencian las siguientes modalidades:
  . 2.3.1. Local comercial.
  Comprende locales destinados a actividades comerciales desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie igual o inferior a 1.300 m²(t), excluidos aparcamientos y todos los espacios no computables a efectos de la edificabilidad física, contemplados en el artículo "59.2B".
  Han de implantarse como usos complementarios en la edificación afectada y no como usos característicos o permitidos de ella, salvo en los supuestos en los que el planeamiento autorice su implantación en estas condiciones.
  . 2.3.2. Establecimiento comercial.
  Comprenden el desarrollo de actividades comerciales en uno o más locales de superficie superior a 1.300 m²(t) e inferior a 3.500 m²(t), excluidos aparcamientos; se consolidan los existentes de superficie superior a 3.500 m²(t).
  Se considerarán como una única actividad las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas (galerías comerciales…) y/o que comparten accesos peatonales y/o rodados u otro tipo de elementos e instalaciones necesarios para su implantación y desarrollo.
  Cada establecimiento comercial tendrá, a los efectos de su implantación, un tratamiento urbanístico único y diferenciado (objeto de una única licencia de construcción), sin perjuicio de que dentro de él se desarrollen actuaciones y/o actividades que requieran licencias y/o autorizaciones diferenciadas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

. 2.3.3. Gran establecimiento comercial.
Comprende el desarrollo de actividades comerciales que, en su conjunto y al margen de su posible compartimentación en actividades diferentes, se implanten en una parcela urbanística única y tengan una edificabilidad superior a 3.500 m²(t) e inferior a 5.000 m²(t), excluidos los aparcamientos.
En ningún caso podrán responder a la tipología propia de la modalidad comercial "2.3.4".
Podrán implantarse exclusivamente como usos característicos en las parcelas de tipología "b.3 Comercial".

. 2.3.4. Centro comercial.
Comprenden el desarrollo de actividades comerciales que, en su conjunto y al margen de su posible compartimentación en establecimientos o actividades diferentes, cuenten con una superficie igual o superior a 5.000 m²(t), excluidos los aparcamientos.
Tan solo podrán implantarse en parcelas en las que esté expresamente autorizada su implantación como uso característico o permitido.

A los efectos de la determinación y cuantificación del citado techo comercial se tomará como referencia de partida, en todos los casos, la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista, computable como tal conforme a lo establecido en este Plan, y se descontará de ella, en su caso, la destinada a aparcamientos.

C.- Otras determinaciones:

* Los establecimientos de alimentación están sujetos al cumplimiento de la Ordenanza específica referente a ellos, tanto si su implantación responde a la tipología "2.3.1 Local comercial" como a la "2.3.2 Establecimiento comercial".

  Los establecimientos dedicados a la venta y comercialización al público de artículos y productos de todo tipo (textil, perfumerías, droguerías, equipamiento de hogar…), diferentes de los de alimentación, cuya implantación responda a las tipologías "2.3.2 Establecimiento comercial" o "2.3.3 Gran establecimiento comercial" están obligados al cumplimiento de las condiciones de carga y descarga establecidas en el artículo 7 de la citada Ordenanza.

* Los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos…) podrán ser considerados bien como usos auxiliares de esos otros usos, bien como usos autónomos, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes específicos.

  En el primer supuesto (uso auxiliar) el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal. En el segundo (uso autónomo) la parte del local destinada a ese uso será tratada de manera diferenciada a los efectos de la determinación de las correspondientes medidas de intervención.

  En cualquier caso, su implantación se adecuará a lo establecido en la Ordenanza de Hostelería.

* Las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente bien desde la vía o espacio público, bien desde el espacio libre de la parcela. Dicho acceso podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas. No se autorizan segregaciones de partes de esos locales que no cumplan dicha condición. Se estará a ese respecto a lo establecido en la Ordenanza municipal vigente en la materia.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* La determinación de la edificabilidad, instalaciones, superficies, etc. vinculadas a una o más actividades comerciales desarrolladas de manera conjunta en un mismo espacio se adecuará a los siguientes criterios:

  - Se considerarán de manera unitaria todas las superficies, instalaciones… vinculados a dichas actividades, incluidos los destinados a otras actividades complementarias (industriales, equipamientos…), sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de los requisitos aplicables a ellas.

  - Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a dichas actividades, incluidas: las galerías y espacios peatonales cubiertos; las oficinas auxiliares; los espacios de almacenamiento; los talleres auxiliares; etc. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a carga y descarga y a aparcamiento auxiliar.

* Se consideran usos auxiliares de los terciarios: las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, etc.); aparcamientos; otros asimilables a los anteriores.

* La implantación de establecimientos destinados a usos de hostelería, actividades de prostitución y servicios de telecomunicaciones (locutorios...) se adecuará a lo establecido tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, como en las Ordenanzas municipales específicas reguladoras de dichos establecimientos y actividades, vigentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan y consolidadas por él y/o que se promuevan en su desarrollo.

* Los usos de espectáculos y hostelería de alta ocupación como discotecas, salas de baile y salas de fiesta, únicamente podrán ubicarse en locales que cumplan lo establecido en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).

1.- Situación 1: uso deportivo.

A.- Comprende las actividades relacionadas con la práctica, la enseñanza y/o la exhibición de actividades deportivas o de cultura física, desarrolladas tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados para ello.

Incluye las actividades auxiliares siguientes: sedes de entidades y clubs deportivos; hostelería; aparcamientos; etc.

B.- No se incluyen en esta situación las actividades deportivas auxiliares de otras (equipamientos docentes, de residencia comunitario, asistenciales…) y tampoco las que, en atención a sus características y condicionantes, se incluyen en otras situaciones (las actividades de enseñanza deportiva de grado medio, superior, etc., integradas en el sistema educativo oficial y, debido a ello, consideradas como uso de equipamiento docente).

2.- Situación 2: uso docente.

Comprende la enseñanza destinada a la formación humana e intelectual de las personas en sus distintos niveles y modalidades: infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, enseñanza universitaria, enseñanzas artísticas y de diseño, enseñanzas profesionales de música

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

y danza, enseñanzas de artes plásticas y diseño, enseñanzas artísticas superiores, enseñanzas deportivas, educación de personas adultas, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, otras asimilables a las anteriores tipificadas o no de forma oficial.

Incluye las actividades auxiliares de investigación, custodia, desarrollo y administración de las anteriores (comedores, cafeterías, talleres ocupacionales, aparcamientos…), las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

3.- Situación 3: uso sanitario.

Comprende las actividades de orientación, prevención, información y cuidado de enfermedades físicas y mentales, incluidas las de administración y prestación de los servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios necesarios para ello, desarrollados (entre otros y mencionados como ejemplos) en: hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, centros de análisis clínicos y de radioterapia, centros de ambulancias, centro hematológico y en general todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

También forman parte de este uso: las farmacias; las actividades sanitarias relacionadas con los animales (consultorios veterinarios...), siempre que estas no deban ser consideradas como usos rurales.

Se excluyen los servicios médicos desarrollados en despachos o consultas profesionales siempre que, en atención a sus servicios e instalaciones, no sean equiparables a clínicas o centros sanitarios (aun cuando sean de limitado tamaño); dichos servicios serán considerados como usos de oficina (modalidad "2.2.1" de la situación 2).

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

4.- Situación 4: uso religioso.

Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, basílicas, catedrales, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros vinculados a cualquier otra confesión.

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades: conventos, casas curales, residenciales religiosas y otros asimilables, así como las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

5.- Situación 5: uso de alojamiento – asistencial.

Comprende:

* 5.1. Alojamientos dotacionales regulados en la legislación vigente, con sus usos auxiliares.

* 5.2. Usos de alojamiento:
  - El alojamiento estable de personas y/o colectivos no familiares de cualquier tipo en edificios o instalaciones como los siguientes: conventos; casas curales y/o residencias religiosas; residencias, apartamentos tutelados, viviendas comunitarias u otro tipo de instalaciones para personas mayores autónomas o no dependientes; residencias universitarias; colegios mayores; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

* 5.3. Usos asistenciales:
- Los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (sanitarios…).
  Se incluyen entre ellos: las instalaciones asistenciales asociadas al sistema vasco de servicios sociales (servicios de alojamiento; centros de día; centros residenciales para: personas mayores dependientes, con discapacidad, con enfermedad mental, en situación de riesgo y marginación; menores de edad en situación de desprotección; mujeres víctimas de maltrato doméstico y otros servicios residenciales para mujeres; etc.); los albergues públicos y hogares del transeúnte; las instalaciones de orientación y asistencia a toxicómanos (centros de información, rehabilitación…)
- Otras instalaciones destinadas a fines benéfico-sociales: Cruz Roja; DYA; Ayuda en Carretera; otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores.
- Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

Los citados usos de alojamiento y asistenciales pueden implantarse de manera diferenciada y/o mezclada.

Además, la implantación y el desarrollo de los alojamientos dotacionales y los usos de alojamiento se adecuará al principio de unidad de explotación, estando sometidos 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. Esos criterios serán asimismo de aplicación en los usos asistenciales que incorporen usos de alojamiento.

6.- Situación 6: uso socio-cultural y de entretenimiento.

Comprende:

* Las actividades recreativas, de relación, ocio, diversión, esparcimiento y/o disfrute del tiempo libre, etc. desarrolladas en: salas de cine: teatros; salas de conciertos y auditorios de música; salas de reunión; casinos; casas y círculos regionales, sedes gastronómicas; lonjas juveniles; parques de atracciones; zoológicos; jardines botánicos; acuarios; plazas de toros; circos, etc.

***** Las actividades de custodia, transmisión y conservación de conocimientos, promoción y exhibición cultural, creación e investigación artística, etc. desarrolladas en: bibliotecas; museos; archivos; salas de exposiciones, conferencias o congresos; etc.; otras instalaciones asimilables a las anteriores.
Se incluyen los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

7.- Situación 7: uso asociativo.

Comprende las actividades de uso colectivo desarrolladas por partidos políticos, sindicatos, asociaciones de vecinos, entidades culturales, deportivas, clubs, agrupaciones cívicas, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., complementadas con los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos…- etc.).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se excluyen las actividades asociativas auxiliares de otras incluidas en otras situaciones (deportiva, socio-cultural…).

Los locales destinados a clubs o asociaciones, que dispongan de salas de fumadores, deberán ubicarse en planta baja, contarán con un vestíbulo previo al acceso y dispondrán de un conducto exclusivo hasta la cubierta para la evacuación de humos.

8.- Situación 8: usos de servicios urbanos y administrativos.

A.- Comprende las actividades institucionales, administrativas, de prestación de servicios públicos urbanos a la población, desarrollados bien por la Administración pública y sus organismos autónomos, bien por la iniciativa privada.
Se incluyen entre ellas las instalaciones, sedes, oficinas, delegaciones, etc. de: la Administración Local, Foral, Autonómica y Estatal, y sus organismos autónomos; las oficinas de empleo; los tribunales de justicia; instituto anatómico forense; centros de información turística; bomberos; mercados; correos y telégrafos; cementerios; albergues y campamentos turísticos públicos; mataderos públicos; protección civil; comisarías y sedes de la Ertzaintza, policía municipal y otras policías; cuarteles militares; cárcel; depósito municipal de vehículos; limpieza viaria; servicios funerarios (crematorios, tanatorios...); cualesquiera otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores; usos e instalaciones auxiliares de los anteriores, necesarios para su implantación y desarrollo (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos…- etc.).
Los crematorios se implantarán, en todo caso, a una distancia de 500 metros de las edificaciones residenciales sin que ello, en ningún caso, suponga una limitación de las previsiones urbanísticas que para este uso se deriven del planeamiento. Esa distancia se medirá de forma radial con el centro situado en el de la chimenea de evacuación de humos de la incineración y deberá respetarse tanto con respecto a las edificaciones residenciales actualmente existentes como a las previstas en el planeamiento

B.- No se incluyen entre ellos los usos de infraestructuras de servicios urbanos regulados en este Plan.

C.- Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, ruidos, y otros), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

9.- Situación 9: usos de fomento de actividades económicas.

Se corresponden con los usos de formación, implantación, divulgación y desarrollo de actividades económicas que requieran el apoyo y la intervención de la Administración pública a los efectos de la consecución de objetivos de interés público de orden diverso, incluidos los siguientes: la creación y potenciación de "incubadoras" de empresas; el asentamiento de iniciativas económicas y empresariales de singular y/o especial interés público para Bilbao; la descentralización de actividades económicas y actividades empresariales en los barrios de la ciudad; la regeneración y renovación de áreas urbanas obsoletas; la creación de centralidades urbanas; la implantación y el mantenimiento de servicios de proximidad; etc.

Incluyen los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos…- etc.).

10.- Situación 10: núcleos zoológicos y asimilables.

Se corresponden con las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría y/o venta de animales, sean o no núcleos zoológicos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se implantarán en el suelo no urbanizable salvo las actividades de venta, guardería y/o residencia de animales domésticos de compañía, que también podrán implantarse en suelo urbano en las condiciones siguientes:

* En plantas bajas de edificaciones residenciales y terciarias en las que se autorizan usos de equipamiento:
  - Superficie máxima neta destinada a ese fin: 20 m²(útiles).
  - Número máximo de perros, gatos y otros animales asimilables: 10
* En edificaciones destinadas a usos productivos en las que se autorizan usos de equipamiento, con una superficie máxima neta destinada a ese fin de 200 m²(útiles).
* Las actividades de guardería y/o de residencia autorizadas son, exclusivamente, las de desarrollo o servicio diurno.

Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).

Comprende:

* Uso de ocio y esparcimiento.
  Es el propio 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 con destino a su disfrute visual y ornamental, situados tanto en el medio urbano como en el rural.
  Incluye los usos auxiliares de servicio a los usuarios de dichos espacios: aseos públicos; huertos (exclusivamente en los espacios libres ordenados en el suelo no urbanizable); usos hosteleros y de equipamiento comunitario asociados y/o de servicio al uso principal; viario de acceso; aparcamiento; infraestructuras de servicios y otros similares.

* Uso de elementos territoriales.
  Uso asociado al disfrute (ocio, esparcimiento…) de los cauces fluviales, el dominio público marítimo-terrestre, la montaña, etc. a la manera de espacios libres.

Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).

1.- Situación 1: circulación peatonal.

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por su propio pie o mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares por calles, aceras, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad. Se incluyen entre ellos los medios mecánicos públicos y privados de movilidad: ascensores, rampas, escaleras, etc.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global y subzonas de uso pormenorizado sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

2.- Situación 2: circulación ciclista.

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta por bidegorris, pistas, calles, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Situación 3: circulación rodada motorizada.

Consiste en la actividad de desplazamiento de personas y transporte de mercancías mediante medios y vehículos automóviles motorizados públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluidos el tranvía, el taxi…) y privados (coche, furgoneta, camión, moto…) por calles, carreteras, y, otras vías similares.

Se excluyen de esta modalidad los medios de movilidad para personas de movilidad reducida como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en el uso de circulación peatonal.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. En las zonas globales rurales esa consideración como uso de servicio básico se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en este documento.

4.- Situación 5: circulación ferroviaria.

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante la utilización de vías e instalaciones ferroviarias (estaciones, apeaderos, zonas de servicio, áreas de maniobra ferroviaria y/o transferencia intermodal…) situadas sobre y bajo rasante, complementadas con los talleres de guarda y reparación de material y maquinaria ferroviaria, y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

Se incluyen las vías e instalaciones del ferrocarril metropolitano (Metro) y del tranvía (sin perjuicio de la previsión de su implantación en la red viaria).

5.- Situación 5: uso portuario.

Comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como los usos y actividades auxiliares autorizados en los espacios portuarios por las disposiciones legales vigentes.

6.- Situación 6: uso fluvial.

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías por la ría y los cauces fluviales del municipio mediante la utilización de las embarcaciones, elementos, etc. necesarios para ello.

Incluye las plataformas, instalaciones y usos auxiliares necesarios para el desarrollo de esas actividades.

7.- Situación 7: uso aéreo.

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante medios aéreos.

Incluye las plataformas e instalaciones necesarias para el desarrollo de esas actividades (aterrizaje de helicópteros…).

8.- Situación 8: aparcamiento.

A.- Comprende el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) en espacios

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y, de dominio público o privado. Se incluyen tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

B.- Se distinguen las siguientes modalidades de aparcamientos:

* En atención a su régimen de titularidad y uso, los aparcamientos de residentes y de rotación, que pueden implantarse en espacios e instalaciones diferenciados o mixtos. Esas modalidades se podrán complementar con otras que se estimen adecuadas (aparcamientos disuasorios, etc.).

* En atención a su vinculación o no a otros usos:
  - Aparcamientos auxiliares, los que se ordenen con ese carácter y/o como dotación complementaria de otros usos característicos, permitidos, etc. en subzonas pormenorizadas destinadas a estos usos[1].
    Con carácter general, se consideran auxiliares los aparcamientos existentes o a implantar para el cumplimiento de la dotación máxima establecida a ese respecto en este Plan.
    Se incluyen entre ellos los aparcamientos existentes y consolidados por este Plan, con la sola excepción de los implantados expresamente como autónomos en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.
  - Aparcamientos autónomos, los que se ordenen bien como característicos o permitidos en una subzona pormenorizada, bien como complementarios de los anteriores siempre que, en este caso, no se trate de aparcamientos auxiliares previstos para dar respuesta a la dotación específica de la subzona pormenorizada y su objetivo sea el de dar respuesta a demandas generales.

C.- Se consideran como usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación de vehículos.

Algunas de esas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su necesidad.

D.- La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones y enfoques de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación.

Por un lado, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, etc. desarrollados en una zona global o subzona pormenorizada.
Por otro, como uso autónomo asociado, entre otras, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico del conjunto de la ciudad o de determinadas partes de ella, la insuficiencia de la dotación de aparcamientos existente en distintos barrios o entornos de la ciudad, etc.

En ese último supuesto, la concreción de los espacios bajo rasante en los que se puedan implantar nuevos aparcamientos para residentes deberá realizarse a través de uno o varios planes especiales que justifique la utilidad pública del tipo de explotación a que estén destinados, la adecuación de su tamaño y situación a los objetivos del Plan General en materia de aparcamiento y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

[1] Es el supuesto de los aparcamientos previstos en parcelas residenciales, productivas, terciarias, de equipamiento, etc., siempre que se prevea su implantación como dotación vinculada a dichos usos.

Artículo 57.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios (uso 6).

1.- Situación 1: infraestructuras de abastecimiento de agua.

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las arterias de abastecimiento, los depósitos de almacenamiento y las redes de distribución de agua potable, así como los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen asimismo las instalaciones (placas solares…) de producción y distribución de agua caliente o refrigerada.

2.- Situación 2: infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Comprende: las redes de drenaje y recogida de aguas pluviales o residuales; las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales (colectores…); las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales; los usos y elementos auxiliares de los anteriores (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices, etc.).

3.- Situación 3: infraestructuras de producción y suministro de energía.

Comprende: las instalaciones y redes de producción y captación de energías diversas (incluidas placas fotovoltaicas y solares, instalaciones eólicas, geotermia…); las estaciones, subestaciones y centros de transformación y distribución de energía eléctrica; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, incluso las de alumbrado público; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras; usos auxiliares de los anteriores.
Se incluyen instalaciones conectadas a redes fotovoltaicas.

4.- Situación 4: infraestructuras de comunicaciones electrónicas o asimilables y señalización.

Comprenden: las centrales telefónicas; las instalaciones emisoras y antenas de todo tipo; los faros y otros similares; las redes asociadas a todo ese tipo de instalaciones, incluyendo las de transmisión de datos; los usos auxiliares de los anteriores.

5.- Situación 5: infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

Comprenden: los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento, regulación y almacenamiento anejas a las mismas.

Se incluyen asimismo los depósitos de combustibles para los usuarios directos asociados tanto a derivados pesados del petróleo (gas oil, fuel oil…) como a gases licuados u otros combustibles.
Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta, en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

6.- Situación 6: infraestructuras de gestión de residuos.

Comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como contenedores y buzones de recogida, redes neumáticas de recogida y sus elementos auxiliares, centros de recogida de residuos urbanos especiales (garbiguneak), las plantas de diverso tipo de almacenaje y tratamiento (plantas de compostaje; incineradoras; vertederos y otras), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

7.- Otras determinaciones.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo al público en general agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, datos, alumbrado, gas, recogida de residuos, y, otros, así como sus elementos auxiliares, se consideran como usos de servicio básicos, quedando autorizadas en la totalidad de las zonas globales y subzonas pormenorizadas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y, esa ocupación excluya la posible implantación superpuesta de otros usos.

CAPITULO TERCERO
RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.

Sección Primera.
Determinaciones generales.

Artículo 58.- Definición de parámetros.

1.- Parámetros referentes a la parcela.

* Parcela urbanística.
Unidad de suelo que (sobre y/o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo) es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado con todos o algunos de los siguientes fines: la determinación de su régimen urbanístico (edificabilidad, parámetros edificatorios, régimen de uso…); su configuración, uso y funcionamiento urbanístico (accesos y salidas; infraestructuras de servicios urbanos; etc.); otros asimilables o complementarios de los anteriores.
Y eso, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc. susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección, construcción, configuración registral, titularidad, etc.

* Alineación de parcela.
Línea que, determinada sobre la superficie del terreno, delimita la parcela, diferenciándola de otras parcelas o espacios (públicos o privados) colindantes.

* Parcela mínima.
Unidad mínima de parcelación resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento (proyectos de reparcelación, etc.).

* Espacio libre de la parcela.
Superficie de la parcela no ocupada o no ocupable por la edificación sobre y/o bajo rasante,

2.- Parámetros referentes a la edificación.

* Alineación de la edificación o plano de la envolvente (sobre y bajo rasante).
Línea que define la ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que se establezcan respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella. Se determinan estas dos variantes de alineaciones:

- *Alineación obligatoria*.
  Línea sobre la que debe disponerse obligatoriamente la edificación o plano de la fachada sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- *Alineación máxima*.
  Línea de la que no puede sobresalir la edificación o plano de la fachada, sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

* Fachada.
Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación, sin vuelos.

* Retiro.
Distancia entre, por un lado, la alineación de parcela y, por otro, la alineación de la edificación sobre y bajo rasante.
Salvo determinación expresa de otro tipo, el retiro tiene como referencia la línea de edificación o plano de la fachada sobre rasante, incluyendo los vuelos.

* Retranqueo.
Tramo de la fachada que se remete hacia el interior de la línea de edificación o plano de la fachada y/o distancia entre, por un lado, esta superficie y, por otro, la fachada remetida.

* Vuelo.
Elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable, que hace posible su ocupación por las personas. Pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.
No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, carentes de una plataforma ocupable, que sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada.
Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre, por un lado, su extremo más saliente y, por otro, la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.
Se diferencian las siguientes variantes:

- *Balcón*.
  Vuelo que arranca desde el plano de la fachada de la pieza única a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente.
- *Balconada (o balcón corrido)*.
  Balcón que sirve a varias piezas.
- *Terraza*.
  Espacio entrante no cerrado ni cubierto formado como consecuencia de retranqueos en la última o últimas plantas de la edificación y, en su caso, en otras inferiores.
- *Solana*.
  Recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se sitúa en la esquina, incluida la parte que, en su caso, sobresalga de la fachada.
- *Mirador*.
  Vuelo cerrado que arranca desde el plano de la fachada de la pieza o piezas a las que sirve.

* Línea edificación o plano de la fachada,
Superficie externa de la fachada que configura el plano correspondiente al cierre vertical de la edificación y su envolvente volumétrica máxima, excluidos los vuelos.

* Profundidad edificable.
Distancia entre, por un lado, la alineación de la fachada principal o exterior de la edificación y, por otro, la alineación de la fachada posterior o interior.

* Superficie:
- *Ocupable*.
  Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y, en su caso, bajo rasante, excluidos los vuelos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- *Ocupada*.
  Superficie de la parcela comprendida dentro del perímetro formado por la superficie de fachada o línea de edificación, excluidos los vuelos.
- *Edificable*.
  Edificabilidad susceptible de construcción sobre y/o bajo rasante, resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico y computada conforme a los criterios establecidos en él.
- *Construida.*
  Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.
- *Útil.*
  Edificabilidad o superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local o pieza, susceptible de directa utilización para el uso al que se destina, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.
  La superficie útil de una planta o edificación está conformada por la suma de la superficie útil de los locales o piezas que forman parte de ella.

* Altura:
- *De edificación*.
  Es la altura de la línea de edificación y/o plano de la fachada de un edificio al correspondiente elemento de referencia (cornisa, cumbrera…), medida conforme a los criterios establecidos en el artículo 61.
- *De planta o piso*.
  Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- *Libre de piso*.
  Distancia vertical entre, por un lado, la cara superior del forjado de una planta y, por otro, la cara inferior del forjado del techo de esa misma planta, medida en estructura.
- *Útil.*
  Distancia vertical entre el pavimento y el acabado del techo de una misma planta.

* Perfil de edificación.
Número de plantas de la edificación. Puede incluir el número de plantas sobre y bajo rasante.

* Plantas de la edificación:
- *Sótano*.
  Planta situada por debajo del forjado de la planta baja (convencional o descolgada), total o parcialmente enterrada cuyo suelo está situado a más de ochenta (80) cm por debajo de la rasante de la calle o espacio urbanizado perimetral, público o privado, actual o proyectado, según se plantee la consolidación o alteración de dicha rasante, medidos en el punto de medición de la altura de la edificación.
  Tratándose de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, tendrá asimismo la consideración de planta de sótano aquella que, aún sin cumplir los requisitos específicos anteriores, haya contado y/o cuente con el régimen urbanístico de uso propio de esa planta, y no sea susceptible de ser considerada como planta baja.

- *Planta baja*.
  Primera planta de la edificación situada sobre rasante, por encima de la planta de sótano y en la que, habitualmente, se sitúa el portal o acceso a la edificación. Ha de reunir, en todo caso, todos los requisitos siguientes:
  . Disponer, como mínimo, de una fachada que en todo su frente cuente con una altura superior a 2,20 m sobre la rasante de la urbanización perimetral.
  . Contar con un suelo situado, como máximo, a menos de, respectivamente, 80 cm y 1,20 m por debajo y por encima de la rasante de la calle o espacio urbanizado perimetral, medidos en el punto de medición de la altura de la edificación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

En el supuesto de que el edificio cuente con fachadas a dos calles o espacios urbanizados y no edificados, públicos o privados, de distinta rasante se considerará como planta baja aquella en la que esté situada el portal o acceso a la edificación.
Si a esa planta se accede desde la calle o espacio superior, las situadas por debajo de ella y por encima de la rasante de la calle o espacio inferior serán consideradas como plantas bajas descolgadas en los supuestos y condiciones siguientes:

. La calle o espacio inferior al que dé frente la fachada de la edificación ha de corresponderse:
  * Bien con una calle urbanizada de libre acceso y uso público de un mínimo de 5 m de ancho en toda su extensión, incluidos los pasadizos, galerías y soportales de uso público siempre que garanticen la evacuación y la entrada de los servicios de extinción de incendios.
  * Bien con un espacio(s) libre(s) de edificación público(s) o privado(s) que, además, cuente con vistas rectas no inferiores a 16 m hacia espacios libres de edificación y con superficie mínima de 300 m².

. En el caso de existencia de más de una planta baja descolgada en edificaciones residenciales, deberán contar, en todo caso, con acceso desde la calle o espacio inferior.

. Su régimen de uso es el siguiente:
  * En los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan: el establecido en las Normas Urbanísticas Particulares (incluidos los gráficos contenidos en ellas) y/o en el planeamiento consolidado o a promover en su desarrollo.
  * En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan:
    - Las plantas bajas descolgadas se destinarán a los usos principales propios de ellas en una profundidad de 20 m, medida perpendicularmente desde cada punto de la fachada. Las partes de dichas plantas que excedan de esa profundidad se destinarán a usos auxiliares.
    - Se consolidan en su estado actual las plantas bajas descolgadas de las edificaciones en las que los usos principales ocupen una profundidad superior a la mencionada.

Tratándose de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, se considerará asimismo como planta baja aquella en la que, aún sin cumplir los requisitos específicos anteriores, esté emplazado el acceso al portal de la edificación y/o los usos existentes sean acordes con el régimen de uso establecido para esa planta en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

- *Entresuelo*.
Planta situada por encima de la planta de sótano, que no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja. Se sitúa exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, sin que se autorice su implantación en nuevas edificaciones.

- *Planta alta*.
Toda planta situada por encima de la planta baja o del entresuelo, si éste existe. Se identifican en ellas, además de las plantas altas comunes, estas dos variantes específicas:

. *Ático:*
  Planta o plantas retranqueadas situadas en la parte superior del edificio que responden a los siguientes parámetros:
  * Altura de fachada mayor de 1,50 m.
  * Plano de fachada retranqueado respecto del general de la edificación.

. *Bajocubierta:*
  Última planta del edificio situada directamente bajo su cubierta inclinada, destinada a:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En las edificaciones residenciales de tipología "a.4 Residencial Edificación de Baja Densidad": usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros…).
* En las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable: usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros…).
* En las edificaciones residenciales de vivienda colectiva (tipologías "a.1", "a.2" y "a.3"):
  - Usos auxiliares (trasteros…).
  - Usos residenciales vinculados jurídicamente a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, siempre que los espacios y locales resultantes cuenten con una altura superior a 1,50 m en más del 50% de su superficie. En ese caso, las viviendas de la planta inferior deberán cumplir, por sí solas, las condiciones referentes a la superficie mínima de vivienda.
  - Usos residenciales autónomos, no vinculados a las viviendas de la planta inferior, exclusivamente en el supuesto de las viviendas igualmente autónomas ubicadas en las edificaciones consolidadas por este Plan y existentes con anterioridad a su aprobación.
* En las edificaciones destinadas a actividades económicas (productivas, terciarias) y de equipamiento: usos característicos, permitidos, complementarios y auxiliares, en los términos y condiciones establecidos en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

- *Altillo.*
  Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3.D", en las plantas de edificaciones residenciales destinadas a ese uso, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.

- *Entreplanta.*
  Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3.D", en las plantas baja y altas de edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento y en las plantas bajas de otro tipo de edificaciones destinadas a esos mismos usos, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.

* *Cubierta*.
  Cierre de la edificación en su parte superior, destinada a su protección y susceptible de configuración mediante planos horizontales, inclinados u otras formas geométricas.

* *Pendiente de cubierta*.
  Pendiente, ascendente hacia el interior de la parcela, que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, a partir de la intersección del plano horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, con la superficie de fachada.

* *Patio.*
  Espacios no edificados existentes o proyectados bien en el interior de una o más edificaciones, bien en su fachada, para garantizar, entre otras, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, locales, etc. de esas edificaciones.
  En determinados supuestos, dichos patios podrán ser edificados en planta baja.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 59.- La edificabilidad pormenorizada.

1.- La edificabilidad pormenorizada.

* La edificabilidad pormenorizada regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y la edificación proyectada, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

  Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos autorizados (residenciales, comerciales...) en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

* En los supuestos en los que la edificabilidad urbanística se fija en una determinada cuantía de m²(t) que se complementa con gráficos en los que se reflejan los parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas...), dicha edificabilidad es normativa, sin perjuicio de los ajustes autorizados en este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado.

* En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...). Ese reajuste será materializado en el marco de la sustitución, reforma integral y/o cambio de uso integral de la edificación existente.

  En esos casos los proyectos que se promuevan en desarrollo de este Plan y, en particular, los proyectos de edificación, incluirán un levantamiento de la o las edificaciones existentes y consolidadas, complementado con la determinación precisa de su edificabilidad tanto total como diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos y a su ubicación sobre y bajo rasante. La edificabilidad consolidada por este Plan será la que, de manera justificada, se determine en ese contexto.

  Dicha consolidación se complementa con el destino de esa edificabilidad a usos principales o auxiliares de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan (artículos "61.7", 93...). Así, la edificabilidad máxima prevista por este Plan con destino a usos principales es, en todo, la resultante de la aplicación de esos criterios.

* Se corresponde con la edificabilidad prevista sobre y/o bajo rasante en cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas por el planeamiento urbanístico vigente.

  Incluye la asignada a las subzonas pormenorizadas destinadas a usos lucrativos, determinada bien en el epígrafe IV de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él, bien por el que se ha de promover en su desarrollo.

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales y locales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

  Debido a ello, la edificabilidad establecida en este Plan para esas zonas y subzonas podrá ser incrementada mediante la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Podrá tener esa misma naturaleza y tratamiento la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida a ese respecto por la Administración o entidad competente en la materia.

* La edificabilidad asignada a una subzona pormenorizada podrá ser determinada de cualquiera de las formas previstas en el artículo 11 de este documento.

2.- Cómputo de la edificabilidad.

A.- Espacios computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física (también como edificabilidad urbanística, siempre que tenga este carácter) de un edificio los espacios siguientes:

* Los espacios cubiertos y cerrados por todos sus lados o totalmente cerrados que tengan más de 1,50 m de altura útil.
* Las solanas en toda su extensión.
* Los elementos macizos de ledificación y los conductos de instalaciones de sección <0,50 m² y/o Ø interior <0,30 m.
* Las galerías y espacios peatonales cubiertos adscritos a usos o instalaciones comerciales, aun cuando no estén totalmente cerrados por todos sus lados.

B.- Espacios no computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física:

* Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
* Los huecos de ascensores.
* Los patios y conductos de instalaciones de sección >0,50 m² y/o Ø interior >0,30 m.
* Los conductos de ventilación o los espacios huecos para paso de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados.
* Los soportales o porches y marquesinas cubiertos.
* Los soportales y/o pasajes de acceso a espacios libres públicos.
* Los vuelos abiertos.
* Las entreplantas y altillos.
* Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones…) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.
* Los locales o espacios comunes destinados a aparcamiento de bicicletas, sillas de bebe, productos de apoyo para personas de movilidad reducida y carros de compra regulados en el artículo "92.3", hasta la superficie máxima regulada en ese mismo artículo.
* La superficie construida en cualquier planta, sobre y bajo rasante, destinada a aparcamientos vinculados a las submodalidades de uso "2.3.2. Establecimiento comercial", "2.3.3. Gran establecimiento comercial" y "2.3.4. Centro comercial"[1].
* Las construcciones e instalaciones a implantar en:
  - Parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar:
    . La accesibilidad universal (ascensores u otros elementos), incluido el acceso rodado y/o de vehículos siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.
    . La eficiencia energética, reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes[2].
  - Parcelas y/o edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para que las viviendas ubicadas en ellas puedan cumplir y/o contar con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las

[1] De conformidad con lo establecido en la Ley 10/2019, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales (art. "3.4").
[2] Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehablitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

disposiciones vigentes, teniendo en cuenta a este respecto, por un lado y entre otras, las particularidades propias de las viviendas sobreocupadas u otras situaciones asimilables y, por otro, el tamaño y/o programa de vivienda a promover en cada caso, fijado de conformidad con los criterios reguladores de las medidas y/o políticas de vivienda a impulsar en el municipio determinadas por el Ayuntamiento y/o entidad competente.

* Los locales o espacios resultantes del cierre de pasajes o pasadizos situados en la planta baja de edificaciones existentes y consolidadas, por conformar puntos negros o inseguros, previa emisión del correspondiente dictamen o resolución del Área de Igualdad del Ayuntamiento justificativo de la existencia del citado punto inseguro y de la conveniencia de proceder al cierre.
  En los supuestos en los que dichos pasajes o pasadizos sirvan para la conexión de espacios o elementos de uso público situados en su colindancia o entorno y/o para la continuidad de itinerarios peatonales, su cierre requerirá la previa y correspondiente resolución municipal, resultante de la evaluación conjunta de los problemas de inseguridad y movilidad planteados.
  En ese supuesto de cierre, las alineaciones de la edificación serán las resultantes del mismo.
  Los locales resultantes del cierre se vincularán al régimen de uso establecido con carácter general para las plantas bajas en este Plan.
* Las instalaciones de carácter no constructivo o edificatorio, destinadas a usos de almacenamiento de productos o mercancías (estanterías, instalaciones de logística...) y no a espacios de estancia o de actividad laboral permanentes, servicios, vestuarios, etc. transitables por personas.
* Las escaleras, los pasillos, las zonas de refugio, etc. destinadas a evacuación en caso de incendio cuando, no siendo de obligada disposición conforme a lo requerido por la normativa básica de protección contra incendios, se construyan para mejorar la calidad de los edificios de acuerdo con lo establecido en el artículo "147.1.B".

C.- La edificabilidad correspondiente a los usos auxiliares mencionados en el artículo "52.2" y a implantar en las parcelas residenciales será, por un lado y preferentemente, la destinada por el planeamiento a dichos usos y, por otro y complementariamente, la destinada a usos terciarios y residenciales.

A su vez, la edificabilidad correspondiente a los usos auxiliares de los terciarios, productivos, de equipamiento, etc. será, por un lado y preferentemente, la destinada por el planeamiento a dichos usos auxiliares y, por otro y complementariamente, la destinada a esos otros usos.

En todos esos supuestos y como salvedad, la edificabilidad prevista en los corazones de barrio y destinada a usos terciarios, productivos y de equipamiento únicamente podrá ser consumida por usos auxiliares en las condiciones establecidas en este Plan para la implantación de aparcamientos y trasteros en dichos corazones (artículos 76, 78, 79, 146…).

3.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.

A.- *Edificabilidad sobre rasante*:

Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos computables con carácter general situados en las plantas bajas (tanto convencionales como descolgadas), entresuelos, plantas altas y espacios bajocubierta (salvo las que, en este último caso y por destinarse a usos auxiliares, no son computables).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- *Edificabilidad bajo rasante*:

Se computará como tal la edificabilidad de todos los elementos de los sótanos, computables con carácter general, que no se hayan considerado como parte de la edificabilidad sobre rasante.

4.- La edificabilidad autorizada bajo rasante.

La edificabilidad autorizada bajo la rasante de una subzona pormenorizada (parcela lucrativa o no lucrativa, dotaciones públicas...) es la siguiente:

* La vinculada al número de plantas autorizadas en cada una de las subzonas pormenorizadas de los suelos urbano y urbanizable. Con ese fin se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo las partes afectadas por los retiros y las restantes condiciones establecidos, en su caso, en este Plan y/o en el planeamiento urbanístico y estudios de detalle consolidados por él o a promover en su desarrollo. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas:
  - En los supuestos y términos establecidos, en su caso y de manera expresa, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
  - Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, en los supuestos en los que el el cumplimiento de la dotación de aparcamientos establecida en el artículo 92 y/o la implantación de instalaciones requiera la construcción de un número de plantas superior al autorizado con carácter general. Su autorización se condiciona en todo caso a que ninguna de las plantas bajo rasante de la edificación se destine a usos distintos de los mencionados.

* En los núcleos rurales del suelo no urbanizable, la vinculada a una planta bajo rasante autorizada en ellos.

Artículo 60.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.

1.- Niveles de la urbanización.

A.- En el suelo urbano consolidado se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas (mejora de la accesibilidad…), en el marco de la sustitución de la edificación actual y/o mediante la formulación de estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.

B.- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada (sujeto a actuaciones de dotación) se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su reajuste: para dar respuesta a problemas de accesibilidad, etc.; para su adecuación a la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo; de conformidad con lo establecido en los estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan en él.

C.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones sobre el medio urbano se convalidan los niveles de la urbanización existentes, salvo que la consecución de los objetivos asociados a dichas actuaciones justifique su reajuste en los términos y con el alcance establecidos en los planes y proyectos que se promuevan para la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana planteados (planeamiento especial, estudios de detalle, proyectos de obras de urbanización, otro tipo de documentos y proyectos, etc.).

D.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (y, en su caso, de nueva urbanización) sujetos a actuaciones integradas y en el suelo urbanizable sectorizado los niveles de la urbanización serán definidos en el marco de la determinación de

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

la ordenación pormenorizada y en los estudios de detalle y proyectos de obras urbanización que se promuevan.

E.- En el suelo no urbanizable de los núcleos rurales se convalidan los niveles de la urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas, en el marco de la determinación o modificación de su ordenación pormenorizada y/o mediante los proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan en él.

2.- Parcela inedificable.

A.- Se considera inedificable, de manera independiente, la parcela clasificada como suelo urbano que cumpla cualquiera de las condiciones siguientes:

* Contar con una profundidad inferior a la fijada como alineación interior, cuando ésta es impuesta por el planeamiento urbanístico, salvo que dé frente a dos o más calles sin solución de continuidad de su alineación de fachada.
* Tener una anchura inferior a diez metros (10) en cualquier punto de su profundidad edificable, en parcelas residenciales.
* Tener una dimensión inferior a quince metros por veinticinco metros (15 m x 25 m) en edificaciones de tipología abierta.
* Tener una dimensión inferior a la señalada como parcela mínima en las zonas residenciales de baja densidad.
* Tener, en los suelos industriales, una dimensión inferior a veinte por treinta metros (20 m x 30 m).
* Aquella en la que las líneas de medianería no son perpendiculares a las alineaciones con una desviación no superior a diez (10) grados sexagesimales en un fondo mínimo de diez (10) metros por cada fachada a calle o patio de manzana o fondo.
* Aquella en la que las líneas de medianera inciden en un chaflán o en las alineaciones que dan origen a éste a menos de cinco (5) metros de cada vértice de inflexión.

Se exceptúan en todos esos casos, considerándose edificables, las parcelas que, cumpliendo las citadas condiciones, están edificadas y se consolidan en este Plan o en el planeamiento pormenorizado y/o para las que dicho planeamiento determine el correspondiente régimen urbanístico independiente. Y también las no edificadas para las que este Plan o el planeamiento a promover en su desarrollo prevea expresamente su edificación.

B.- Sólo podrá otorgarse licencia a edificios que tengan al menos una fachada a alineación exterior, ubiquen su portal en la misma o en un acceso público a patio de manzana también público y no dejen en colindancia una parcela inedificable.

C.- El régimen urbanístico de la citada parcela inedificable será el resultante de la aplicación de las condiciones siguientes:

a) En el supuesto de que, de conformidad con el régimen de ordenación pormenorizada establecido para ella, dé frente a espacio público y no sea susceptible de ser materialmente edificada de forma independiente, se procederá a la formulación de un Plan Especial referido al conjunto formado por la parcela inedificable y la primera de las parcelas colindantes en la que se proceda a la sustitución de la edificación actual. En ese caso, dicho Plan Especial determinará:
   * Los parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, altura, etc.) de la nueva edificación prevista.
   * La edificabilidad sobre rasante del citado conjunto que, en cualquier caso, no podrá superar la resultante de la suma de:
     - La edificabilidad reconocida a la citada parcela colindante, que se corresponde con la existente y consolidada por este Plan.
     - La edificabilidad correspondiente a la parcela inedificable, resultante de la aplicación, sobre la superficie de dicha parcela, del índice de edificabilidad

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

correspondiente a la parcela que, de todas las que colinden con ella, tenga menor edificabilidad.
En todo caso, esa edificabilidad será máxima y podrá ser reajustada a la baja por el Plan Especial, siempre que los condicionantes urbanísticos del entorno lo justifiquen.

* La edificabilidad urbanística bajo rasante correspondiente a la parcela inedificable será la resultante de la aplicación de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan, que podrán ser reajustadas a la baja por el mencionado Plan Especial, siempre que los condicionantes del entorno y/o de la propia parcela lo justifiquen.
* El régimen de uso de la parcela resultante se corresponderá con el establecido en este Plan General para la referida parcela colindante.

La parcela inedificable y la colindante a la que se agregue configurarán una única parcela urbanística que será objeto de un único proyecto de edificación, salvo que del Plan Especial resulte otra posible alternativa. En ambos supuestos, el Plan Especial determinará las condiciones y plazos de ejecución de la o las parcelas resultantes.

b) En el supuesto de que, de conformidad con el régimen de ordenación pormenorizada establecido para ella en este Plan, así como de los condicionantes urbanísticos de las colindantes, dé frente a espacio público y sea susceptible de ser materialmente edificada de forma independiente, dicha actuación podrá llevarse a cabo en los términos que se establezcan en el Plan Especial de promoción privada a formular para la determinación de su régimen urbanístico preciso, incluidos sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, altura, etc.) y de uso y su edificabilidad. En ese caso, la edificabilidad establecida en el supuesto del apartado "a" para la parcela inedificable será considerada como máxima y podrá ser reajustada a la baja por el Plan Especial, siempre que los condicionantes urbanísticos del entorno lo justifiquen.

c) En el supuesto de que, de conformidad con el régimen de ordenación pormenorizada establecido para ella, no dé frente a espacio público, se considerará inedificable a todos los efectos.

3.- Parcela mínima.

A los efectos de este Plan la parcela mínima es la que, siendo susceptible de construcción, cumple, como mínimo, con las condiciones establecidas en el apartado 2 para no ser considerada como inedificable.

En los nuevos desarrollos previstos en este Plan y cualquiera que sea el uso al que se destine, no podrá tener una superficie inferior a 400 m²

4.- Espacios de la parcela de titularidad y uso privado, no edificables sobre rasante.

No se autoriza la implantación de edificaciones sobre rasante en las partes de titularidad y uso privado de la parcela que, de conformidad con el régimen urbanístico establecido para ella, no sean edificables sobre rasante, con la única excepción de los elementos de carácter desmontable y/o plegable, sin anclajes fijos permanentes, que permitan su retirada o plegado diario (toldos, sombrillas, etc.) y que estén al servicio del local y/o uso que tenga atribuido su utilización dentro de la comunidad.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 61.- Parámetros y condiciones generales de edificación.

1.- Criterios de medición de la altura de la edificación.

A.- *Criterios generales*.

a) La altura de la edificación se medirá, en cada caso, tomando como referencia los siguientes puntos o elementos:
   * Referencia inferior: el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado.
   * Referencia superior o máxima: el punto más alto de la intersección del plano de la fachada con la cara superior del forjado situado por encima de la última planta de la edificación susceptible de ser destinada a los usos principales autorizados.
     En el supuesto de que la edificación disponga o vaya a disponer de cubierta inclinada esa referencia superior o máxima se corresponderá con el punto de intersección de la cara superior del faldón de la cubierta con el plano de la fachada.

   Esas previsiones podrán ser complementadas y/o reajustadas en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada en los términos que en cada caso se justifiquen debidamente.

b) En las edificaciones con fachadas a calles o espacios de distinta rasante, su altura se computará en cada frente de calle.

c) A los efectos de su determinación no se computarán los antepechos de protección existentes y/o proyectados en edificaciones con cubierta plana.

B.- *Criterios complementarios*.

a) En el supuesto de edificaciones con partes y/o módulos escalonados, el punto medio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior será considerado y medido de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.

b) En las edificaciones con frente a dos calles en pendiente comunicadas entre sí, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chaflán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella 5 metros a cada lado de la esquina del chaflán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

   En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la 1ª planta alta en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.

   Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes del inmueble en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis (6) metros.

c) La aplicación de los criterios anteriores no podrá conllevar en ningún caso soluciones en las que el nivel de la 1ª planta alta se sitúe a más de seis (6) metros por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.

d) Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas llevará a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá optar por exigir la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados.

   Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia: en planta baja, en la última planta y por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

2.- Construcciones o plantas de edificación bajo rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de sótano.

B.- Se autoriza la construcción, como máximo, de tres (3) plantas bajo rasante en subzonas pormenorizadas privadas y públicas edificables y no edificables (espacios libres, viario...) sobre rasante, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, se determinen bien en el documento "2.2" de este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, con las salvedades siguientes en las que dicho máximo:
* Será de 1 planta en las parcelas residenciales de tipología "a.4 Residencial Edificación de baja densidad...).
* Podrá ser incrementado al alza en atención a razones técnicas, geotécnicas, urbanísticas (respuesta a demandas de aparcamientos...), de preexistencia de mayor número de plantas de sótano y/o de edificaciones bajo rasante que permitan su habilitación, etc. debidamente justificadas.

C.- Altura de las plantas bajo rasante:
* Altura libre máxima: 4,50 m, salvo en los supuestos excepcionales en los que razones debidamente acreditadas justifiquen alturas superiores.
* Altura útil mínima:
  - Plantas destinadas a usos principales: la establecida con carácter general, en cada caso, para su implantación.
  - Plantas destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trastero y otros): 2,30 m; se autorizará 2,00 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.

D.- El acceso a las plantas bajo rasante se dispondrá, siempre que la parcela sea edificable sobre rasante, en el interior bien de la edificación afectada en cada caso, bien de otra colindante, sin que se autorice la ocupación con ese fin de espacios dotacionales públicos colindantes.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las condiciones de la orografía y/o de la edificación impidan y/o perjudiquen la aplicación del criterio anterior, dando lugar a soluciones ineficaces de utilización del sótano, se podrán autorizar otro tipo de accesos de conformidad con los criterios que, a ese respecto y justificadamente, se determinen en el planeamiento urbanístico, estudios de detalle y/o los proyectos de edificación.

En las subzonas pormenorizadas no edificables sobre rasante se autorizarán las soluciones de acceso que, en cada caso, se estimen adecuadas, previa justificación de que su ejecución no conllevará impactos negativos en el espacio público afectado y en su entorno.

E.- Los edificios de nueva construcción o las reformas de los existentes que afecten a las plantas de sótano o cimientos en el ámbito de afección de los trazados ferroviarios bajo rasante deberán tener la autorización del órgano competente sobre el ferrocarril de acuerdo con la Ley 38/2015, del sector ferroviario.

3.- Construcciones o plantas de edificación sobre rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de edificación que, conforme a lo indicado, no responden a las condiciones propias de las plantas bajo rasante. Son, en concreto, la planta baja, (convencional y descolgada) y las plantas altas en sus distintas modalidades (común o convencional, ático).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Condiciones de altura de las plantas:

a) Condiciones generales:

* Referentes a las nuevas edificaciones.
  En las nuevas construcciones, la altura útil mínima de las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas en las plantas altas será, con carácter general, de 2,60 m, y de 2,30 m en el resto de la vivienda.
* Referentes a las edificaciones existentes objeto de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones existentes.
  Con carácter general, la altura útil de la planta no podrá ser inferior a 2,60 m.
  Esa altura podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia continuada de personas.
  Excepcionalmente, los locales que en algún momento de su vida útil hayan tenido un uso residencial legalizado o tolerado en la actualidad, así como las viviendas resultantes de cambios de uso en edificaciones existentes, conforme a lo establecido en este Plan (en edificaciones catalogadas; de acuerdo con lo indicado en el artículo 146.2.A) podrán mantener las alturas existentes siempre que la altura útil sea igual o superior a 2,20 m y la seguridad estructural de la edificación afectada sea adecuada.
  Igualmente, de forma excepcional, podrá autorizarse dicha reducción hasta 2.20 m en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando lo requiera el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En ese caso, la superficie de la estancia con altura reducida no podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la propia estancia.
* Referentes a las edificaciones existentes y consolidadas objeto de sustitución.
  En los supuestos en los que las plantas existentes dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a las mismas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación a la altura de las plantas bajo cubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado.

b) Referentes a la planta baja:

* Criterios generales referentes a las nuevas edificaciones:
  - Altura libre máxima: 5,00 m.
  - Altura libre mínima; 3,00 m.
  - Las alturas anteriores serán reajustadas al alza o la baja en atención al uso al que se destine la planta y a los requisitos establecidos a ese respecto.
  - Cuando la planta baja sea destinada a los usos productivos, terciarios o de equipamiento y cuente, además, con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.
* Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con una altura máxima o mínima superior o inferior a las indicadas, incluso a los efectos de su rehabilitación o sustitución, salvo en los supuestos en los que se justifique la adecuación de la nueva edificación sustitutoria bien a los parámetros edificatorios de las edificaciones colindantes, bien a los anteriores criterios generales, sin que eso cause perjuicio o impacto negativo alguno en la edificación afectada.

c) Referentes a las plantas altas:
Dicha altura se adecuará a los criterios establecidos en atención al uso al que se destine la planta.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

d) Los locales de planta baja destinados a espectáculos o usos de hostelería de alta ocupación (discotecas, salas de baile, salas de fiesta…), así como los restantes situados en plantas superiores o inferiores vinculados a dichas actividades, deberán cumplir las condiciones establecidas en la reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, incluidas las referentes a su altura mínima.

C.- Los locales de planta baja destinados a usos no residenciales deberán contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.

D.- Salvo previsión expresa en contrario establecida en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, se autoriza la ejecución de entreplantas en:

* Las plantas bajas destinadas a usos de actividades económicas y/o de equipamiento, situadas en edificaciones tanto nuevas como existentes.
* Las plantas altas destinadas a actividades económicas o de equipamiento ubicadas en edificaciones preexistentes, en el supuesto de procederse a su rehabilitación, reutilización, adecuación, etc. pero no así en el de su derribo y sustitución.

Dichas entreplantas se destinarán, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del anterior.

Asimismo, se autoriza la ejecución de altillos en plantas (baja y altas) de edificaciones residenciales destinadas, a su vez, a usos residenciales siempre que se cumplan las condiciones que se exponen a continuación.

En todos los casos, las entreplantas y altillos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de entreplanta y ésta supere el citado porcentaje, podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.

b) Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta y el altillo que corresponda según el porcentaje anterior, sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.

c) La altura útil de los locales resultantes, no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) en la parte baja, ni inferior a dos metros treinta centímetros (2,3 m) en la parte alta, con una tolerancia de reducción hasta dos (2) metros por descuelgue de vigas o instalaciones.

d) Los locales resultantes deberán formar un volumen único, con la parte baja, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural en las siguientes condiciones:
   * Vista recta mínima a patio de manzana o de parcela: cinco (5) metros.
   * Tamaño mínimo de los huecos: las establecidas para la ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables, con una superficie mínima a estos efectos de diez (10) metros.

e) La entreplanta y el altillo no podrán verse reflejados en la fachada, por lo que deberán separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del paramento interior de fachada. En los edificios incluidos en el Régimen de Protección en niveles A, B y C la separación anterior mínima será la de la primera crujía.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Construcciones por encima del perfil autorizado.

A.- La pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será de 30º.

La cumbrera no sobrepasará en ningún punto los tres metros y medio (3,5 m) por encima de la altura máxima.

Las previsiones anteriores son de aplicación en todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.

B.- En las edificaciones que agoten el perfil y la altura de edificación establecidos, por encima de la cubierta solo podrán implantarse y/o sobresalir:

a) Claraboyas; placas y paneles solares.
b) Chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas; estaciones de base de telefonía y otras infraestructuras de comunicaciones electrónicas.
c) Cuartos de instalaciones de ascensores; casetones o elementos de acceso a la cubierta y/o a las anteriores instalaciones.
d) Piscinas e instalaciones deportivas asimilables.
e) Buhardillas, en los supuestos autorizados.
f) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, con una altura máxima de 1,5 m.
g) Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse en cubierta.

Dichos elementos se adecuarán a los dos tipos de condiciones que se exponen a continuación, salvo en los supuestos en los que, razones debidamente acreditadas, justifiquen otras soluciones:

* La altura máxima de cada uno de ellos será de 5,00 m, medidos sobre la altura máxima de la edificación.
* Complementariamente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, la altura máxima de los elementos del apartado "b" a implantar sobre cubierta inclinada podrá ser de 7 m medidos asimismo sobre la altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la antena podrá ser superior a los citados 7,00 m siempre que, además de justificarse su necesidad, se solicite y obtenga el informe favorable de la Administración competente en materia de Aviación Civil.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen su aspecto.

El conjunto de la cubierta y de sus instalaciones y elementos será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos…) como su calidad arquitectónica global.

Las edificaciones de cubierta plana se adecuarán asimismo a los criterios anteriores.

Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los aleros.

C.- Se autoriza asimismo el tratamiento de las cubiertas mediante las soluciones propias de las cubiertas verdes, incluida la implantación de huertas o elementos asimilables, complementadas con las instalaciones que, justificadamente, requiera su implantación.

También en ese caso, el conjunto de la cubierta será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos…) como su calidad arquitectónica global.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

D.- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, salvo las buhardillas que se autorizan en los supuestos siguientes:
* Las edificaciones de tipología "a.4 Residencial Edificación de baja densidad".
* Las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable.
* Las buhardillas existentes en edificaciones residenciales de tipologías distintas a las anteriores, consolidadas por este Plan.

En las edificaciones residenciales existentes y consolidadas se autoriza la modificación de la configuración de los faldones de la cubierta orientados a la fachada principal, así como la apertura de terrazas, cuando tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la última planta bajo cubierta existentes y consolidadas, en tanto que ello sea necesario para que dejen de ser viviendas interiores y/o para la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

5.- Los patios.

A.- *Tipos de patios*.

Se distinguen los siguientes tipos de patios:
* Patio abierto a fachada
* Patio de manzana.
* Patio de parcela.

B.- *Patio abierto a fachada.*

a) Patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle. Los patios abiertos a fachada serán a partir del primer piso y se permiten siempre que cumplan las siguientes condiciones:

* El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial autorizado es de cinco (5) metros, siendo su anchura igual o mayor al doble del retranqueo, con un mínimo de siete (7) metros.
* Dentro de los patios abiertos, sólo se admiten vuelos en los lados que sean paralelos a la alineación y su saliente máximo será el correspondiente al ancho oficial de la calle. Los otros lados no tendrán carácter de fachada a efectos del cómputo del volumen, longitud y superficie de vuelos.
* El patio abierto no deberá contener ningún retranqueo o subpatio dentro de su perímetro.
* En las colindancias del solar, el edificio deberá guardar la alineación oficial en una longitud mínima de seis (6) metros.
* El perfil del edificio, partiendo de la alineación oficial, será el que le corresponde, sin que se admita compensación alguna del volumen del patio abierto.

b) Asimismo, y con las condiciones señaladas en el punto anterior, se podrán realizar patios abiertos a fachada sobre la alineación interior de la manzana.

c) En ningún caso se admitirá la formación de patios abiertos a fachada como causa de reducción de la edificabilidad materializable respecto de la que resultaría de aplicar las alineaciones y la altura o perfil señalados por el Plan, salvo renuncia expresa a ella.

C.- *Patio de manzana.*

a) Patio cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas, o de la consolidación de los patios existentes.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) Podrán ser ocupados bajo rasante y/o en planta baja en los supuestos y términos así establecidos.

En el supuesto de ocupación en planta baja, la cubierta de dicha planta podrá ser objeto de uso privativo en los términos que la comunidad de propietarios determine en cada caso.

c) Podrán ser de uso privado o público en los términos que a ese respecto se determinen.

d) Los patios de manzana de uso privado deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común de la edificación.

e) Se autoriza la implantación de vuelos con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros.

D.- *Patio interior o de parcela.*

a) Espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

b) Dimensiones mínimas del patio.

* Las dimensiones mínimas del patio o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.

* Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado "c", la altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios, la altura de los mismos se computará, como mínimo, a partir del nivel del suelo de la primera planta.

* La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

  - Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
  - Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.
  - Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

* Ningún patio, cualquiera que sea la altura de la casa o edificación, podrá tener una superficie inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, ni una vista recta inferior a cinco (5) metros, a excepción de los que sirvan exclusivamente a escaleras, baños y/o aseos.

* Las dimensiones de los patios de parcela deberán guardar la proporción que se expone a continuación, salvo que en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo se establezcan otras medidas específicas, de aplicación preferente. En concreto:

  - Patios de servicio a locales y piezas.

ALTURA	VISTA RECTA	SUPERFICIE
Hasta 18 metros	5,00 metros	25 m²

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

A partir de los 18 metros se respetará una vista recta mínima resultante de considerar la fórmula [(H-18) / 2 + 5], siendo H la altura del paramento, y una superficie equivalente al cuadrado del lado mínimo igual a la vista recta.

- Patios de servicio a escaleras con tolerancia para baños y aseos.

ALTURA	VISTA RECTA	SUPERFICIE
Hasta 20 metros	3,00 metros	9 m²
Hasta 24 metros	4,00 metros	16 m²
Mayor de 24 metros	5,00 metros	25 m²

* La forma de los patios podrá adaptarse a las condiciones impuestas por situaciones singulares como alineaciones en ángulo agudo, tipologías complejas, etc., siempre que se respeten simultáneamente las siguientes determinaciones

- La vista recta podrá reducirse hasta un mínimo de seis metros y cincuenta centímetros (6.50 m.).
- La superficie del patio deberá quedar incrementada en un cinco por ciento (5%) por cada metro o fracción en que se reduzca la dimensión de la vista recta derivada del cuadro.
- En cualquier caso, la forma del patio deberá permitir la inscripción y rotación de un círculo de cinco metros y medio (5.5 m.) de diámetro que deberá poder situarse simultáneamente en tangencia con cualquiera de los lados contiguos del polígono resultante.

* Los edificios de uso terciario ubicados en manzanas con alineación interior deberán tener una superficie mínima de patio equivalente a un diez por ciento (10%) de la superficie del solar, salvo para el uso terciario comercial.

En todo caso, el volumen del patio resultante de considerar su altura a partir del techo de la planta baja podrá distribuirse en un cubo equivalente sin que tenga la obligación de alcanzar a todas las plantas, siempre que cumpla las condiciones de vista recta antes señaladas.

* Cuando con la nueva edificación construida en base a este Plan, se deban completar patios de parcela mancomunados iniciados en base a situaciones de planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar dimensiones de patio menores a las señaladas en el presente artículo, procurando en todo caso que la solución adoptada alcance la máxima dimensión posible, en orden a cumplir con las que se señalan como mínimas.

c) Se autoriza cubrir los patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio.

La estructura y los faldones del elemento de cobertura deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

E.- *Otras condiciones generales.*

a) El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.
Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

c) Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común de la casa o edificio.

d) El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 120 y siguientes sobre Condiciones de Estética.

6.- Los salientes y entrantes en las fachadas (vuelos).

A.- *Condiciones generales de los vuelos*.

a) Todos los vuelos en fachadas, tales como elementos decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros análogos, deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que, para cada caso se señala, excepto las marquesinas.

b) La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical imaginaria, trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta.

Esta línea de vuelos quedará a tres metros y veinte centímetros (3.20 m.) de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en el punto más elevado de aquélla para cada tramo o sección en que se haya descompuesto la fachada.

c) El extremo inferior de la línea vertical se unirá, por medio de una recta, con el extremo más saliente de una línea horizontal trazada a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante del pavimento de la acera. Esta altura será la mínima para las calles de anchura igual o menor a doce (12) metros. Para calles de mayor anchura se aumentará la referida altura en la proporción de cinco (5) centímetros por cada metro que exceda de doce (12), hasta alcanzar una máxima de tres metros y veinte centímetros (3.20 m). Dicha línea horizontal podrá tener un saliente igual a la centésima parte de la anchura de la calle, hasta alcanzar un máximo de treinta (30) centímetros.

d) En los puntos de colindancia de dos edificaciones, el mayor vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a cuarenta (40) centímetros y el de los miradores y vuelos cerrados, a ochenta (80) centímetros del límite de la fachada, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.

e) Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los vuelos.

B.- *Limitación del vuelo*.

a) La anchura máxima o saliente máximo de los cuerpos volados, cualquiera que sea su naturaleza, vendrá definida por la distancia máxima admisible entre la línea de vuelos definida en el artículo anterior y la línea de fachada.

b) Fondo máximo:

* En fachadas con frente a las calles o espacios mencionados en el siguiente cuadro, dicho fondo será el siguiente:
  - Calle o espacios con achura oficial inferior a 10 m: 8% del ancho de la calle o espacio.
  - Calles o espacios restantes: 60 cm + 2% del ancho de la calle o espacio, con un máximo de 1,20 m.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Dicha anchura oficial es, en cada caso, la mencionada en el siguiente cuadro.

ANCHO OFICIAL DE LAS CALLES DEL ENSANCHE

CALLE. DENOMINACIÓN	ANCHURA (metros)
Acebal Idigoras	12
Aguirre, Máximo	15
Alcalde Uhagón	12
Alzola, particular de	13,50
Amezola, plaza	> 15
Amistad	9
Arbieto	12
Arbolancha	12
Arechabaleta	15
Arriquibar, plaza	> 15
Artola	18
Astarloa	15
Aureliano Valle	15
Autonomía	25
Ayala	15
Bailén	10
Barraincua	15 y 12
Barroeta Aldamar	15
Basterra	25
Berastegi	15
Bertendona	15
Bombero Echaniz, plaza	> 15
Buenos Aires	18
Calixto Díez	20
Campo de Volantín, paseo	> 15
Campuzano, plaza	> 15
Carmelo Gil	20
Castaños	12
Castrejana, carretera de	> 15
Colón de Larreategui	15
Cosme Echebarrieta	15
Diputación	12
Doctor Achucarro	15
Doctor Areilza	30
Doctor Landin	15
Diego López de Haro, Gran Vía	30
Egaña	15
Eguileor, plaza	> 15
Elcano	17
Enrique Eguren	20
Ensanche, plaza	> 15
Epalza	12
Ercilla	17 y 15
España, plaza	> 15
Estación de Basurto, camino	> 15
Euskalduna	12
Federico Moyua, plaza	
Felipe Serrate	
Fernández del Campo	15
Ferrocarril, avenida	> 15
Fontecha y Salazar	12
García Rivero	15
García Salazar	12
Gardoqui	15
General Concha	15
General Dávila	15

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

General Eguia	15
General Latorre	> 15
General Salazar	15
Gordoniz	15
Gregorio de la Revilla	18
Guardia Civil, plaza	
Henao	17
Heros	15
Huertas de la Villa	12
Hurtado de Amezaga	25 y 18
Ibañez de Bilbao	15
Indautxu, plaza	> 15
Iparraguirre	15
Iturribarria	15
Iturriza	10
Jado, plaza	> 15
Joaquín Zugazagoitia	> 15
José Anselmo Clave, paseo	20
José María de Olabarri	10
José María Eskuza	15
Juan de Ajuriaguerra	15
Juan de Garay	35
La Casilla, plaza	> 15
La Salve, plaza	> 15
Labairu	15
Ledesma	10
Lersundi	15
Licenciado Poza	15 y 17
Luchana	12
Luis Briñas	18 y 25
Machin	15
Manuel Allende	15
Marcelino Oreja	15
María Díaz de Haro	25
Marqués del Puerto	15
Máximo Aguirre	15
Mazarredo, alameda	18
Miguel Unamuno	20
Múgica y Butrón	12
Muelle de la Naja	> 15
Muelle de Ripa	> 15
Museo, plaza del	> 15
Navarra	18
Norte, particular del	10
Novia Salvedo	15
Obispo Orueta	15
Olabarria	10
Pablo Picasso	12
Padre Lojendio	12
Pedro Martínez Artola	18
Pérez Galdós	15
Pintor Lecuona	15
Pío Baroja, plaza	> 15
Principe	15
Rekakoetxe	12
Rekalde, alameda	20
Regoyos, Dario	30
Rodríguez Arias	15
Sabino Arana, avenida	50
Sagrado Corazón, plaza	> 15

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Salazar	> 15
San Francisco	18
San Francisco Javier, plaza	> 15
San José, plaza	> 15
San Mamés, alameda	18
San Vicente	12
Simón Bolivar	15
Telesforo Aranzadi	12
Teófilo Guiard, plaza	> 15
Tívoli	12
Uribitarte, calle	12
Uribitarte, rampas	> 15
Uribitarte, travesía	7
Urkiola	15
Urquijo, alameda	18
Urrutia	18
Venezuela, plaza	> 15
Victor Chavarri, plaza	> 15
Villarías	15
Vista Alegre	
Zabalburu, plaza	> 15
Zancoeta	16
Zugastinovia	10

Nota: las calles mencionadas en el cuadro están situadas en el ámbito delimitado en el plano "VI.1. Condiciones de implantación de usos de hostelería" de este Plan.

* En el resto del medio urbano de la ciudad (suelos urbano + urbanizable):
- En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a menos de 10,00 m de distancia: 80 cm.
- En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 10,00 m o más de distancia y a menos de 20,00 m: 1,00 m.
- En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 20,00 m o más de distancia y a menos de 30,00 m: 1,25 m.
- En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 30,00 m o más de distancia: 1,50 m.

* Complementariamente, en las calles o tramos de calles con anchura inferior a 12 metros, el fondo máximo de los vuelos de la 1ª planta alta será equivalente al 50% del resultante de los criterios anteriores.

c) El fondo máximo anterior podrá ampliarse en lo que resulte, a fin de poder obtener un vuelo de cuarto de círculo o de sector de círculo sobre el chaflán menor de cinco (5) metros, siempre que dicho círculo sea tangente a las alineaciones de las fachadas correspondientes.

d) En los patios de manzana sólo se admiten los vuelos en forma de balconadas y balcones. En todos los casos el vuelo máximo admitido será de ochenta (80) centímetros

e) En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

C.- *Salientes en fachada*.

a) Sobre las limitaciones determinadas en el apartado anterior, se consentirá un vuelo de veinte (20) centímetros para la cornisa y elementos decorativos en general.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) El saliente máximo de aleros sobre el vuelo máximo no excederá de veinte (20) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de zona.

c) Los citados vuelos podrán ampliarse en lo que resulte, en las esquinas y chaflanes, con el fin de que los aleros y elementos decorativos puedan ser paralelos y/o concéntricos con los balcones y miradores.

d) Igualmente se tolerará la invasión resultante de la apertura de las ventanas de eje horizontal o pivotantes sobre eje central, siempre que la misma no sea superior a cuarenta (40) centímetros, contados desde el plano de fachada correspondiente.

e) Queda prohibido todo elemento que vuele sobre la vía pública a mayor altura que la del extremo del contorno vertical de vuelos.

f) Se permitirán cornisas de remate del plomo de fachadas con vuelo mitad del reglamentario

g) Cuando no se construya mirador alguno, a efectos puramente decorativos, se autorizarán aleros y cornisas corridas en fachadas, con un saliente máximo de los dos tercios (2/3) de los vuelos reglamentados en el artículo anterior.

D.- *Superficie máxima de los cuerpos cerrados y miradores*.

a) Los vuelos de miradores y cuerpos cerrados, cualquiera que sea su forma y material, podrán ocupar la totalidad de la superficie de fachada en la que son autorizables con la limitación señalada en el anterior apartado "A.d".

b) En el supuesto del apartado anterior, el saliente máximo de la línea de vuelos quedará situado en la mitad del establecido en el anterior apartado B, pudiendo reducirse la superficie vertical y aumentarse el saliente anterior siempre que se conserve el mismo cubo.

c) A los efectos de los apartados anteriores, la superficie de fachada se medirá desde el piso primero hasta la terminación de la vertical de los vuelos.

d) Si el edificio tuviera varias fachadas se considerará independiente cada una de ellas a la hora de aplicar el criterio de superficie de miradores y cuerpos cerrados.

E.- *Vuelos en los chaflanes.*

Sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el anterior apartado B, en los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Su cubicación podrá promediarse con cualquiera de las dos fachadas colindantes o con ambas.

F.- *Portadas decorativas.*

* Dentro de la composición general de la fachada se podrán ejecutar portadas decorativas
* Las portadas decorativas podrán tener los vuelos que se determinan a continuación, siempre a contar desde el plano de la alineación del edificio y guardando la siguiente proporción con la anchura de la acera.

Anchura de la acera	Vuelos o saliente
0,80 metros	0,040 metros
1,00 "	0,050 "
1,50 "	0,075 "

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2,00 "	0,100 "
2,50 "	0,125 "
3,00 "	0,150 "
3,50 "	0,175 "
4,00 "	0,200 "

* A estos efectos, se entiende por anchura de la acera la real existente, medida entre la línea o alineación de fachada y el borde de la misma. Sin embargo, en aquellas donde exista arbolado, se considerará como anchura de la acera la distancia comprendida entre la línea de los árboles y la línea de fachada del edificio.

* Para la cornisa de la coronación de las portadas, incluido todo adorno o decoración, se consentirá un ancho equivalente al doble del señalado anteriormente, siempre que la parte inferior de dicho mayor vuelo se halle a una altura mínima de dos metros y medio (2,5 m) sobre la acera.

* Se prohíbe disminuir con las portadas parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz y ventilación que tengan el carácter de mínimos.

7.- Las edificaciones existentes y consolidadas.

Se consolidan las edificaciones existentes acordes con el régimen urbanístico previsto para ellas en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito en el que estén ubicadas, en las condiciones siguientes:

A.- Se consolidan las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y construidas desde su origen para su destino a ese tipo de usos, con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.).

B.- Se consolidan las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.), con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.), siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.

C.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción se declaran disconformes con el planeamiento.

8.- Parámetros y condiciones de edificación referentes a las viviendas protegidas y a los anejos vinculados a ellas.

Las viviendas protegidas, así como los anejos (aparcamientos y trasteros) igualmente protegidos, se adecuarán a los parámetros y condiciones de edificación establecidos en las disposiciones legales vigentes referidas a ellos.

Esa adecuación afectará al conjunto de las cuestiones reguladas en esas disposiciones, incluidas las relacionadas, en su caso, con: la altura de las plantas de edificación sobre y bajo rasante; los accesos (peatonales, rodados…) a las edificaciones y a sus plantas sobre y bajo rasante, incluidos los garajes; las condiciones reguladoras de los patios y los vuelos; las condiciones de habitabilidad de las viviendas; las condiciones reguladoras de los garajes y las plazas de aparcamiento, incluida su dimensión y forma; etc.

Las previsiones reguladoras de esas cuestiones establecidas en este Plan, incluidas las contenidas en los apartados anteriores, serán de aplicación, en su caso, en los supuestos y condiciones que sean compatibles con las de dichas disposiciones.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

9.- Parámetros referentes a las edificaciones catalogadas.

Serán de aplicación las previsiones expuestas en los apartados anteriores, reajustadas en los términos y condiciones requeridos y/o justificados en cada caso para su adaptación al régimen de protección de la edificación afectada.

Artículo 62.- Aplicación.

1.- Las normas generales de edificación determinadas en este documento son de aplicación en obras de construcción de nuevas edificaciones (de nueva planta y/o sustitución de existentes) así como de rehabilitación integral de edificaciones existentes y/o de cambio del uso característico o permitido por otro igualmente autorizado.

Las edificaciones consolidadas y/o en ordenación se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios (incluidos los relacionados con la configuración de los patios...). Las actuaciones de rehabilitación parcial o puntual y/o de cambio de uso igualmente parcial o puntual se adaptarán a esos parámetros salvo en los extremos en los que justificada y/o proporcionadamente proceda su adaptación a las citadas normas generales de edificación.

En este último tipo de obras se aplicará un criterio de flexibilidad para la implantación de elementos relacionados con la mejora de condiciones ambientales y de sostenibilidad (placas solares, etc.), o nuevas tecnologías, como en el caso de fachadas ventiladas. Así mismo, para la implantación de elementos de refuerzo por razones de seguridad estructural o de riesgo para la integridad física de las personas.

2.- Los edificios catalogados, objeto de protección y conservación, se adecuarán a las previsiones reguladoras de dicha protección. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación subsidiaria en esas edificaciones y en la medida en que sean compatibles con el citado régimen de protección.

3.- Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública (viviendas protegidas...), tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica correspondiente. En lo no regulado y en la medida en que sea compatible don dicha normativa específica, será de aplicación subsidiaria lo contenido en este Plan.

4.- Las previsiones de este Capítulo Tercero podrán ser reajustadas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los condicionantes específicos de los desarrollos urbanísticos objeto de dichas Normas.
Esos reajustes incidirán en las cuestiones que, en cada ámbito o subámbito se estimen convenientes, incluidas las reguladoras de los parámetros edificatorios y la determinación y/o identificación de las plantas de edificación, de su posición en esta (baja, altas...), de su régimen de uso.

Sección Segunda.
Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.

Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Casco Antiguo (a.1).

El régimen de edificación de esas parcelas es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente a los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que está situada esta tipología de parcela pormenorizada ("IB.02 Casco Viejo" e "IB.03.1 Bilbao La Vieja").

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Manzana (a.2).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

* Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación…).

* En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones. Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de reparcelación, licencias de segregación…) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

* No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "60.2".

  Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

A.- *Alineaciones de la edificación*.

  * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

  * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

    A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- *Altura de la edificación (sobre rasante).*

  a) Parámetros generales:

    * Dicha altura es la establecida en el marco de la ordenación pormenorizada.
    * Se consolida la altura de las edificaciones existentes y, asimismo, consolidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

* Altura de la planta baja destinada a uso residencial: la establecida para las plantas altas.
* Altura de la planta baja destinada a otros usos autorizados:
  - En edificaciones nuevas:
    . Altura útil máxima: 4,50 m.
    . Altura útil mínima: 3,00 m.
    . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (± 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.

* Altura útil mínima de las plantas altas: 2,60 m en las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas, y 2,30 m en el resto de los elementos de la vivienda.
  En todo caso, en las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

C.- *Perfil de la edificación*.

* Dicho perfil es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

* Se consolida el perfil sobre rasante de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las citadas Normas Particulares.

* El perfil bajo rasante se adecuará a los criterios generales establecidos tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

D.- Altillos y entreplantas.
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- *Vuelos y retranqueos*.
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

F.- *La cubierta*.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- *Los patios*.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación Abierta (a.3).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas de tipología "a.2".

3.- Parámetros de edificación.

Son de aplicación las condiciones de edificación (alineaciones, altura, perfil…) establecidas para las parcelas de tipología "a.2", con las salvedades siguientes:

A.- Altillos y entreplantas:
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

B.- Vuelos y retranqueos.
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6" para esta tipología de parcela.

C.- Los patios.
Se autoriza, exclusivamente, la implantación de patios interiores o de parcela en las condiciones establecidas en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Baja Densidad (a.4).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Condiciones de parcelación.

A.- Condiciones generales:
* Superficie mínima de:
  - La parcela destinada a edificación unifamiliar: 400 m².
  - La parcela destinada a 2 o más viviendas: 600 m².
* Frente mínimo de parcela a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado): 16,00 m.

B.- Condiciones complementarias:
* Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada.
* Se consolidan las parcelas existentes y construidas que no cumplan las condiciones anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
* Las parcelas existentes y consolidadas podrán ser segregadas siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - Las establecidas en el apartado A.
  - Las establecidas en el artículo "60.2" complementarias y/o compatibles con las del apartado A.
  - La edificabilidad y edificaciones existentes se incluirán en las parcelas resultantes de la segregación en proporción a sus características y condicionantes.
  - Ninguna de las parcelas resultantes quedará vacante y/o sin edificabilidad urbanística.

3.- Parámetros de edificación.

Es de aplicación el régimen de edificación (alineaciones, altura, perfil…) establecidas para las parcelas de tipología "a.2" con las salvedades siguientes:

A.- Alineaciones y retiros.

* Alineaciones: las establecidas en la ordenación pormenorizada.
* Condiciones generales de retiro:
  - Edificación sobre rasante: 3,00 m.
  - Edificación bajo rasante: 3,00 m.
* Condiciones complementarias de retiro:
  - Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada por razones asociadas a: la consolidación de edificaciones existentes que no se adecuen a dichas condiciones; la existencia y consolidación de una morfología urbana que responde a otras condiciones; por cualesquiera otras debidamente justificadas.
  - Las condiciones referentes a la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas o incluso eliminadas, entre otros, en el supuesto de que distintas parcelas deban compartir la edificación bajo rasante y/o los accesos a ella.

B.- Altura y perfil.

* Condiciones generales:
  - Número de plantas:
    . Sobre rasante: 3.
    . Bajo rasante: 1.
  - Altura: 10,50 m.

* Condiciones complementarias:
  - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

C.- Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas (sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio…).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento…) adecuadas para dichos fines.

D.- Altillos.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- Los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios salvo que, reuniendo las condiciones para ello, computen en el cálculo y la determinación de la edificabilidad autorizada en la parcela.
Complementariamente, se autoriza la implantación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

F.- Condiciones de implantación de la edificación bajo rasante.

* Las derivadas del cumplimiento de los retiros establecidos.
* La ocupación máxima de dicha edificación será la equivalente al 70% de la superficie neta edificable sobre rasante, resultante de la exclusión de las partes afectadas por los retiros, salvo en los supuestos en los que:
  - La edificabilidad resultante bajo rasante sea inferior a la requerida para cumplir con el estándar de aparcamiento. En este caso, dicha ocupación se incrementará en los términos justificados por dicho cumplimiento.
  - La ocupación resultante de dicho porcentaje sea inferior a la de la edificación prevista sobre rasante. En este caso, dicha ocupación podrá ser equivalente a la de la edificación sobre rasante, aun cuando la edificabilidad resultante sea superior a la requerida por el cumplimiento del mencionado estándar.

4.- Número de viviendas.

A.- Criterios generales:

* Parcelas con edificaciones de tipología adosada (dos o más viviendas pareadas o en hilera): 1 viv. en cada módulo edificatorio-adosado.
* Restantes parcelas: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 125 m²(t) en cada edificación.
  En parcelas ya edificadas, la aplicación de ese criterio no podrá dar origen a más de dos (2) viviendas por cada una de las existentes.

B.- Criterios complementarios: se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

de los citados criterios generales, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones; se incluyen entre dichas viviendas consolidadas las resultantes del destino de las plantas de dichas edificaciones a viviendas independientes, siempre que cumplan los requisitos reguladores del tamaño mínimo de vivienda.

Artículo 67.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Productivo (b.1).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

* Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación…).

* En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

  Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

* No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "60.2".

  Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

A.- Alineaciones de la edificación.

  * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

  * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante en lo referente a las fachadas exteriores, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

    A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Altura y perfil de la edificación.

a) Parámetros generales:
* Condiciones generales:
- Número máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas.
- Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.
- Altura máxima: 14,00 m.
* Condiciones complementarias:
- En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
- Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
- Podrán autorizarse alturas superiores a la citada siempre que la implantación de instalaciones, etc. vinculadas a la actividad desarrollada o que se prevea implantar lo justifique.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.
* Altura de la planta baja:
- En edificaciones nuevas:
. Altura libre máxima: 5,00 m.
. Altura útil mínima: 3,50 m
. Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
- En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
* Altura de las plantas altas:
- En edificaciones nuevas:
. Altura libre máxima: 4,30 m.
. Altura útil mínima: 3,00 m
. Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
- En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

C.- Entreplantas.
Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- La cubierta.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

F.- Los patios.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Edificaciones catalogadas.
Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.
En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

Artículo 68.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

* Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación…).

* En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

  Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

* No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "62.2".

  Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

3.1.- Criterios generales.

A.- *Alineaciones de la edificación*.

* Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

* Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- *Altura y perfil de la edificación*.

* Parámetros generales:
  - Dichos parámetros son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.
  - Se consolida la altura de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

* Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.
  * Altura de la planta baja:
    - En edificaciones nuevas:
      . Altura libre máxima: 5,00 m.
      . Altura útil mínima: 3,50 m
      . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (± 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.
    - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
  * Altura de las plantas altas:
    - En edificaciones nuevas:
      . Altura libre máxima: 4,00 m.
      . Altura útil mínima: 2,80 m, salvo en los locales y espacios de servicio y/o destinados a instalaciones y aseos, en los que podrá ser de 2,30 m.
      . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
    - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

C.- *Entreplantas.*
Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- *Vuelos y retranqueos*.
Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- *La cubierta*.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

F.- *Los patios*.
Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

3.2.- Edificaciones catalogadas.

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

Artículo 69.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Comercial (b.3).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

* Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación…).

* En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

  Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

* No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "62.2".

  Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

Dichos parámetros son los establecidos para las parcelas de tipología "b.2".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 70.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).

1.- Condiciones generales.

1.1.- Condiciones de parcelación.

A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación…).

B.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "60.2".

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

C.- Se autoriza su segregación de conformidad con los criterios siguientes:

a) Las parcelas de equipamiento destinadas a usos docentes y deportivos podrán ser segregadas con los fines siguientes:

* Para su agregación a otras parcelas colindantes destinadas, en el planeamiento vigente, incluido este Plan, a, respectivamente y en cada caso, esos mismos usos docentes y deportivos, en las condiciones que se exponen a continuación:
  - Destino de las parcelas resultantes (parcela matriz; parcela resultante de la agregación) a, respectivamente y en cada caso, los citados usos docentes y deportivos.
  - Justificación de la idoneidad de las parcelas resultantes (parcela matriz; parcela resultante de la agregación) para el desarrollo de la actividad, complementada con la presentación de un informe de la Administración competente en materia docente, acreditativo de dicho extremo.
    La superficie de la parcela o parcelas resultantes deberá ser superior a 4.500 m²(s).
  - Justificación de la idoneidad de la conexión de las parcelas resultantes con la red viaria pública del entorno, sin que esta deba ser reajustada y/o complementada.
  - Las establecidas en el apartado E.

* Para la configuración de parcelas independientes destinadas a, respectivamente y en cada caso, esos mismos usos docentes y deportivos, en las condiciones establecidas para el anterior supuesto de agregación.

b) Parcelas destinadas a otros usos de equipamiento:

* Para su agregación a otras parcelas colindantes destinadas a usos de equipamiento de cualquier modalidad, en las condiciones establecidas en el apartado "a", con las salvedades siguientes:
  - Destino de las parcelas resultantes (parcela matriz; parcela resultante de la agregación) a cualquier modalidad de equipamiento.
  - Se requerirá la presentación de un informe justificativo emitido por la Administración competente en la materia afectada siempre que, además de estimarse necesario, exista dicha Administración (equipamiento sanitario…).

* Para la configuración de parcelas independientes destinadas a usos de equipamiento, de cualquier modalidad, en las condiciones siguientes:
  - Justificación de la idoneidad de la conexión de las parcelas resultantes con la red viaria pública del entorno, sin que esta deba ser reajustada y/o complementada.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- La superficie mínima de cada una de las parcelas resultantes será de 1.200 m².
- Las parcelas resultantes deberán disponer de un frente de parcela[1] de, como mínimo, 30 m.
- Las establecidas en el apartado E.

D.- Se autoriza su agregación a otras parcelas de equipamiento colindantes en las condiciones siguientes:

a) En los supuestos en los que todas o algunas de las parcelas afectadas por la agregación planteada se destinen a usos docentes y deportivos, la parcela resultante se destinará, en cada caso, a esos mismos usos:

b) En los supuestos en los que las parcelas afectadas por la agregación planteada se destinen a usos de equipamiento distintos de los anteriores, la parcela resultante se destinará a la o las modalidades de usos de equipamiento que se determinen en cada caso, incluidos los docentes y deportivos.

c) Justificación de la idoneidad de la parcela resultante de la agregación para el desarrollo de la actividad, complementada con la presentación de un informe (acreditativo de esa idoneidad) de la Administración competente en la materia en los supuestos en los que, además de estimarse necesario, exista dicha Administración.

d) Los establecidos en el apartado E.

E.- La autorización de las segregaciones y agregaciones mencionadas en los apartados C y D requiere, además, el cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) La edificabilidad máxima autorizada en las parcelas resultantes de la segregación o agregación planteada es la resultante de la aplicación de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan para las parcelas o terrenos afectados, en atención a su vinculación a la correspondiente tipología de equipamiento, sin que las indicadas segregaciones y/o agregaciones puedan conllevar su incremento.

b) La previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada supuesto en los apartados C, D y "E.a", así como, en su caso, las restantes que se estimen convenientes.

1.2.- Condiciones de edificación.

A.- Los parámetros edificatorios de las parcelas de equipamiento son los establecidos en los apartados "2.3", "2.4", "2.5" y "2.6" para las correspondientes tipologías reguladas en ellas, complementados o reajustados con los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover con ese fin en los supuestos siguientes:

a) Para el reajuste de los parámetros edificatorios actuales de las parcelas de tipología I, en los casos en los que, por razones relacionadas con los condicionantes de la parcela, de la edificación existente y/o de su entorno urbano, se estime necesaria la formulación del Estudio de Detalle.

b) En las parcelas de equipamiento de tipologías II, III, IV y V, en cualquiera de los supuestos siguientes:
   * Inexistencia de edificación en la parcela de equipamiento afectada.
   * Previsión de un incremento de la edificabilidad en una cuantía o porcentaje superior al 25% de la existente sobre rasante.

[1] Se propone aludir a frente de parcela y no a frente de fachada (tal como está en el documento de A.I.).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Previsión de dos o más plantas de edificación sobre rasante, por encima de las autorizadas en los apartados "2.4", "2.5" y "2.6".
* Previsión de incremento de la ocupación máxima autorizada en parcelas de equipamiento ubicadas en manzanas edificatorias conformadas fundamentalmente por parcelas residenciales de tipología "a.2 Residencial Manzana", siempre que ello resulte compatible con los condicionantes de la parcela, de la edificación existente y/o de su entorno urbano.
* Considerarse necesaria su formulación en atención a los condicionantes de la parcela, de la edificación existente y/o de su entorno urbano.

Dicho Estudio de Detalle podrá modificar, justificadamente, los parámetros edificatorios establecidos en los apartados "2.4", "2.5" y "2.6".

Además, el Estudio de Detalle deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrá ser aprobado definitivamente.

B.- La implantación o ampliación de edificaciones de equipamiento en manzanas edificatorias, en colindancia con edificaciones residenciales en las que existan viviendas interiores, se adecuará a las condiciones reguladoras de las distancias, configuración de patios, etc. establecidas en este Plan para esas viviendas interiores.

2.- Tipologías de parcelas de equipamiento y régimen urbanístico general.

2.1.- Criterios generales.

A los efectos de la determinación de su régimen urbanístico general se diferencian las distintas tipologías de parcelas de equipamientos siguientes:

* Parcelas de equipamiento de tipología I.
* Parcelas de equipamiento de tipología II.
* Parcelas de equipamiento docente de tipologías "III.1" y "III.2".
* Parcelas de equipamiento deportivo de tipología IV.
* Parcelas de equipamiento de tipologías "V.1" y "V.2".

Las previsiones de adscripción de las parcelas de equipamiento a la correspondiente tipología, establecidas en este Plan podrán ser modificadas mediante la formulación de un Estudio de Detalle. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos docentes y deportivos, en las que el reajuste de su destino a esos usos requerirá la formulación de un plan especial o documento de planeamiento apto para la determinación o reajuste de la ordenación pormenorizada.

En los siguientes apartados se determina el régimen urbanístico de cada una de esas tipologías.

2.2.- Parcelas de equipamiento de tipología I.

A.- Son las parcelas expresamente adscritas a esta tipología tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, por consolidarse con sus actuales parámetros edificatorios sobre rasante (incluida la edificabilidad, volumetría...).

B.- Régimen de uso y titularidad: se destinan a los usos de equipamiento específico o general establecidos en cada caso, de titularidad pública o privada.

C.- Edificabilidad y parámetros edificatorios sobre rasante:

* Se consolida la edificación actual, con su edificabilidad y sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, altura…).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Los parámetros edificatorios actuales podrán ser reajustados, previa justificación de su conveniencia y necesidad, así como de su adecuación a los condicionantes edificatorios del entorno, en los términos que se establezcan en el proyecto de edificación a promover con ese fin y/o en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo expuesto en el apartado "1.2.A.a"

2.3.- Parcelas de equipamiento de tipología II.

A.- Son las parcelas expresamente adscritas a esta tipología tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, que se sujetan al régimen urbanístico específico determinado en dicho planeamiento.

B.- Su edificabilidad sobre rasante es la establecida de manera específica e individualizada por este Plan y, en su caso, el planeamiento consolidado por él y/o a promover en su desarrollo, incrementándose la existente, en su caso, en el momento de la formulación de este Plan.

C.- Sus parámetros edificatorios son los establecidos en:

* Este Plan General.
* El planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
* El Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".
* El proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.
* Complementariamente, en las parcelas de equipamiento de esta tipología serán de aplicación los parámetros edificatorios establecidos en los apartados "2.4", "2.5" o "2.6" para las mismas modalidades de uso de equipamiento a la que se destinen aquellas.

D.- Régimen de uso y titularidad: se destinan a los usos de equipamiento específico o general establecidos en cada caso, de titularidad pública o privada.

2.4.- Parcelas de equipamiento docente de tipologías "III.1" y "III.2".

A.- Son parcelas destinadas a usos de equipamiento docente de titularidad pública o privada, no incluidas en las tipologías I y II, susceptibles de incremento edificatorio y caracterizadas por:

a) Parcelas de tipología "III.1": contar con una superficie de parcela docente inferior a 6.750 m².
b) Parcelas de tipología "III.2": contar con una superficie de parcela docente igual o superior a 6.750 m².

Su régimen urbanístico es el expuesto en los siguientes apartados.

B.- Edificabilidad y parámetros edificatorios sobre rasante de las parcelas de tipología "III.1":

a) Edificabilidad:
   * Criterio general: 1,5 m²(t)/m².
   * Edificabilidad mínima en parcelas de superficie inferior a 5.000 m²: 7.200 m²(t).
   * Se consolidan los equipamientos preexistentes que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de las previsiones anteriores.

b) Parámetros edificatorios:
   * Criterios generales:
     - Ocupación máxima de parcela: 70%.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Dicha ocupación afecta a las edificaciones e instalaciones computables como edificabilidad y no a otras instalaciones o elementos no computables a esos efectos.
- Número de plantas sobre rasante: PB + 4.
  Se autoriza la ejecución de una (1) planta más, en los supuestos en los que, por razones funcionales, urbanísticas, etc., se justifique su conveniencia o necesidad.
- Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 61.
- Altura de la edificación: la correspondiente a las citadas plantas.
- Retiro de la edificación respecto de las parcelas edificables o edificadas colindantes, y no del espacio público no edificable (viario y espacios libres): 3 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

* Criterios complementarios:
- Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
- Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".
- Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

C.- Edificabilidad y parámetros edificatorios de las parcelas de tipología "III.2":

a) Edificabilidad sobre rasante:
* Criterio general: 1,35 m²(t)/m².
* En parcelas de superficie superior a 20.250 m²(s): 0,50 m²(t)/m² a partir de dicha superficie.
* Edificabilidad mínima: 10.800 m²(t).
* Se consolidan los equipamientos preexistentes que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de las previsiones anteriores.

b) Parámetros edificatorios:
* Criterios generales:
- Ocupación máxima de parcela: 60%.
  Dicha ocupación afecta a las edificaciones e instalaciones computables como edificabilidad y no a otras instalaciones o elementos no computables a esos efectos.
- Número de plantas sobre rasante: PB + 4.
  Se autoriza la ejecución de una (1) planta más, en los supuestos en los que, por razones funcionales, urbanísticas, etc., se justifique su conveniencia o necesidad.
- Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 61.
- Altura de la edificación: la correspondiente a las citadas plantas.
- Retiro de la edificación respecto de las parcelas privadas y públicas edificables o edificadas colindantes y privadas no edificables colindantes, y no del espacio público no edificable (exclusivamente viario y espacios libres): 3 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

* Criterios complementarios:
- Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
- Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

2.5.- Parcelas de equipamiento deportivo de tipología IV.

A.- Son parcelas destinadas a usos de equipamiento deportivo de titularidad pública o privada, no incluidas en las tipologías I y II y susceptibles de incremento edificatorio.

B.- Edificabilidad sobre rasante: 0,45 m²(t)/m².
Se consolidan los equipamientos preexistentes que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de la previsión anterior.

C.- Parámetros edificatorios:

a) Criterios generales:
* Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 50%.
Dicha ocupación afecta a las edificaciones e instalaciones computables como edificabilidad y no a otras instalaciones o elementos no computables a esos efectos.
* Número de plantas sobre rasante: los requeridos y justificados por la funcionalidad y el programa de las instalaciones deportivas.
* Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 61.
* Retiro de la edificación respecto de las parcelas edificables o edificadas colindantes, y no del espacio público no edificable (viario y espacios libres): 5 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

b) Criterios complementarios:
* Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
* Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".
* Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

2.6.- Parcelas de equipamiento de tipología "V".

A.- Son parcelas destinadas a usos de equipamiento distintos de los anteriores, no incluidas en las tipologías I y II, susceptibles de incremento edificatorio y caracterizadas por:

a) Parcelas de tipología "V.1": contar con una superficie de parcela inferior a 2.500 m².

b) Parcelas de tipología "V.2": contar con una superficie de parcela igual o superior a 2.500 m².

B.- Edificabilidad y parámetros edificatorios de las parcelas de tipología "V.1":

a) Edificabilidad sobre rasante: 2,75 m²(t)/m².
Se consolidan los equipamientos preexistentes que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de la previsión anterior.

b) Parámetros edificatorios:
* Criterios generales:
- Ocupación máxima de parcela: 80%.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Dicha ocupación afecta a las edificaciones e instalaciones computables como edificabilidad y no a otras instalaciones o elementos no computables a esos efectos.

- Número de plantas sobre rasante: PB + 5.
  Se autoriza la ejecución de una (1) planta más, en los supuestos en los que, por razones funcionales, urbanísticas, etc., se justifique su conveniencia o necesidad.
- Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 61.
- Altura de la edificación: la correspondiente a las citadas plantas.
- Retiro de la edificación respecto de las parcelas edificables o edificadas colindantes, y no del espacio público no edificable (viario y espacios libres): 3 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

* Criterios complementarios:

- Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
- Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".
- Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

C.- Edificabilidad y parámetros edificatorios de las parcelas de tipología "V.2":

a) Edificabilidad sobre rasante:
   * Edificabilidad mínima: 6.875 m²(t).
   * Edificabilidad complementaria: 0,5 m²(t)/m² de parcela por encima de 2.500 m² de superficie.

b) Parámetros edificatorios:
   * Criterios generales:
   - Ocupación máxima de parcela: 70%.
     Dicha ocupación afecta a las edificaciones e instalaciones computables como edificabilidad y no a otras instalaciones o elementos no computables a esos efectos.
   - Número de plantas sobre rasante: PB + 4.
     Se autoriza la ejecución de una (1) planta más, en los supuestos en los que, por razones funcionales, urbanísticas, etc., se justifique su conveniencia o necesidad.
   - Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 61.
   - Altura de la edificación: la correspondiente a las citadas plantas.
   - Retiro de la edificación respecto de las parcelas edificables o edificadas colindantes, y no del espacio público no edificable (viario y espacios libres): 3 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

   * Criterios complementarios:
   - Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
   - Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado "1.2.A.b".
   - Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 71.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").

1.- Criterios generales.

A.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a los objetivos de ocio, esparcimiento, etc. planteados en cada caso, si bien se priorizarán las soluciones que impliquen su ajardinamiento, así como la implantación de arbolado.

B.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales, etc. que deterioren o alteren su carácter prioritario de espacios no edificables.

C.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se implantarán, con carácter general, bien en régimen de dominio público, bien de concesión administrativa temporal. El suelo seguirá siendo, en todo caso, de propiedad pública.

D.- Se autoriza la implantación de instalaciones infantiles (juegos, etc.) y deportivas descubiertas, con una superficie inferior al 15% del espacio libre.

E.- Se consolidan las edificaciones existentes que este Plan General o el planeamiento pormenorizado no declare disconformes con el planeamiento o sujete a cualesquiera otras de las situaciones reguladas en el artículo 118.

Las nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas se adecuarán a los parámetros establecidos en el apartado 2, complementados y/o reajustados en los términos que establezca el planeamiento pormenorizado.

2.- Parámetros edificatorios.

A.- Se autoriza la implantación de edificaciones e instalaciones destinadas a usos complementarios y/o al servicio de los espacios libres (terciarios, de equipamiento, etc.) siempre que respeten y no distorsionen su destino prioritario a espacio libre no edificado / edificable. Su ocupación y edificabilidad máxima será la siguiente:

* Espacios libres en suelo urbano y urbanizable:
  - Ocupación máxima: 2%.
  - Edificabilidad máxima: 0,02 m²(t)/m².
* Espacios libres generales en suelo no urbanizable:
  - Ocupación máxima: 1%.
  - Edificabilidad máxima: 0,01 m²(t)/m².

Se consolidan las edificaciones existentes siempre que sus parámetros edificatorios y su destino sean acordes y compatibles con los usos propios de los espacios libres.

B.- Se autoriza la implantación provisional o transitoria de:

* Instalaciones destinadas a actividades culturales, recreativas y de espectáculos, con una ocupación máxima del 20% del espacio libre.
* Casetas, veladores, terrazas e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc. de conformidad con el régimen general establecido por el Ayuntamiento para ese tipo de fines y concesiones.

C.- Se autoriza la implantación de aparcamientos bajo rasante (tres plantas bajo rasante), exclusivamente en espacios libres urbanos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 72.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3" y "e.4").

1.- Red viaria ("e.1").

- Se autoriza la implantación sobre rasante de:
  - Con carácter general, las instalaciones propias de la vialidad peatonal, ciclista, tranviaria, rodada, etc.; las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc.
  - Excepcionalmente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes:
    . Buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
    . Estaciones de servicio (uso 2, situación 1), en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, complementadas con las que determine el Ayuntamiento.
- Se autoriza la implantación bajo rasante de:
  - Infraestructuras de servicios urbanos.
  - Transportes colectivos: metro, ferrocarril, etc.
  - Aparcamientos (tres plantas bajo rasante).
  - Edificaciones e instalaciones previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.
  - Otras edificaciones e instalaciones acordes y compatibles con la red viaria.

2.- Red ferroviaria ("e.2").

Se autoriza la construcción e implantación, sobre y bajo rasante, de las construcciones e instalaciones acordes con las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, incluidas las previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.

3.- Puerto (e.3).

Se autoriza la construcción e implantación, sobre y bajo rasante, de las construcciones e instalaciones acordes con las disposiciones legales vigentes en materia portuaria.

4.- Aparcamiento ("e.4")

Se autoriza la implantación de aparcamientos en superficie, así como la construcción de edificaciones sobre y bajo rasante destinadas a ese fin, en las condiciones determinadas en el planeamiento urbanístico.
Se autoriza, en concreto, la construcción de tres plantas bajo rasante.

Artículo 73.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").

1.- Se autoriza la implantación, en dichos espacios, de las edificaciones e instalaciones que, justificadamente, resulten necesarias para la existencia de dichas infraestructuras y el desarrollo de los servicios propios de ellas.

2.- Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad; se exceptúan las instalaciones de esa naturaleza a implantar en otros tipos de subzonas pormenorizadas y/o en las edificaciones previstas en estas, que se adecuarán a los criterios establecidos para ellas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Tercera.
Otras determinaciones.

Artículo 74.- Mejora de la accesibilidad.

1.- Ámbito de aplicación y desarrollo.

A.- Estos criterios son de aplicación en las parcelas y los edificios consolidados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que no cumplan los requisitos de accesibilidad establecidos en las disposiciones vigentes y que no estén declarados fuera de ordenación de manera expresa, cualquiera que sea el uso al que se destinen, siempre que este conlleve su utilización por las personas por cualquier razón (residencia; alojamiento; trabajo; actividades de equipamiento en sus distintas modalidades: educación, sanidad, cultura, deporte...).

Su objetivo es el de garantizar la accesibilidad universal de dichas parcelas y edificaciones, incluido el acceso de turismos o vehículos asimilables siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.

B.- Dichos criterios se ajustarán a la correspondiente Ordenanza Municipal, debiendo garantizarse el mantenimiento de las condiciones básicas de los espacios afectados, como portal, patio, fachada y otros, para que sigan siendo aptos para el fin con que fueron proyectados[1].

2.- Medidas y/o garantías generales.

A.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes[2].Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.

B.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, conforme a lo establecido en dicho Código.

C.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

D.- Las nuevas instalaciones a implantar en las partes de las edificaciones o conjuntos edificatorios afectados por los anteproyectos generales de ascensores aprobados por el Ayuntamiento se adecuarán a esos anteproyectos.

3.- Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.

Las medidas de mejora de la accesibilidad se adecuarán al siguiente orden de preferencia en lo referente a sus afecciones espaciales:

* Afectarán, en primer lugar, a la caja de escaleras;
* En el supuesto de que la solución anterior no sea técnicamente posible, se ubicarán dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio.

[1] La vigente Ordenanza Local para la promoción de la accesibilidad a las viviendas fue aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de octubre de 2008.
[2] Artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Si las soluciones anteriores no fueran válidas, se situarán en la fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.
* En cuarto y último lugar, si ninguna de las soluciones anteriores, o cualesquiera otras que puedan proponerse dentro de la propiedad privada, son factibles, las medidas podrán ubicarse fuera de la parcela vinculada a la edificación, en dominio público.
  No podrá ocuparse dicho dominio público en el exterior ni de las envolventes de manzanas cerradas, ni de las alineaciones impuestas a calle por continuidad de dos o más bloques o manzanas, ni de las alineaciones a una plaza con dos o más accesos, salvo que en el marco de la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle se justifique la irrelevancia de las afecciones derivadas de la ocupación planteada.

4.- Reajuste del régimen urbanístico vigente[1].

A.- El reajuste de las determinaciones urbanísticas (régimen de calificación, condiciones de parcelación y dominio, las alineaciones de la edificación, normas de la edificación o cualesquiera otras) que, en su caso, requieran las medidas de mejora de la accesibilidad se entenderá producido por la aplicación conjunta de las previsiones establecidas en este Plan, en el planeamiento consolidado por él y/o promovido en su desarrollo, en la Ordenanza Local correspondiente y en el Proyecto Técnico y/o Anteproyecto común, así como en el Estudio de Detalle o Plan Especial que, en caso necesario, se promueva con ese fin.

En ese contexto, las condiciones de proyección e implantación de construcciones e instalaciones de acceso de turismos o vehículos asimilables (complementadas o no con medidas de acceso peatonal) serán, asimismo, las que se determinen en dichos planes y/o proyectos. Y eso, sin perjuicio de que, de conformidad con lo establecido en el artículo "59.2", dichas construcciones e instalaciones carezcan de edificabilidad computable como tal.

B.- Las mejoras de accesibilidad que sólo afecten al interior de las alineaciones exteriores de la edificación se tramitarán a través de la licencia de obras y el proyecto técnico correspondiente. Si afectan al exterior de las alineaciones de un bloque o manzana que sólo disponga de un núcleo vertical de comunicaciones también se tramitarán por el procedimiento señalado anteriormente. Cuando el bloque o manzana disponga de más de un núcleo vertical y la intervención se sitúe fuera de las alineaciones exteriores, se precisará de un Anteproyecto Común, si bien el Ayuntamiento podrá imponer, en caso necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle.

C.- Cuando afecten a bloques edificatorios configurados por dos o más edificaciones o parcelas continuas, así como a Conjuntos Urbanos Homogéneos catalogados las mejoras de accesibilidad se determinarán a través de la redacción de un anteproyecto referido a la totalidad del bloque o Conjunto afectado en cada caso.

El objetivo principal de ese anteproyecto es el de determinar de manera global y unitaria los parámetros de proyección e implantación de las correspondientes medidas de accesibilidad, incluidos los relacionados con: sus condiciones volumétricas o edificatorias; sus posibles afecciones en el espacio público, eliminándolas y/o minimizándolas en lo posible; cualesquiera otras que se estimen convenientes.

5.- Gestión del suelo.

A.- En el caso excepcional de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio público la consiguiente desafectación, así como su contenido y alcance, se entenderá producida en virtud del proyecto técnico, anteproyecto común, estudio de detalle o planeamiento urbanístico, incluido este Plan, promovidos en cada caso. Los terrenos así desafectados podrán ser ocupados por quienes

[1] Los reajustes son acordes con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: art. "24.4" del RDL 7/2015; art. 49 de la Ley de Vivienda de 18 de junio de 2015; etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

promuevan la mejora de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, en el correspondiente expediente de cesión de uso.

B.- En cualquier caso, las instalaciones que tengan por finalidad mejorar el acceso a las edificaciones no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad.

C.- Se entenderán de interés social a efectos expropiatorios las obras y ocupaciones de los bienes necesarios para facilitar la accesibilidad a las viviendas.

6.- Vigencia de las soluciones.

Las citadas previsiones de mejora de la accesibilidad tienen como referencia las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.

CAPITULO CUARTO
RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 75.- Régimen de uso de la parcela residencial de tipología "a.1 Casco Antiguo".

El régimen de uso de la parcela es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente a los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que está situada esta tipología de parcela pormenorizada ("IB.02 Casco Viejo" e "IB.03.1 Bilbao La Vieja").

Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología "a.2 Residencial Manzana" y "a.3 Residencial Edificación Abierta".

1.- Régimen general de uso de las parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico.*

* Vivienda (uso 1, situación 1) en las plantas de edificación sobre rasante situadas por encima de la planta baja.

* En las parcelas residenciales ordenadas en los subámbitos urbanísticos objeto de nuevos desarrollos y para los que su ordenación pormenorizada se determina en este Plan las viviendas únicamente podrán implantarse en las plantas de edificación destinadas a ese uso de conformidad con las previsiones establecidas en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", incluidos los gráficos contenidos en ellas, sin extenderse a otras destinadas a otros usos.

* Las plantas bajas de las edificaciones residenciales situadas o previstas en parcelas distintas de las mencionadas en el párrafo anterior no podrán ser destinadas al uso de vivienda, salvo en los supuestos y condiciones expuestos en el artículo 146.

1.2.- *Usos permitidos*:

* Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades siguientes:
  - "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la modalidad "2.1.4" (agroturismo, casa rural, camping…).
  - "2.2.1" (oficinas).
  - "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios…), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares* (del característico o vivienda):

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos compatibles con vivienda, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior. Para ello, la superficie de la planta superior destinada a esos usos será, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada planta de sótano.
    En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, se autorizan dichos usos sin que sea de aplicación la citada proporción entre las plantas superior y de sótano y siempre que se garantice la accesibilidad y la evacuación a través de la planta baja con la superficie mínima exigida para ello.
    Su implantación se condiciona al cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en las restantes plantas de sótano, siempre que la misma esté determinada,
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
  - 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.
  - En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

* En la planta baja.
  - Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en los supuestos en los que el uso residencial esté autorizado en dicha planta y en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
  - Usos productivos en las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda), siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal.
  - Usos terciarios en las situaciones siguientes:
    . "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la submodalidad "2.1.4", en las condiciones siguientes:
      * Submodalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en edificios destinados a usos residenciales, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
      * Otras submodalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3"): en edificaciones destinadas total o parcialmente a esos usos, en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
        En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en las plantas bajas (convencional y descolgadas), que

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

deberán destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.

. "2.2.1" (oficinas), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".

. "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables-actividades @), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".

. "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".

- Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios…), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); deberán adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
  Las habitaciones o espacios de pernoctación en equipamientos destinados a ese fin y/o que los incluyan (alojamientos dotacionales, residencias de cualquier tipo...) se implantarán en las condiciones establecidas para los espacios de ese tipo en las viviendas (art. 146).
- Uso 5 en la situación 8 (aparcamientos), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5" y sin que en ningún caso se autorice su implantación en:
  . Las plantas bajas de las edificaciones residenciales ubicadas en el Área Central y los Corazones de Barrio delimitados en el plano "VI.2" del documento "4. Planos", salvo en los supuestos y condiciones siguientes:
    * Las situadas en la zona de flujo preferente de esos Área Central y Corazones de Barrio de en las que se autoriza la implantación de aparcamientos, siempre que, asimismo, URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.
    * Las edificaciones existentes y consolidadas, situadas en patio de manzana y que forman fincas independientes sin frente a calle o espacio público.
    * Las plantas bajas de edificaciones sujetas a cualquier nivel de protección del Catálogo de este Plan que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no pueda incrementarse la edificabilidad bajo rasante, la franja de 8 m de fondo colindante con la alineación exterior se destinará, preceptivamente, a los usos autorizados antes mencionados (excluido el uso 5 en la situación 8) y el resto podrá destinarse a usos auxiliares vinculados a los usos principales. Para ello deberá justificarse que la planta baja cuenta con los requisitos de dimensión, fondo total, etc. adecuados para la implantación de dichos usos en las debidas condiciones, incluidas las relacionadas con el acceso (peatonal y rodado) a las distintas partes de la planta.
    * En el supuesto de que una o más fachadas de una edificación den frente a espacios situados en dichos Área Central y Corazones de Barrio y otras no, no se autoriza la implantación de aparcamientos en aquél frente en un fondo de 8 m.
  . Los ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o el que se promueva en su desarrollo prohíba su implantación.
- 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.

* En la 1ª planta alta:
- Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- Usos terciarios en las situaciones siguientes:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

. "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), en las condiciones siguientes:
  * Modalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
  * Otras modalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3").

  Complementariamente, su autorización e implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en el artículo "53.2.B" de este documento
. "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
. "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales).

  Deberán estar vinculados (material y funcionalmente) a los usos de ese mismo tipo de la planta baja. En concreto:
  * La superficie de la planta baja deberá ser, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada 1ª planta alta.
  * Requerirá la disposición y/o habilitación de un acceso propio desde la planta baja comercial (distinto del núcleo de acceso a las viviendas de la edificación).

  Se consolidan los usos comerciales existentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal.

- Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios…), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10). Su implantación deberá adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
- 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.

Los usos autorizados se implantarán en las condiciones de acceso señaladas en el apartado "1.5".

* En las restantes plantas altas:
  - Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
  - Los usos que se mencionan a continuación, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5":
    . Usos terciarios en las modalidades siguientes:
      * Modalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico).
      * Otras modalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3").
      * "2.2.1" (oficinas).
      * "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
    . Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios…), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
  - 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.

* En todas las plantas destinadas a vivienda: usos 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; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.

  La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m² (útiles).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

1.4.- *Usos prohibidos*:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones*:

* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

* El número máximo de plazas asociadas a los alojamientos asimilables a la vivienda (uso 1, situación 2) en el conjunto de una edificación residencial será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

* La totalidad de los usos complementarios autorizados, salvo el alojamiento asimilable a la vivienda, deberán situarse por debajo de las plantas destinadas a vivienda, sin perjuicio de las salvedades reguladas en este Plan (coexistencia de viviendas y actividades turísticas de alojamiento en una misma planta prevista art. "53.2.B") y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

* La implantación de los usos autorizados (característicos, complementarios...) requiere la habilitación de núcleos de acceso diferenciados e independientes para las distintas modalidades de uso que se mencionan a continuación:
  - Núcleo de acceso a las viviendas, incluido el alojamiento asimilable a ellas, y a los usos autorizados en la 1ª planta alta, incluidas la modalidad de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico) y las categorías autorizadas expresamente en el artículo "53.2.B".
  - Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados, que podrá ser compartido por todos ellos.
  - A los usos terciarios de las modalidades de alojamiento turístico "2.1.2" y "2.1.3" y a los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, incluidos los ubicados en la primera planta de la edificación, se accederá en todo caso a través de ese segundo núcleo.

  Esos accesos independientes se implantarán mediante núcleos de escaleras diferenciados (de acceso a, por un lado, dichos usos y, por otro, a las viviendas) a los que se podrá acceder desde un mismo portal o desde distintos portales. En el supuesto de accederse desde un mismo portal, cada núcleo contará con su correspondiente cierre y/o puerta de acceso desde el portal.

  Se exceptúan los locales existentes en la planta baja de edificaciones residenciales consolidadas por este Plan, destinadas a actividades económicas con anterioridad a su entrada en vigor y con acceso desde el portal de la edificación y/o carentes de acceso diferenciado e independiente desde el exterior. Se consolidan esos locales con sus actuales condiciones de acceso y se autoriza su destino a usos terciarios de las submodalidades "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

* Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse, con independencia del régimen de edificación del edificio en el que se ubiquen y salvo en las que se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B.2.1", así como las siguientes:
  - Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate. Ese requisito no es de aplicación en las viviendas dúplex o tríplex ubicadas en la planta más baja de las destinadas a vivienda.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- En viviendas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, y que no hubieran perdido el uso residencial conforme a lo establecido en el artículo 146.
- Pueden contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial.

* En las edificaciones residenciales existentes, consolidadas e implantadas sobre zócalos de planta baja y 1 o más plantas altas y/o planta baja y 1 o más plantas bajas descolgadas destinados a actividades económicas, se consolidan asimismo dichas actividades[1]. Se autoriza su sustitución por otro tipo de actividades económicas y de equipamiento.

  La implantación de habitaciones o unidades de alojamiento o espacios de pernoctación vinculados a actividades turísticas de alojamiento y equipamientos en dichos zócalos deberá adecuarse a los criterios generales establecidos para ello. Se prohíbe la implantación de dichos usos en los supuestos así establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado.

* Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

  Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.

  Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

* La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
  - En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo:
    . Se autoriza, con carácter general y como máximo, la implantación de aparcamientos auxiliares de los usos característicos, permitidos y complementarios previstos en el proyecto de edificación objeto de licencia, considerándose como tales (auxiliares) los resultantes de la aplicación de la dotación máxima de aparcamientos establecida en este Plan.
      Debido a ello, la superficie de techo o edificabilidad máxima autorizable en cada caso será la correspondiente a dicha dotación máxima, cualquiera que sea la planta o plantas de edificación en las que se ubique.
    . Complementaria y excepcionalmente, se autoriza la implantación de aparcamientos autónomos (además de los auxiliares) siempre que,

[1] Se consideran zócalos edificatorios los situados, entre otros, en: calle Filomena Baldezate 3, 5 y 7; avenida Sabino Arana 33-35-37; avenida Universidades 5; calle Nicolás Alcorta 1, 2, 3, 4, 5, 7; calle Ugaskobidea 1, 3, 5; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

previamente, se justifique su necesidad para dar respuesta a demandas existentes en el entorno, su adecuación a las medidas de tráfico y su construcción e implantación sea objeto de informe favorable a emitir por el Área de Movilidad del Ayuntamiento.

- En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto del Plan General de 1995 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.
  Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.
- En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de las mismas:
  . Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
  . Todos ellos tienen la condición de aparcamientos auxiliares, salvo los construidos como autónomos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
  . Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.
  Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.

2.- Régimen de uso de las edificaciones con fachadas a calles o terrenos no edificados de distinta rasante y destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

Dichas edificaciones se adecuarán a las condiciones expuestas en el apartado 1, con los reajustes que se exponen a continuación, referentes al supuesto de que la planta baja sea aquella a la que se accede desde la calle superior:

* Dicha planta, así como las plantas bajas descolgadas situadas por debajo de ella, se destinarán a los usos previstos para la planta baja en el apartado 1, siempre que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas (art. 58) para su consideración como tal planta baja descolgada.
  En el supuesto de no cumplirse esas condiciones, las plantas afectadas serán consideradas como primera, segunda... planta de sótano y se sujetarán al régimen de uso establecido para cada una de ellas.
* La implantación del uso de vivienda en esas plantas bajas se autorizará exclusivamente en el supuesto de que, además de ajustarse a los criterios expuestos en el apartado "1.1", se destinen de manera continuada y descendente a dicho uso. En el caso de que cualquiera de esas plantas se destine a otros usos distintos de la vivienda, este no será autorizado en las plantas inferiores.
* En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan o el planeamiento y los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo determinen un régimen específico de usos para esas plantas, se estará a lo que resulte de dicho régimen.

Complementariamente, dichas Normas Urbanísticas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado y los Estudios de Detalle podrán reajustar dichas condiciones en otros extremos, incluido el referente a la implantación del portal en la rasante de la calle o terreno no edificado superior o inferior.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 93, 96, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

4.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de baja densidad ("a.4").

1.- Parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico*:
Vivienda (uso 1, situación 1).
Se autoriza su implantación en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan y/o el planeamiento pormenorizado, los Estudios de Detalle y/u Ordenanzas consolidadas por él o a promover en su desarrollo no permitan su implantación en esa última planta.

1.2.- *Usos permitidos*:
* Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las situaciones siguientes:
  - "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la modalidad "2.1.4" (agroturismo, casa rural, camping…).
  - "2.2.1" (oficinas).
  - "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
* Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones: 1 (Deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento-asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables) y 9 (fomento de actividades económicas).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares*:

* Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en la cuantía máxima establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.

* En todas las plantas destinadas a vivienda: usos 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; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.

  La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m²(útiles).

* Los usos de equipamiento permitidos podrán implantarse, asimismo, como complementarios, exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Usos terciarios (comerciales y de oficina): exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

* Uso de equipamiento de la modalidad de los núcleos zoológicos o asimilables (situación 10): exclusivamente en planta baja

* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como uso auxiliar, en las plantas de sótano y baja, así como en la propia parcela, en su superficie.

* 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.

1.4.- *Usos prohibidos*:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones*:

* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
* Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
  Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.
  Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
* Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse, con independencia del régimen de edificación del edificio en el que se ubiquen y salvo en las que se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B.2.1", así como las siguientes:
  - Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate. Ese requisito no es de aplicación en las viviendas dúplex o tríplex ubicadas en la planta más baja de las destinadas a vivienda.
  - En viviendas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, y que no hubieran perdido el uso residencial conforme a lo establecido en el artículo 146.
  - Pueden contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.

  Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial.
* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 93, 96, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").

1.- Régimen general.

1.1.- Usos característicos:
Usos productivos en todas sus situaciones.

1.2.- Usos permitidos:
* Usos terciarios en las situaciones siguientes:
  - "2.2.1" (oficinas).
  - "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables –actividades @).
  - "2.3.2" (Establecimientos comerciales)
* Usos de equipamiento (3) en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (socio-cultural), 8 (servicios urbanos y administrativos) y 9 (fomento de actividades económicas).
* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamientos).

1.3.- Usos complementarios:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la planta baja y plantas altas.
  - Usos terciarios en las situaciones siguientes: "2.3.1" (locales comerciales), "2.3.2" (establecimientos comerciales), "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2." (usos tecnológicos y asimilables).
  - Usos de equipamiento en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (socio-cultural), 8 (servicios urbanos y administrativos), 9 (fomento de actividades económicas) y 10 (núcleos zoológicos y asimilables).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.
- 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.

* Los usos de almacenamiento, tratamiento, etc., de residuos, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental, incluidas las relacionadas con su implantación temporal.

1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

* La superficie de los espacios destinados a usos complementarios autorizados no podrá superar los porcentajes y parámetros siguientes:
- En instalaciones de superficie inferior a 400 m²: 40% de la total.
- En instalaciones de superficie inferior a 3.500 m²: 30% de la total; superficie mínima posible de 160 m²(t).
- En instalaciones de superficie superior a 3.500 m²: 25% de la total; superficie mínima posible de 900 m²(t) y máxima de 2.500 m²(t) en parcelas de superficie superior a 10.000 m²(s).

* En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las restantes plantas bajas descolgadas podrán destinarse a los usos autorizados en aquella, siempre que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para su consideración como tal planta baja descolgada.
En el supuesto de no cumplirse esas condiciones, las plantas afectadas serán consideradas como primera, segunda... planta de sótano y se sujetarán al régimen de uso establecido para cada una de ellas.

* La ordenación de nuevas parcelas de esta tipología (b.1") destinadas a usos productivos de las situaciones "1.2. Industrial no compatible con la vivienda (talleres de reparación de automóviles…) y "1.4. Almacén no compatible con la vivienda" en una zona global residencial (A) se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial que justifique la idoneidad de su ordenación e implantación en el marco de la descripción y/o evaluación de, entre otras, las cuestiones siguientes: la actividad a implantar y sus características y condicionantes (incluidas las relacionadas con, en su caso, la edificabilidad urbanística vinculada a los citados usos; el tipo de vehículos a utilizar; etc.).; la edificación afectada, preexistente o nueva, y sus características y condicionantes; el entorno urbano afectado y sus características y condicionantes; los impactos de todo tipo (ambientales, comerciales…) que su implantación pudiera conllevar en el medio urbano afectado; las afecciones de la actividad en materia de movilidad y tráfico mediante la realización de un estudio específico al respecto; etc.

Las parcelas de tipología "b.1" existentes en la citada zona global se consolidan con sus condiciones actuales de uso, y se autorizan en ellas las citadas modalidades de usos productivos.

* Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer, dentro de ellos, de una superficie de espera destinada a aparcamiento de esos mismos vehículos equivalente a 1 plaza de aparcamiento x cada 3 plazas de capacidad del taller.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* No se autoriza la implantación, en ningún caso, de usos que conlleven la residencia, el alojamiento y/o la pernoctación de personas en ninguna modalidad, ni siquiera como complementarios de los usos permitidos autorizados.

* No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el área central y los corazones de barrio delimitados en el plano "VI.2" del documento "4. Planos", salvo en las situadas en la zona de flujo preferente de esos área central y corazones de barrio en los que se autoriza la implantación de aparcamientos, siempre que, asimismo, URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

  En el supuesto de que una o más fachadas de una edificación den frente a espacios situados en dichos área central y corazones de barrio y otras no, no se autoriza la implantación de aparcamientos en aquél frente en un fondo de 8 m.

* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 93, 96, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario / actividades @ ("b.2").

1.- Régimen general.

1.1.- Usos característicos:
Usos terciarios en las modalidades y submodalidades siguientes:
* "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", salvo las modalidades "2.1.1 Las viviendas para uso turístico" y "2.1.4. Establecimientos de alojamiento turístico (agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables).
* "2.2. Usos de oficina y asimilables":
* "2.3.2 Establecimientos comerciales".

1.2.- Usos permitidos:
* Usos de actividad económica (uso 2) en la situación 1 (usos productivos):
  - En todas sus modalidades en las parcelas "b.2" situadas en zonas globales de tipología "B. Zona de actividad económica".
  - En las parcelas "b.2" situadas en otras tipologías de zonas globales en los supuestos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

1.3.- Usos complementarios:

A.- *De la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento"* (salvo las de las submodalidades "2.1.1" y "2.1.4"):

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - 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.

* En la planta baja:
  - Usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda).
  - Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".
  - Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos y condiciones previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - 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.

  Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

* En las plantas altas.
  - Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".
  - Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.

    Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo los usos de hostelería, que se autorizan en las condiciones siguientes:
    . Los usos de hostelería funcionalmente vinculados a las Actividades Turísticas de Alojamiento (submodalidades "2.1.2" y "2.1.3") y a los usos de equipamiento autorizados podrán implantarse en cualesquiera de las plantas destinadas o vinculadas a esas actividades y usos, y compartir sus núcleos de acceso.
    . Los usos de hostelería autónomos y/o no vinculados funcionalmente a las citadas actividades turísticas y usos de equipamiento podrán

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

implantarse, exclusivamente, en la última planta de la edificación y sin que requieran acceso propio o independiente. Su implantación no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser esta cuestión objeto de la correspondiente justificación.

- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- 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.

Los usos terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

B.- *De la modalidad "2.2 Usos de oficina y asimilables".*

* En la 1ª planta de sótano:
- Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
- 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.

* En la planta baja:
- Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
- Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
- Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".
- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8). Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
- 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.

* En las plantas altas:
- Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
- Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
- Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.
  Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.
  Se exceptúan los usos de hostelería, que podrán implantarse en la última planta de la edificación, sin necesidad de acceso propio o independiente.
- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los tanatorios y crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
  Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".
- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- 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.

Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5.

* Se autoriza la implantación de los usos de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento" en las condiciones siguientes:
- Los usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.2" y "2.1.3" podrán implantarse en edificios completos u ocupando partes de ellos.
  En el supuesto de ocupar parcialmente una edificación, deberán disponer de acceso y núcleo de comunicación independiente.
  En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en las plantas bajas (convencional y descolgadas), que deberán destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, autorice la implantación de viviendas en planta baja.
- No se autoriza la implantación de usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.1 Viviendas para uso turístico" y "2.1.4. Establecimientos de alojamiento turístico (agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables)".

* Usos productivos:
- Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), 1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).
- Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

Su implantación requiere el cumplimiento de las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

C.- *De la modalidad "2.3.2 Establecimientos comerciales".*

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - 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.

* En la planta baja.
  - Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable".
  - Usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Local comercial".
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - 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.

* En las plantas altas:
  - Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable". y usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Locales comerciales".
    Dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los tanatorios y crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- 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.

* Usos productivos:
- Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), 1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).
- Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  No se autoriza, en ningún caso, la implantación de productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

* En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las restantes plantas bajas descolgadas podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.

* La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
- En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo:
  . Se autoriza, con carácter general y como máximo, la implantación de aparcamientos auxiliares de los usos característicos, permitidos y complementarios previstos en el proyecto de edificación objeto de licencia, considerándose como tales (auxiliares) los resultantes de la aplicación de la dotación máxima de aparcamientos establecida en este Plan.
  Debido a ello, la superficie de techo o edificabilidad máxima autorizable en cada caso será la correspondiente a dicha dotación máxima, cualquiera que sea la planta o plantas de edificación en las que se ubique.
  . Complementaria y excepcionalmente, se autoriza la implantación de aparcamientos autónomos (además de los auxiliares) siempre que, previamente, se justifique su necesidad para dar respuesta a demandas existentes en el entorno, su adecuación a las medidas de tráfico y su construcción e implantación sea objeto de informe favorable a emitir por el Área de Movilidad del Ayuntamiento.
- En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto del Plan General de 1995 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.
  Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.
- En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de las mismas:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

. Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
. Todos ellos tienen la condición de aparcamientos auxiliares, salvo los construidos como autónomos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
. Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.
Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.

- Complementariamente y en todo caso, no se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el Área Central y los corazones de barrio delimitados en el plano "VI.2" del documento "4. Planos", salvo en las situadas en la zona de flujo preferente de esos área central y corazones de barrio en los que se autoriza la implantación de aparcamientos, siempre que, asimismo, URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

  En el supuesto de que una o más fachadas de una edificación den frente a espacios situados en dichos área central y corazones de barrio y otras no, no se autoriza la implantación de aparcamientos en aquél frente en un fondo de 8 m.

* La implantación de los usos autorizados (característico, complementarios...) requiere la habilitación de los núcleos de acceso diferenciados e independientes que se mencionan a continuación, para las distintas modalidades de uso que asimismo se indican:
- Núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico autorizadas y a los usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, así como a los restantes usos vinculados a los anteriores, que podrá ser compartido por todos ellos.
- Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

* Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad de uso autorizada (actividad turística de alojamiento, equipamiento...):
- No podrán estar situados en las plantas bajas (convencionales o descolgadas), que deberán destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
- Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
  Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico y a los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación autorizados.

* La implantación de los usos terciarios se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, en los

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

términos previstos en ellas. Además, sin perjuicio de lo establecido en esas disposiciones, su autorización e implantación en la totalidad y/o en distintas partes de edificaciones existentes no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser objeto esta cuestión de la correspondiente justificación.

* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 93, 96, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Artículo 80.- Régimen de uso de la parcela de uso comercial ("b.3").

1.- Régimen general.

1.1.- Usos característicos:

Usos de actividad económica (uso 2) de la modalidad "2.3" (uso comercial), excluida la submodalidad "2.3.4 Centros comerciales", salvo las existentes y consolidadas por este Plan.

1.2.- Usos permitidos:

* Usos terciarios en las submodalidades "2.2.1" (usos de oficina) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios - tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).

1.3.- Usos complementarios:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En la planta baja.
  - Usos de actividades económicas en las situaciones:
    . 1 (usos productivos), en las modalidades "1.1" y "1.3".
    . 2 (usos terciarios), en la modalidad "2.2" (oficinas y asimilables).
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos) con la excepción, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.

* En las plantas altas.
  - Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (usos de oficina) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - Usos de hostelería en la última planta alta.
  - 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.

1.4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

* En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las restantes plantas bajas descolgadas podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.

* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

2.- <u>Régimen de uso de las parcelas de uso comercial existentes y consolidadas destinadas a usos de la submodalidad "2.3.4 Centros comerciales"</u>

Dicho régimen es el establecido en el apartado 1 de este artículo, con la salvedad referente a la autorización, dentro de los característicos, de los usos de la modalidad "2.3" en todas sus sumodalidades, incluida la "2.3.4 Centros comerciales".

3.- <u>Régimen de uso de las parcelas de uso comercial ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos</u>.

Ese régimen es el establecido en el apartado 1, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 93, 96, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 81.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento deportivo ("c.1").

1.- Uso característico.
Uso de equipamiento deportivo (uso 3, situación 1).

2.- Usos complementarios:

A.- *Vinculados a la actividad deportiva de la parcela*:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a las mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

* En la planta baja y plantas altas:
  - Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (oficinas) y "2.3.1" (locales comerciales).
  - Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones 2 (docente), 3 (sanitario) y 5 (alojamiento – asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo) y 8 (servicios urbanos y administrativos).

B.- *No vinculados a la actividad deportiva de la parcela*:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento funcionalmente vinculados a las mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento): como uso auxiliar de otros autorizados; como uso autónomo destinado a dar respuesta a las necesidades de aparcamiento de los residentes del entorno siempre que, previamente, se justifique la respuesta a las demandas de las actividades ubicadas en la parcela, así como su adecuación a las medidas de tráfico y aparcamiento determinadas por el Ayuntamiento.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento): como uso auxiliar de otros usos autorizados; como uso autónomo destinado a dar respuesta a las necesidades de aparcamiento de los residentes del entorno siempre que, previamente, se justifique la respuesta a las demandas de las actividades ubicadas en la parcela, así como su adecuación a las medidas de tráfico y aparcamiento determinadas por el Ayuntamiento.

* En la planta baja y plantas altas de parcelas deportivas de superficie superior a 6.750 m²(s):
  - Usos productivos en las modalidades "1.1" (industria compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda).
  - Usos terciarios en las modalidades "2.2.1" (oficinas), "2.2.2 Usos tecnológicos y asimilables (actividades @), "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimiento comercial).
  - Usos de equipamiento (uso 3), en las situaciones: 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento – asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

(servicios urbanos y administrativos) y 9 (fomento de actividades económicas).

La implantación de esos usos no deportivos se adecuará a las condiciones siguientes:

* Deberá garantizarse la extensión de la actividad deportiva a la totalidad de la parcela bien directamente sobre esta bien mediante la superposición de usos deportivos y no deportivos en la edificación en la que se vayan a implantar estos últimos, de la manera que se estime adecuada. No se autorizará la segregación de la parcela ni urbanística ni jurídicamente.
* La edificabilidad vinculada a dichos usos (en las plantas baja y altas) será, como máximo, del 30% de la prevista sobre rasante en la parcela y sin que, además y en ningún caso, pueda ser superior a igual porcentaje de la existente materialmente en ella.
* La superficie de la parcela vinculada a dichos usos será, como máximo, del 30% del total de la misma.
* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
* Los usos autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio e independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.
  Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

C.- 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, en todas las plantas de la edificación, sobre y bajo rasante.

4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 82.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento docente ("c.2").

1.- Uso característico.
Uso de equipamiento docente (uso 3, situación 2).
Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos complementarios:

A.- *Vinculados a la actividad docente de la parcela*:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos de equipamiento siempre que estén funcional u jurídicamente vinculados a las mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

* En la planta baja y plantas altas:
  - Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones 1 (deportivo), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento – asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo) y 8 (servicios urbanos y administrativos).
  - Usos productivos y terciarios vinculados a la enseñanza docente a modo de desarrollo y puesta en práctica, por parte de docentes y estudiantes, de actividades laborales relacionadas con ella.

B.- *No vinculados a la actividad docente de la parcela*:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos productivos, terciarios y de equipamiento funcional y jurídicamente vinculados a las mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento): como uso auxiliar de otros autorizados; como uso autónomo destinado a dar respuesta a las necesidades de aparcamiento de los residentes del entorno siempre que, previamente, se justifique la respuesta a las demandas de las actividades ubicadas en la parcela, así como su adecuación a las medidas de tráfico y aparcamiento determinadas por el Ayuntamiento.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento): como uso auxiliar de otros usos autorizados; como uso autónomo destinado a dar respuesta a las necesidades de aparcamiento de los residentes del entorno siempre que, previamente, se justifique la respuesta a las demandas de las actividades ubicadas en la parcela, así como su adecuación a las medidas de tráfico y aparcamiento determinadas por el Ayuntamiento.

* En la planta baja y plantas altas de parcelas docentes de superficie superior a 6.750 m²(s):
  - Usos productivos en las modalidades "1.1" (industria compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda).
  - Usos terciarios en las modalidades "2.2.1" (oficinas), "2.2.2 Usos tecnológicos y asimilables (actividades @), "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimiento comercial).
  - Usos de equipamiento (uso 3), en las situaciones: 1 (deportivo), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento – asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos) y 9 (fomento de actividades económicas).

La implantación de esos usos no docentes se adecuará a las condiciones siguientes:

* Deberá garantizarse la extensión de la actividad docente a la totalidad de la parcela bien directamente sobre esta bien mediante la superposición de usos docentes y no docentes en la edificación en la que se vayan a implantar estos últimos, de la manera que se estime adecuada. No se autorizará la segregación de la parcela ni urbanística ni jurídicamente.
* La edificabilidad vinculada a dichos usos (en las plantas baja y altas) será, como máximo, del 30% de la prevista sobre rasante en la parcela y sin que, además y

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

en ningún caso, pueda ser superior a igual porcentaje de la existente materialmente en ella.

* La superficie de la parcela vinculada a dichos usos será, como máximo, del 30% del total de la misma.
* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
* Los usos autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio e independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.
  Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

C.- 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, en todas las plantas de la edificación, sobre y bajo rasante.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 83.- Régimen de uso de las parcelas de alojamiento dotacional ("c.3").

1.- Uso característico:
Uso de equipamiento en la modalidad de alojamiento dotacional (situación 5) vinculado al estándar urbanístico regulado en las disposiciones legales vigentes.
Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

3.- Usos complementarios:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la planta baja:
  - Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (oficinas) y "2.3.1" (locales comerciales).
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - 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.

* En las plantas altas:
  - Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - 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.

4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:
* La implantación de los usos autorizados (característicos, complementarios...) requiere la habilitación de núcleos de acceso diferenciados e independientes para las distintas modalidades de uso que se mencionan a continuación:
  - Núcleo de acceso a los alojamientos dotacionales y a otros usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, que podrá ser compartido por todos ellos.
  - Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

  Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

* Las habitaciones o espacios de pernoctación:
  - No podrán estar situados en las plantas bajas (convencionales o descolgadas), que deberán destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
  - Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
    Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a otros equipamientos ("c.4").

1.- Uso característico:

* Parcelas situadas en la zona global residencial (A): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios…-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
* Parcelas situadas en zonas globales de actividad económica (B) y equipamiento (C): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones.
  En los supuestos en los que dichas parcelas se correspondan con la totalidad o parte de zonas globales de tipología "C Equipamiento Comunitario (SG)" el régimen urbanístico de aquellas será acorde y coherente con el de estas.

Dentro de una misma parcela de equipamiento y de la edificación autorizada en ella podrán implantarse las distintas modalidades de usos de equipamiento autorizados en todas y/o cualesquiera de sus plantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos complementarios:

* En la 1ª planta de sótano:
  - Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en las plantas inmediatamente superiores (incluida la planta baja).
  - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - 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.

* En la planta baja y primera alta:
  Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (oficinas), "2.2.2" (tecnológicos y asimilables) y "2.3.1" (locales comerciales) en las condiciones siguientes:
  - La edificabilidad destinada a esos usos deberá ser inferior al 30% de la total de la autorizada en la parcela, incluida la de la planta primera 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 catalogados, la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se autorizan asimismo 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, en la planta baja.

* En la última planta: usos de hostelería.

3.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

4.- Otras determinaciones:
* Los usos autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio e independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.
  Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

* Las habitaciones o espacios de pernoctación autorizados en las correspondientes modalidades de equipamiento (alojamiento-asistencial, etc.):
  - No podrán estar situados en las plantas bajas (convencionales o descolgadas), que deberán destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
  - Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
    Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
* Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
* El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 85.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").

1.- Uso característico.
Uso de espacio libre (uso 4).

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

3.- Usos complementarios:
* Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones adecuadas para ello y en condiciones jurídicas acordes con la titularidad pública del espacio libre.
* Usos de equipamiento: en las modalidades compatibles y/o auxiliares del uso característico (situaciones 1 –deportivo-, 6 –sociocultural- y otros que se estimen adecuados).
  En las edificaciones existentes y consolidadas y siempre que sean adecuadas para su implantación y sean compatibles y/o acordes con los usos de espacio libre, se autorizan, asimismo:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Los usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones siguientes: deportivo (situación 1); docente (situación 2); socio-cultural y entretenimiento (situación 6); asociativo (situación 7); servicios urbanos y administrativos (situación 8).
- Los usos terciarios, exclusivamente de la modalidad comercial-hosteleros.

* Usos de comunicación y transporte, preferentemente en las situaciones 1 (circulación peatonal), 2 (circulación ciclista) y, complementariamente y siempre que se estime adecuado en las situaciones 3 (circulación rodada motorizada) y 8 (aparcamiento).
La implantación del aparcamiento se proyectará y ejecutará de manera que se garantice la urbanización ajardinada (verde) de la superficie exterior en una extensión equivalente a igual superficie ajardinada (verde) preexistente y, en cualquier caso, en un 50% de la superficie del espacio libre afectado, salvo que razones debidamente justificadas lo imposibiliten físicamente.

* Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 86.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").

1.- Uso característico.
Uso de espacio libre en la modalidad de elementos territoriales (cauce fluvial).

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

3.- Usos complementarios.
Usos autorizados en la legislación vigente en la materia.

4.- Usos prohibidos.
Usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 87.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").

1.- Uso característico.
Usos de comunicación y transporte en las modalidades siguientes: circulación peatonal (1); circulación ciclista (2); y rodada motorizada (3) en los términos y condiciones establecidos en cada caso, que pueden conllevar la limitación o prohibición de alguna de esas modalidades de circulación.

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Usos complementarios:
* Tranvía.
* Usos productivos (uso 2, situación 1) en la modalidad "1.6" (estaciones de servicio, cualquiera que sea el combustible que suministren).
* Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades "2.1" (actividades turísticas de alojamiento) y "2.2.1" (comercio de carácter no concentrado) vinculadas al uso característico.
* Equipamiento:
  - Sobre rasante, en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
  - Bajo rasante:
    . En edificaciones e instalaciones existentes, en las modalidades de usos de equipamiento acordes con sus características y condicionantes.
    . En nuevas actuaciones públicas, bien como ampliación de equipamientos existentes o nuevos, bien como equipamientos independientes, destinadas a las modalidades de usos acordes con sus características y condicionantes, previa justificación de la necesidad o conveniencia de su implantación en dicho espacio.
    . Espacios de comunicación peatonal de equipamientos colindantes con la red viaria.
* Espacios libres (uso 4).
* Aparcamiento (uso 5, situación 8, sobre y bajo rasante)
* Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 88.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").

1.- Uso característico.
Circulación ferroviaria, incluido el Metro (uso 5, situación 4).

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

3.- Usos complementarios:
* Usos productivos (uso 2, situación 1) en las modalidades vinculadas a la actividad ferroviaria.
* Usos terciarios (uso 2, situación 2) en la modalidad "2.3.1" (locales comerciales).
* Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
* Usos de espacios libres (uso 4).
* Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente en materia ferroviaria.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Usos prohibidos:
Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 89.- Régimen de uso del puerto ("e.3").

1.- Uso característico.
Uso portuario (uso 5, situación 5).

2.- Usos permitidos.
No se prevén.

3.- Usos complementarios:
Los previstos en la legislación vigente en materia portuaria y en los planes y proyecto promovidos en su desarrollo.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 90.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").

1.- Uso característico.

Aparcamiento (uso 5, situación 8), como uso autónomo, tanto en la propia parcela o terreno como en la edificación prevista en ella, en todas sus plantas bajo y sobre rasante, incluida la cubierta.

2.- Usos permitidos: no se prevén.

3.- Usos complementarios y auxiliares:
* Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones acordes con ese fin.
* Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).
* Instalaciones auxiliares del aparcamiento con fines de: lavado de vehículos; recarga de vehículos eléctricos (electrolinera…) y otros asimilables.
  La actividad de lavado de vehículos únicamente se autorizará como auxiliar del aparcamiento, objeto de una única y misma licencia que este.

4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 91.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2").

1.- Uso característico.

Infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en las situaciones previstas en cada caso.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:
* Usos terciarios en la situación "2.2.1" (oficinas), así como en las restantes vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
* Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
* Usos de espacios libres (uso 4).
* Usos de comunicación y transporte en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
* Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en situaciones distintas a la prevista en cada caso.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente.

4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 92.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones.

1.- <u>El estándar mínimo de los espacios libres de la red de sistemas locales</u>.

A.- El estándar mínimo en las actuaciones de dotación.

* En actuaciones de dotación predominantemente residenciales: 25% de la superficie del ámbito de dotación.
* En actuaciones de dotación predominantemente productivas o terciarias: 10% de la superficie del ámbito de dotación.

A los efectos de la aplicación de esos porcentajes se tomará como referencia, exclusivamente, la superficie de los terrenos de propiedad privada y privativos o patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso en la superficie proporcional correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística resultante.

B.- El estándar mínimo en las actuaciones integradas es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

C.- Los estándares anteriores serán de aplicación en las actuaciones previstas en futuras Modificaciones de este Plan General, salvo que razones debidamente acreditadas justifiquen la aplicación de otro tipo de criterios.

2.- El aparcamiento.

A.- *Vehículo. Definición*.

Se consideran vehículos los siguientes aparatos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de tráfico y circulación de vehículos, son aptos para circular por vías y/o terrenos de uso público adecuados para ello: bicicleta, ciclomotor, vehículo para personas de movilidad reducida y automóvil.

El cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en este Plan, incluido el estándar urbanístico legal, se adecuará a ese concepto de vehículo.

B.- *La dotación de aparcamientos*.

a) La dotación mínima y máxima de aparcamientos para vehículos (concretamente bicicletas y vehículos a motor de cuatro o más ruedas y motocicletas), de aplicación en los supuestos y condiciones mencionados en el apartado C y con la salvedad del subapartado "b", será la expuesta en los siguientes cuadros 1 y 2.

CUADRO 1
DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

CUANTÍA	VEHÍCULO (1)	USO (2)				
		Residencial	Terciario			Productivo
			Oficina	Comercio	Alojam. turístico	
Mínima	4R	1,1p. / 100 m²(t)	---	---	---	---
	2R	1,5 p./ 100 m²(t)	0,5 p./ 100 m²(t)	0,25 p. /100 m²(t)	0,5 p. / 4 habitac.	0,25 p. /100 m²(t) oficina
Máxima Área Central (3)	4R	1,1 p./ 100 m²(t)	1 p./ 100 m²(t)	1 p./ 100 m²(t)	1 p. / 4 habitac	1 p./ 100 m²(t) oficina
	2R	2,75 p./100 m²(t)	2,5 p./ 100 m²(t)	1,25 p./ 100 m²(t)	1,25 p./ 4 habitac.	1,25 p. / 100 m²(t) oficina
Máxima resto	4R	2 p/ 100 m²(t)	1,25 p./ 100 m²(t)	2,25 p./ 100 m²(t)	1,25 p./ 4 habitac.	1,25 p. / 100 m²(t) oficina
	2R	2 p/ 100 m²(t)	1,25 p./ 100 m²(t)	2,25 p./ 100 m²(t)	1,25 p./ 4 habitac.	---

Notas:
(1) Vehículos:
* 4R: vehículos de motor de cuatro o más ruedas y motocicletas.
* 2R: bicicletas.
(2) Criterios de determinación de los estándares: nº plazas / parámetro de referencia [(1,1 p. / 100 m²(t)].
(3) El Área Central se delimita en el plano general "VI.2" de este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

CUADRO 2
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

CUANTÍA	VEHÍCULO	USO						
		Equipamientos						
		Alojamiento Dotacional	Residencia Estudiantes	Residencia 3ª edad	Docente	Sanitario	Deportivo	Otros
Mínima	4R	---	---	---	---	---	---	---
	2R	0,5 p. / unidad alojamiento	0,5 p. / unidad alojamiento	0,25 p. / 100 m²(t) oficina-consulta	5 p. / 100 m²(t) aulas	0,25 p. / 100 m²(t) oficina-consulta	0,5 p. / 250 m²(t)	0,5 p. / 250 m²(t)
Máxima Área Central (3)	4R	1 p. / unidad alojamiento	1 p. / unidad alojamiento	1 p. / 100 m²(t) oficina-consulta	1 p. / 100 m²(t) oficina / despacho	1 p. / 100 m²(t) oficina / consulta	1 p. / 100 m²(t) oficina	1 p. / 100 m²(t) oficina
	2R	---	---	---	---	---	---	---
Máxima resto	4R	1 p. / unidad alojamiento	1 p. / unidad alojamiento	1 p. /100 m²(t) oficinas - consultas + 1,25 / 4 camas	1,75 p. / 100 m²(t) oficina + despacho	1 p. / 100 m²(t) oficinas – consultas + 1,25 / 4 camas	1,75 p. / 250 m²(t)	1,75 p. / 250 m²(t)
	2R	---	---	---	---	---	---	---

Notas:

(1) Vehículos:
- 4R: vehículos de motor de cuatro o más ruedas y motocicletas.
- 2R: bicicletas.

(2) Criterios de determinación de los estándares: nº plazas / parámetro de referencia [(1,1 p. / 100 m²(t)].

(3) El Área Central se delimita en el plano general "VI.2" de este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) La dotación mínima de aparcamientos resultante de las previsiones del subapartado "a" se incrementará en los términos y cuantía que resulten necesarios para el cumplimiento del estándar urbanístico legal establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos en lo que dicho estándar, además de ser de aplicación, sea superior.

En todo caso, el estándar legal se cumplirá de manera que no conlleve, en ningún caso, el incremento de la dotación máxima de vehículos de motor de cuatro ruedas y motocicletas establecido en el subapartado "a".

C.- *Condiciones de aplicación de la dotación de aparcamientos*.

La aplicación y el cumplimiento de la dotación de aparcamientos expuesta en el apartado B se adecuará a las condiciones siguientes:

a) Será de aplicación en los supuestos de:
   * Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.
   * Derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, o actuaciones equivalentes (vaciados, reforma integral...), destinadas total o predominantemente a:
     - Vivienda.
     - Actividades económicas (productivas y terciarias) situadas en zonas globales residenciales.
   * Modificación del uso predominante existente en una edificación por otro autorizado y sujeto al cumplimiento de la dotación siempre que dicha modificación:
     - Incida en el conjunto de la edificación o en la mayor parte de ella.
     - Vaya complementada con obras de sustitución o equivalentes (vaciado, reforma integral...) de la edificación.
   * La implantación de nuevos equipamientos destinados a los usos mencionados en el cuadro 2 del apartado A.
   * La ampliación de los equipamientos existentes destinados a los usos mencionados en el cuadro 2 del apartado A, en los términos y con el alcance que se estimen adecuados en cada caso.

b) La edificabilidad de referencia para su aplicación y cumplimiento será, en cada caso, la destinada al conjunto de los correspondientes usos principales (residencial, terciario, productivo, equipamiento) que realmente se prevean implantar en cada caso (como característicos, permitidos o complementarios), excluyéndose a esos efectos la destinada a usos auxiliares de los anteriores (trasteros...)

c) La dotación de aparcamientos se implantará:

   * Vehículos de motor de cuatro o más ruedas y motocicletas:
     - Con carácter general, dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante.
     - En la parcela, en superficie, en los siguientes supuestos:
       . En parcelas de tipología "a.4 Residencial Edificación de Baja Densidad".
       . En parcelas de tipología "b.1 Productivo".
       . En parcelas de equipamiento destinadas a uso sanitario y situadas en suelos urbano y urbanizable y, requeridas por razones exclusivamente relacionadas con el desarrollo de la actividad sanitaria (urgencias u otras asimilables).
       . En zonas globales de tipología "C. Equipamiento Comunitario (S.G.)", ordenadas en el suelo no urbanizable.
       . Aparcamientos vinculados a edificaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Dicha autorización de aparcamientos en superficie se condiciona a la previa justificación de su conveniencia y necesidad, así como de su idoneidad frente a otro tipo de soluciones (en edificación sobre o bajo rasante...).

- Complementariamente y en los supuestos debidamente justificados en parcelas, edificaciones, garajes, etc. situados en el entorno.

* Bicicletas: dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante, en los patios existentes o previstos en ella y/o en la superficie de la parcela; la implantación de la dotación prevista en el apartado "3.A" se adecuará, en todo caso, a las condiciones establecidas en ese mismo apartado.

d) El planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan podrá acordar el reajuste, al alza o a la baja, de la referida dotación en los supuestos debidamente justificados.

e) No es de aplicación en los supuestos en los que no proceda la ejecución de sótanos u otras plantas susceptibles de acogerlos por razones debidamente justificadas relacionadas con:
   * El régimen de protección de las edificaciones catalogadas.
   * Los condicionantes geotécnicos de la parcela.
   * La forma, dimensión, etc. de la parcela y/o edificación. En concreto, la exención afecta a las parcelas que:
     - Cuenten con una superficie inferior a 400 m².
     - Tengan un frente de fachada a espacio público inferior a 10 metros.
     - Respondan a otros parámetros formales que justifiquen la inviabilidad y/o desproporción de construir los citados sótanos.
   * La movilidad y/o el tráfico en el entorno en el que esté emplazada la parcela / edificación.
     Este tipo de razones deberán estar sustentadas en planes y proyectos de movilidad, etc. debidamente aprobados (PMUS...) y podrán estar vinculadas a motivos que justifiquen: la inadecuación de ejecutar nuevos accesos a aparcamientos desde el espacio público; la limitación del tráfico rodado-motorizado; etc.
   * Otro tipo de razones debidamente justificadas.

   En los supuestos anteriores sujetos al estándar urbanístico legal de aparcamiento, este será cumplido mediante la habilitación de aparcamientos para bicicletas y/o los restantes vehículos que se estimen de interés.

D.- *Condiciones particulares y excepciones*.

a) El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de una dotación de aparcamientos para turismos superior a la máxima establecida en los apartados 2 y 3 en los siguientes supuestos:
   * Cuando se acredite que el incremento de capacidad no ha de incidir sensiblemente en el tráfico de las inmediaciones.
   * Cuando existan motivos de interés general, tales como la existencia en el entorno de edificios objeto de protección carentes de aparcamientos propios o una demanda de aparcamientos para residentes que no tenga solución alternativa o cualquier otro debidamente justificado.

b) De conformidad con lo previsto en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible u otro plan o programa equivalente, el Ayuntamiento podrá limitar el número de plazas de aparcamiento para turismos resultante de la aplicación de las dotaciones establecidas en los apartados 2 y 3 en los siguientes supuestos:
   * Cuando sea previsible que su implantación puede ocasionar perjuicios al tráfico en las inmediaciones.
   * Por objetivos de mejora peatonal.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Por razones de funcionalidad. en edificios de equipamiento destinados a servicios urbanos y administrativos.

E.- *Condiciones de accesos mancomunados para vehículos de motor*.

a) Con el fin de perturbar lo menos posible la vía pública con los accesos a los garajes de los edificios, se deberá tender a la habilitación de accesos mancomunados, con arreglo a las siguientes normas:

* Situación "a".
  Los aparcamientos que no puedan acceder por otro colindante, al no tener establecidas las correspondientes servidumbres, tendrán acceso por la fachada del edificio.
  Se establecerá sobre ellos una servidumbre de paso a favor de todas parcelas colindantes, desde el primer sótano. Se podrán disponer de forma opcional otros accesos a los solares colindantes en los sótanos siguientes. La distribución en planta y la nivelación de los sótanos posibilitará el acceso a los solares colindantes.
  Si un edificio correspondiente a este apartado pudiese adquirir el derecho de acceso al sótano a través de otra rampa o sótano colindante, pero ejecutado con anterioridad a la vigente normativa, podrá quedar eximido de lo anteriormente dispuesto (pasando a la situación "b"), cuando dicha circunstancia no dificulte la gestión de las servidumbres de los restantes sótanos colindantes (siempre que haya continuidad física entre ellos), en función de su situación concreta y de las características técnicas del acceso sirviente que, aún no cumpliendo lo dispuesto en esta normativa, fuesen aptas para absorber el incremento de tráfico correspondiente a la nueva construcción.

* Situación "b".
  Esta situación incide en sótanos a los que se acceda por otro colindante que le deba servidumbre de paso.
  Excepto en lo relativo a los accesos, para estos sótanos regirá lo dispuesto en el apartado anterior, si a su vez son colindantes con solares o edificios que no posean aparcamiento en planta de sótano. En dicho caso, los viales de este nuevo sótano conectarán con el punto de entrega del vial del sótano que les debe acceso, de tal forma que se respecte el ancho y radios de giro anteriormente establecidos.
  Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento efectuará un estudio de la incidencia que supone sobre las vías públicas el incremento de tráfico generado por las nuevas plazas de aparcamiento, comparando la solución de salida a través de los accesos ya existentes con la incidencia que tendría realizar un nuevo acceso a través del frente del solar de nueva construcción.

b) Los sótanos en situación "b" deberán ejecutar una rampa de entrada de forma análoga a la situación "a", cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
   * Que el estudio sobre la incidencia en el tráfico, previsto en el párrafo anterior, así lo determine.
   • Que sea necesario para facilitar la sustitución de edificios en los que se emplacen viales intermedios.
   • Que la superficie servida por el acceso ya previsto resultase superior a quince mil (15.000) metros cuadrados.

c) Las previsiones de los apartados A y B son de aplicación en las edificaciones de tipología de manzana (cualquiera que sea el uso al que se destinen).

d) En los sótanos para aparcamientos de edificios de equipamiento o institucionales, cuyo primer sótano esté destinado a otros usos y de edificios sobre solares en los que, por sus dimensiones reducidas, sea necesario sustituir las rampas por monta-coches, el

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Ayuntamiento estudiará las circunstancias particulares que concurran en cada caso, autorizando, si ello fuera necesario, que los citados edificios sean autónomos en sus accesos de aparcamiento.

e) Las mencionadas servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad y, en todo caso, en el Municipal de Cargas, debiendo acreditar aquél extremo el particular antes de la obtención de la licencia de obras correspondiente.

f) Con objeto de evitar la aparición de nuevos accesos para aparcamientos públicos de rotación o de residentes en las vías o espacios públicos, y posibilitar la eliminación gradual de los actuales, se podrá recurrir a la expropiación de bienes y derechos, ya sea en plantas bajas o sótanos.

3.- Dotación específica de local de bicicletas, coches de bebe..,.

A.- En las edificaciones residenciales de nueva construcción, incluidas las resultantes de la sustitución y/o rehabilitación integral de otras preexistentes, se habilitará un local y/o espacio común para el aparcamiento de bicicletas, coches de bebes, vehículos para personas de movilidad reducida, carros de la compra, etc., que contará con una superficie mínima de 10 m²(útiles).

La parte de ese local o espacio destinada a aparcamiento de bicicletas será computable a los efectos del cumplimiento de la dotación prevista en el apartado 2.

B.- Dicho local y/o espacio común se implantará en la planta baja en la que esté situado el portal de la edificación residencial, salvo que, excepcionalmente, razones debidamente fundadas (asociadas a la reducida dimensión y/o forma de la planta; consecución de objetivos urbanísticos asociados a la implantación de servicios de proximidad: comercio, equipamientos...; etc.) justifiquen su destino a otros usos.
En ese supuesto excepcional se ubicará en una planta baja descolgada (en el supuesto de que exista) y/o en la primera planta de sótano.
Será, en todo caso, accesible, y estará conectado con el portal y las zonas de acceso a los ascensores.

C.- La citada dotación podrá ser reajustada al alza por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

Además, el planeamiento pormenorizado que se promueva en desarrollo de este Plan en ámbitos o subámbitos destinados a actividades económicas y de equipamiento podrá determinar la aplicación de dicha dotación u otra que estime adecuada con el referido fin en el ámbito afectado en cada caso.

Artículo 93.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

1.- Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos, en su caso, en:
A.- Las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras del régimen de dominio público marítimo-terrestre, el régimen de dominio público hidráulico, las áreas inundables (ubicadas en la zona de flujo preferente o fuera de ella) y cualesquiera otras de aplicación.
B.- Estas Normas Urbanísticas Generales, incluidas las referentes a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
C.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Las previsiones reguladoras del régimen de uso incluidas en este Capítulo son de aplicación en el conjunto de las subzonas pormenorizadas ordenadas o que se ordenen en el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) de la ciudad con las condiciones o salvedades siguientes:

A.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado consolidado expresamente por este Plan, el régimen de uso es el determinado por dicho planeamiento

B.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, el régimen de uso será el determinado por dicho planeamiento, que podrá reajustar el establecido en este.

C.- El régimen de uso de los restantes ámbitos y subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada es el establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, incluidos los gráficos contenidos en ellas, reajustado o complementado en los términos expuestos en el artículo 96. En ese contexto:

a) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos principales (residenciales, terciarios productivos...) se autoriza la implantación de los usos complementarios autorizados en la correspondiente planta de la tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.
La edificabilidad residencial ordenada en cada caso se considerará como máxima.

b) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos auxiliares (aparcamientos...) se autoriza la implantación, con carácter general, de ese tipo de usos y excepcionalmente:
* Usos de equipamiento, en las plantas y condiciones establecidas para ellos.
* Usos principales en las condiciones previstas para ellos en las plantas de sótano de la correspondiente tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.

D.- En las edificaciones consolidadas y/o en ordenación no situadas en los ámbitos o subámbitos mencionados en los apartados A, B y C:

a) El régimen de uso pormenorizado de las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y consolidadas por este Plan (art. "61.7.A) es el establecido en este Capítulo para la o las correspondientes subzonas pormenorizadas, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".

b) Las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y consolidadas por este Plan (art. "61.7.B") se destinan a ese tipo de usos auxiliares u otros asimilables, incluso en el supuesto de que en el momento de la formulación y entrada de este Plan se destinen a usos principales, que quedan sujetos al régimen de los usos disconformes.

La autorización, en su caso, con carácter excepcional y en atención a razones debidamente justificadas, del destino de esas edificaciones a usos principales no podrá conllevar, en ningún supuesto, el incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela destinada a esos usos, resultante de las previsiones de este Plan.

c) Los usos existentes y/o autorizados en las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) y no acordes con el régimen de uso establecido en este Plan para la subzona pormenorizada en la que se integran se sujetan al régimen de los usos tolerados. Se autoriza su mantenimiento hasta el momento de procederse al cambio de uso integral y/o derribo y sustitución de esas edificaciones,

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

en el que deberán adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

En ese contexto, al tiempo de sujetarse asimismo al citado régimen de los usos tolerados, se autoriza el mantenimiento de las viviendas existentes en las edificaciones consolidadas por este Plan y situadas en parcelas pormenorizadas de tipología "b.2 Terciario / actividades @" en el supuesto de procederse al rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de la edificación, pero no así en el de procederse a su derribo y sustitución, en el que deberá adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la citada tipología de parcela. El mantenimiento de dichas viviendas no requerirá la habilitación de un núcleo de acceso independiente a ellas, a las que podrá accederse desde el núcleo de acceso a otros usos autorizados y/o existentes en la edificación.

Se considerará como vivienda existente la que cumpla todas las condiciones siguientes:

* Haber sido destinada de manera real y efectiva y de manera continuada, sin perjuicio de interrupciones puntuales, a ese uso, como mínimo, desde la vigencia del Plan General de 1995.
  Dicha circunstancia se acreditará mediante la presentación de las certificaciones de empadronamiento de la persona o personas que durante el citado período de tiempo y sin perjuicio de las citadas interrupciones puntuales hayan residido en ella.
* No haber sido destinada al desarrollo de actividades económicas autónomas y/o no complementarias de la vivienda durante el citado período de tiempo.

La implantación de los restantes usos autorizados se adecuará a las condiciones establecidas para ellos en este Plan.

E.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y no consolidadas por este Plan (art. "61.7.C") quedan sujetas al régimen de uso de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se autoriza la implantación de, exclusivamente, usos auxiliares, en sustitución de los actualmente existentes.

3.- En los supuestos en los que en una misma subzona pormenorizada existan dos o más edificaciones exentas sobre rasante, cada una de estas se considerará como referente autónomo y diferenciado a los efectos de la aplicación del régimen de usos establecido en este Plan.

De igual manera, cada una de las edificaciones exentas existentes, en su caso y sobre rasante, por encima de una determinada estructura edificatoria (sótanos, zócalo edificatorio...) compartida por todas ellas se considerará como referente autónomo y diferenciado de aplicación de dicho régimen de usos.

4.- El régimen de usos de la planta entresuelo será:

* El establecido para la planta baja de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo que tengan o sean susceptibles de tener conexión directa con el espacio público colindante.
* El establecido para la 1ª planta alta de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo no tengan ni puedan tener conexión directa con el espacio público colindante.

5.- No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el Área Central y los corazones de barrio delimitados en el plano "VI.2" del

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

documento "4. Planos", cualquiera que sea la tipología de subzona pormenorizada en la que se sitúen, salvo en las situadas en la zona de flujo preferente de esos área central y corazones de barrio en los que se autoriza la implantación de aparcamientos, siempre que, asimismo, URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

En el supuesto de que una o más fachadas de una edificación den frente a espacios situados en dichos área central y corazones de barrio y otras no, no se autoriza la implantación de aparcamientos en aquél frente en un fondo de 8 m.

6.- Se autoriza la implantación de trasteros auxiliares de otros usos principales en, por un lado, las plantas de edificación y/o partes de ellas en las que, a su vez, se autoriza la implantación de aparcamientos y, por otro, en la planta bajocubierta, en las condiciones siguientes:

* La superficie máxima de cada trastero será de 13,50 m²(t).
* Los trasteros deberán contar con acceso desde los elementos comunes de la edificación en la que se sitúen, con la sola excepción de aquellos a los que, por estar situados en planta baja y/o partes de ella no accesibles desde dichos elementos, se acceda desde el espacio público colindante.
* La superficie total destinada a trasteros accesibles desde los elementos comunes de la edificación será la que se determine en cada caso, sin que se establezca límite máximo a ese respecto.
* La superficie máxima destinada en una misma edificación a trasteros auxiliares con acceso desde el espacio público colindante será de 200 m²(t).

No se autoriza en planta baja la implantación de trasteros, ya sean auxiliares y/o no vinculados con vivienda, en las partes de la ciudad en las que, a su vez, no se autoriza la implantación de aparcamientos.

7.- Las previsiones específicas reguladoras del área central y los corazones de barrio serán de aplicación en el conjunto de los entornos y espacios públicos y privados incluidos en los ámbitos delimitados en el plano "VI.2" del documento "4. Planos".

Así, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos se corresponda con la medianera de calles o espacios públicos, dichas previsiones serán de aplicación, exclusivamente, en las edificaciones situadas en el interior de dichos ámbitos, y no en los situados fuera de él (al otro lado de la medianera).

A su vez, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos incluya la totalidad de las calles o espacios públicos de borde, llegando hasta la fachada de las edificaciones colindantes con esas calles o espacios, dichas previsiones también serán de aplicación en estas edificaciones.

CAPITULO QUINTO
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 94.- Modalidades de determinación de la ordenación pormenorizada y modificación de la misma.

1.- En atención a la determinación o no de la ordenación pormenorizada en este Plan cabe diferenciar las distintas situaciones o modalidades siguientes:

A.- *Ámbitos de ejecución directa*.

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

directa del mismo, sin perjuicio de la posible exigencia de, en su caso, los proyectos a promover en su desarrollo (estudios de detalle; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización; etc.).
El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y aprobación previa de un Estudio de Detalle siempre que lo estime conveniente para determinar de manera adecuada las condiciones de proyección e implantación de la nueva edificación, incluidas las referentes a: su altura de coronación; su adecuación a los parámetros de las edificaciones colindantes; la eliminación de medianeras y/o la minimización de sus efectos; otros fines debidamente justificados.

B.- *Ámbitos de ordenación pormenorizada incorporada o consolidada*.

En los ámbitos en los que este Plan General incorpora o consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en él.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incorpora dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que es un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento (relacionadas con la edificabilidad, los parámetros de edificación o cualesquiera otras cuestiones), se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención de modificar dicha ordenación.

C.- *Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida o a promover en desarrollo de este Plan.*

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial o plan parcial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

En concreto, dicho planeamiento de desarrollo incluirá, entre otros extremos, un estudio o informe de análisis y justificación de la adecuación de sus propuestas de ordenación urbanística a los objetivos e indicadores de movilidad sostenible establecidos en el PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2015-2030 de la Villa de Bilbao) o el documento que lo sustituya.

Ese tipo de estudio o informe se incluirá, asimismo, en los proyectos de urbanización objeto de elaboración y tramitación urbanística autónoma y diferenciada[1].

2.- Modificación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada establecida en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo podrá ser modificada en los términos y condiciones siguientes:

A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente[2].

B.- En las actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de la eficiencia energética (para reducir la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes) de las edificaciones existentes, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este

[1] De conformidad con lo establecido en el art. 194 de la Ley 2/2006.
[2] Ley 2/2006 (art. 104...); RDL 7/2015 (apartados 4 y 5 del art. 24); Ley 3/2015, de Vivienda (art. 49); etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Plan y en la correspondiente Ordenanza Municipal, así como los que se determinen en su desarrollo en el proyecto técnico de edificación o urbanización, Anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.

C.- En las actuaciones que se promuevan en edificaciones existentes para dotar a las viviendas ubicadas en ellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (complementadas en su caso con actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de su eficiencia energética) y siempre que conlleven el incremento físico de la edificación actual, la modificación de sus alineaciones actuales y que las nuevas construcciones o instalaciones (o ampliaciones de las existentes) planteadas con esos fines no sean computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad[1], mediante la formulación de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos en los que, en atención a la relevancia de sus afecciones, se justifique la formulación de un Plan Especial con ese fin.

Tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial justificarán y determinarán en cada caso el conjunto de las correspondientes propuestas, incluidas las relacionadas con: la delimitación del ámbito afectado (que podrá responder a las condiciones propias de las actuaciones aisladas o de conjunto); sus afecciones en unos concretos terrenos y no en otros; la necesidad de ocupar terrenos de dominio público; la adecuación de las propuestas a los objetivos de dotar a la edificación de las debidas condiciones de eficiencia energética y de habitabilidad; la solución arquitectónica; el carácter no computable de la edificabilidad
el resultado urbano y la inexistencia de impactos negativos en el entorno, incluidos en edificaciones cercanas; cualesquiera otras cuestiones de interés.

El Ayuntamiento podrá acordar, en todo caso, la desestimación de la tramitación de dichos Estudio de Detalle y Plan Especial por considerar que las propuestas planteadas no son adecuadas, generan impactos excesivos y/o injustificados, no han sido debidamente justificadas o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

D.- Las actuaciones anteriores se complementarán con la declaración del ámbito afectado como área de rehabilitación o regeneración urbana[2] en los supuestos en los que, por cualquier razón, se estime necesario o conveniente. A ese respecto se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia[3].

E.- Las previsiones reguladoras del área central y los corazones de barrio, las condiciones de dominio ("m"), las previsiones y/o limitaciones de implantación de viviendas en la planta baja de edificaciones residenciales y otras asimilables reguladas en el Título III de este documento. incluidas las referentes, en su caso, a su delimitación, tienen el rango propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada y podrán ser modificadas por instrumentos urbanísticos adecuados para ello.

Artículo 95.- Formulación de estudios de detalle.

1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial consolidado por él o a promover en su desarrollo, de la ordenación pormenorizada, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, podrán

[1] A los efectos del cómputo de la citada edificabilidad se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 59 de este documento.

[3] Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos y con los fines que se mencionan:

* Determinación y/o reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como de sus alineaciones y rasantes.
  Esos reajustes podrán implicar, entre otros extremos, el traslado de la edificabilidad urbanística autorizada (existente o no) en patios de manzana edificables en planta baja a la edificación en altura de la parcela afectada, con el consiguiente incremento del número actual de las plantas de esta, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - La edificabilidad susceptible de traslado será, exclusivamente, la correspondiente a la planta baja del patio de manzana edificable en ella (esté o no construida) y no así a otras plantas superiores existentes, en su caso, en dicho patio y que se sujetan al régimen de las edificaciones y usos disconformes con el planeamiento, fuera de ordenación, tolerados u otros asimilables.
  - El régimen de uso de la edificabilidad objeto del citado traslado será, dentro de la edificación principal, el determinado para la planta baja.
  - Se garantizará y justificará que, con el incremento del número de plantas de la edificación principal, se regularizan los parámetros edificatorios de la fachada exterior de esta para su adecuación a los de las edificaciones colindantes.

* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

  En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

* Modificación y/o complementación de la delimitación precisa de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que eso implique la reducción de la superficie de las dotaciones públicas.

3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

Artículo 96.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

1.- El contenido y el alcance, así como el carácter normativo, de los parámetros edificatorios contenidos en los gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan y referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos afectados responde a los siguientes criterios:

* Las rasantes y las cotas de implantación de las edificaciones proyectadas y de sus plantas podrán ser justificadamente reajustadas por los proyectos de edificación a promover para su adecuación a los condicionantes orográficos, de urbanización, edificatorios, etc. del entorno afectado en cada caso (incluidos los derivados de las edificaciones existentes).
* Las secciones de las edificaciones proyectadas son normativas en lo referente al perfil o número de plantas previsto, al retranqueo, en su caso, de las correspondientes plantas y

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

a su régimen de uso. No así en lo referente a la altura total de la edificación o parcial de sus distintas plantas reflejada o derivada de esa sección, que será la que resulte de las previsiones generales reguladoras de la altura establecida en este Plan para cada una de esas plantas. Las determinaciones precisas y definitivas a ese respecto serán las que se establezcan en cada caso en el proyecto de edificación.
El perfil o número de plantas previsto en cada caso será de ejecución preceptiva, salvo en el supuesto de las parcelas destinadas a equipamientos, en las que su ejecución se adecuará al programa de desarrollo y ejecución que se determine en cada caso.

El reajuste de los parámetros anteriores podrá conllevar, asimismo, el de la edificabilidad urbanística establecida en cada caso, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se determinen.

2.- La determinación y/o identificación de los tipos de plantas de edificación (baja, primera, segunda, tercera...) previstas y/o resultantes en las edificaciones ordenadas en los subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se adecuará a lo establecido en los gráficos de esos subámbitos incluidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.
En ese contexto se concluirá que una edificación cuenta con dos plantas bajas (con sus correspondientes plantas altas) siempre que, por disponer de fachadas con frente a calles situadas en distintas rasantes, así se deduzca de los referidos gráficos. En esos casos, el régimen de uso de la edificación se adecuará a dichas particularidades, incluso en lo referente al posible destino de una o unas mismas plantas a regímenes de usos (característicos...) distintos, en atención a que den frente a una u otra fachada.

3.- Las previsiones de emplazamiento de distintos usos en una misma planta de edificación reflejadas en los citados gráficos de las Normas Urbanísticas Particulares podrán ser reajustadas en el contexto del correspondiente proyecto de edificación en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estimen convenientes. Se mantendrán, en todo caso, las previsiones reguladoras de la edificabilidad total destinada a cada uno de esos usos, que se considerará como máxima, sin perjuicio de las salvedades siguientes, referidas a la o las plantas de edificación en las que se ubiquen los portales:

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad destinada a los distintos usos previstos en dichas plantas podrán ser reajustadas, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación, en los términos y con el alcance que se estimen convenientes, por razones relacionadas con: el cumplimiento de exigencias establecidas en disposiciones legales vigentes (Código Técnico...); el número de portales a implantar y la determinación de su superficie; la implantación de locales o espacios destinados a usos no computables como edificabilidad urbanística que deban ubicarse en las citadas plantas de edificación; cualesquiera otras razones debidamente justificadas.
  En todo caso, dichos reajustes no podrán conllevar un incremento de la edificabilidad residencial prevista en la edificación.
* Siempre que la o las referidas plantas de edificaciones predominantemente residenciales se destinen a usos terciarios, estos podrán ser sustituidos en mayor o menor cuantía por otros destinados a usos auxiliares (trasteros, aparcamientos...), salvo en los supuestos en los que no se autorice su implantación por razones relacionadas con su ubicación en al área central o en corazones de barrio y/o cualesquiera otras.
* Las obligaciones dotacionales de la parcela y/o edificación afectada, relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las redes de sistemas generales y locales, seguirán siendo las establecidas en este Plan y a las edificabilidades previstas en él, sin que resulten afectadas por los anteriores reajustes.

4.- Las soluciones de configuración, trazado y rasantes de las redes de comunicación (viaria, ferroviaria, senderos peatonales y ciclistas...) y de las infraestructuras de servicios urbanos generales y locales determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TÍTULO CUARTO
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 97.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

1.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística constituyen un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de distintos elementos y realidades presentes en el término municipal de Bilbao (relacionados con el medio natural, el medio ambiente, el paisaje, las infraestructuras, los cauces fluviales, etc.), de origen diverso (legislación general; planes territoriales; propuestas de administraciones sectoriales en el ejercicio de sus funciones; etc.) que, en atención a su rango normativo y/o sus objetivos, complementan la ordenación urbanística y han de ser objeto de expresa y obligatoria consideración tanto en la determinación de dicha ordenación urbanística como en su ejecución.

2.- Se diferencian las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

* CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección.
  - CS.1.1 Áreas de interés naturalístico.
  - CS.1.2 Árboles de Interés Local.
  - CS.1.3 Áreas de Interés Florístico.
  - CS.1.4 Áreas de Interés Faunístico.
* CS.2 Corredores ecológicos.
* CS.3 Lugares de interés geológico.
* CS.4 Áreas de interés paisajístico.
* CS.5 Monte de Utilidad Pública (MUP).
* CS.6 Áreas de mejora, recuperación y/o restauración ambiental.
* CS.7 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
* CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
* CS.9 Suelos potencialmente contaminantes.
* CS.10 Áreas inundables.
* CS.11 Áreas acústicas.
* CS.12 Patrimonio cultural (arquitectónico y arqueológico).
* CS.13 Servidumbres aeronáuticas.
* CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes.
  - CS.14.1 Carreteras supramunicipales.
  - CS.14.2 Red ferroviaria.
  - CS.14.3 Puerto.
  - CS.14.4 Dominio público marítimo-terrestre.
  - CS.14.5 Cauces fluviales.
  - CS.14.6 Suministro de agua y saneamiento.
  - CS.14.7 Servidumbres aeronáuticas.

Las previsiones de exclusión y/o limitación de la implantación de instalaciones de producción energética renovables en las zonas naturales sensibles delimitadas en el plano "VII.1.- Zonas naturales sensibles en las que se limita la implantación de nuevas instalaciones de producción energética renovable (Ley 7/21, de cambio climático y transición energética)" del Estudio Ambiental Estratégico de este Plan son, asimismo, condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

3.- La delimitación de los terrenos, áreas y elementos afectados por esos condicionantes es la reflejada en los planos de este Plan.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Espacios y elementos naturales de protección".

1.- Modalidades.

Se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes:

* CS.1.1 Áreas de interés naturalístico.
* CS.1.2 Árboles de Interés Local.
* CS.1.3 Áreas de Interés Florístico.
* CS.1.4 Áreas de Interés Faunístico.

2.- Régimen de regulación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante, en sus distintas modalidades, es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los espacios y elementos naturales objeto de protección.

Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2 Corredor Ecológico.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

* Preservar la conectividad ecológica ligada a los citados corredores ecológicos. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso…), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.
* En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.
* Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.
* Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.
  Las infraestructuras viarias, etc., tanto existentes, como previstas, han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3 Áreas de Interés Geológico".

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para mantener y potenciar los valores culturales, científicos y didácticos de dichas áreas, así como para preservarlas de las actuaciones que pudieran alterarlas, degradarlas y/o eliminarlas.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 101.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.4 Áreas de interés paisajístico".

1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.

2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de las citadas áreas, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en ellas y/o en sus inmediaciones deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a dichas actuaciones y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto el planeamiento de desarrollo de este Plan como los proyectos de obras de urbanización y edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas actuaciones deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los aquellos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

Artículo 102.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran dichos montes, reajustado y/o complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 43/2003 de Montes, Norma Foral 3/1994 de Montes modificada por la Norma Foral 3/2007. Norma Foral 11/1997 de Régimen específico de diversas especies forestales autóctonas).

Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental".

1.- El régimen de regulación y tratamiento de las citadas áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las mismas, reajustado en la medida necesaria para incentivar su recuperación ambiental, llevándola más allá de su mera integración paisajística, e incidiendo en la mejora de la calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc., sin perjuicio de las salvedades referentes a las actividades extractivas (canteras) existentes y en activo.

Dicho reajuste está asociado, entre otros extremos, al desarrollo de labores bien de recuperación e incentivación de ecosistemas funcionales de interés o estados ecológicos más evolucionados, bien de recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en la que se sitúan.

2.- Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas, afectadas por este condicionante quedan sujetas a al régimen de edificación y uso establecido para esas mismas actividades en el marco de la zona rural global de tipología "G.2. Mejora ambiental".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos".

El régimen de regulación y tratamiento de las citadas áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las mismas, reajustado en la medida necesaria para incentivar la protección de los indicados acuíferos.

Con ese fin, se evitará la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y se controlará el cuidado de las prácticas agroforestales, procediéndose a la determinación de las medidas necesarias para garantizar la inocuidad para las aguas subterráneas; será de aplicación el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 112/2011, de 7 de junio).

Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en ellas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, mantener y/o implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable. Complementariamente, se evitarán aquellas las actividades que afecten negativamente a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales que se desarrollen en ellas.

Artículo 106.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.9 Suelos potencialmente contaminantes".

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminantes, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación.

En consonancia con lo establecido en dicha legislación, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 107.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.10 Áreas Inundables".

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:

1.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático.

Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

3.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

4.- Las previsiones referentes a los riesgos de inundabilidad reflejadas en los planos de este Plan se considerarán directamente reajustadas en los términos y con el alcance que resulten de los mapas de inundabilidad que se elaboren de conformidad con las disposiciones mencionadas en el apartado 1.

Artículo 108.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.11 Áreas Acústicas".

1.- El régimen de regulación de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General, incluidos los correspondientes objetivos acústicos, es el establecido para cada una de ellas en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido.

2.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas. Se consolidan las zonas y los planes de esa naturaleza promovidos y aprobados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, en su caso, deban ser objeto de complementación en los extremos que se estimen adecuados.

3.- Las previsiones referentes a las áreas acústicas, a los objetivos acústicos y a su cumplimiento o no reflejadas en los planos y gráficos de este Plan se actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Dicha actualización podrá realizarse bien de manera global y unitaria en el conjunto del término municipal, bien de manera parcial en las distintas partes del mismo que se estimen adecuadas, incluidos los ámbitos o subámbitos objeto de planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan y/o para la modificación de sus propuestas.

Artículo 109.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.12 Patrimonio cultural (arquitectónico y arqueológico)".

El régimen de edificación establecido para los edificios, conjuntos, zonas y elementos afectados por este condicionante es el establecido para ellos en este Plan y, más en concreto, en los artículos 165 y siguientes de estas Normas Urbanísticas Generales y en el documento "2.3 Catálogo".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 110.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.13 Servidumbres aeronáuticas".

El régimen de edificación establecido para los entornos y edificios afectados por este condicionante es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementado y/o desarrollado en los términos expuestos en el documento "1.6 Cumplimiento de afecciones aeroportuarias" de este Plan.

Artículo 111.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes".

1.- Condicionante "CS.14.1 Carreteras supramunicipales".

El régimen de edificación y uso de esas carreteras es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ellas (Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones; Norma Foral 2/2011 de 24 de marzo de Carreteras de Bizkaia; Decreto Foral 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia).

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a las previsiones reguladoras de las limitaciones de la propiedad (incluidas las relacionadas con las zonas de servidumbre y de afección, la línea de edificación, etc.) establecidas en la Norma Foral 2/2011 (sección 1ª del Capítulo III).

2.- Condicionante "CS.14.2 Red ferroviaria".

El régimen de edificación y uso de esa red es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ella (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, etc.).

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a los criterios establecidos en esas disposiciones (Capítulo III del Título II de la Ley 28/2015; Capítulo III del Título I del Real Decreto 2387/2004) reguladores de las zonas dominio público y de protección, el límite de edificación, etc. siempre que resulten afectados por éstos.

3.- Condicionante "CS.14.3 Puerto".

El régimen de edificación y uso de la zona portuaria es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ella (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante; Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco; etc.).

4.- Condicionante "CS.14.4 Dominio público marítimo-terrestre".

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 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. Con carácter general, esos terrenos no serán incluidos en ámbitos de gestión urbanística.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* 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.
* La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas. Las previsiones referentes a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes son de aplicación en el conjunto del municipio afectado por la citada Ley. En ese contexto, en los supuestos en los que se consolida y/o prevea planeamiento pormenorizada para la determinación de ese tipo de ordenación, corresponderá a dicho planeamiento la determinación de las medidas de intervención a ese respecto.
* La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
* 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.- Condicionante "CS.14.5 Cauces fluviales".

* El régimen de edificación y uso de los cauces fluviales y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.
* El régimen de edificación y uso de los terrenos y edificaciones situados en las márgenes de los cauces fluviales y afectados por las previsiones reguladoras de las zonas de servidumbre y policía regulados en esas disposiciones es el establecido en este Plan, complementado y/o reajustado en los términos resultantes de la aplicación de dichas previsiones.
* Las actuaciones previstas en las áreas inundables situadas tanto dentro de la zona de flujo preferente como fuera de ella se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (además de las antes mencionadas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; 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; etc.) y/o a las que se promuevan en el futuro en sustitución de las anteriores.
  En ese contexto, el régimen de usos establecido en este Plan para las parcelas y edificaciones situadas en dichas áreas inundables se considerará reajustado en los términos necesarios para su adecuación a lo indicado en aquellas disposiciones.
* En los desarrollos urbanísticos previstos, en particular en los de entidad considerable, se promoverá, en lo posible, el empleo de sistemas de drenaje sostenible, que minimicen eventuales aumentos de escorrentía.
* Los proyectos de obras de urbanización a promover en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan incluirán una evaluación técnica y económica del o de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDE) adecuados en cada caso para minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo referente a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales. Dicha evaluación incluirá las medidas orientadas a reducir, por un lado, el volumen de las escorrentías mediante la limitación de las superficies impermeables

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

y, por otro, los caudales punta de las escorrentías mediante la utilización de elementos de retención[1].

6.- Condicionante "CS.14.6 Suministro de agua y saneamiento".

La conexión de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento, la implantación de instalaciones o redes con ese fin y la obtención de las autorizaciones necesarias para ello, se adecuará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia, sean los actuales o los que se promuevan en el futuro para su desarrollo o sustitución.

7.- Condicionante "CS.14.7 Servidumbres aeronáuticas".

Los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General deberán adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de servidumbres aeronáuticas [Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre; art. 166); Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 132 de 30 de diciembre); Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio); Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo), en su actual redacción; Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292 de 7 de diciembre), en su actual redacción; Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (BOE nº 77, de 31 de marzo); Orten del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Bilbao (BOE nº 188, de 7 de agosto)], incluidas las siguientes:

* Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Bilbao, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, que vienen representadas en los planos del Anexo de Cumplimiento de Afecciones Aeroportuarias de la Revisión de PGOU, denominados 05_02_04_00_Serv_AA-Rev02 (plano general) y demás planos de tipo Serv_AA detallados por distritos, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
* En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
* En las zonas y espacios afectados por 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 584/72, en su actual redacción.
* Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Bilbao afectados por

[1] Todo ello, de conformidad con lo indicado en el informe emitido, en relación con este Plan, por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en marzo de 2021.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

servidumbres aeronáuticas, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

* En caso de contradicción en las propias normas urbanísticas de este Plan o entre dichas normas y los planos del Plan, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
* En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
* Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
  - El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
  - Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
  - Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
  - Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
  - Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
  - El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
* 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 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, 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.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 112.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para ellos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes y las condiciones de regulación de los mismos serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

Además, los reajustes que a ese respecto pudieran derivarse de la modificación de esas disposiciones o instrumentos, así como de la promulgación de otros nuevos con incidencia en dichos condicionantes se considerarán directamente incorporados a este Plan General sin necesidad de que debe procederse a su expresa modificación para ello, salvo en los supuestos en los que las propias disposiciones o instrumentos establezcan otro tipo de medidas de intervención a ese respecto y/o las afecciones derivadas de ellos tengan singular o sustancial relevancia.

El régimen jurídico-urbanístico y el ámbito de afección de esos condicionantes superpuestos podrá ser reajustado mediante los planes especiales mencionados en el apartado 2 en los términos y con el alcance con que eso sea acorde con lo establecido en las citadas disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.- Las previsiones reguladoras de los restantes condicionantes superpuestos (incluidas las referentes a su delimitación y a su régimen jurídico-urbanístico) tienen el rango normativo equivalente al de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural, salvo en los supuestos en los que se justifique que tienen otro rango normativo. Debido a ello, las citadas previsiones podrán ser reajustadas mediante, además de modificaciones puntuales de este Plan:

* Los planes especiales que, de conformidad con lo previsto en este Plan, han de promoverse en su desarrollo[1].
* Los planes especiales que, en su caso, pudieran promoverse para la protección y mejora del paisaje y del medio natural, la conservación y mejora del medio rural u otros fines asimilables, cualquiera que sea el ámbito afectado por ellos.
* Los planes especiales que pudieran promoverse para, en concreto, el reajuste del régimen jurídico-urbanístico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos, incluida la delimitación de las zonas afectadas por ellos.

Esos planes especiales incidirán en el ámbito territorial y en el o los condicionantes superpuestos que, en cada caso, se determinen de manera justificada.

Dichos planes especiales se adecuarán, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento territorial vigentes con incidencia en los condicionantes superpuestos afectados por ellos. De igual manera, las previsiones de regulación del régimen jurídico-urbanístico de esos condicionantes y de determinación del ámbito afectado por ellos planteadas en el plan especial, así como los reajustes que se derivan de ellos en las determinaciones de este Plan, serán objeto de la debida justificación.

[1] Se incluyen entre ellos, tanto los planes especiales expresamente previstos en este Plan (ámbitos "SNU.05. Pagasarri", "AR.02. Parque Metropolitano de Artxanda", etc.), como los que se promuevan, en su caso, para la implantación de usos y edificaciones de utilidad pública e interés social, susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

En los supuestos en los que se justifique que el rango normativo de las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos no es equivalente al de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, su reajuste se adecuara a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la modificación de las previsiones del correspondiente rango normativo.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO QUINTO
DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.

Artículo 113.- Categorización de los suelos urbanos.

1.- Los suelos urbanos se categorizan como:

* Suelo urbano consolidado.
* Suelo urbano no consolidado:
  - Por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
  - Por incremento de edificabilidad ponderada.

2.- Dicha categorización es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan. Se exceptúan los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada, en los que será dicho planeamiento el que categorice los terrenos afectados.

3.- Con carácter general y aun cuando no se determine de manera expresa:

* Se categorizan como suelo urbano no consolidado, por un lado, las parcelas clasificadas como suelo urbano incluidas en ámbitos de actuación integrada o de dotación expresamente delimitadas que sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas y, por otro, parcelas clasificadas como suelo urbano distintas de las anteriores, que sean objeto de actuaciones que conlleven el citado incremento de la edificabilidad ponderada.

* Las parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano que cuenten con urbanización consolidada y que no sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas hasta ese momento, se categorizan como suelo urbano consolidado.

Artículo 114.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

1.- La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:

A.- Actuación aislada (o edificatoria).

Modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido.

Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes[1].

B.- Actuación de dotación.

Modalidad de ejecución directa e independiente de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, sujeta al

[1] Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en: los artículos 136 y 195 de la Ley 2/2006, etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas asociadas a dicho incremento de edificabilidad.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

A los anteriores han de añadirse las parcelas o ámbitos que, en el proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan o del citado planeamiento pormenorizado y por conllevar un incremento de edificabilidad ponderada, deban considerarse sujetos a esta modalidad de actuación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

C.- Actuación integrada.

Modalidad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado, asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:

* La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
* La formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
* La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

Los ámbitos objeto de esta modalidad de actuación se delimitan bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

D.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, bien en los proyectos de obras de urbanización (en el supuesto de afectar a suelos clasificados como suelo no urbanizable).

2.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente[1], se actuará mediante expropiación u ocupación directa de los terrenos a los efectos de la ejecución de dotaciones públicas integradas en las redes de sistemas generales y locales del municipio incluidas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo (sujetos a actuaciones de dotación o integradas), en los supuestos y términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, en dicho planeamiento de desarrollo y/o siempre que se estime justificado.

[1] Artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 115.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.

1.- Criterios generales.

A.- La ejecución de la ordenación urbanística y la determinación de los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y/o vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.

B.- El levantamiento de las cargas urbanísticas correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos generales y locales, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en el citado planeamiento de desarrollo.

C.- La distribución de la edificabilidad prevista se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

D.- La ejecución y el abono de las obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en los planes consolidados por él o a promover en su desarrollo.

E.- En los supuestos en los que este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos promovidos para la ejecución de dicho régimen (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización...), los citados derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.

Además, los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.

F.- La edificabilidad destinada a usos de equipamiento privado no queda sujeta al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales dado que, conforme a lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes (Decreto 123/2012) tiene la naturaleza propia de la dotación pública.

Tampoco queda sujeta a dichos estándares la edificabilidad prevista sobre rasante y destinada a uso de aparcamiento dada su naturaleza dotacional y auxiliar.

En todo caso, una y otra edificabilidad tiene la naturaleza propia de la edificabilidad urbanística.

G.- La ejecución de la edificabilidad urbanística prevista en este Plan se adecuará a los siguientes criterios:

* La prevista en las parcelas pormenorizadas ordenadas en las zonas globales residenciales delimitadas será ejecutada de manera conjunta y unitaria en su integridad, sin que se autorice su ejecución por fases.
* La prevista en las parcelas ordenadas en las zonas globales destinadas a actividades económicas delimitadas podrá ser ejecutada bien de manera conjunta y unitaria, bien por fases, en atención a las razones que se justifiquen en cada caso.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones aisladas.

A.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.
   * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente[1], resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
   * El ámbito del Proyecto se corresponderá, en cada caso, con el del ámbito de la actuación aislada.
   * El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de actuación aislada.
   * Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas, conformada por el o los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad.
   * Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

   * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
   * El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación aislada, resulten afectados por la actuación edificatoria planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

B.- Cumplimiento de cargas urbanísticas.

En los supuestos en los que las actuaciones aisladas deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y/o la ejecución de obras de urbanización (necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar o para la reurbanización de las dotaciones públicas existentes), dichas cargas serán cumplidas:

* En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.

* Previa y/o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la licencia municipal, en los términos establecidos en ese contexto.

3.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones de dotación.

A.- La configuración de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación.

El ámbito de dotación está conformado en cada caso por:

* Los terrenos de propiedad privada y privativos o patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

[1] Artículos 136, etc. de la Ley 2/2006, 40 del Decreto 105/2008, etc.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se incluyen entre ellos los terrenos de dominio público que, como consecuencia de la ordenación urbanística planteada adquieren la condición de patrimoniales o privativos.
A su vez, se excluyen los terrenos del subámbito destinados a dominio público tanto con anterioridad a la aprobación de este Plan General como en el contexto de la ordenación urbanística planteada en él, salvo que hubiesen sido obtenidos de manera onerosa. Dichos terrenos se incluyen en el subámbito y se adscriben al correspondiente ámbito de dotación a los efectos de, exclusivamente, su reurbanización.

* Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales incluidos o adscritos a él, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de este documento.
* Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres locales situados fuera subámbito y vinculados al desarrollo urbanístico previsto en él, de conformidad con lo establecido en el apartado 6.

Además, se adscriben al ámbito de dotación los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a espacios libres generales mencionados en el citado artículo 46, exclusivamente a los efectos del abono de su valor económico en la proporción correspondiente.

B.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.

* Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluidos los referentes a los proyectos a promover en las unidades de ejecución. A ese respecto y sin perjuicio de lo que pudiera determinarse en las disposiciones legales que, en su caso, se promuevan, dicho Proyecto se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:

  - El ámbito del Proyecto estará conformado por el conjunto de los terrenos incluidos en cada caso en el ámbito de dotación y, más en concreto, en el correspondiente subámbito urbanístico, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

    Por su parte, los terrenos adscritos, en su caso, al ámbito de dotación a los efectos del cumplimiento total o parcial de los estándares urbanísticos generales y locales mediante el abono de su valor económico se considerarán vinculados a ese ámbito a los solos efectos de la determinación de dicho valor, pero no así de la formulación del Proyecto y de la configuración de la agrupación de interés urbanístico con los porcentajes mínimos necesarios para ello, de la distribución de la edificabilidad, etc..

  - El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de dotación.

  - Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas. Estará conformada por los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito afectado.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- La equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas se adecuará a los criterios que, de forma unánime, determinen los propietarios afectados. Y en su defecto, entre otros, a los siguientes:
  . Los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización resultantes en el conjunto del ámbito de dotación serán distribuidos entre los propietarios afectados en proporción a la cuota de propiedad de cada uno de ellos.
  . Como tales cargas de urbanización serán consideradas tanto las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse como la totalidad de las restantes que requiera la ejecución de la ordenación planteada (derribos, indemnizaciones, realojos…).

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.

* El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación de dotación, resulten afectados por la propuesta planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

* En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico de conformidad con los criterios establecidos en el art. 46 de este documento.

* Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

D.- Determinación y cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las dotaciones locales (S.L.), incluidos los estándares urbanísticos de esa naturaleza (S.L.).

* El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en:
  - Los apartados 6, 7 y 8 de este artículo en lo referente a los espacios libres, las otras dotaciones públicas y la vegetación.
  - El artículo 92 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

  A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.

* Dicha carga será cumplida mediante el abono de su valor económico, salvo en las partes y/o porcentajes de los terrenos y elementos que, estando destinados a esos fines dotacionales, estén incluidos en el ámbito de dotación.

* El valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

E.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

* La totalidad de las cargas correspondientes, en cada caso, a la actuación de dotación serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella, de conformidad con los criterios establecidos y con las salvedades expresamente planteadas a ese respecto, en su caso, en el planeamiento vigente.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Las obras de urbanización previstas, en cada caso, en el ámbito de dotación serán ejecutadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.

* En los supuestos en los que las actuaciones de dotación deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será realizada:
  - En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
  - Previa y/o simultáneamente a la concesión de licencias para: el derribo y sustitución de la edificación actual; la ejecución de obras de reforma y rehabilitación integral en la edificación actual; la modificación del uso desarrollado y/o la implantación de nuevos usos; otras actuaciones de menor envergadura que las anteriores, siempre que los terrenos de cesión no estén ocupados por la o las edificaciones principales.

4.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones integradas.

A.- La configuración de los ámbitos de actuación integrada.

El ámbito de actuación integrada está conformado en cada caso por:
* Los terrenos del ámbito o subámbito urbanístico afectado en cada caso, computables al respecto.
* Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de este documento, se incluyen en él.
* Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a dotaciones locales situados fuera del ámbito o subámbito urbanístico que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el apartado 6, se incluyen o adscriben a él.

Además, se adscriben al ámbito de actuación integrada los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a espacios libres generales mencionados en el citado artículo 46.

B.- Proyecto urbanísticos a promover.

En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación y/o expropiación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización; etc.).

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de vivienda protegida.

Dicho estándar se cumple de manera independiente en cada ámbito sujeto a él.

D.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

* En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en el art. 46 de este documento.

* Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

E.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

* El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en el artículo 92 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.

* La carga será cumplida mediante la ordenación urbanística de las citadas dotaciones locales, salvo en los extremos y/o porcentajes en los que su ordenación no resulte posible. En este caso, la carga será cumplida mediante el abono de su valor económico.

* Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

F.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

* La ejecución de las obras de urbanización previstas en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación…).

* El abono de las cargas de urbanización resultantes en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación…).

* La cesión a la Administración de los terrenos destinados a dotaciones públicas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación…).

5.- Actuaciones expropiatorias.

El Ayuntamiento actuará mediante expropiación en los siguientes supuestos:

A.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable destinados a:
* Las dotaciones públicas ordenadas en este Plan.
  Se incluyen entre ellas los sistemas generales públicos (espacios libres generales; parque rural; etc.) de competencia municipal.
* Las dotaciones públicas ordenadas en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, en los supuestos en los que se determine actuar mediante expropiación.
* Los objetivos dotacionales que, conforme a lo establecido en este Plan, se determinen en los proyectos de obras de urbanización a promover en su desarrollo (ampliación y mejora de la red de carreteras, caminos y sendas rurales, etc.).

B.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo urbano destinados a dotaciones públicas ordenadas en este Plan, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, en los siguientes supuestos:

* Terrenos de titularidad privada objeto del citado destino público no incluidos o adscritos a desarrollos urbanísticos, estén o no expresamente sujetos a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. En esos casos:

  - En el supuesto de tratarse de terrenos que están en la situación de suelo urbanizado, la edificabilidad media de referencia para la determinación de su justiprecio será la siguiente:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

. Terrenos destinados a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales: 3,70 m²(tp)/m²(s).
. Terrenos destinados a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas locales: 3,04 m²(tp)/m²(s).

El uso de referencia de dichas edificabilidades es el de la vivienda de protección social (VPO de régimen general).

- En el supuesto de tratarse de terrenos que están en la situación de suelo rural, su valoración se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes en la materia.

* Terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas o adscritas a actuaciones de dotación o integradas, que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, determina obtener mediante expropiación.
Se incluyen entre ellos los destinados a espacios libres generales (S.G.).

6.- La ejecución y financiación de las dotaciones de espacios libres locales y de las otras dotaciones públicas locales[1].

La ejecución y financiación de esa dotación, incluida la obtención de los terrenos afectados por la Administración, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

A.- Los terrenos y/o superficie de techo destinados a las dotaciones públicas ordenadas en los ámbitos y subámbitos en los que, asimismo, se prevén desarrollos urbanísticos (residenciales, de actividades económicas...) serán cedidos al Ayuntamiento en el marco de su ejecución, debidamente urbanizados y/o ejecutados en los términos requeridos.

B.- Los deberes dotacionales correspondientes a los desarrollos urbanísticos de los grupos 1 y 2 mencionados en el artículo 46 se cumplirán mediante el abono de su valor económico. Se tendrán en cuenta las previsiones establecidas a ese respecto en dicho artículo.

C.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales correspondientes a los restantes desarrollos urbanísticos, así como su gestión, se adecuará a los siguientes criterios:

a) El contenido material y/o cuantía de esas obligaciones es el establecido en este Plan (Memoria…).

b) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a los espacios libres locales se adecuará a los siguientes criterios:

* Los espacios libres ordenados en los ámbitos y subámbitos delimitados objeto de los nuevos desarrollos planteados serán cedidos al Ayuntamiento en el contexto de su ejecución.

* De los espacios libres locales mencionados en el siguiente cuadro 1 se vincula o adscribe a los desarrollos urbanísticos mencionados en el cuadro 2 una superficie de 7.236 m², en la proporción indicada en este último cuadro.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

[1] Se corresponden con los espacios libres locales y las otras dotaciones publicas locales regulados en el artículo 6 del Decreto 123/2012 (apartados 1.a, 1.b y 2).

CUADRO 1.
RELACIÓN DE SUBÁMBITOS DESTINADOS A ESPACIOS LIBRES LOCALES "EXENTOS", ADSCRITOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

SUBÁMBITO	SUPERFICIE PRIVADA -m²(s)-
UR.04.3 (EE.LL. Nueva Aurora)	1.134
UR.05.4 (EE.LL./ Equip. Landeta)	1.624
OT.01.2 (EE.LL. Zizeruena)	1.640
OT.01.3 (Txotena 68)	509
BE.01.1 (EE.LL. Dolaretxe)	1.592
BZ.02.7 (EE.LL. Jardín Zorrotza)	1.091
BZ.06.9 (EE.LL. Olabeaga)	52
BZ.09.1 (EE.LL. Estrada Masustegi 66)	389
BZ.09.2 (EE.LL. Estrada Masustegi 10A-12bis)	641
TOTAL	**8.672**

CUADRO 2.
ADSCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES LOCALES DEL CUADRO 1 (HASTA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 7.236 m²) A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS MENCIONADOS EN ESTE.

SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS	ADSCRIPCIÓN ECONÓMICA -%-
DE.03.3 (Ramón y Cajal 14)	0,038%
DE.03.4 (Ramón y Cajal 19)	0,499%
DE.03.6 (Ramón y Cajal 29)	1,792%
DE.03.8 (Ramón Cajal 26)	1,347%
UR.02.4 (La Salve)	3,707%
UR.02.5 (C. Volantín 27)	3,898%
UR.02.7 (Callejón C. Volantín)	0,683%
UR.02.9 (Monte Arno 7A)	0,978%
UR.02.10 (Maestro Damian Gonzalez. 8)	0,420%
UR.02.11 (S. Roke 5)	0,530%
UR.02.14 (S. Agustin 1)	3,395%
UR.02.17 (C. Volantína 37)	4,230%
UR.02.18 (Uribarri 13)	0,095%
UR.02.19 (Uribarri 15)	0,353%
UR.03.1/1 (Molino Viento 1)	0,788%
UR.03.1/2 (Molino Viento 2)	1,320%
UR.05.1 (Zurbaranbidea + V. Vieja Lezama)	2,114%
OT.01.1 (Zizeruena)	3,122%
BE.02.1 (Zabalbide 38)	1,744%
BE.04.2 (Bilbao-Galdakao 14A)	0,514%
BE.04.3 (Bilbao-Galdakao 16)	0,766%
BE.04.4 (Bilbao-Galdakao 20)	0,789%
BE.04.5 (Bilbao-Galdakao 22)	1,099%
BE.04.6 (Bilbao-Galdakao 24-26)	2,097%
BE.04.7 (Bilbao-Galdakao 28)	0,549%

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

BE.04.8 (Bilbao-Galdakao 32)	0,385%
BE.04.10 (Ibarsusibidea 12)	0,115%
BE.04.12 (Pintor Losada 15)	8,557%
BE.04.13 (Miraflores 85bis)	0,039%
BE.04.14 (Miraflores 14A)	0,111%
BE.04.17 (Txirrita)	6,597%
AB.02.8 (General Salazar 12)	1,192%
AB.02.9 (Hurtado Amezaga 46)	0,171%
AB.02.10 (Hurtado Amezaga 48)	0,283%
AB.02.11 (Manuel Allende 19A)	1,784%
AB.02.12 (Rodriguez Arias 7)	0,971%
AB.02.15 (Garcia Salazar 4)	0,276%
AB.02.16 (Garcia Salazar 6)	0,272%
RE.01.2 (Biarritz 4-Gordoniz 44)	1,429%
RE.01.4 (Biarritz 16)	0,117%
RE.01.5 (Biarritz 18)	0,074%
RE.01.6 (Entrecanales 4)	0,072%
RE.01.8 (Emparanza 39)	1,546%
RE.01.10 (Entrecanales 10)	9,253%
RE.01.11 (Entrecanales 7)	0,237%
RE.01.12 (Errekaldeberri 3-5)	0,186%
RE.02.2 (Moncada 3)	1,207%
RE.02.3 (Moncada 5)	0,530%
RE.02.4 (Moncada 7)	3,256%
RE.02.7 (Isasi Andrés 11)	0,293%
RE.02.11 (Eskurtze 12)	1,112%
RE.02.20 (A. Larramendi 6-Jaen 5)	2,130%
RE.02.21 (Severo Unzue 10)	0,135%
RE.02.22 (Rekalde-Larraskitu 27A)	3,899%
RE.02.23 (Rekalde-Larraskitu 29)	0,194%
RE.06.3/1 (S. Adrian 45.AD.1)	4,246%
RE.06.3/2 (S. Adrian 45- AD.2)	3,181%
BZ.02.2 (Cº Zorrozgoiti 17)	0,449%
BZ.05.1 (Kastrexana 69)	0,485%
BZ.05.2 (Kastrexana 133)	0,229%
BZ.05.3 (Kobeta bidea 42B-42C)	0,266%
BZ.05.4 (Altamira 16bis)	0,000%
BZ.06.1 (S. Nicolás Olabeaga 9)	0,349%
BZ.06.2 (Ventosa 38)	0,670%
BZ.06.5 (Ventosa 52)	0,077%
BZ.06.7 (Ventosa 52A-52B)	2,797%
BZ.06.8 (S. Nicolas Olab. 29B-31A)	0,787%

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

BZ.08.5 (G. Latorre 2)	3,176%
TOTAL	**100,00%**

b) Los espacios libres locales del anterior cuadro 1 serán adquiridos por el Ayuntamiento mediante expropiación u ocupación anticipada de conformidad con lo establecido en los artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006, complementariamente a su adscripción a los citados desarrollos urbanísticos. La determinación de su valor económico, así como su abono, se adecuará a los siguientes criterios:

* El índice de edificabilidad de referencia, a los efectos de determinar el valor económico, es de 3,04 m²(tp)/m²(s), resultante de las previsiones de este Plan (documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", etc.). Ese índice ha sido determinado a partir de la consideración de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, computable a esos efectos y en su cálculo están incluidas las cargas de urbanización (internas y externas) vinculadas a los desarrollos urbanísticos afectados.

* El uso característico, referente de esa edificabilidad, es el residencial vinculado a la vivienda de protección social (VPO de régimen general), al que en este Plan se asigna el coeficiente 1,00, a los efectos de la ponderación de los usos urbanísticos.

* El valor económico a abonar a los propietarios de los terrenos será el resultante de aplicar, sobre la edificabilidad resultante del indicado índice, el valor de repercusión del suelo asignado en este Plan al citado uso característico, complementado con:

  - El y/o los correspondientes al valor de repercusión de los anejos (aparcamientos y/o trasteros) que acompañen o se vinculen al uso característico[1], reajustado en los términos que se exponen a continuación.

  - El correspondiente, en su caso y siempre que sea de aplicación, al premio de afección previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa[2].

Los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos a los que se vinculan o adscriben los referidos espacios libres locales abonarán, en la cuantía derivada de la aplicación de los porcentajes del cuadro anterior, el valor económico de los terrenos resultante de la consideración de todas las previsiones anteriores, complementado con el correspondiente a las cargas de urbanización (costes de urbanización, indemnizaciones…).

La actualización de los citados valores de repercusión se adecuará a los criterios establecidos en este Plan para la actualización de los coeficientes de ponderación de usos.

c) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a las otras dotaciones públicas locales se adecuará a los siguientes criterios:

* Mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos y/o superficie de techo destinados a ese fin en los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que se proceda a su ordenación material.

[1] En este Plan se asigna el coeficiente de ponderación 1,00 a la vivienda de protección social. El valor de repercusión de suelo correspondiente a esa vivienda se fija en 267,66 €/m²(t). A su vez, el valor de repercusión referente al anexo vinculado a esa vivienda (destinado en concreto a aparcamiento de coche o automóvil) se fija en 108,62 €/m²(t).

[2] La legislación vigente en materia de expropiación forzosa en el momento de la formulación de este Plan fija el premio de afección por expropiación en un 5%.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Mediante el abono de su valor económico en los supuestos en los que dichas dotaciones no se ordenen o se ordenen parcialmente, calculado de conformidad con los criterios establecidos en este Plan (documento 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución", etc.), incluidos los siguientes:
  - Se prevé su cumplimiento en techo destinado a equipamiento público. Los ingresos económicos resultantes se destinarán a la ejecución de obras de construcción, reforma y renovación, mantenimiento, etc. de ese tipo de dotaciones.
  - El valor económico a abonar en cada caso es el derivado de la aplicación, sobre la obligación dotacional resultante del estándar urbanístico legal, de un coste de construcción medio de 295 €/m²(t). Este coste será actualizado por el Ayuntamiento en los términos y en el momento debidamente justificados.

7.- El estándar de vegetación se cumplirá mediante la implantación del arbolado correspondiente:
* Preferentemente en el propio ámbito o subámbito afectado en cada caso.
* Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad y/o inadecuación de la solución anterior, en los espacios más cercanos posibles al ámbito o subámbito afectado y, en todo caso, en la parte del medio urbano que determine el área municipal competente en materia de parques.

8.- El estándar de aparcamiento se cumplirá en los términos establecidos en este Plan.

9.- En los supuestos en los que la superficie de los terrenos destinados a espacios libres locales incluidos o adscritos a los desarrollos urbanísticos mencionados en los apartados 1 y 2 sea superior al 25% de la superficie computable de cada subámbito (proporcional al incremento de edificabilidad previsto en cada caso), el valor económico de la superficie excedentaria será computado a los efectos del cumplimiento económico del estándar referido a las otras dotaciones públicas.

10.- Las previsiones del PGOU referentes a la determinación y cuantificación de la edificabilidad urbanística existente o materializada, así como a su destino a los correspondientes usos, podrán ser reajustadas en el contexto de la ejecución de sus propuestas (formulación de los correspondientes proyectos de reparcelación, edificación, etc.), previa acreditada justificación de su incorrección y/o inadecuación a la realidad existente.
En esos supuestos, las previsiones reguladoras de la determinación y cumplimiento de las obligaciones dotacionales locales y cualesquiera otras afectadas por ellas se adecuarán a las previsiones resultantes de los citados reajustes.
En todo caso, las repercusiones derivadas de esos reajustes incidirán exclusivamente en el subámbito afectado por ellos y sin que se extiendan a otros. Los ajustes al alza o a la baja de las obligaciones dotacionales, etc. calculadas en el PGOU serán asumidos, respectivamente, por los titulares de los derechos urbanísticos previstos y el Ayuntamiento.

11.- Las previsiones del PGOU referentes a la determinación del coste económico de las cargas de urbanización de los desarrollos urbanísticos previstos en los subámbitos ordenados, así como de la edificabilidad neta resultante (como consecuencia de la reducción del coste de las citadas cargas), podrán ser reajustadas en el contexto de la ejecución de sus propuestas (formulación de los correspondientes proyectos de reparcelación, edificación, etc.), previa acreditada justificación de su conveniencia y/o necesidad.
En todo caso, las repercusiones derivadas de esos reajustes incidirán exclusivamente en el subámbito afectado por ellos y sin que se extiendan a otros. Los ajustes al alza o a la baja de las obligaciones dotacionales, etc. calculadas en el PGOU serán asumidos, respectivamente, por los titulares de los derechos urbanísticos previstos y el Ayuntamiento.

12.- Las obligaciones urbanísticas (relacionadas con las dotaciones urbanísticas generales y locales) correspondientes a cualquier parcela o desarrollo urbanístico serán las vinculadas a su calificación pormenorizada y/o uso característico y a la totalidad (100%) de la

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

edificabilidad prevista en ella y afectada por dichas obligaciones, incluso en los supuestos en los que se prevea la implantación de un uso permitido distinto del característico y/o la ejecución de una edificabilidad inferior a la total ordenada. Se exceptúan las actuaciones en edificios incluidos en los niveles de protección A-1, A-2, B y C del Catálogo en las que se cumplan las condiciones siguientes:

* Mantenimiento del uso predominante preexistente, distinto del considerado en este Plan como característico de la parcela afectada.
* Adecuación del uso o usos preexistentes al régimen de uso establecido en este Plan para la parcela afectada.
* Adecuación de las obras e intervenciones planteadas a las autorizadas en este Plan para los respectivos niveles de protección.

En esos supuestos no serán de aplicación las citadas obligaciones urbanísticas, incluso en el supuesto de afectar a subámbitos delimitados en este Plan.

13.- La autorización por el Ayuntamiento de las actuaciones promovidas, de conformidad con lo indicado en el artículo 49 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, para la conservación y rehabilitación de edificaciones residenciales existentes conllevarán la declaración de su utilidad e interés público a los afectos establecidos en ese mismo artículo.

Artículo 116.- Plazos de ejecución.

1.- Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se ejecutarán en los siguientes plazos máximos:

* Ejecución de actuaciones de dotación:
  - Desarrollos previstos en subambitos en los que no existe edificación alguna:
    . Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
    . Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas fuera de ordenación:
    . Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
    . Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
      * La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
      * La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
  - Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas disconformes con el planeamiento:
    . Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: diez (10) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
    . Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
      * La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
      * La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.

  - Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones sujetas a un régimen jurídico-urbanístico distinto de los anteriores:
    . Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

licencia de construcción: quince 15) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.

. Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:

* La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

* Actuaciones integradas:
  - Elaboración del PAU: 6 años.
  - Ejecución de la ordenación, incluida la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos necesarios (proyectos de reparcelación y urbanización, etc.): de acuerdo con los criterios de programación establecidos por el PAU.

* En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el documento "3.3 Programa de Actuación" se determinan unos plazos específicos inferiores o distintos a los anteriores, serán de aplicación dichos plazos específicos.

2.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se ha de proceder a la formulación de planeamiento de desarrollo de este Plan para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a los criterios que a ese respecto se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.

Artículo 117.- Los coeficientes de ponderación de usos.

1.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco del Plan General de 1995 y consolidados por este Plan son los establecidos en los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso y consolidados por este Plan.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan en los ámbitos y subámbitos delimitados en él son los expuestos en el siguiente cuadro.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE PLAN.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	USO Y RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO. TIPOLOGÍA.	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS
DE.01.1 (PE Elorrieta)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,77
	Terciario-comercial	2,76
	Otros usos terciarios	1,30
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,04
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,54
DE.03.1 (Madariaga 51)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	4,24
	Terciario-comercial	2,94
	Otros usos terciarios	3,08
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,06
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
DE.03.3 (Ramón Cajal 14)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	4,71
	Terciario-comercial	1,49
	Otros usos terciarios	2,96
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,05
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,71
DE.03.4 (Ramón Cajal 19)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,91
	Terciario-comercial	1,49
	Otros usos terciarios	2,96
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,05
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
DE.03.6 (Ramón Cajal 29)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,91
	Terciario-comercial	1,49
	Otros usos terciarios	3,63
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,05
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

DE.03.8 (Salesianos Deusto)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,24
	Terciario-comercial	2,94
	Otros usos terciarios	3,08
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,06
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
DE.03.8 (Ramón Cajal 26)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,91
	Terciario-comercial	1,49
	Otros usos terciarios	2,96
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,05
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
DE.04.3 (C. Miramar 60)	Vivienda social (VPO)	1,.00
	Equipamiento privado	0,37
	Anexo (libre)	0,14
DE.06.1. (PE Talleres Deusto)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.4)	2,42
	Terciario-comercial	1,00
	Otros usos terciarios	1,59
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado	0,37
	Anexo (viv. social)	0,40
	Anexo (viv. tasada)	0,40
	Anexo (libre)	0,40
DE.06.3. (Ampliación Universidad Deusto)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Otros usos terciarios	1,00
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,00
	Anexo (libre)	0,40
UR.02.3 (Trav. Uribarri B-18)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,20
	Terciario-comercial	1,57
	Otros usos terciarios	2,22
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,10
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,46
	Anexo (libre)	0,51
UR.02.4 (La Salve)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	5,30
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	3,67
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,10

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,53
UR.02.5 (C. Volantín 27)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	6,70
	Terciario-comercial	4,91
	Otros usos terciarios	3,39
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,38
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,75
UR.02.6 (Tíboli)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,81
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	4,08
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,66
UR.02.7 (Callejón C. Volantin)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	4,08
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (libre)	0,66
UR.02.9 (Monte Arno 7A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	0,86
	Otros usos terciarios	2,77
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	0,60
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
UR.02.10 (Maestro Damian Glez. 8)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,75
	Terciario-comercial	1,69
	Otros usos terciarios	2,54
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,18
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,45
	Anexo (libre)	0,49
UR.02.11 (S. Roke 5)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,59
	Terciario-comercial	2,07
	Otros usos terciarios	2,98
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Otros equipamientos privados	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
UR.02.13 (Fontecha Salazar 7)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,59
	Terciario-comercial	2,07
	Otros usos terciarios	2,98
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
UR.02.14 (S. Agustin 1)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,77
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,25
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,46
	Anexo (libre)	0,52
UR.02.15 (S. Agustin 4)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,77
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,25
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,46
	Anexo (libre)	0,52
UR.02.17 (C. Volantin 37)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,84
	Terciario-comercial	3,90
	Otros usos terciarios	3,67
	Uso productivo	1,38
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,57
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,54
UR.02.18 (Uribarri 13)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.4)	4,59
	Terciario-comercial	2,07
	Otros usos terciarios	2,98
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

UR.02.19 (Uribarri 15)	Viv. promoción libre (a.4)	4,59
	Terciario-comercial	2,07
	Otros usos terciarios	2,98
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
UR.03.1 (Molino de Viento)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.4)	3,88
	Terciario-comercial	0,50
	Otros usos terciarios	1,64
	Uso productivo	0,62
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
UR.03.3 (Artasamina 18)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,75
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	2,54
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
UR.04.1 (V. Vieja Lezama UE 216.01)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	0,86
	Otros usos terciarios	0,62
	Uso productivo	0,62
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,46
UR.04.2 (Nueva Aurora. Residencial)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,88
	Terciario-comercial	0,86
	Otros usos terciarios	2,98
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
UR.05.1 (Zurbaranbidea + V. Vieja Lezama)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,97
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	1,64
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,42
	Anexo (libre)	0,44

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

UR.05.2 (V. Vieja Lezama 40-42-44-46A-56)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,42
	Terciario-comercial	1,98
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
OT.01.1 (Zizeruena)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,25
	Terciario-comercial	0,71
	Otros usos terciarios	1,64
	Uso productivo	0,63
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,42
	Anexo (libre)	0,44
OT.01.4 (Aixeona)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,25
	Terciario-comercial	0,71
	Otros usos terciarios	1,64
	Uso productivo	0,63
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,42
	Anexo (libre)	0,44
BE.01.2 (Zumalakarregi 42)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	5,06
	Terciario-comercial	1,68
	Otros usos terciarios	3,29
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.01.3 (Virgen Blanca)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,96
	Terciario-comercial	1,86
	Otros usos terciarios	3,08
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,30
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.02.1 (Zabalbide 38)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,58
	Terciario-comercial	3,67
	Otros usos terciarios	2,45
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,72
	Anexo (viv. social)	0,41

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
BE.04.2 (Bilbao-Galdakao 14A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.3 (Bilbao-Galdakao 16)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.4 (Bilbao-Galdakao 20)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.5 (Bilbao-Galdakao 22)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.6 (Bilbao-Galdakao 24-26)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.7 (Bilbao-Galdakao 28)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.8 (Bilbao-Galdakao 32)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.9 (Ibarsusibidea 10)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.10 (Ibarsusi bidea 12)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,53
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	0,89
	Uso productivo	0,89
	Equipamiento privado	0,89
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,49
	Anexo (libre)	0,57
BE.04.11 (Pintor Losada 7-9)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,53
	Terciario-comercial	0,86
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
BE.04.12 (Pintor Losada 15)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,53
	Terciario-comercial	1,70
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,53
	Terciario-comercial	2,76
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	1,23

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

BE.04.13 (Miraflores 85bis)	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,45
	Anexo (libre)	0,49
BE.04.14 (Miraflores 14A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,35
	Terciario-comercial	1,70
	Otros usos terciarios	1,14
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,45
	Anexo (libre)	0,49
BE.04.17 (Txirrita)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,58
	Terciario-comercial	1,15
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
IB.02 Casco Viejo	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.1)	3,71
	Terciario-comercial	3,48
	Otros usos terciarios	2,53
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,77
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
IB.03.1 (PERRI Bilbao La Vieja)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,46
	Terciario-comercial	1,43
	Otros usos terciarios	1,74
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,59
IB.04.1 (Zabalbide 41)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,85
	Terciario-comercial	4,20
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,54
	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

IB.06.1 (Mina Julia)	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,17
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,54
IB.06.3 (Avda. S. Adrian 36)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,42
	Terciario-comercial	2,18
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,46
	Anexo (libre)	0,52
AB.02.2 (García Salazar 26-Iturriza 19)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	2,76
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,68
AB.02.3 (Gordoniz 21)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	5,36
	Terciario-comercial	6,33
	Otros usos terciarios	3,79
	Uso productivo	1,32
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,10
AB.02.8 (General Salazar 12)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,72
	Terciario-comercial	1,42
	Otros usos terciarios	2,77
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,99
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,68
AB.02.9 (Hurtado Amezaga 46)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	6,33
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,53
	Anexo (libre)	0,66
AB.02.10 (Hurtado Amezaga 48)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	6,33
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,53
	Anexo (libre)	0,66
AB.02.11 (Manuel Allende 19A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	5,36
	Terciario-comercial	4,91
	Otros usos terciarios	3,33
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,10
AB.02.12 (Rodriguez Arias 7)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	7,49
	Terciario-comercial	10,18
	Otros usos terciarios	4,46
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	3,01
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,80
AB.02.13 (Alameda Rekalde 30)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	6,25
	Terciario-comercial	14,27
	Otros usos terciarios	4,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	3,01
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,01
AB.02.14 (Iparraguirre 21)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	6,25
	Terciario-comercial	14,27
	Otros usos terciarios	4,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	3,01
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,01
	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

AB.02.15 (Garcia Salazar 4)	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	3,27
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,70
AB.02.16 (Garcia Salazar 6)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	3,27
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,70
AB.02.17 (Colón Larreategui 13)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	6,41
	Terciario-comercial	12,29
	Otros usos terciarios	4,30
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	3,01
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,09
AB.02.19 (Gordoniz 9)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	5,36
	Terciario-comercial	5,41
	Otros usos terciarios	3,79
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	2,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	1,17
AB.02.20 (Iturriza 2-4)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.2)	3,25
	Terciario-comercial	2,61
	Otros usos terciarios	1,75
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,70
AB.03 Estación Abando	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,97
	Terciario-comercial	3,55
	Otros usos terciarios	3,55
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,23

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. social)	1,23
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,54
RE.01.1 / RE.03.1 / RE.06.1 / BZ.08.6 (Variante Rekalde)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,38
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,02
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,45
	Anexo (libre)	0,50
RE.01.2 (Biarritz 4-Gordoniz 44)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,68
	Terciario-comercial	1,92
	Otros usos terciarios	2,30
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,34
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.3 (Biarritz 14)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,68
	Terciario-comercial	1,92
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,34
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.4 (Biarritz 16)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,34
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.5 (Biarritz 18)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

RE.01.6 (Entrecanales 4)	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.7 (Emparanza 31)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.8 (Emparanza 39)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.9 (Entrecanales 8)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.10 (Entrecanales 10)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.11 (Entrecanales 7)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.01.12 (Errekaldeberri 3-5)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,71
	Terciario-comercial	0,59
	Otros usos terciarios	2,38
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado	0,41
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.2 (Moncada 3)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,68
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.3 (Moncada 5)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,68
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.4 (Moncada 7)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,68
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.5 (Moncada 9)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,68
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.6 (Moncada 11 y otros)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,68

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,48
	Anexo (libre)	0,56
RE.02.7 (Isasi Andrés 11)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	1,08
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,75
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.8 (Isasi Andrés 13)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	1,08
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,75
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.9 (Isasi Andrés 15)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	1,08
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,75
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.10 (PE Severo Unzue-Díaz -Emparanza)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,59
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,69
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,53
RE.02.11 (Eskurtze 12)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	1,08
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,09
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.14 (Casilla 3)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,42
	Terciario-comercial	1,70
	Otros usos terciarios	3,08
	Uso productivo	0,84

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,18
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,54
	Anexo (libre)	0,71
RE.02.16 (A. Larramendi 1)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.17 (A. Larramendi 3)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	2,18
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.18 (A. Larramendi 5)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	2,18
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.19 (A. Larramendi 2)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	2,18
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.20 (A. Larramendi 6 – Jaen 5)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,25
	Terciario-comercial	2,18
	Otros usos terciarios	1,35
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,50
	Anexo (libre)	0,61
RE.02.21 (Severo Unzue 10)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,27
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,94

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (libre)	0,44
RE.02.22 (Rekalde-Larraskitu 27A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,59
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,69
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,53
RE.02.23 (Rekalde-Larraskitu 29)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	0,98
	Otros usos terciarios	1,59
	Uso productivo	0,98
	Equipamiento privado	0,69
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,47
	Anexo (libre)	0,53
RE.04.1 (Betolaza 21-25B-55A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,71
	Otros usos terciarios	1,81
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado	0,35
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
RE.05.2 (PE Peñaskal)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,00
	Otros usos terciarios	1,00
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado	0,35
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
RE.06.3 (S. Adrian 45)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	2,15
	Uso productivo	0,84
	Equipamiento privado	0,35
	Anexo (libre)	0.39
BZ.01 Punta Zorrotza	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,42
	Terciario-comercial	1,00
	Otros usos terciarios	1,00
	Uso productivo	1,00
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.02.1	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,09

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

(Estrada Zalbidea 13)	Terciario-comercial	1,70
	Otros usos terciarios	2,15
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,18
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,44
BZ.02.2 (Cº Zorrozgoiti 17)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	3,09
	Terciario-comercial	1,70
	Otros usos terciarios	2,15
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,18
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,44
BZ.02.4 (PE Zorrozgoiti. Residencial)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,42
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	2,15
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,35
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.02.5 (PE Zorrozgoiti. AA.EE.)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	1,23
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,35
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.04.2 (PE Cadagua-Kastrexana)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Usos terciarios	0,51
	Uso productivo	0,63
	Anexo (libre)	0,41
BZ.05.1 (Kastrexana 69)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	1,80
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
BZ.05.2 (Kastresana 133)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	1,80
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (libre)	0,46
BZ.05.3 (Kobeta bidea 42B-42C)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	1,80
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
BZ.05.4 (Altamira 16bis)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,19
	Otros usos terciarios	1,00
	Uso productivo	1,00
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,43
	Anexo (libre)	0,46
BZ.05.5 (Altamira 151)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,42
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	1,80
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.05.6 (PE Altamira)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	1,80
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.1 (S. Nicolás Olabeaga 9)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,19
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,83
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.2 (Ventosa 38)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,72
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.3 (PE Olabeaga)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	0,94
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,65
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.4 (Olabeaga 2-6)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,64
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.5 (Ventosa 52)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,72
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.6 (S. Nicolas Olab. 8)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,72
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.7 (Ventosa 52A-52B)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,03
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	1,00
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41
	Anexo (libre)	0,41
BZ.06.8 (S. Nicolas Olab. 29B-31A)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	2,80
	Terciario-comercial	1,19
	Otros usos terciarios	2,00
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,83
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,41

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

	Anexo (libre)	0,41
BZ.08.3 (Masustegi Estrata 1-3)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	4,13
	Terciario-comercial	0,51
	Otros usos terciarios	2,77
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado	0,36
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,46
	Anexo (libre)	0,51
BZ.08.5 (G. Latorre 2)	Vivienda social (VPO)	1,00
	Vivienda tasada	2,15
	Viv. promoción libre (a.3)	5,24
	Terciario-comercial	1,78
	Otros usos terciarios	3,18
	Uso productivo	1,23
	Equipamiento privado docente	1,00
	Otros equipamientos privados	1,24
	Anexo (viv. social)	0,41
	Anexo (viv. tasada)	0,51
	Anexo (libre)	0,62

3.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes al resto del medio urbano (suelo urbano) son los resultantes de los valores de repercusión del suelo urbanizado referidos a las distintas tipologías de uso establecidos en la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de Bilbao, aprobada mediante la resolución foral 28/2016, de 13 de junio.

4.- La modificación y actualización de los coeficientes de ponderación mencionados en los apartados anteriores se adecuará a los siguientes criterios:

* Los coeficientes de ponderación mencionados en el apartado 1 se modificarán y actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en los documentos urbanísticos vigentes en ellos y consolidados por este Plan.

* Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el apartado 2 podrán ser actualizados y/o reajustados mediante:

  - Los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, incluidos los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.

  - La revisión o modificación de la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de Bilbao, aprobada mediante la resolución foral 28/2016, de 13 de junio, y, más en concreto, de los valores de repercusión del suelo urbanizado establecidos en ella.

  - La modificación de los parámetros económicos (precios de venta, etc.) de las viviendas protegidas y de sus anexos.
    En ese caso, se procederá a la determinación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos derivados de los valores de repercusión del suelo resultantes de los citados parámetros económicos, manteniendo como referente del coeficiente 1 el valor de repercusión del suelo establecido en este Plan.

  - Su revisión y actualización integral y/o parcial para su adaptación a las características y condicionantes derivados de la evolución del mercado inmobiliario, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el apartado 3 podrán ser actualizados y/o reajustados mediante:

  - Los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, incluidos los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.
  - La revisión o modificación de la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de Bilbao, aprobada mediante la resolución foral 28/2016, de 13 de junio, y, más en concreto, de los valores de repercusión del suelo urbanizado establecidos en ella.

* Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en los apartados 1, 2 y 3 podrán ser reajustados y/o actualizados mediante los planes (especiales y parciales) que se promuevan bien para la determinación de ordenación pormenorizada de los ámbitos y subámbitos afectados en cada caso, bien para la modificación de la ordenación pormenorizada previamente establecida.

Artículo 118.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.

1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se diferencian las cuatro situaciones siguientes:

* Fuera de ordenación.
  Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan establece un determinado plazo de desaparición.

* Disconformes con el planeamiento.
  Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan no establece un determinado plazo para su desaparición.

* Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
  Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan, que deban ser objeto de, respectivamente, planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.

* Edificaciones e instalaciones en ordenación.
  Están en esta situación las edificaciones e instalaciones destinadas, en cada caso, a los usos principales (característicos o permitidos) acordes con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.

2.- Las situaciones anteriores se complementan con las siguientes:

* Edificaciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
  Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que deban y/o puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.

* Edificaciones, instalaciones y usos tolerados.
  Están en esta situación los edificios, instalaciones y usos que, no siendo acordes con la ordenación urbanística planteada, se consolidan temporalmente en los términos y

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. En caso de derribo, no se autoriza su sustitución.
Están en esa situación, entre otras, las edificaciones existentes en patios de manzana no edificables en planta baja, así como las partes y/o plantas de las edificaciones ubicadas en patios de manzana edificables en planta baja existentes por encima de esta, salvo que en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan o en el planeamiento pormenorizado se determine su sujeción a otro régimen urbanístico.

* Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.
Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones…) parcialmente sustitutorios de los actuales.
En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución de aquella por la nueva.

3.- Actuaciones y usos autorizables en los edificios e instalaciones afectados.

A.- Fuera de ordenación.
* No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o, mejora de sus características generales.
* No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
* Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.
* Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros.

B.- Disconformes con el planeamiento.
* No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existentes.
* No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
* Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; modernización y/o mejora que resulten necesarias para su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc., así como para el desarrollo de los usos autorizados en las debidas condiciones.
* Régimen de uso.
  - En el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho (la edificación y/o parte específica de ella), así como su sustitución, en cada caso, por otros de la misma situación y modalidad.
    Se autoriza asimismo su sustitución por usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), con las salvedades siguientes: los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial), las actividades de entretenimiento y ocio (mencionadas en el primer párrafo del art. "54.6"), los usos de servicios urbanos y administrativos y otros equivalentes a los anteriores.
  - En el suelo no urbanizable se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación y/o parte específica de ella, siempre que sean de la misma tipología de uso (agrario, residencial, terciario, equipamiento, núcleos zoológicos...), con las salvedades referentes a su posible sustitución por otros usos agrarios y núcleos zoológicos. Complementariamente, se autoriza la sustitución de los usos agrarios

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

existentes por otros asimismo agrarios. Las edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos auxiliares no podrán destinarse en ningún caso a usos principales.

* Las obras y usos autorizados no conllevarán, en ningún caso (incluido a efectos expropiatorios o de ejecución de las propuestas urbanísticas), el incremento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, dicha autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos y del propietario del local o edificación afectado a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.

C.- Preexistentes en ámbitos o subámbitos pendientes de ordenación pormenorizada.

* No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales.
* Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc.).
* Se autoriza el mantenimiento de los usos materialmente existentes y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación o parte de ella, así como su sustitución por otros de la misma situación de uso, con la salvedad de los usos terciarios existentes que sólo podrán ser sustituidos por otros de la misma situación y modalidad de uso.
  Se autoriza asimismo su sustitución por:
  - Usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), salvo los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial…).
  - Usos terciarios, salvo los que conlleven pernoctación (actividades turísticas de alojamiento).

D.- Tolerados.

* Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
  Se considerarán en ordenación en tanto en cuanto se mantengan los edificios e instalaciones.
* Régimen de uso.
  - En el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) se autoriza el mantenimiento de los usos materialmente existentes y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación o parte de ella (salvo los residenciales o cualesquiera otros que conlleven pernoctación), así como su sustitución por otros de la misma situación de uso, con la salvedad de los usos terciarios existentes que sólo podrán ser sustituidos por otros de la misma situación y modalidad de uso.
    No se autoriza la implantación en parcelas y/o edificaciones residenciales de usos productivos en sustitución de otros existentes de esa misma situación, con la sola excepción del uso industrial compatible con vivienda.
  - En el suelo no urbanizable se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación y/o parte específica de ella, siempre que sean de la misma tipología de uso (agrario, residencial, terciario, equipamiento, núcleos zoológicos...) con las salvedades referentes a su posible sustitución por otros usos agrarios y núcleos zoológicos. Complementariamente, se autoriza la sustitución de los usos agrarios existentes por otros asimismo agrarios. Las edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos auxiliares no podrán destinarse en ningún caso a usos principales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

E.- Existentes en actuaciones de dotación y afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
* Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
* Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar catalogada.
* La ejecución de las actuaciones de levante o similares, así como la sustitución de los usos actuales por el característico de la parcela o por otro permitido en ella, se condiciona al previo y/o simultaneo cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales y de cesión de la edificabilidad urbanística a la Administración (15% de incremento de edificabilidad).
* Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

F.- Existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales.
* Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
* Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

4.- Edificios, instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable.

Las instalaciones y usos existentes en suelo no urbanizable e incompatibles con el régimen urbanístico de la zona global de la que forman parte se declaran disconformes con el planeamiento.

Artículo 119.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

1.- Condiciones generales.

A.- La parcelación o segregación de terrenos vinculados a explotaciones agrarias en desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística…), incluida la reguladora de la unidad mínima de cultivo, y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.

B.- La parcelación o segregación de terrenos no vinculados a explotaciones agrarias activas en desarrollo y de superficie inferior a 20.000 m² se autoriza exclusivamente en los siguientes supuestos:

* Actuaciones promovidas en desarrollo y ejecución de las disposiciones legales y del planeamiento territorial y urbanístico con incidencia en terrenos clasificados suelo no urbanizable, que requieran o justifiquen su parcelación o segregación.
  Se incluyen entre ellas las actuaciones con incidencia en las siguientes materias: redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería o de carácter forestal); desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales (relacionados con la diversidad biológica y geológica; el suelo; los residuos; el cambio climático; el ruido; etc.); prevención y eliminación de riesgos y respuesta a las situaciones o problemas acaecidos a ese respecto (inundaciones, desprendimientos…); propuestas de clasificación urbanística de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable; propuestas de inclusión de parte de los terrenos de la finca en los núcleos rurales delimitados en este Plan; otras afectadas por las citadas disposiciones y planes.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Las parcelaciones o segregaciones derivadas o justificadas por las propuestas urbanísticas de este Plan (clasificación de los terrenos; delimitación de núcleos rurales; ordenación de redes de comunicación, transporte e infraestructuras de servicios urbanos; otras asimilables a las anteriores) responden a razones urbanísticas y no agrarias y, debido a ello y a los efectos de su tramitación, se considerarán como parcelaciones urbanísticas y no agrarias.

* Agregación del terreno a segregar a una explotación agraria debidamente acreditada como tal; la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no será, en ningún caso, inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

Salvo en esos supuestos, la segregación de los citados terrenos no podrá generar parcelas de superficie inferior a 20.000 m². Requerirá, en todo caso, la obtención de la correspondiente licencia municipal.

C.- La implantación de las edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable requerirá la aportación de la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

* Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería y los de carácter forestal), incluidos los usos auxiliares de ellos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.

* Las parcelas vinculadas a otras edificaciones y usos autorizados deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto en este Plan, o en el planeamiento que se formule en su desarrollo. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

  Dicha parcela quedará vinculada a todos los efectos a las citadas edificaciones y usos, incluso en el Registro de la Propiedad, siempre que el Ayuntamiento los estime conveniente.

No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

D.- Se consolidan las parcelas vinculadas a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística materializada, salvo las que expresamente se declaren disconformes con el planeamiento. Dichas parcelas no podrán se segregadas. En las citadas edificaciones e instalaciones consolidadas podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.

E.- El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan podrá establecer, en el ámbito afectado, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación lo justifiquen.

F.- Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la resultante de los citados criterios.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Condiciones específicas referentes a los núcleos rurales.

Las parcelaciones y segregaciones de terrenos situados en los núcleos rurales delimitados en este Plan se adecuarán a las condiciones específicas establecidas para ellos en sus Normas Urbanísticas Particulares.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO SÉXTO
ORDENANZAS.

CAPITULO PRIMERO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Sección Primera
Condiciones estéticas.

Artículo 120.- Definición

1.- Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2.- Unidad compositiva es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin prejuicio de su ejecución en fases. La Unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si la hubiera, pudiendo ser completa o parcial, de acuerdo con la siguiente clasificación:

* Tratamiento de cubiertas.
* Tratamiento de huecos y vuelos.
* Tratamiento de plantas bajas.
* Revestimiento de fachadas.
* Urbanización.
* Unidad compositiva completa.

Con independencia de esta clasificación se podrán precisar otras unidades específicas.

3.- El alcance de la clasificación precedente es el siguiente:
a) Tratamiento de cubierta: implica uniformidad tipológica y de materiales de cubierta, incluyendo en ésta los aleros y antepechos de remate, etc.
b) Tratamiento de huecos y vuelos: comprende el tipo y distribución de unos y otros, así como los materiales y su disposición, pudiendo la unidad compositiva abarca todos estos aspectos o sólo alguno.
c) Tratamiento de plantas bajas: hace referencia a los materiales y disposición de los paños ciegos de planta baja, en el sentido contemplado en el artículo 124. Cuando se trata de plantas bajas con soportales, implica además la definición tipológica de los vanos.
d) Revestimiento de fachadas: hace referencia a la uniformidad del material o materiales de revestimiento.
e) Urbanización: se refiere a la uniformidad de soluciones y materiales empleados en los espacios libres, en cierres, pavimentos, mobiliario urbano, etc.

4.- Unidad compositiva completa será aquella que abarca el conjunto de los anteriores, y tiene como objetivo que el bloque o conjunto y espacio vinculado sean el resultado de un único diseño.

Artículo 121.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 122.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o de manera individual, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, pudiendo exigir la demolición de la existente que resulte estéticamente inadecuado al entorno circundante, con restitución del inmueble a su aspecto originario. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Para ello se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

4.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

5.- La unidad compositiva es preceptiva en todos y cada uno de los bloques que responden a la tipología de edificación abierta, así como en los edificios o grupos de edificios a los que el Ayuntamiento imponga esta condición. Su cumplimiento se satisface con el proyecto básico común del edificio o conjunto de edificios, o en su defecto con un Estudio de Detalle.

La unidad compositiva correspondiente a los bloques de edificación abierta será la correspondiente a tratamiento de cubierta, tratamiento de plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización si la hubiere, y la impuesta por el Ayuntamiento, abarcará los aspectos que se especifiquen en cada caso, en la Ordenanza Reguladora de Unidades Compositivas.

Artículo 123.- Protección de los ambientes urbanos

1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determinan en este Plan o en el planeamiento pormenorizado.

2.- En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá ser respetuosa con el estilo e invariantes de la fachada preexistente, procurando mantener los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Artículo 124.- Fachadas

1.- Cuando la obra afecte a la fachada de la edificación y ésta se encuentre contigua a otra u otras, objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil o de la altura máxima permitida.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas se proyectarán y diseñarán sin recovecos, soportales o elementos que generen zonas ocultas e inseguridad, configurando calles y espacios públicos diáfanos y seguros.

Artículo 125.- Tratamiento de las plantas bajas

1.- Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. Cuando las obras en un edificio afecten a su planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.

2.- Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.

En el caso de nuevas viviendas en planta baja con acceso desde el exterior, no se admitirán zaguanes, no pudiendo superar el fondo máximo hasta la puerta los veinticinco (25) centímetros.

3.- En las nuevas viviendas en planta baja y entresuelo en edificios existentes (artículo 146), se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y disposición de huecos, por lo que su frente ocupará vanos completos entre machones o pilares.

En el supuesto excepcional de que las nuevas viviendas en planta baja tengan acceso desde el exterior, los contadores y buzones no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo en caso de acceso desde portal o elemento común situarse dentro de los mismos, junto a los ya existentes, o dispuestos de la misma forma, si estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

Además, el proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de estas condiciones, adaptando la solución, en su caso, a las anteriores actuaciones de conversión de local en vivienda en el mismo edificio o bloque.

4.- Se prohíbe invadir los paramentos ciegos con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio, sin perjuicio de lo expuesto en la Ordenanza sobre Instalaciones de Publicidad.

5.- Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

Artículo 126.- Materiales de fachada

1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en cuanto al tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

3.- En las nuevas viviendas en planta baja y entresuelo en edificios existentes (artículo 146), el material de la nueva fachada será acorde con los existentes en el resto del edificio, pero no necesariamente idéntico. En el caso de optar por el mismo material que ya exista en la fachada, ésta deberá llevar en su caso idéntico aparejo y junta.

Artículo 127.- Modificación de fachadas

1.- En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garanticen un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.

3.- No se autorizarán, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, salvo que los mismos den a un patio interior del edificio y se respeten las superficies de los huecos y vistas rectas reglamentarias, demostrándose además el cumplimiento de la limitación de superficie de vuelos cerrados.

4.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de vuelos y terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario.

Artículo 128.- Soportales

En las construcciones en las que se proyecten soportales permitidos por el planeamiento no se podrán ocupar éstos con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior se ajustará a lo establecido en dicho planeamiento y/o en los estudios de detalle y proyectos de edificación. En cualquier caso, será igual o superior a tres (3) metros y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de la zona en que se encuentre.

Artículo 129.- Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Artículo 130.- Instalaciones en la fachada.

1.- Ninguna instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

En las nuevas viviendas en planta baja y entresuelo en edificaciones existentes (artículo 146), ninguna instalación de evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar su estética.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- La instalación de estos aparatos visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Se prohíbe la implantación de instalaciones de aire acondicionado en las zonas de fachada visibles desde el espacio público y en los patios de parcela.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente.

4.- Salvo las bajantes de pluviales, que deberán ser tratadas compositivamente en el conjunto de la fachada en el caso de quedar vistas, se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan al paisaje urbano. Para las instalaciones de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en su normativa sectorial, debiendo justificar la imposibilidad de soluciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.

5.- Las bajantes que se coloquen en fachadas a espacios de uso público se instalarán dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de la planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3,50 m) a contar desde el pavimento de la calle.

6.- Los conductos de evacuación de humos no discurrirán visibles en las fachadas exteriores con frente a espacios de uso público y su instalación se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección de Medio Ambiente. Se exceptúan los edificios destinados a usos productivos ubicados en zonas globales de actividades económicas en los que se justifique la imposibilidad de adecuar la implantación de los citados conductos a la previsión anterior.

Artículo 131.- Marquesinas

1.- Sólo se podrán autorizar marquesinas en planta baja, siempre que estén perfectamente integradas en el conjunto de la fachada, y ocupen únicamente los accesos y escaparates, respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

2.- El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, ajustándose las dimensiones de canto y altura por debajo de los trescientos veinte centímetros (320) a lo dispuesto en la regulación de los vuelos.

3.- El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar marquesinas cuando estime, de forma razonada, que no resultan adecuadas al entorno ambiental del edificio.

Artículo 132.- Instalaciones de publicidad.

La colocación de cualquier tipo de soporte publicitario (carteleras, anuncios, rótulos en banderola, pantallas luminosas, etc.) se regirá por la Ordenanza local correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto para los inmuebles sometidos a algún régimen de protección.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 133.- Toldos

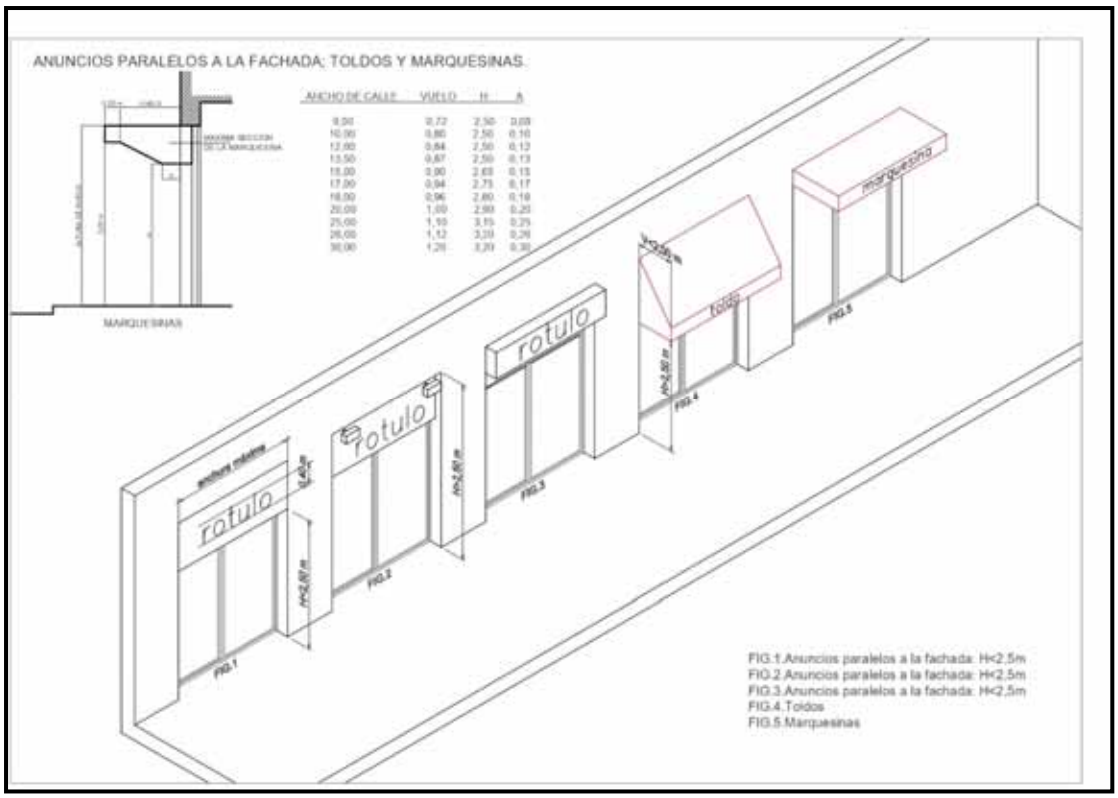
1.- Los toldos no conformarán estructuras fijas o rígidas en su conjunto, sino que habrán de poder recogerse.

2.- Deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio y tendrán un vuelo máximo de doscientos centímetros (200) y una altura mínima de doscientos cincuenta centímetros (250) que lo será en todos sus puntos, incluso cuando estén totalmente desplegados, siempre que las distancias entre el mayor saliente del toldo, una vez desarrollado, y la vertical levantada en la arista del bordillo de acera sea al menos de ciento cincuenta centímetros (150).

No se autoriza su instalación en los vanos y/o tramos de fachada ocupados por aparatos de aire acondicionado.

El toldo respetará, en todo caso, el arbolado existente.

3.- En los huecos cuya altura sea inferior a doscientas cincuenta (250) centímetros, se admitirá la colocación de los toldos sobre el dintel con una dimensión igual a la del hueco y a una altura sobre el dintel, cuando se encuentren recogidos, que no supere los cincuenta (50) centímetros, debiendo cumplir el resto de las condiciones señaladas en el apartado anterior.



Artículo 134.- Medianeras

1.- Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.

2.- Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual al de la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de las obras, se obtuviese licencia para construir en el solar colindante.

3.- Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4.- Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general, así como requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5.- En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

6.- Lo dispuesto en el presente artículo se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza sobre Instalaciones de Publicidad.

Artículo 135.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto.

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por el planeamiento urbanístico para dicha edificación.

Artículo 136.- Materiales

1.- Los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno y al área tipológica a que pertenezca, así como un largo envejecimiento.

2.- Estas disposiciones son de aplicación tanto para las fachadas a vía pública como a patio de manzana, aunque el tratamiento de ambas podrá ser diferente.

3.- Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación. Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Sección Segunda.
Condiciones de habitabilidad de viviendas.

Artículo 137.- Condiciones generales.

1.- Las viviendas de protección pública se adecuarán a las condiciones de diseño y habitabilidad establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ellas. De igual manera, los anejos protegidos (aparcamientos, trasteros…) se adecuarán a las condiciones de edificación

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

(accesos rodados y peatonales, circulación, altura, forma, superficie…) establecidas en esas mismas disposiciones.

2.- Las viviendas restantes se adecuarán a los criterios expuestos en los siguientes apartados.

3.- Las condiciones establecidas en esta sección serán sustituidas o reajustadas, total o parcialmente, por las que se determinen en:
* Las disposiciones legales que, en su caso, se promulguen en la materia, en los términos y condiciones establecidos en ellas.
* Las ordenanzas municipales y/o el planeamiento urbanístico que se promuevan bien con el citado fin general, bien para la determinación de las condiciones específicas referentes a las viviendas o alojamientos colaborativos o asimilables (*coliving, cohousing...*).

Artículo 138.- Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables.

1.- Todo local o pieza habitable deberá ser exterior.

2.- Se considera que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:
a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.
b) Tener fachada sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones mínimas necesarias para las viviendas exteriores.
d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

3.- Asimismo, deberá cumplir las condiciones correspondientes a superficie de huecos y de ventilación señaladas en el Código Técnico de Edificación, así como en este artículo.

4.- La superficie de los huecos practicados en fachada para su ventilación e iluminación, no podrá ser inferior a un metro cuadrado y medio (1,5 m²), con un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros.
Por cada metro cuadrado que la pieza exceda de la superficie mínima, la superficie de los huecos se aumentará en diez (10) decímetros cuadrados.

5.- En consecuencia, no se admiten segregaciones de locales que no cumplan con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 139.- Vivienda mínima.

1.- Las viviendas de promoción libre se adecuarán a las previsiones siguientes, con independencia del parque edificatorio existente:

A.- Superficie útil mínima: cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²).
B.- La vivienda mínima se compondrá de estancias susceptibles de ser destinadas a los usos básicos de estar, cocinar, comer y dormir y un aseo completo que, en todo caso, estará compartimentado.
Se admitirá la agrupación de estar-cocina-comedor y, en su caso, el dormitorio, en las condiciones que se establecen en el artículo 140.

2.- La superficie útil mínima y el programa o composición mínimos de las viviendas protegidas (de protección social y tasadas) serán los establecidos en las disposiciones legales reguladoras de ellas.

3.- Las nuevas viviendas resultantes de cambios de uso se adecuarán a las previsiones establecidas en los apartados anteriores en atención a su vinculación al régimen de las viviendas de promoción libre o protegidas.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 140.- Tamaño mínimo de las piezas.

1.- Las dimensiones y superficie útil de las piezas se ajustarán en todos los casos a los siguientes parámetros mínimos:

* Anchura mínima de:
  - Los espacios de circulación: 1.00 m.
  - Estar-comedor: 3,00 m.
  - Estar-comedor-cocina: 3,00 m.
  - Dormitorio principal: 2,50 m.
  - Resto de las piezas habitables: 2,00 m.
* Superficie útil mínima de:
  - Cocina: 7.00 m²
  - Aseo completo: 3,50 m²
  - Aseo secundario: 2,50 m²
  - Estar-comedor: 16,00 m²
  - Estar-comedor-cocina en viviendas de 1 dormitorio: 20.00 m²
  - Estar-comedor-cocina en viviendas de 2 dormitorios: 22.00 m²
  - Dormitorio principal: 12,00 m².
* En el supuesto de habilitación de 2 o más dormitorios, la superficie mínima de uno de ellos será la anterior, y la de los restantes la siguiente:
  - Dormitorio doble: 9,00 m².
  - Dormitorio sencillo: 7,00 m².

Todas las porciones de una pieza en las que no pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual o superior a la anchura mínima exigible serán excluidas del cómputo de superficie habitable. Serán asimismo excluidas de este cómputo aquellas partes de la pieza en las que la influencia del hueco de iluminación y ventilación sea manifiestamente ineficaz.

Cuando una pieza se componga de formas macladas, la línea de macla será como mínimo de dos metros. El incumplimiento de esta consideración conlleva la exclusión como habitable de la parte opuesta al hueco de iluminación.

2.- Cuando, en función del programa de vivienda definido, se opte por agrupar algunas de las piezas, se deberán respetar los siguientes criterios:

* En viviendas de 1 dormitorio el espacio para dormir podrá formar parte de la estancia agrupada, debiendo cumplir, en cualquier caso, las condiciones exigibles a cada una de las piezas (estar-comedor-cocina, por un lado, y dormitorio por otro).
* En las viviendas de 3 o más dormitorios, la agrupación de estar-comedor-cocina sólo será posible cuando se acredite que la desagregación de la cocina y del estar-comedor se adecúa al cumplimiento de los requisitos establecidos para ellos como piezas independientes.

Artículo 141.- Condiciones de los aseos.

1.- Dispondrán de ventilación natural o forzada y estarán dotados, al menos, de los siguientes elementos:

* Aseo completo: lavabo, inodoro y bañera o ducha.
* Aseo secundario: lavabo, inodoro y ducha.

2.- Las viviendas cuya superficie no supere los setenta (70) metros cuadrados útiles, dispondrán al menos de un aseo completo. Por encima de los setenta (70) metros cuadrados útiles, deberán disponer, como mínimo, de un aseo completo y otro secundario.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 142.- Condiciones de pasillos, distribuidores y vestíbulos.

Todo espacio interior de la vivienda que cumpla funciones de pasillo, distribuidor y/o vestíbulos, deberá tener una anchura mínima de un (1) metro.

Artículo 143.- Condiciones de la cocina.

1.- Toda cocina deberá estar equipada con un dispositivo exclusivo de evacuación de gases, humos no de combustión y vapores, con salida independiente hasta cubierta, activado dinámica o mecánicamente, que garantice un mínimo de dos renovaciones por hora.

2.- Cuando se desarrollen programas de viviendas en las que se agrupan el comedor, el estar y la cocina, ésta además del dispositivo mencionado en el apartado precedente, deberá contar con "shunt".

3.- Con carácter general, no se permitirá la salida libre de humos, gases y vapores por fachadas ni por patios comunes, que no sean ya usados para ventilar cocinas, por balcones ni ventanas, sino que obligatoriamente se evacuarán por cubierta.
Excepcionalmente, en nuevas viviendas resultantes de cambios de uso y en el caso de justificarse la imposibilidad de la instalación prevista en los apartados anteriores, se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos, con filtro de carbón.
También con carácter excepcional, podrá admitirse la salida a fachada de humos de combustión de calderas o calentadores a gas por razones debidamente justificadas y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación. La caldera será estanca o de tiro forzado.

Artículo 144.- Condiciones relativas al programa de vivienda.

1.- En las viviendas con superficie útil inferior a sesenta (60) metros cuadrados, al menos una de las piezas habitables tomará luces y vistas de alineación exterior o interior autorizada, pudiendo el resto tomarlas de patios de parcela.

En las viviendas con superficie útil superior a sesenta (60) metros cuadrados, al menos dos de las piezas habitables deberán tomar luces y vistas desde alineación exterior o interior autorizada.

2.- Cuando las viviendas dispongan de un solo baño, a éste únicamente podrá accederse desde espacios de comunicación (pasillos, distribuidor, vestíbulos), pero nunca desde otra pieza habitable.

3.- Ninguna pieza habitable para uso de dormitorio podrá utilizarse como zona de paso o acceso a otra pieza habitable cualquiera.

4.- Podrán utilizarse como piezas de paso el salón, el estar o el salón-comedor en cualquier caso, y la cocina únicamente cuando el programa de la vivienda disponga de más de tres dormitorios y aquélla cuente con una superficie útil superior a nueve (9) metros cuadrados.

5.- Todas las viviendas tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela y en ausencia de éste deberán contar con la instalación adecuada, con protección de vistas desde la calle o patio de manzana.
Su superficie no podrá ser inferior a 1,5 m² de planta, su anchura mínima será de 0,95 m y su altura de 2 m.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

6.- En ningún caso el acceso al interior de la vivienda podrá efectuarse directamente al estar, dormitorio o comedor. Asimismo, tampoco podrá hacerlo a la cocina, salvo que ésta se constituya en segunda entrada.

Artículo 145.- Viviendas interiores.

1.- A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se entiende que las piezas habitables cumplen con la condición de ser exteriores o de tomar luces de alineación interior autorizada, cuando dichas piezas den frente a un patio de manzana en el que, en el momento de producirse la licencia, se cumplen los requisitos que se señalan a continuación:

ALTURA DEL MURO O PARAMENTO (FRONTAL O LATERAL)	VISTA RECTA MINIMA	SUPERFICIE MÍNIMA PATIO DE MANZANA
Superior a 21 metros	20 metros	420 m²
Superior a 19 metros	18 metros	360 m²
Superior a 17 metros	16 metros	300 m²
Superior a 15 metros	14 metros	260 m²
Inferior a 15 metros	12 metros	210 m²

2.- Su cumplimiento deberá verificarse para cada una de las viviendas y en cada una de las plantas, midiendo las distancias como vistas rectas en el plano del forjado de suelo.

3.- Para la superficie mínima del patio sólo podrán computarse aquellos espacios en los que sea inscribible un cuadrado de lado igual a la vista recta.

4.- La condición de altura del paramento será de aplicación tanto para el muro o fachada frontal hacia el que se proyecta la vista recta como para el que pudiera situarse en el lateral, siempre que se encuentre a una distancia del hueco inferior a diez (10) metros.

Ambas distancias deberán medirse sobre la más restrictiva que resulte de considerar, bien la realidad física existente, bien las previsiones del planeamiento.

5.- Los edificios que desarrollen programas con viviendas interiores deberán garantizar la accesibilidad desde el portal al patio de manzana, en las mismas condiciones de anchura de puerta y de ancho de escalera necesarios para cumplir las condicione de seguridad de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes.

Artículo 146.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja y de división de viviendas o cambio de uso a vivienda en edificios residenciales existentes.

1.- Condiciones de implantación de viviendas en la planta baja de edificaciones residenciales.

Las plantas bajas de las edificaciones residenciales no podrán ser destinadas al uso de vivienda, salvo en los supuestos y condiciones que se exponen a continuación:

A.- Las condiciones generales previas de aplicación en los cambios de uso de locales de planta baja a vivienda en edificaciones existentes y consolidadas y a viviendas en planta baja de edificaciones residenciales de nueva planta son las siguientes:

* No estar ubicadas en:
  - El ámbito conformado por el área central y los corazones de barrio delimitado en el plano "VI.2" del documento "4. Planos".
  - Las partes de la ciudad en las que el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo no prevé su implantación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

- Las partes de la ciudad en las que no se cumplen los objetivos acústicos (65 dBa/día y 55 dBa/Noche) establecidos en las disposiciones legales y en los proyectos (mapas de ruido…) vigentes en materia de ruido, reflejadas en el plano "VI.2" del documento "4. Planos".
- Las partes de la ciudad afectadas por riesgos de inundabilidad reflejadas en el plano "VI.2" del documento "4. Planos".

* Destino continuado y descendente de las plantas de edificación al uso de vivienda. En el caso de que cualquiera de las plantas superiores, incluida la primera planta alta, se destine de hecho, en su totalidad o parcialmente, a usos distintos de la vivienda, esta no será autorizada en las plantas inferiores, en ninguna de sus partes.
  Debido a ello, la autorización del uso de vivienda en una determinada planta inferior conllevará la inviabilidad de autorizar, a partir de ese momento, usos distintos del residencial en las plantas situadas por encima de aquella.

* La calle o espacio inferior al que dé frente la fachada de la edificación ha de corresponderse:
  - Bien con una calle urbanizada de libre acceso y uso público de un mínimo de 5 m de ancho en toda su extensión, sin que sean admisibles accesos a través de pasadizos, galerías o soportales que no garanticen la evacuación y la entrada de los servicios de extinción de incendios.
  - Bien con un espacio(s) libre(s) de edificación público(s) o privado(s) que, además, cuente con vistas rectas no inferiores a 16 m hacia espacios libres de edificación y con superficie mínima de 300 m².
* No dar frente su fachada a soportal, porche u otro elemento asimilable, por no considerarse esta alineación exterior o interior autorizada, sin que se puedan garantizar las condiciones relativas al programa de vivienda exigibles (art. "144.1").
* No estar destinadas expresamente a otros usos (terciarios, aparcamiento...) por este Plan (en sus Normas Urbanísticas Particulares) o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
* En el supuesto de que una o más fachadas de una edificación den frente a espacios situados en el área central y los corazones de barrio y otras no, el régimen de uso de la planta baja se adecuará a las condiciones siguientes:
  - La parte de la planta con frente al área central y los corazones de barrio se destinará a usos no residenciales autorizados en un fondo mínimo de 8 m.
  - El resto de la planta con frente a calles o espacios no incluidos en el área central y los corazones de barrio podrá destinarse a vivienda siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello, incluidas las expuestas en los apartados anteriores.
* En el supuesto de que una edificación cuente con una o más fachadas que, en su totalidad o parcialmente, den frente a calles o espacios públicos no edificados en los que no se cumplen los objetivos acústicos mencionados en el apartado A y otra u otras fachadas en las que sí se cumplen, total o o parcialmente, se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja siempre que, además de las expuestas en los apartados anteriores, se cumplan las condiciones siguientes:
  - Las habitaciones o dependencias de pernoctación y estancia (excluida la cocina) no podrán situarse en ningún caso en la franja de 3 m de profundidad paralela a la fachada con frente a la calle o espacio público en el que no se cumplen los citados objetivos acústicos.
  - Los huecos de iluminación y/o ventilación de esas habitaciones y dependencias deberán situarse, como mínimo, a una distancia de 4 m respecto de la fachada o fachadas con frente a los espacios afectados por los citados problemas acústicos.

  En las edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de tipología "a.3 Residencial Edificación Abierta", a los efectos de determinar las partes o tramos de fachadas afectadas por las limitaciones anteriores, se dividirá cada frente de fachada en tramos de 10 m o fracción, medidos a partir de la arista o esquina de la fachada más próxima a la calle señalada en el plano "VI.2" del documento "4. Planos" este Plan. Dichas

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

limitaciones serán de aplicación a los tramos completos de fachadas que queden afectados por la envolvente del nivel acústico 65-70 db del Mapa Acústico vigente.
Se autoriza asimismo la implantación del uso de vivienda en esas mismas condiciones en las plantas de edificaciones residenciales que en uno o más de sus frentes a calle o espacio público sean planta baja y en los restantes planta primera.

* Haber transcurrido un periodo de cinco años desde la obtención del permiso de primera utilización del edificio.

B.- Condiciones específicas exigibles para la transformación a viviendas resultantes de actuaciones puntuales de cambio de uso de locales en planta baja (convencional o planta descolgada) o entresuelo en edificaciones residenciales existentes:

* En el supuesto de que el local afectado colinde con actividades clasificadas (talleres mecánicos, almacenes de sustancias peligrosas, centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas comunitarias de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado, cualesquiera otras de naturaleza análoga) deberán adoptarse y ejecutarse las medidas correctoras legalmente previstas para el desarrollo del uso residencial en su colindancia.

* En los cambios de uso, deberá adecuarse a los parámetros edificatorios, a las condiciones estéticas, de habitabilidad de las viviendas y de seguridad, privacidad y acceso a las edificaciones y parcelas residenciales (art. 147...) establecidas en el planeamiento, ordenanzas, etc. vigentes.

* La autorización del cambio de uso a vivienda se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la parcela o edificación afectada, incluidas las relacionadas con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

C.- La totalidad de las viviendas resultantes de actuaciones puntuales de cambio de uso en planta baja, incluidas las destinadas a personas discapacitadas, se calificarán como viviendas de protección pública en la modalidad de Vivienda Tasada Municipal. No obstante, en el supuesto de estar ubicadas en una edificación residencial con calificación de vivienda de protección pública en la modalidad de Vivienda de Protección Social (o Vivienda de Protección Oficial de régimen general o régimen especial), podrán solicitar ante la administración competente igual calificación si cumpliera los requisitos y condiciones exigidas por la normativa autonómica en vigor.

Esa calificación como vivienda protegida será permanente salvo que, con posterioridad, resulte afectada por una actuación de derribo y sustitución de otras existentes y consolidadas y/o de su reforma o cambio de uso integrales, en cuyo caso quedará sujeta al régimen que resulte de ella.

Las condiciones establecidas en los capítulos VI, VII y VIII y las Disposiciones Adicionales Primera, Segunda, Tercera y Cuarta (apartado 2) de la Ordenanza municipal sobre la implantación de viviendas en locales de edificios residenciales (aprobada definitivamente el 18-6-2008) permanecerán en vigor. Se derogan las restantes previsiones de esa Ordenanza.

D.- Las viviendas existentes en planta baja de edificaciones residenciales se consolidan en sus actuales condiciones de implantación. Si la vivienda existente en origen hubiera dejado de desarrollar el uso residencial y cambiado su uso urbanístico por otro diferente (terciario, de equipamiento…), solo podrá autorizarse la recuperación del uso de vivienda si concurren las dos condiciones siguientes:

a) Que cumplan el programa de vivienda y las condiciones de habitabilidad exigibles a edificaciones residenciales de nueva planta.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

b) Que se ubiquen en ámbitos o partes de la ciudad donde sea posible implantar viviendas en planta baja, de conformidad con el apartado "1.A".

2.- Condiciones específicas de cambios de uso a vivienda (y usos asimilables) en una o más plantas altas de edificaciones residenciales existentes y consolidadas con usos actuales distintos al residencial (terciario, equipamiento…).

A.- En el supuesto de recuperación y/o restitución del uso de vivienda en plantas altas que, desde el origen, ya estuvieron destinados a dicho uso, se requerirá, exclusivamente, la acreditación de que se trata de un supuesto de recuperación o restitución del uso de vivienda en las mismas condiciones de origen.

B.- La autorización del uso de vivienda en una o más plantas altas (primera planta o restantes plantas altas), o en partes de ellas, destinadas en el origen del inmueble a otros usos se condiciona a:

* El cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificaciones residenciales de nueva planta.

* La previsión y ejecución de las nuevas instalaciones necesarias, que deberán discurrir por elementos comunes del inmueble (tales como bajantes, conductos de ventilación, etc.).

  No se autoriza la incorporación de nuevas instalaciones (gas, bajantes, etc.) en la fachada exterior, ni la implantación de nuevos tendederos en ella.

* El mantenimiento de la disposición de las ventanas o huecos a la vía pública, patio de manzana o patio de parcela, sin que se autorice que la nueva tabiquería produzca particiones en los huecos existentes.

* El acceso a las nuevas viviendas podrá realizarse mediante:
  - El núcleo vertical de comunicaciones de acceso general a las viviendas de la edificación, sin que se autorice su modificación por el incremento del número de viviendas.
  - El núcleo de acceso propio e independiente con el que, en su caso, puedan contar la planta o plantas afectadas por la propuesta de cambio de uso.

* El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en las disposiciones vigentes por parte de todas las viviendas resultantes o, al menos, el acceso en las mismas condiciones que el resto de las viviendas existentes en el edificio, no admitiéndose la aparición de nuevas viviendas por aplicación de este apartado en edificaciones que no dispongan de ascensor.

* Se autoriza la habilitación, como máximo y en cada planta, de un número de viviendas equivalente a la media de unidades de vivienda existente en las restantes plantas residenciales de la edificación.

3.- Condiciones específicas para cambio de uso a vivienda en las plantas bajas descolgadas en edificaciones existentes y consolidadas destinadas al uso residencial con usos actuales distintos al residencial (equipamiento, terciario, productivo…)

* Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales establecidas en el apartado "1.A" y "1.B".

* Se autoriza la habilitación, como máximo y en cada planta, de un número de viviendas equivalente a la media de unidades de vivienda existente en las restantes plantas residenciales de la edificación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En los supuestos en los que la propuesta de cambio de uso a vivienda incida parcialmente en el entresuelo y/o planta baja (convencional o descolgada) de la edificación afectada, su autorización se condiciona en los siguientes términos:

  - Previamente deberá justificarse y acreditarse que el resto de cada una de las plantas afectadas reúne los requisitos necesarios para que pueda procederse a la implantación, de manera autónoma y diferenciada, de dicho uso en ese resto, cumpliendo las condiciones generales establecidas para ello.
  - En el caso de que dicho resto no reúna los citados requisitos, la autorización de la propuesta de cambio de uso requerirá, además del cumplimiento de las correspondientes condiciones generales, su extensión al conjunto de la planta o plantas de edificación afectadas.

* En el supuesto de que el cambio de uso afecte a la primera planta alta, su autorización se condiciona al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ruido, salvo que la propia nueva vivienda sea objeto de la debida insonorización.

* En cualquier caso, y con independencia del número de plantas bajas descolgadas que sean objeto del cambio de uso a vivienda, la primera planta baja descolgada estará sujeta a las condiciones establecidas en el apartado "1.C"

4.- Condiciones referentes a la división de viviendas existentes.

Su autorización se condiciona a:

* El cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificaciones residenciales de nueva planta.

* El cumplimiento de las limitaciones o condiciones establecidas para edificios catalogados.

* Se habilitarán, como máximo, dos viviendas por cada una de las existentes en la licencia de construcción del edificio.

* No darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.

* No se autoriza las segregaciones de viviendas que, contando inicialmente con fachada a patio interior de parcela, den lugar a otras que no la tengan. No obstante, se admitirá que una de las viviendas resultantes de la división, disponga de un recinto propio, con fachada al patio, que haga la función de oficio-tendedero ventilado, accesible desde un elemento común de distribución situado en su misma planta y próximo a la puerta de entrada a la vivienda a la que pertenece.

* Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Tercera.
Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales.

Artículo 147.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.

1.- Acceso a nuevas edificaciones residenciales.

A.- Los portales de las nuevas edificaciones colindantes con espacios de uso público se implantarán en las condiciones siguientes:

* En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado, o en laterales suficientemente visibles desde ellos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados....

* En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a ± 0,50 m, salvo en los casos en los que se encuentre ya aprobado un planeamiento que prevea otros condicionantes.

* En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m, salvo casos excepcionales debidamente justificados por razones asociadas al cumplimiento de condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
  En los supuestos de existencia de porche sujeto a servidumbre de uso público no se considera fachada la línea de pilares exterior, sino el paño interior.

* El espacio de entrada a los portales ubicados entre cierres de terrazas o jardines deberá disponer de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud. El ancho en dicho espacio de entrada deberá ser superior al fondo.

* Las salidas de evacuación peatonal de los garajes deberán cumplir las condiciones exigidas por el Código Técnico de Edificación o normativa que lo sustituya. En el caso de que por su aplicación dichas salidas deban ser independientes a los elementos comunes de las viviendas, se adecuarán a las condiciones de seguridad requeridas a los portales.

* Se evitará la implantación de elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.

* La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75% de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.

* Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno. Esta instalación deberá contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

* En el caso de edificios sujetos a especial protección o entornos en los que se sitúen edificios de este tipo, se podrán autorizar soluciones distintas, siempre que se justifiquen en el marco de dicha protección.

En el supuesto de que las nuevas edificaciones sustituyan a otras residenciales preexistentes, la implantación de los portales se adecuará a las condiciones de este artículo, salvo en los extremos que, previa justificación, sean incompatibles con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Si la configuración de la edificación lo permite, se podrá requerir la disposición de otro acceso secundario, si, por motivo de estos condicionantes insalvables, el portal no cumpliera alguna de las determinaciones exigidas.

B.- La implantación de las escaleras de las nuevas edificaciones residenciales, incluidas las que sustituyan a otras existentes, se adecuará a las condiciones siguientes:

* Las escaleras de utilización por el público en general no adoptarán soluciones que ofrezcan peligro al usuario. La anchura útil mínima de sus tramos será la establecida en el Código Técnico de Edificación o norma que lo sustituya. En cualquier caso, la anchura de la caja de escaleras en cada tramo será, como mínimo, la siguiente en función del número de viviendas por rellano:
  - Viviendas sencillas: un (1) metro, cualquiera que sea el número de plantas.
  - 2 viviendas por rellano: un metro y diez centímetros (1,10 m.).
  - 3 viviendas por rellano: un metro y veinte centímetros (1,20 m.).
  - 4 ó más viviendas por rellano: un metro y treinta centímetros (1,30 m.).

* No se autoriza la implantación de escaleras de uso general, sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación y otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a dos (2) metros cuadrados y superficie de ventilación de, al menos, un metro (1) metro cuadrado.

* Una sola escalera no podrá servir a más de seis (6) viviendas por planta. Si el número de éstas fuera mayor, se dotará al edificio de una escalera por cada grupo de seis (6) viviendas o fracción.

C.- Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.
Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

* Los portales deberán tener una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
* En el caso de portal común a dos o más escaleras principales la anchura mínima se incrementará un (1) metro, por cada escalera en las mismas condiciones. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro y treinta centímetros (1,30 m.) de luz y en el supuesto de portal común a dos o más escaleras no tendrá menos de un metro y ochenta centímetros (1,80 m.) de luz.

2.- <u>Acceso a edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación o reforma</u>.

Las edificaciones residenciales existentes que sean objeto de obras de rehabilitación y reforma distintas de las mencionadas en el apartado 1 se adecuarán a las condiciones establecidas en él siempre que, por un lado, las obras planteadas inciden en el portal y/o acceso a la edificación y, por otro, el cumplimiento de dichas condiciones guarde proporción con el alcance técnico y económico de las obras, descartándose el de aquellas que no la tengan.

3.- <u>Acceso a nuevas viviendas resultantes en planta baja y entresuelo en edificaciones residenciales existentes (artículo 146)</u>.

* El acceso a las viviendas resultantes del cambio de uso de locales situados en planta baja, entresuelo y en la primera planta baja descolgada, siempre y cuando el núcleo vertical de

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

comunicaciones de las viviendas existentes llegue desde el portal situado en la calle superior hasta la misma, ha de realizarse con carácter general

- Preferentemente, desde el interior de la edificación afectada y, en concreto, desde sus elementos comunes (portal o núcleo vertical de comunicaciones).
- Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de la solución anterior, desde el espacio privado (terraza, jardín…) exterior siempre que, además de disponerse de él, no esté sujeto a servidumbre de uso público.
- Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad física de las soluciones anteriores, o en el supuesto de tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autorizará acceso desde el exterior desde espacios de uso público.

  En el caso de no tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autoriza un único acceso desde el exterior para la totalidad de las viviendas resultantes de la citada planta, mediante nuevo portal ajustado a los condicionantes del apartado 1 de este artículo.

  No se permitirán accesos independientes para cada vivienda de un mismo portal, a no ser que la misma se corresponda con semiplanta completa, sin colindancia con otros locales de la misma planta.

* En los supuestos en los que la propuesta de cambio de uso a vivienda incida en la totalidad de las plantas bajas descolgadas y, en su caso, en la baja desde la calle inferior, será necesario un nuevo núcleo vertical de comunicaciones y nuevo portal, de conformidad con las condiciones recogidas en el apartado 1 de este artículo, situándose este nuevo portal en la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público a la cota inferior.

Cuando la propuesta de cambio de uso parcial afecte a plantas completas, bajas convencionales o descolgadas y de entresuelo, donde se justifique debidamente la imposibilidad física de practicar dicho acceso desde elementos comunes, se autorizará un único acceso desde el exterior desde espacios de uso público, mediante nuevo portal ajustado a los condicionantes del apartado 1 de este artículo.

* A los efectos de la aplicación de la Normativa Técnica de accesibilidad, así como del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Gobierno Vasco, para la promoción de la accesibilidad o norma que lo sustituya, únicamente en los cambios de uso de una única vivienda de locales situados en planta baja y entresuelo, sin obligación de construir nuevo portal o núcleo vertical de comunicaciones, las obras precisas para el cambio de uso se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar, sin perjuicio de la exigencia de la accesibilidad hasta la entrada a la misma.

Artículo 148.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.

1.- Los cierres de fincas deberán ser continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.

2.- Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

Artículo 149.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.

1.- La autorización e implantación de viviendas previstas en la planta baja (convencional y descolgada) o entresuelo de nuevas edificaciones ordenadas en este Plan o en el

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

planeamiento a promover en su desarrollo, así como en nuevas edificaciones resultantes del derribo y sustitución de otras existentes y consolidadas y/o de su reforma integral o cambio de uso asimismo integral se vincula al cumplimiento de una de estas dos condiciones:

* Condición 1: dar frente a espacio privado (terraza, jardín…) de, como mínimo, 3 m de fondo, situado entre la fachada y el espacio público y no sujeto a servidumbre de uso público.

* Condición 2: el suelo de la planta baja o asimilable afectada ha de estar situado, en todos sus puntos y como mínimo, a 1,20 m por encima de la rasante del espacio público exterior.

Esas condiciones específicas se han de cumplir en las dos plantas siguientes: la planta baja convencional: la planta más baja de las descolgadas (situada y/o de acceso desde la rasante más baja a la que da frente la edificación).

La condición 2 no es de aplicación en la tipología "a. 4 Residencial Edificación de baja densidad".

2.- La autorización e implantación de viviendas previstas en la planta baja (convencional y descolgada) o entresuelo de edificaciones residenciales existentes y consolidadas, distintas de las mencionadas en el apartado 1 (artículo 146), se vincula al cumplimiento de una de estas dos condiciones:

* Condición 1: dar frente a espacio privado (terraza, jardín…) de, como mínimo, 3 m de fondo, situado entre la fachada y el espacio público y no sujeto a servidumbre de uso público.
* La condición 2 requiere el cumplimiento del conjunto de los requisitos siguientes:
  - El suelo del local afectado ha de estar, como mínimo, 0,50 m por encima de la rasante del espacio público exterior.
  - El alfeizar de todos los huecos que iluminen o ventilen las habitaciones o piezas habitables de la vivienda deberá estar situado a una altura igual o superior a 1,50 m sobre el nivel del espacio público exterior al que de frente.
  - El alfeizar de, como mínimo, 1 hueco que ilumine o ventile cada habitación o pieza habitable de la vivienda no podrá estar a una altura superior a 1,20 m medido desde el suelo del interior de la vivienda.

Las condiciones anteriores no son de aplicación en aquellos casos en los que condicionen o impidan el correcto cumplimiento de los requisitos de accesibilidad en el supuesto de que la vivienda se destine a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, siempre que su titular sea dicha persona, individualmente o en cotitularidad, u otra que tenga a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada con movilidad reducida; esta última circunstancia deberá ser acreditada mediante certificado expedido por organismo competente.

Además, la condición 2 no es de aplicación en la tipología "a. 4 Residencial Edificación de baja densidad".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Cuarta.
Condiciones referentes a los garajes.

Subsección Primera.
Accesos y circulaciones.

Artículo 150.- Condiciones de los accesos rodados.

1.- Los locales de aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a cincuenta (50) plazas, podrán disponer de un solo acceso de un carril y dos sentidos para vehículos, siempre que la longitud del tramo no supere los veinticinco (25) metros.

2.- Los aparcamientos con capacidad entre cincuenta y uno (51) y trescientas (300) plazas, contarán con un acceso de dos carriles y un sentido cada uno de ellos o dos accesos de uno.

3.- Los aparcamientos con capacidad superior a las trescientas (300) plazas, deberán presentar una solución al acceso de vehículos que garantice un nivel de servicio aceptable en los puntos de conflicto con el tráfico peatonal y rodado de la red viaria desde la que accede y un nivel de servicio aceptable para los flujos de entrada y salida. Con carácter general, se recurrirá a aumentar el número de accesos, pero se podrá optar a soluciones de implantación de accesos que, mediante la geometría en planta y alzado de los carriles de acceso y áreas de espera y formación de colas, consigan resultados satisfactorios.

4.- Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente por aparatos monta-coches, se instalará un aparato por cada treinta (30) plazas o fracción, en garajes no automatizados. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de seis (6) metros y su ancho no será inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 151.- Condiciones de los accesos peatonales.

1.- En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2.- Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en las disposiciones vigentes en materia de protección de incendios.

Artículo 152.- Altura de los locales.

1.- Los locales tendrán una altura útil mínima de dos metros y treinta centímetros (2,30 m).

2.- En los accesos, rampas y calles de circulación principales, esta altura se mantendrá libre de obstáculos en todos sus recorridos, pudiendo descender a dos (2) metros bajo canalizaciones o elementos estructurales lineales en el resto.

Artículo 153.- Mesetas de espera.

1.- Entre las rampas de acceso y la vía pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la parcela o edificio, de pendiente transversal a la fachada menor del tres por ciento (3%) y longitud mínima de cinco (5) metros.

2.- La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de tres (3) metros y de seis (6), en el caso de rampas bidireccionales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- En aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas, las dimensiones de la zona de espera serán superiores a las aquí estipuladas, con el fin de satisfacer las condiciones expuestas en el punto 3 del artículo 154.

Artículo 154.- Rampas de acceso.

1.- Las rampas unidireccionales en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2.- La anchura mínima de las rampas, en función de sus características, será la siguiente:
* Rampa recta de un carril de dos sentidos: 3,00 m.
* Rampa curva de un carril de dos sentidos: 3,50 m.
* Rampa recta de dos carriles de un sentido cada uno de ellos: 6,00 m.
* Rampa curva de dos carriles de un sentido cada uno de ellos: 6,75 m.

3.- La pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) y en rampas curvas, el doce por ciento (12%) medida sobre el eje del carril exterior, salvo si la capacidad es inferior a ochenta (80) plazas, en cuyo caso la pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciocho por ciento (18%).

4.- Excepcionalmente, y para garajes con menos de 21 plazas (veinte plazas o menos) en un máximo de dos plantas, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con veinte por ciento (20%) de pendiente.

5.- El radio mínimo en las curvas será de cinco (5) metros, medido en el eje del carril interior.

Artículo 155.- Calles de circulación.

La anchura mínima unidireccional, sin acceso directo a plazas, será de tres (3) metros. Si hay acceso directo a plazas en batería cuyo ángulo sea mayor de sesenta grados (60º), la anchura mínima correspondiente será de cuatro (4) metros. En el caso de acceso a plazas en batería cuyo ángulo sea de noventa grados (90º) y en calles bidireccionales, la anchura mínima será de cinco (5) metros.

Subsección Segunda.
Las plazas de aparcamiento.

Artículo 156.- Condiciones de las plazas

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

A.- Vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

TIPO VEHÍCULO	LONGITUD –metros-	ANCHURA –metros-
Automóviles y motocicletas	4.80	2,40
Plaza minusválidos	4,80	3,20
Vehículos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos industriales grandes	12,00	3,50

Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco (25) centímetros por cada lado que linde con una pared.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- Bicicletas:

* Las plazas de aparcamiento de bicicletas a ordenar para el cumplimiento del estándar urbanístico establecido en este Plan contarán con una superficie mínima de:
  - 1,65 m²/plaza en locales o espacios destinados a albergar un máximo de 20 plazas.
  - 1,50 m²/plaza en locales o espacios destinados a albergar 21 plazas o más.
* Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas por este Plan y siempre que sea de aplicación el citado estándar urbanístico, las previsiones anteriores podrán ser excepcional y justificadamente reajustadas por el planeamiento pormenorizado, los estudios de detalle y los proyectos de edificación por razones relacionadas con las características y condicionantes de la parcela y/o edificación afectada (dimensión, forma, orografía, tipología, etc.), la conveniencia de implantar modalidades concretas de aparcamiento (bicicletas colgadas; colocadas en estanterías o estructuras asimilables; etc.) u otras asimilables.

2.- Otras condiciones referentes a las plazas de aparcamiento de vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

A.- La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

B.- Las plazas de garaje cerradas deberán adecuar sus dimensiones a las derivadas de la condición de incremento de anchura señalada en el apartado "1.A" de este artículo. A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios, las plazas de garaje cerradas serán consideradas como trasteros.

C.- Las condiciones de cierre y demás extremos serán objeto de desarrollo en la Ordenanza Municipal correspondiente. En tanto se produce el desarrollo de dicha ordenanza, los cierres que se lleven a efecto deberán cumplir la condición de tener "calada", a efectos visuales, una superficie equivalente a la totalidad de su anchura y al menos dos tercios de su altura.

Subsección Tercera.
Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones.

Artículo 157.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

1.- Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- La implantación de las instalaciones de telecomunicaciones en las edificaciones y en las parcelas vinculadas a ellas se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones sectoriales vigentes en la materia. En cualquier caso, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela que, en el contexto de los condicionantes de cada supuesto, incluidos los relacionados con su viabilidad técnica y económica, menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio, al tiempo que la menor visibilidad posible desde los espacios públicos, sin que eso pueda justificar la prohibición de su implantación

Complementariamente, su implantación podrá responder a otras soluciones alternativas que determine el Ayuntamiento siempre que, además de ser técnica y económicamente viables, garanticen la calidad y continuidad del servicio para el usuario.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Quinta
Condiciones de aplicación y complementación.

Artículo 158.- Condiciones de aplicación y complementación.

1.- Las Ordenanzas establecidas en este Título son de aplicación integra en las actuaciones siguientes: obras de construcción de nuevas edificaciones (de nueva planta y/o sustitución de otras existentes); obras de rehabilitación integral de edificaciones existentes y consolidadas; cambio del uso característico o permitido de la edificación por otro autorizado.

2.- Las edificaciones existentes en ordenación y/o consolidadas se convalidan con sus condiciones actuales, siempre que cumplan las correspondientes condiciones mínimas de habitabilidad. En los supuestos de procederse a su rehabilitación y/o cambio de uso parcial se adecuarán a esos parámetros, reajustados y/o complementados en los términos y con el alcance que se justifique su proporcionada y razonada adaptación a las disposiciones legales vigentes y a estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las previsiones reguladoras de la accesibilidad, la eficiencia energética y las condiciones mínimas de habitabilidad.

3.- Las Ordenanzas de este Título serán complementadas con las medidas de carácter ambiental y de lucha contra el cambio climático que se estimen adecuadas, así como con las restantes que, en su caso, se consideren convenientes. Para ello se procederá a la formulación, bien de unas Ordenanzas específicas relacionadas con esas cuestiones, bien de un documento de modificación o complementación de las incluidas en este Plan[1].

CAPÍTULO SEGUNDO
ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.

Artículo 159.- Definición del espacio público.

El espacio público urbano está conformado por el conjunto de los espacios de estancia, encuentro y paso de uso público y abiertos a toda la ciudadanía, de titularidad pública o privada (en este caso sujetos a servidumbre de uso público). Se incluyen: las calles, los paseos, las plazas, los jardines, las avenidas, los parques y cualesquiera otros espacios asimilables. Se contraponen al espacio de uso privado y acceso restringido.

A esos efectos se considera que un espacio es público cuando, además de tener un uso público y abierto a la ciudadanía, es de cesión obligatoria según el régimen urbanístico vigente en el momento de su urbanización y es objeto de mantenimiento municipal.

Artículo 160.- Competencia de intervención en el espacio público.

Le corresponde al Ayuntamiento determinar el destino y la función del espacio público urbano y las características técnico-constructivas de su urbanización, incluidas la ubicación y el trazado de las canalizaciones de las infraestructuras de los servicios urbanos que se hayan de colocar bajo su rasante y/o los hayan de atravesar.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

[1] A ese respecto se ha tener en cuenta que las Ordenanzas de este Plan y todas sus previsiones tienen el rango normativo propio de las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación, reguladas en la Ley 2/2006..

Artículo 161.- Condiciones de urbanización.

1.- Dichas condiciones serán las que se determinen en las Ordenanzas de Urbanización a promover en desarrollo de este Plan (art. 7) y en los proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo de este Plan y del planeamiento pormenorizado, de conformidad con los objetivos y criterios siguientes:

A.- Condiciones generales.
* Determinación de las medidas adecuadas para garantizar la seguridad del espacio público, tanto nuevo como existente.
* 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.
* Determinación de las medidas adecuadas para promover el tratamiento *verde* del espacio público, a modo de ecobulevares ordenados en red, adaptados a los condicionantes de cada entorno.
* Fijación de las condiciones de implantación del mobiliario urbano, en particular en las aceras, dejando libre el espacio mínimo necesario (2,00 m o el que se estime necesario) para la estancia y el tránsito de peatones.
* Establecimiento de las condiciones de implantación de la red de alumbrado público de manera que favorezca la percepción de seguridad del espacio público, con particular atención a las zonas de paso obligado (entornos de paradas de autobús, aparcamientos o accesos a zonas residenciales o de actividad, etc.) situadas en un entorno aislado o de poco tránsito.
  Con ese fin serán objeto de consideración todos los modos de desplazamiento en el diseño y la organización de luminarias.
* Fijación de las condiciones de implantación en los espacios libres cuya forma y dimensión lo permitan de elementos de protección de la lluvia (porches techados...) y el calor, así como de instalaciones deportivas descubiertas y pequeños edificios auxiliares de equipamiento.

B.- Condiciones de los itinerarios peatonales.
* Determinación de las condiciones necesarias para su tratamiento y urbanización como itinerarios continuos, accesibles y seguros que garanticen la calidad de los desplazamientos peatonales y de los usos estanciales.
* Determinación de las condiciones de implantación del mobiliario urbano, el arbolado y otras instalaciones de manera que garanticen la existencia de una banda o corredor libre de obstáculos para garantizar la calidad de los desplazamientos peatonales.
* Determinación de las medidas necesarias para, en las calles y espacios de uso mixto peatonal y vehicular implantadas en una plataforma única, garantizar la prioridad y seguridad de los peatones.
* Determinación de las medidas necesarias para garantizar la continuidad, prioridad y seguridad de los itinerarios y desplazamientos peatonales en los puntos de cruce con itinerarios vehiculares.

C.- Condiciones de los itinerarios ciclistas.
* Determinación de las condiciones necesarias para su tratamiento y urbanización como itinerarios continuos (en red), accesibles y seguros que garanticen la calidad de los desplazamientos ciclistas, al tiempo que la prioridad y seguridad de los desplazamientos peatonales.

D.- Condiciones referentes a los carriles de circulación de vehículos.
* Determinación de las condiciones necesarias para garantizar el diseño de la red viaria en el marco de la consideración y concepción del espacio urbano y de los

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

elementos que lo componen (edificios, espacios libres, calles...) como un conjunto unitario que cuente con la debida congruencia global entre: la estructura, las dimensiones y la jerarquía de la red viaria; el emplazamiento de las edificaciones, espacios y actividades generadores de atracción y vida social (equipamientos, comercio, empleo...); la morfología urbana del entorno; las tipologías edificatorias existentes y/o previstas; los distintos ambientes del espacio urbano; cualesquiera otras circunstancias de interés.

E.- Condiciones ambientales.
Determinación de las medidas necesarias para garantizar, entre otros extremos:

* El diseño de las urbanizaciones en condiciones acordes con los objetivos medioambientales y de lucha contra el cambio climático, potenciando la adaptación a la isla de calor, la permeabilización de los terrenos y espacios públicos, la prevención y minimización de perjuicios y molestias (ruido, polvo…), etc. mediante la utilización de materiales y elementos adecuados para ello (tipos de pavimentos; vegetación y arbolado; agua; generación de sombra; etc.).
* El ahorro de agua mediante la ordenación de instalaciones de recirculación de aguas pluviales y grises para su utilización en el riego, limpieza, etc. del espacio público.
* La utilización de instalaciones y elementos de alumbrado público de alta eficiencia, alimentados mediante energías sostenibles e implantados de manera que no generen impactos lumínicos.
* La ordenación e implantación, en su caso, de instalaciones urbanas colectivas o centrales siempre que se considere que su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, con la consiguiente determinación de su alcance tanto material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como espacial (área, sector, determinadas partes de determinados barrios, etc.).
* La utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
* Cualesquiera otros objetivos que se estimen de interés.

F.- Condiciones de urbanización de los terrenos libres de edificación de titularidad privada y uso público por imposición de servidumbre resultantes en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

La urbanización de esos terrenos se adecuará a los siguientes requisitos:

* Forjado plano constituido por losa maciza de hormigón calculada para soportar, además de los pesos propios, la sobrecarga establecida en la normativa técnica de edificación, al objeto de admitir, en su caso, el paso de vehículos de camiones de bomberos.

* Impermeabilización del forjado y evacuación de aguas con alguna de las soluciones establecidas para impermeabilización de cubiertas planas en la normativa técnica vigente de edificación
  - Formación de pendientes
  - Barrera contra el vapor
  - Capa separadora bajo aislante térmico
  - Aislante térmico
  - Capa de impermeabilización con documento de acreditación oficial de calidad
  - Capa separadora entre capa de protección y capa de impermeabilización
  - Capa protectora sobre capa separadora sobre impermeabilización que evite el punzonamiento y con protección especial de 8 centímetros de espesor mínimo si soporta tráfico rodado
  - Elemento señalizador

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Recubrimiento mínimo de 100 cm de espesor

* Paquete de firmes adecuado al tráfico rodado o peatonal de la superficie

* Los servicios públicos deberán desviarse fuera de la zona de titularidad privada de uso público, a excepción de los que sean necesarios para el drenaje, las correspondientes acometidas de los edificios y las redes de alumbrado y riego de la propia parcela.

* La conservación y mantenimiento de la estructura portante y de la impermeabilización, hasta el elemento señalizador, será responsabilidad de la propietaria de la edificación, debiendo asumir a su costa todas las reparaciones y daños que se puedan producir por una mala ejecución y conservación de dichos elementos constructivos, quedando expresamente liberado el Ayuntamiento de cualquier reclamación y obligación en relación con los elementos constructivos citados, extremo que se contendrá en la descripción de las fincas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación o instrumento de gestión o, en su caso, en la escritura de declaración de obra nueva.

2.- Se autoriza la implantación de infraestructuras de servicios urbanos en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos "34.3" y 34.5" de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones; Ley de Costas; etc.), así como en las siguientes:

A.- En el suelo urbano, tanto en el supuesto de los Proyectos de Urbanización como en el de los Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización, todas las instalaciones que precisan tendidos se implantarán en canalizaciones subterráneas. Dichos proyectos contemplarán las canalizaciones necesarias para que se pueda llevar a efecto el soterramiento con el dimensionamiento suficiente para asegurar la extensión y despliegue de las redes que estén operativas en cada momento. La ejecución de las obras se desarrollará conforme a una programación lógica que racionalice los procesos de ejecución de las obras previstas por todos los operadores.

B. - En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna aérea de redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieren elementos de las instalaciones de energía eléctrica o de telecomunicaciones señalados por el Plan, se verán sometidos a las correspondientes servidumbres y se recogerán en el planeamiento de desarrollo, cuando fuera imposible su traslado o transformación en línea subterránea.

C.- Con carácter general, y aunque no se indique de forma pormenorizada, se autorizan las instalaciones subterráneas del uso de infraestructuras en los sótanos de los edificios y en el subsuelo de los espacios no ocupados por la edificación, tanto de carácter privado como público. Excepcionalmente y previa acreditación suficiente, de no existir alternativa diferente, podrá autorizarse dicho uso en las plantas sobre rasante. En cuanto a las instalaciones de la red de telecomunicaciones que por su naturaleza deben ser exteriores podrán ubicarse en las cubiertas y en general en el exterior de las edificaciones.

D.- Las redes de saneamiento y las instalaciones vinculadas a ellas, tanto existentes como nuevas, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en cada caso, incluidas las vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988; RD 876/2014; etc.).
Las redes e instalaciones existentes y situadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección de dicho dominio se sujetan al régimen transitorio establecido para ellas en las citadas disposiciones legales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

En todo caso, la existencia e implantación de dichas redes e instalaciones en terrenos de dominio público marítimo-terrestre se condiciona a la solicitud y obtención de la correspondiente autorización o título habilitante en los supuestos y términos previstos en dichas disposiciones.
Los aliviaderos a la Ría serán objeto de las medidas adecuadas para evitar efectos adversos sobre el dominio público marítimo-terrestre, incluidas, en su caso, las necesarias para evitar vertidos directos a la Ría, sin perjuicio de la solicitud y obtención de la correspondiente autorización o título habilitante. Además, en el contexto de la elaboración de los proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo de este Plan se analizarán las soluciones alternativas que, a ese respecto y para evitar vertidos directos al dominio público marítimo-terrestre, pudieran determinarse y considerarse adecuadas.

En todo caso, se estará a lo que se determine a ese respecto en las citadas ordenanzas de urbanización.

3.- Las redes de saneamiento de los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan se conectarán con la red de esa naturaleza del municipio.

Artículo 162.- Cerramiento de solares y tapiado de plantas bajas abandonadas.

1.- Los solares sin edificar y las parcelas en las que se derriben las edificaciones existentes sin que se proceda a la inmediata construcción de la nueva serán vallados con el fin de impedir el acceso de la ciudadanía y garantizar la seguridad pública.

Se exceptúan los supuestos en los que, previo acuerdo con los propietarios, sean susceptibles de utilización pública con usos temporales y reversibles de carácter social y comunitario.

2.- Las plantas bajas de las edificaciones abandonadas serán tapiadas para impedir el acceso de la ciudadanía y garantizar la seguridad pública.

CAPÍTULO TERCERO
ORDENANZAS DE HOSTELERÍA.

Artículo 163.- Ámbito de aplicación.

1.- Estas Ordenanzas son de aplicación en el ámbito reflejado en el plano general "VI.1 Condiciones de implantación de usos de hostelería" de este Plan.

En ese ámbito son aplicación, asimismo, las previsiones contenidas en la Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH) vigente en el momento de entrada en vigor de este Plan o disposición que la modifique o sustituya, compatibles con las expuestas en este Capítulo.

2.- En los ámbitos y subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo serán de aplicación las previsiones reguladoras de la implantación de usos de hostelería establecidos, en su caso, en ellos.

3.- En el resto de la ciudad serán de directa aplicación las previsiones contenidas en la Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH) vigente en el momento de entrada en vigor de este Plan o disposición que la modifique o sustituya.

4.- Se autoriza la implantación de los establecimientos de régimen especial regulados en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas exclusivamente en las zonas globales de tipología "B. Actividad Económica"

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ordenadas en este Plan y siempre que, además, se cumplan las condiciones establecidas en esas mismas disposiciones[1].

Artículo 164.- Condiciones de implantación de usos de hostelería en el ámbito delimitado en el plano general "VI.1 Condiciones de implantación de usos de hostelería".

1.- Condiciones generales.

A.- La implantación de nuevos establecimientos hosteleros, así como, en su caso, la ampliación de los existentes se regirá por lo dispuesto en estas Normas y sólo de forma supletoria en la Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH).

B.- Los establecimientos incluidos en los Grupos I (degustaciones, heladerías, etc. y otros locales sin venta ni consumición de bebidas alcohólicas) y/o complementario de la OLEH, al igual que los de los Subgrupos II-R (restaurantes sin barra) y II-T (txokos), no están sujetos al requisito de las distancias mínimas ni a las limitaciones señaladas en el apartado 3.

C.- Los establecimientos incluidos en el Subgrupo II-Diurno y en el Grupo II, con las excepciones señaladas en el apartado 2 relativo a los Subgrupos II-R y II-T, quedan sujetos al requisito de las distancias mínimas y a las limitaciones señaladas en el apartado 3.

Dicho requisito de distancias mínimas no es de aplicación en los Locales Interiores incluidos en el Catálogo de este Plan cuya configuración física, objeto de protección, es la propia de un local destinado a usos de hostelería y/o es susceptible de ser destinado a ellos. Se autoriza la implantación de dichos usos en esos Locales, tengan o no ese destino en el momento de la entrada en vigor de este Plan

D.- 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 de otro ya existente del III, sea cual sea el emplazamiento de éste, será la misma que la señalada en el apartado 3 para los locales del grupo II.

E.- La instalación de terrazas y veladores vinculadas a los establecimientos de hostelería se sujetarán a los criterios recogidos en el apartado 5.

2.- División territorial del ámbito.

De acuerdo con la representación gráfica reflejada en el plano general "VI.1 Condiciones de implantación de usos de hostelería" de este Plan, se distinguen:

A.- Tramos de calle, entendiendo por tramos aquellos trechos o partes en que se divide una calle y que transcurre entre dos transversales, y que pueden ser:

a) Tramos de calles densificados, así considerados por contar con una densidad igual o superior al ratio de 5,50 establecimientos de hostelería por 100 metros lineales de calle, en donde la implantación de una nueva actividad de hostelería supondría superar el doble de la densidad media del ámbito de la regulación.
b) Corredores Comerciales, así considerados por ser ejes o tramos de calles con mayor implantación de usos y actividades comerciales y que la normativa pretende preservar.

[1] Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas (artículos 92 y siguientes).

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

c) Sendas Urbanas, así consideradas por ser ejes o tramos de calle donde la normativa pretende preservar o fomentar el tránsito peatonal y por su función de ejes de conexión entre diferentes zonas comerciales, residenciales y/o de interés turístico.
d) Resto, o todos los tramos de calles que no queden comprendidos en alguno de los tres apartados anteriores a, b y c.

B.- Zonas especiales de terrazas, aquellas zonas delimitadas como tal en la representación gráfica, donde la instalación de terrazas es objeto de una regulación singularizada de conformidad con los apartados "1.E" y 5.

3.- Limitaciones y régimen de distancias mínimas para la implantación de establecimientos hosteleros

A.- De conformidad con la regulación contenida en el apartado 1, a las actividades hosteleras del Grupo II de la OLEH, con las excepciones previstas para los subgrupos II-R y II-T, serán de aplicación las siguientes limitaciones y/o distancias:

a) En los tramos densificados no se podrán instalar nuevas actividades de hostelería ni ampliar las existentes.
b) En los corredores comerciales, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 40 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del ámbito de aplicación de estas condiciones.
c) En las sendas urbanas, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 35 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del ámbito de aplicación de estas condiciones.
d) En el resto, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería, deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 30 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del ámbito de aplicación de estas condiciones.

B.- En el supuesto de que un corredor comercial o una senda urbana incluya algún o algunos tramos densificados, serán de aplicación prevalente las limitaciones propias de los tramos densificados.

C.- Las limitaciones y distancias previstas en el apartado A se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas:

a) Únicamente tendrá efectos dentro del ámbito de aplicación de estas condiciones, sin incidir en los ámbitos o tramos colindantes.
b) Sólo afectarán al vial público (calle, plaza...) a que dé frente la fachada con acceso del local.
c) La distancia mínima se medirá de forma radial, según queda reflejado en el gráfico adjunto, referente a la forma de medir las distancias incluido en estas Ordenanzas, aplicándose por analogía lo establecido en la OLEH[1].
d) La distancia mínima de 40, 35 o 30 metros exigida para la implantación de nuevas actividades hosteleras en los corredores comerciales, sendas urbanas o tramos restantes, se mide respecto de los locales ya instalados y con licencia en vigor, aunque estos últimos locales se ubiquen fuera del tramo (corredor comercial, senda urbana o tramo restante) donde pretenda instalarse la nueva actividad.
e) No obstante lo dispuesto en el apartado A relativo a la imposibilidad o limitación de ampliar los establecimientos de hostelería, se podrá autorizar la ampliación en los términos previstos en la OLEH[2].

[1] Artículo 8 de la OLEH.

[2] Artículo "24.1.c" de la OLEH.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Reubicación de actividades hosteleras.

A.- Se distinguen tres supuestos de reubicación de actividades hosteleras:

a) Se podrá autorizar que una actividad hostelera del Grupo II, ubicada en un tramo densificado, pase a desarrollarse en cualquier otro tramo de calle que no sea densificado del ámbito de aplicación de estas condiciones sin la exigencia del cumplimiento del requisito de las distancias mínimas en el nuevo emplazamiento, conforme a los siguientes términos:
   * 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 del tramo densificado, deberán renunciar a los mismos, y cesar en las actividades correspondientes, antes de acceder a las nuevas autorizaciones.
   * El nuevo local podrá tener, como máximo, una superficie útil de un veinte por ciento (20%) superior a la del antiguo.
   * Los locales de origen y destino tienen que incumplir en el momento de la solicitud las distancias exigidas por la normativa vigente.

b) Se podrá autorizar que una actividad hostelera del Grupo II (excluidos los subgrupos II-R, II-D y II-T), ubicada en cualquier tramo, se desarrolle en otro establecimiento hostelero, con licencia o título habilitante vigente únicamente para el Subgrupo II-Diurno, ubicado en cualquier tramo de calle que no sea densificado del ámbito de aplicación de estas condiciones. La reubicación tendrá como resultado la supresión en el local de origen, con la consiguiente renuncia, de una actividad del Grupo II, así como de la correspondiente licencia o habilitación (CPA).
   Asimismo, se podrá autorizar que una actividad de Grupo III ubicada en cualquier tramo, se convierta en G II en el local de destino en un tramo no densificado del ámbito de aplicación de estas condiciones, con la consiguiente renuncia en el local de origen.
   En los dos supuestos previstos en este subapartado b), los locales de origen y destino tienen que incumplir en el momento de la solicitud las distancias exigidas por la normativa vigente.

c) Se permitirá que una actividad del Grupo III b ubicada en cualquier zona del municipio, se desarrolle en otro local del ámbito de aplicación de estas condiciones sin la exigencia del cumplimiento de las distancias mínimas, siempre que el nuevo local esté ubicado en cualquier tramo de calle que no sea densificado y siempre que este cambio de emplazamiento tenga como resultado la supresión en el local de origen, con la consiguiente renuncia, de una actividad del Grupo III b que incumple en el momento de la solicitud las distancias exigidas por la normativa vigente y su conversión en Grupo II.
   El nuevo local podrá tener, como máximo, una superficie útil de un cuarenta por ciento (40%) superior al antiguo.

B.-. En las reubicaciones de actividades hosteleras serán de observación las siguientes reglas:

a) El número de nuevos locales resultantes de cualquiera de los supuestos de reubicaciones previstos en este artículo no podrá superar el de uno (1) por cada tramo de calle.

b) El tramo de calle que queda inhabilitado para implantación de nuevas actividades de hostelería será aquel donde más afección a la vía pública produzca la actividad en atención a la ubicación de la entrada de acceso público al local. La inhabilitación alcanza a los dos lados o aceras comprendidos en el tramo, salvo que la anchura de la calle o plaza sea superior a 30 metros, en cuyo caso la limitación afectará únicamente al tramo de calle, vía pública o plaza donde se sitúe la actividad hotelera.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

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

d) No se admitirán más supuestos de reubicaciones o traslados que los previstos en este apartado 4 para el ámbito de aplicación de estas condiciones, sin que resulte de aplicación supletoria lo previsto en la Disposición Adicional Séptima y Disposición Transitoria Cuarta de la citada y vigente Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH).

5.- Condiciones generales de instalación de terrazas y veladores vinculados a los establecimientos de hostelería.

A. 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 (art. 1.2 de la Ordenanza correspondiente), así como los establecimientos de hostelería complementarios de pastelerías (artículo 18.4 de la Ordenanza correspondiente), cuando puedan disponer de terraza (art. 31 de la Ordenanza de Espacio Público) deberán contar obligatoriamente para ello con los aseos reglamentarios

B.- Las autorizaciones para instalación de terrazas en las zonas especiales de terrazas se concederán determinando unas dimensiones y características del módulo de referencia de cada zona, con arreglo a:
* El grado de intensidad comercial.
* La accesibilidad y movilidad en el espacio público.
* La superficie en planta baja de los locales.
* Las características funcionales del espacio a estudiar.

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

C.- Igualmente, será necesario un proyecto de ordenación previo en los corredores comerciales y en las sendas urbanas 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.

D.- Asimismo, se establecerán las características del mobiliario (tamaño, material, color, etc.) en las zonas especiales de terrazas, en los corredores comerciales y en las sendas urbanas. e. Los establecimientos del Subgrupo II-T, o txokos, no podrán contar con terraza.

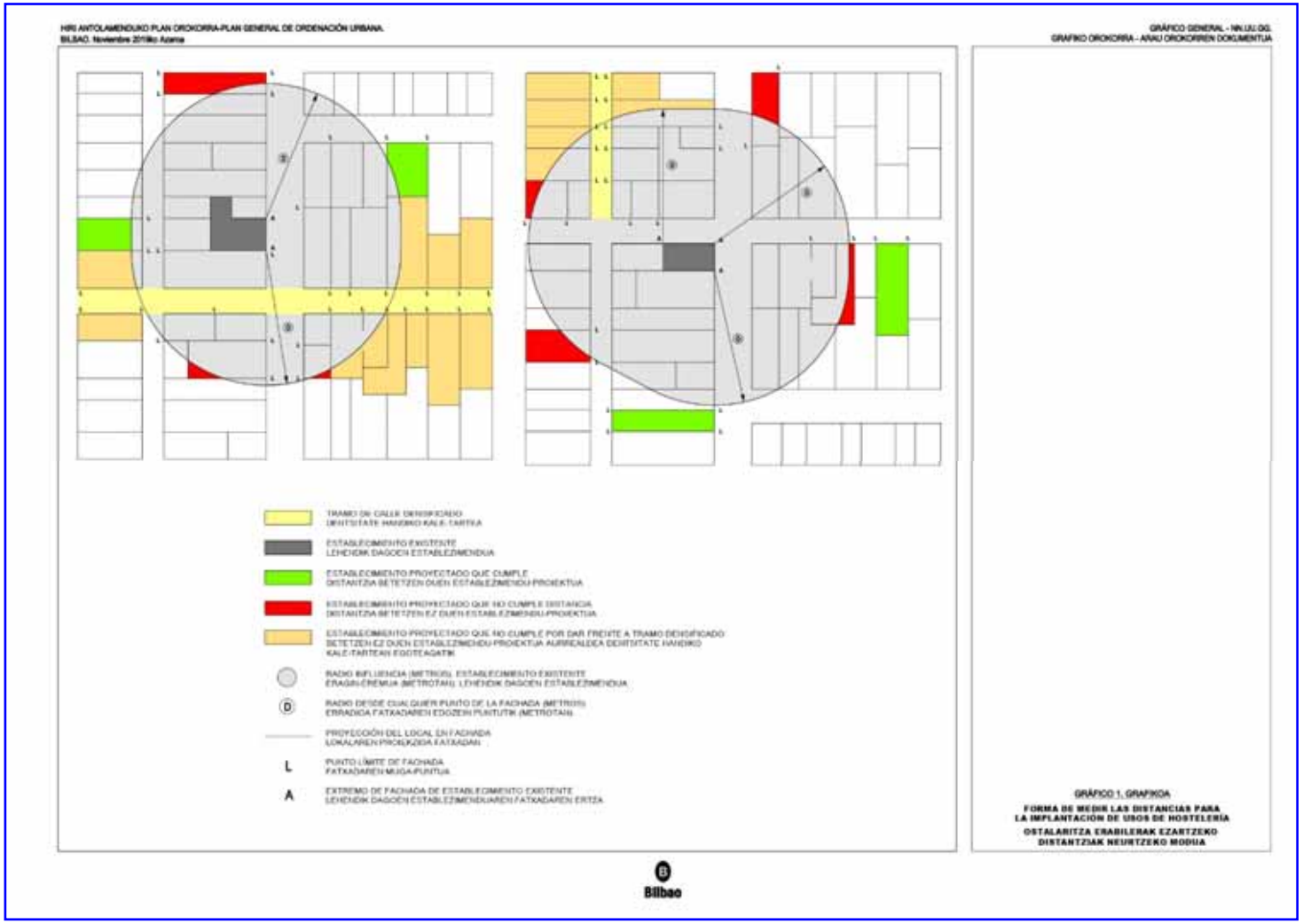
F.- Los establecimientos del Subgrupo II- R, o restaurantes sin barra, podrán contar con terraza, de conformidad con la regulación de la Ordenanza del Espacio Público o normativa que la sustituya. No obstante, en áreas peatonales, plazas y espacios libres, será condición necesaria que la calle o espacio donde pretenda instalarse la terraza disponga de un mínimo de 9 metros de ancho.

6.- Otras condiciones.

El plano general "VI.1 Condiciones de implantación de usos de hostelería" de este Plan, el gráfico adjunto a estas Ordenanzas (referente a la forma de medir las distancias) y el apartado 5 podrán modificarse por acuerdo de la Junta de Gobierno que se publicará en la forma reglamentaria.

7.- Gráfico: forma de medir las distancias para la implantación de usos de hostelería.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

CAPÍTULO CUARTO
ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 165.- Redes de comunicaciones electrónicas.

1.- Las redes de comunicaciones electrónicas, se consideran obras de interés general. Su implantación y las acciones que lleven sus operaciones se realizarán en el marco de lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.

2.- Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán en cuenta en todos los casos tanto las características del entorno urbano como la cobertura de la zona en que se encuentran, debiendo tener en cuenta los elementos de las redes de telecomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para asegurar la cobertura y la calidad del servicio.

3.- En todo caso, se procurará utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible al entorno y paisaje urbanos, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo con el marco legislativo específico que le es de aplicación.

4.- La autorización municipal para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios se sustituye por la declaración responsable y comunicación previa regulada en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 166.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

1.- Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen deberán incluir las infraestructuras necesarias y la obra civil necesaria para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones. Estas infraestructuras deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes y proporcionadas.

2.- El despliegue de las instalaciones comunes de telecomunicación en el interior de los edificios se ajustarán a los requisitos establecidos en el artículo 45 de la Ley General de Telecomunicaciones y a lo dispuesto Real Decreto 946/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones así como la orden ITC/1644/2011 de 10 de junio por el que se desarrolla el Reglamento citado.

3.- Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas. La instalación en fachadas de equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones eléctricas y sus recursos asociados, deberán tener en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Siempre que la mejora de la efectividad lo permita, los diferentes operadores fomentarán la compartición, salvo que concurran circunstancias específicas debidamente acreditadas que lo impidan o desaconsejen.

Artículo 167.- Fibra óptica.

1.- Se incluyen en este concepto las instalaciones necesarias para dotar a la población de las últimas tecnologías en banda ancha.

2.- Su instalación se adecuará a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación y en particular en el Real Decreto 330/2016, de 9 de setiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

TITULO SÉPTIMO
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.

CAPÍTULO PRIMERO
CRITERIOS GENERALES

Artículo 168.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

1.- El Catálogo del Patrimonio Urbanístico y Arqueológico de Bilbao tiene como fin la determinación de:

A.- La relación de conjuntos, bienes y elementos construidos existentes en el municipio que, por su interés arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc., deben ser preservados y protegidos.

B.- La relación de parques y jardines ubicados en el medio urbano del municipio que, por su interés cultural, histórico, natural, ecológico, etc., deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.

C.- La relación de espacios de interés arqueológico emplazados en su mayor parte en el suelo no urbanizable del municipio que en atención a su interés deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.

D.- Los criterios reguladores del tratamiento y la preservación de todos y cada uno de los bienes anteriores.

2.- La relación de los bienes afectados por las previsiones anteriores es la incluida en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

En todo caso, dicha relación podrá ser reajustada bien por el o los planes especiales a los que se hace referencia en el siguiente artículo, bien de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 169.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1.- El régimen general de protección de los bienes y elementos incluidos en este catálogo se encuentra sujeto a las determinaciones establecidas en Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

2.- Por otro lado, el régimen específico de los elementos y conjuntos incluidos en los niveles A-1 y A-2, de Protección Especial y de Protección Media respectivamente, así como de las zonas de Protección Arqueológica es el establecido en la mencionada Ley para dichos bienes culturales.

3.- El régimen específico para los elementos y conjuntos incluidos en el resto de los grupos de protección del presente Catálogo es el establecido en las normas urbanísticas de este Plan General, de conformidad con lo señalado en el artículo 45 de la Ley 6/2019.

4.- Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, en desarrollo del presente catálogo podrán promoverse y aprobarse entre otros los planes especiales siguientes:

A.- El Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico de Bilbao.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

B.- El Plan Especial de las zonas y elementos de interés arqueológico que deberá determinar las medidas específicas de preservación y de tratamiento de los diferentes elementos incorporados en el inventario.

Una vez obtenida la aprobación definitiva de cada Plan Especial, el régimen específico de protección, en lo que se refiere a los bienes culturales sujetos a protección local, será el establecido en cada uno de los citados planes especiales.

5.- Los bienes que, estando incluidos en el Catálogo, están situados en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección de dicho dominio han de adecuarse, asimismo, a lo establecido en la vigente Ley de Costas (Ley 22/1988, modificada con posterioridad), incluidas su Disposición Transitoria Cuarta y Disposición Adicional Undécima.

Además, dicha protección no implica deber alguno de conservación para la Administración del Estado, derivado de su titularidad sobre el dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 170.- Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo.

1.- El Catálogo de este Plan General, considerado como una mera relación de bienes a preservar y proteger, tiene el rango normativo establecido para él en la legislación urbanística y de protección del Patrimonio Cultural Vasco vigentes.

2.- La regulación del régimen de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el Catálogo tendrán el rango normativo establecido para ellas en el planeamiento especial mencionado en el artículo anterior.

Artículo 171.- Régimen transitorio hasta la aprobación de los Planes Especiales.

Hasta el momento de la aprobación del Plan o Planes Especiales mencionados en el artículo 169 las intervenciones que se realicen en los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se adecuarán al régimen establecido en los siguientes artículos.

Artículo 172.- Ámbito y categorías.

1.- El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del término municipal, salvo los ámbitos del Casco Viejo y Bilbao La Vieja, que cuentan con regulación propia mediante los correspondientes PER y PERRI.

2.- Los edificios, conjuntos y elementos objeto de protección se integran en los siguientes grupos de protección:

* Bienes culturales de Protección Especial Nivel A-1.
* Bienes culturales de Protección Media Nivel A-2.
* Bienes culturales de Interés Local Nivel B.
* Bienes culturales de Interés Local Nivel C.
* Bienes culturales de Interés Local Nivel D-1.
* Edificios industriales de Interés Local Nivel D-2.
* Miradores y cuerpos volados de madera.
* Locales interiores.
* Conjuntos de Interés Ambiental y Conjuntos Urbanos Homogéneos.
* Otros elementos.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* Patrimonio arqueológico.

3.- En el documento "2.3 Catálogo" y en los correspondientes planos de este Plan se identifican los edificios, conjuntos y elementos que se incorporan a él, con indicación del nivel y categoría que le corresponde a cada uno.

4.- La incorporación de edificios, conjuntos y elementos, en cualquiera de las categorías señaladas en el artículo "169.2", se produce de forma automática de conformidad con las declaraciones que se llevan a efecto según lo dispuesto en la legislación en materia de protección del patrimonio cultural.

5.- La incorporación a los grupos de protección de los Niveles B, C y D tiene carácter provisional hasta la definitiva aprobación del Plan Especial de Protección correspondiente.

6.- En el caso de existir alguna discrepancia sobre edificios, conjuntos o elementos objeto de protección entre la documentación escrita (listados del documento "2.3 Catálogo") y la documentación gráfica, prevalecerá lo establecido en ésta última.

Artículo 173.- Comisión del Patrimonio de Bilbao.

1.- La Comisión del Patrimonio de Bilbao, adscrita al Área competente en materia de urbanismo, con la composición, funciones y régimen de funcionamiento que se establecen en el Anexo V de la Ordenanza sobre las Licencias y Consultas Urbanísticas y su Tramitación, será la encargada de informar las intervenciones en los edificios incluidos en este Catálogo, con excepción de los correspondientes a los niveles A1 y A2, cuya competencia está atribuida a la Diputación Foral de Bizkaia.

2.- La comisión dictaminará e informará las intervenciones que se lleven a cabo en edificios y conjuntos incluidos en los niveles B, C y D, así como en los miradores, en los locales interiores protegidos y en los conjuntos de interés ambiental incluidos en el Catálogo cuando afecten a los elementos que se protegen y tengan, a juicio de los servicios técnicos municipales, cierta relevancia.

3.- La Comisión de Patrimonio de Bilbao intervendrá durante la tramitación de los planes especiales que se promuevan en desarrollo de este Plan General informando el contenido de los mismos con carácter previo a su aprobación inicial.

Artículo 174.- Alteración de nivel.

Los planes especiales que se promuevan y aprueben en desarrollo de este Plan General podrán realizar las alteraciones, tanto de inclusión como de exclusión, así como de nivel de protección, que se estimen justificadas de los elementos y conjuntos objeto de protección no sujetos a los regímenes de los niveles A1 y A2.

En todo caso dichos Planes Especiales deberán ser sometidos a informe preceptivo por parte del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, en los términos establecidos por la legislación urbanística y de patrimonio cultural vasco vigente.

Artículo 175.- Definiciones.

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

1.- Se entiende por Nivel de Protección el régimen normativo transitorio que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar en él y en su entorno inmediato.

2.- Se entiende por "fachada" los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, etc.

Se entiende por fachada exterior aquella que da a espacio público ó a espacio libre de parcela privada.

Se entiende por fachada interior aquélla que da a patio de parcela o de manzana.

3.- Se entiende por "mirador" a los efectos de este Título, el mirador propiamente dicho o el cuerpo volado cerrado, caracterizado por la utilización de la madera y del cristal con independencia del sistema estructural que sirve de soporte.

4.- Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción en la que se interviene reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, telecomunicaciones o asimilables, calefacción, servicios higiénicos y la ventilación de las cocinas interiores.

Artículo 176.- Obras en los edificios y conjuntos protegidos.

1.- Las intervenciones constructivas que se realicen en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente Título.

2.- La ejecución de las obras en edificios y conjuntos protegidos tendrán en consideración los siguientes criterios generales cuya interpretación y aplicación corresponde a la Comisión de Patrimonio, con excepción de los edificios incluidos en los niveles A1 y A2 de protección:

A.- Obras de conservación y ornato y obras de reparación.
Cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, se deberá justificar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los preexistentes y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.

B.- Obras de consolidación.
Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

* La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra.
* Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.
* Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

* En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de uno o varios elementos del edificio, con posterioridad a las mismas, deberá procederse a rehacer aquellos en las mismas condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.

Estas intervenciones deben de considerarse una actuación de carácter puntual, admitiéndose actuaciones que requieran de modo justificado por razones funcionales cambios parciales de material o la aplicación de técnicas especiales disponibles en el mercado, de conformidad con lo señalado en los artículos siguientes.

C.- Obras rehabilitación y obras de reforma.
Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a elementos o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los artículos siguientes.

CAPITULO SEGUNDO
PROTECCIÓN PATRIMONIO EDIFICADO

Sección Primera.
Bienes culturales de Protección Especial de la CAPV. Nivel A1.

Artículo 177.- Definición.

Se incluyen en el nivel A1 de Protección Especial aquellos bienes culturales que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales hayan sido declarados Bien Cultural de Protección Especial, así como aquéllos con expediente incoado con ese fin, promovidos por las entidades competentes en la materia. En este supuesto la caducidad de la incoación conllevará el retorno automático del bien al grupo de nivel de protección en el que se encontraba anteriormente, bien su exclusión del Catálogo en el caso de que con anterioridad no estuviese incluido en él. Quedan identificados como ED-A1 en el documento "2.3 Catálogo".

Artículo 178.- Régimen de aplicación

Los bienes culturales de protección especial incluidos en el nivel A están sujetos, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones, intervenciones y demás extremos, a lo previsto en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que adquirirá carácter vinculante, a los efectos de la licencia municipal, la autorización previa del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia.

A estos bienes les resultará de obligada aplicación el régimen particular de la correspondiente declaración, si lo hubiera y, en todo caso, los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

Sección Segunda.
Bienes culturales de Protección Media de la CAPV. Nivel A2

Artículo 179.- Definición.

Se incluyen en el nivel A2 de Protección Media los edificios y conjuntos que reúnen algunos de los valores indicados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y que han llevado a la declaración de Bien cultural de protección media. Igualmente se encuentran incluidos

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

en este grupo de nivel aquellos bienes o elementos para los que se incoe expediente de declaración en tanto que no se produzca la caducidad de la incoación. Quedan identificados como ED-A2 en el documento "2.3 Catálogo".

Artículo 180.- Régimen de aplicación.

Los edificios y conjuntos incluidos en este grupo de nivel A.2 de protección están sujetos, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, intervenciones, etc., a lo establecido en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que los actos sujetos a licencia quedan supeditados a la previa obtención de la autorización por parte del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia.

A estos bienes les resultará de obligada aplicación el régimen particular de la correspondiente declaración, si lo hubiera y, en todo caso, los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

Sección Tercera.
Bienes culturales de Interés Local de Nivel B.

Artículo 181.- Definición y ámbito de aplicación.

1.- Se incluyen en el nivel B de Interés Local los edificios que sin haber alcanzado el nivel de Protección Especial ni el nivel de Protección Media establecidos en la Ley 6/2019, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental. Su importancia o singularidad reside en la concepción global de la obra de arquitectura. Quedan identificados como ED-B en el documento "2.3 Catálogo"

2.- En los edificios incluidos en este nivel, la protección se extiende al conjunto del inmueble, tanto a sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos comunes de comunicación vertical y de circulación horizontal, incluida su distribución (portal, pasillos, rellanos, etc.) y a la cubierta. Así mismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que forme parte del conjunto ornamental y estilístico.

Artículo 182.- Condiciones de actuación.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 173 la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de nivel B.

2.- Los edificios, conjuntos y elementos incluidos en este nivel de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente.

La Comisión del Patrimonio, de forma razonada y conocida la realidad del estado de conservación y de los valores interiores del inmueble, podrá entender que alguno o varios de los elementos comunes (portal, patios, fachadas interiores, escalera, elementos ornamentales, etc.) no reúnen valores suficientes para ser objeto de la máxima protección y, en consecuencia; podrá autorizar su modificación debiendo, en este caso, adaptarse a las ordenanzas municipales y normas sectoriales vigentes.

3.- Toda intervención que afecte a edificios de esta categoría y nivel de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

La instalación de elementos necesarios para la mejora de la eficiencia energética estará sujeta a las condiciones que señale la Comisión de Patrimonio.

A su vez, la instalación de elementos necesarios para las telecomunicaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, debiendo en todo caso utilizarse las soluciones adecuadas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras en el patrimonio urbanístico construido.

4.- Podrá permitirse la instalación de publicidad institucional siempre que se amparen en un proyecto único y sea informada favorablemente por la Comisión del Patrimonio, una vez valorados los criterios de integración estética y de adecuación de materiales, así como lo dispuesto en las normas urbanísticas con carácter general. La instalación de toldos en los locales comerciales se ajustará en cualquier caso a lo señalado en las citadas normas urbanísticas.

Artículo 183.- Intervenciones autorizadas.

1.- Las obras que se efectúen en estos edificios deberán adecuarse a los criterios de la denominada "Restauración Científica", en lo que a su fachada y envolvente exterior se refiere, y a la "Restauración Conservadora" en cuanto al resto, asegurando la conservación de la construcción y su adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

2.- Las intervenciones que se realicen conforme al criterio anterior y respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrá llevar a efecto la realización de las siguientes obras:

A.- Restauración de fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales tales como el rasgado de huecos, siempre que no se altere la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

B.- La modificación de la distribución interior y la supresión del mobiliario y ornamentación integrados en el conjunto que deberá ser objeto de un análisis pormenorizado a resultas del cual, la Comisión del Patrimonio, atendiendo a razones justificadas de adecuación funcional, higiénico-sanitarias y de accesibilidad, y al valor intrínseco del elemento protegido, dictaminará con precisión los límites y alcance de la intervención.

C.- Consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los forjados, salvo para garantizar la accesibilidad universal.

D.- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época posterior que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

E.- La introducción de instalaciones tecnológicas o higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando no lleven aparejada la modificación de la cubierta.

F.- La eliminación en su entorno o espacio inmediato de los elementos o construcciones que perturben la composición, comprensión y visión del elemento protegido.

G.- Se admite asimismo la modificación de la configuración de los faldones orientados a la fachada principal únicamente para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la última planta bajo cubierta que formen parte del proyecto original y, más en concreto, para que dejen de ser viviendas interiores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- 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. Esta imposibilidad deberá ser suficientemente justificada por el particular, a juicio municipal razonado.

4.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.

5.- Los rasgados de huecos de la fachada exterior, únicamente de las entreplantas o plantas bajas, así como la modificación en altura del forjado de dichas plantas, podrán tener el alcance necesario para garantizar el cumplimiento de la accesibilidad universal, definida en la correspondiente normativa existente al respecto en las siguientes intervenciones:

A.- Puntual, en el núcleo de comunicaciones
B.- General, en el conjunto de toda la planta baja, incluido el núcleo de comunicaciones.

6.- El proyecto conjunto deberá valorar la afección sobre la composición arquitectónica del edificio proponiendo medidas compensatorias, como la incorporación de nuevos dinteles, marcos o zócalos, con el objeto de mantener la calidad compositiva. Asimismo, se analizará la posibilidad de que el rasgado del hueco no sea completo e incluso de que no afecte a la totalidad de los huecos de la planta baja.

Sección Cuarta.
Bienes culturales de Interés Local de Nivel C.

Artículo 184.- Definición.

1.- Se incluyen en el nivel C de Interés Local los edificios que sin estar incluidos en ninguno de los 3 niveles anteriores su valor reside principalmente en su estructura tipológica, exteriormente reflejada en sus fachadas, lo que les atribuye un valor fundamentalmente ambiental; así como una coherencia estilística con su entorno, la perpetuación de un lenguaje y la riqueza expresiva y presencia, tanto en las fachadas como en sus interiores, de elementos arquitectónicos de interés. Quedan identificados como ED-C en el documento "2.3 Catálogo"

2.- Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:
* Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
* Los espacios de circulación principal originales.
* El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
* El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.
* El sistema estructural.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 185.- Condiciones de actuación.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 173, la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en este grupo de edificios.

2.- Las intervenciones que afecten a elementos comunes protegidos, tanto interiores como exteriores, serán objeto de tratamiento conjunto en proyecto único, o bien en proyectos que aborden la intervención sobre elementos completos (portal y escalera; fachada principal; fachadas interiores, etc.)

Artículo 186.- Intervenciones autorizadas.

1.- Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan este nivel de conservación, así como a la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.

2.- Además de las autorizadas en el nivel B de Interés Local las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de este nivel son las siguientes:

A.- La "restauración conservadora" de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.

B.- La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, admitiéndose las intervenciones necesarias para la mejora de la accesibilidad.

C.- La rehabilitación y reforma de las partes no protegidas del edificio, siempre que la intervención respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados, siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa, así como la redistribución de las partes no protegidas.

D.- La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleve aparejada la modificación puntual de la cubierta; así como la modificación de la configuración de los faldones orientados a la fachada principal cuando tenga por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la última planta bajo cubierta, que formando parte del proyecto original en tanto que ello sea necesario para dejar de ser viviendas interiores:

E- Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, en las mismas condiciones que se señalan para el nivel B de Interés Local.

F.- Se permitirán sustituir elementos estructurales, con posibilidad de modificación de cotas de forjados, siempre que respeten los criterios del artículo 186.

3.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Sección Quinta
Bienes culturales de Interés Local de Nivel D-1.

Artículo 187.- Definición.

1.- Se incluyen en el nivel D-1 de Interés Local los edificios cuyo valor reside fundamentalmente en la solución y composición de sus fachadas exteriores, su relación con los edificios colindantes y en el aspecto homogéneo del conjunto, lo que les atribuye un valor ambiental relevante que conlleva la obligación de su conservación. Quedan identificados como ED-D1 en el documento "2.3 Catálogo"

2.- Para estos edificios tendrán el carácter de elementos protegidos las fachadas exteriores, así como todo su aparato decorativo y ornamental (cornisas, cubiertas, líneas de forjados, etc.); los huecos originales en todas sus fachadas exteriores, incluida su ornamentación, así como aquellos otros elementos que expresamente lo determine la Comisión de Patrimonio.

Artículo 188.- Condiciones de actuación.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 173 la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará en los términos definidos en dicho artículo, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de nivel D-1

2.- Los propietarios de los edificios incluidos en este nivel están obligados a la conservación de sus fachadas exteriores en cuanto que den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.

3.- Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

4.- En cualquier caso, las actuaciones que se lleven a cabo en relación con los elementos protegidos en base a su valor ambiental estarán sujetos a los siguientes criterios:

A.- La restauración conservadora de las fachadas exteriores permitiéndose el rasgado y la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.

B.- La rehabilitación y reforma de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal.

C.- La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleve aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.

D.- La reforma de las partes no protegidas siempre que la intervención resulte respetuosa con el conjunto del edificio y sus valores protegidos.

Sección Sexta
Edificios industriales de Interés Local de Nivel D-2

Artículo 189.- Definición y condiciones de actuación

1.- Se incluyen en este grupo del nivel D-2 de Interés Local los edificios de tipología industrial identificados como ED-D2 en el documento "2.3 Catálogo" cuyo valor reside

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

fundamentalmente en su aportación como memoria del pasado industrial de la ciudad y como expresión de las tipologías arquitectónicas de su época.

2.- Para estos edificios tendrán carácter protegido sus fachadas exteriores, permitiéndose las intervenciones sobre ellas que vayan dirigidas a su adaptación a los nuevos usos autorizados por el Plan.

Las intervenciones que se realicen en estos edificios deberán responder a un proyecto único para el conjunto del edificio, en el que deberán de justificarse las actuaciones propuestas. Entre ellas, las que tengan que ver con las fachadas que en origen estuvieron diseñadas para dar frente a espacios públicos, y sobre aquéllas otras fachadas de escaso o nulo valor por haber sido concebidas en origen como medianeras o como fachadas a espacios interiores sin interés o relevancia urbana alguna.

3.- Se autorizan los levantes en los términos previstos por el Plan.

4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 173 la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones que se lleven a cabo en este grupo de edificios.

Sección Séptima
Miradores y cuerpos volados

Artículo 190.- Definición.

1.- Se incluyen en esta categoría de protección los miradores y cuerpos volados en los que la madera ha adquirido un protagonismo relevante y, debido a ello, se debe conservar su materialidad (la madera), y de esta forma preservar la identidad y su coherencia con la trama urbana, y al mismo tiempo contribuir a la pervivencia de este tipo de soluciones constructivas.

2.- Dichos elementos constituyen en sí mismos un valor en el edificio en el que se ubican, con independencia del grado de protección del edificio, y por tanto, se someterán a las normas de protección que se determinan a continuación.

3.- En el documento "2.3 Catálogo" se recoge el inventario de miradores y cuerpos volados de madera protegidos, identificados como MIR. Se establecen los grupos de protección siguientes, en base a sus valores estructurales, climáticos, constructivos, compositivos, históricos y urbano-ambientales:

* Grupo 1: miradores que deben conservarse íntegramente.
* Grupo 2: miradores que deben conservar su materialidad en madera y sus valores compositivos.
* Grupo 3: miradores que deben conservar su materialidad en madera pudiendo intervenir sobre los valores compositivos para su mejor adecuación a los valores del inmueble del que forman parte.

Artículo 191.- Condiciones de actuación.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 173 la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará en los términos definidos en dicho artículo, las intervenciones de cierta relevancia (grupos 1, 2 y 3), valorando asimismo las memorias justificativas que se exigen en los apartados que se exponen a continuación.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Los propietarios de los edificios en los que se han identificado miradores o cuerpos volados incluidos en el grupo 1, están obligados a su conservación en la forma y material original. Asimismo, las actuaciones de sustitución que se lleven a cabo serán siempre debidamente justificadas en cada caso.

3.- Los propietarios de los edificios en los que se han identificado miradores o cuerpos volados incluidos en el grupo 2, podrán sustituirlos por otros, pero los nuevos deberán conservar su materialidad en madera y sus valores compositivos (esbeltez, despiece, ornato, etc.). Para ello, se presentará una memoria detallada y una propuesta con nivel de anteproyecto elaborado por técnico competente que justifique dichos valores compositivos y la propuesta de intervención en cada caso.

4.- Los propietarios de los edificios en los que se han identificado miradores o cuerpos volados incluidos en el grupo 3, podrán sustituirlos por otros, conservando siempre su materialidad en madera y revisando sus valores compositivos actuales que no resultan adecuados en relación con los valores compositivos y ornamentales de los edificios de los que forman parte. Para ello, se presentará una memoria detallada y una propuesta con nivel de anteproyecto elaborado por técnico competente que documente los valores de la nueva propuesta en relación con los valores originales del edificio en el momento de su construcción, así como la forma de su recuperación.

CAPITULO TERCERO
PROTECCIÓN DE LOCALES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 192.- Definiciones

1.- Se incluyen en esta categoría de protección los locales interiores de la edificación a los que el Plan reconoce un valor histórico-patrimonial digno de reseña y protección, que se relacionan a continuación, quedando identificadas como LOC en el documento "2.3 Catálogo".
* Local sito en C/ Bertendona nº 5 (Teatro Campos)
* Local sito en C/ Marqués del Puerto nº 2 (Sociedad Filarmónica)
* Local sito en C/ Buenos Aires nº 13 (Pastelería y salón de té New York)
* Local sito en C/ Gran Vía nº 24 (Pastelería Arrese)
* Local sito en C/ Manuel Allende nº 18 (Antiguo Teatro Ayala)
* Local sito en Plaza Circular nº 3 (Antiguo Café la Granja)
* Local sito en C/ Gran Vía nº 53 (Mosel)

2.- Su regulación se estructura a través de tres grupos de protección denominados protección nivel 1, protección nivel 2 y fuera de nivel.

3.- La Comisión de Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará las intervenciones que se lleven a cabo en los locales señalados.

Artículo 193.- Protección de locales Niveles 1 y 2

1.- En los locales sujetos a los niveles 1 y 2 la protección se extiende a la totalidad del local, incluidas las fachadas y su distribución interior. También se protegen el sistema estructural y el aparato decorativo que forma parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido.

2.- Se prohíbe la implantación de usos inadecuados con respecto a los elementos formales y decorativos objeto de protección. Por ello, no están autorizadas las segregaciones,

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

permitiéndose solamente usos que favorezcan el acceso público y prohibiéndose el uso terciario de oficinas.

3.- Se protege su riqueza arquitectónica constituida por la configuración de los espacios que lo conforman en la actualidad. Se protege el estilo y la decoración de las paredes, los zócalos, las carpinterías y empanelados. Se protegen los techos artesonados, policromados y la colección de pinturas murales en los locales así decorados. En general, se protege la totalidad de la ornamentación de los locales.

4.- Caracterizados por disponer de las tres particularidades relativas a representar una herencia fiel al modelo histórico original, ofrecer una gran calidad ornamental y constituir una singularidad en función de su dimensión o estructura física, se incluyen en el nivel 1 de protección los locales situados en Bertendona nº 5 (Teatro Campos), y Marqués del Puerto nº 2 (Sociedad Filarmónica)

5.- Caracterizados por disponer de, al menos, dos de las particularidades señaladas en el apartado anterior, se incluyen en el nivel 2 de protección los locales situados en el Patio de Manzana de Manuel Allende nº 18 (Antiguo Teatro Ayala), Plaza Circular nº 3 (Antiguo Café la Granja), Buenos Aires nº 5 (Pastelería y salón de té New York) y Gran Vía nº 24 (Pastelería Arrese).

Artículo 194.- Grupo de protección Fuera de nivel.

1.- No se establecen unas condiciones específicas de conservación sobre el local situado en la Gran Vía nº 53 (Mosel) y su inclusión no debe ser entendida con un carácter selectivo respecto a otros.

2.- La intervención mencionada obedece a criterios compositivos muy alejados de los pretendidos por la normativa de conservación, hasta el extremo de que hoy no serían autorizables obras equivalentes y de que determinados elementos, como los escaparates, serían considerados como elementos degradantes en relación con el inmueble en el que se ubican.

3.- Sin embargo, con su inclusión "fuera de nivel" se pretende obtener un reconocimiento de dicha obra, en la medida en que es el exponente de una corriente arquitectónica muy característica y, simultáneamente, evitar su desaparición por la aplicación directa de la Normativa de Protección.

4.- En consecuencia, se propone la conservación de dicho local por encima de cualquier intervención restauradora o rehabilitadora que se acometa en el edificio, siempre que su uso resulte compatible con su conservación.

5.- Si del nuevo uso se derivaran modificaciones en su actual configuración con repercusión en fachada, aquéllas deberán acomodarse a la regulación general establecida en este Título, para el conjunto del edificio.,

Artículo 195.- Protección de los locales de Nivel 1. Intervenciones autorizadas.

1.- En los locales sujetos al nivel 1 de protección están autorizadas exclusivamente intervenciones con criterios de restauración científica.

2.- Las actuaciones que se planteen deben estar dirigidas 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 arquitectónicos, sin que ello conlleve la pérdida de ninguno de sus valores.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Las actuaciones deben respetar los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrá prever la realización de obras de:
   A.- Restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas.
   B.- Sustitución de las partes no recuperables.
   C.- Eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características originales del local.

Artículo 196.- Protección de locales de Nivel 2. Intervenciones autorizadas.

1.- En los locales sujetos al nivel 2 de protección están autorizadas intervenciones que se lleven a efecto, al menos con criterios de "restauración conservadora".

2.- Las actuaciones que se planteen deben estar dirigidas a la recuperación de los valores arquitectónicos en cuanto que estos locales son exponentes relevantes y constituyen una parte interesante del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, por su decoración o por cualquier otra característica morfológica.

3.- La restauración conservadora se dirige a preservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

CAPITULO CUARTO
CONJUNTOS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONJUNTOS URBANOS HOMOGÉNEOS.

Artículo 197.- Definición y categorías.

1.- Se incluyen en la categoría de Conjunto de Interés Ambiental los conjuntos urbanizados, elementos arquitectónicos, parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros que, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente urbano. Quedan identificados como CIA en el documento "2.3 Catálogo".

2.- La protección que se deriva de la delimitación de estos Conjuntos de Interés Ambiental afecta al espacio urbano como tal, así como a los elementos que lo integran, si bien el régimen aplicable a los edificios será el que se deduce del nivel específico de protección que el Plan Especial les asigne individualmente.

3.- Se entiende por Conjunto Urbano Homogéneo, aquel grupo de bienes de características similares en cuanto a su caracterización patrimonial y urbana, y que poseen criterios de uniformidad tales como: históricos, de implantación, morfológicos, de tipología, parcelación, uso, etc. Quedan identificadas como CH en el documento "2.3 Catálogo".

4.- La protección que se deriva de la delimitación de estos Conjuntos Urbanos Homogéneos afecta al espacio urbano como tal, así como a los elementos que lo integran, además del régimen aplicable a los edificios, que se deduce del nivel específico de protección que se les asigna en el documento "2.3 Catálogo".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

5.- Las intervenciones que se efectúen en los Conjuntos de Interés Ambiental y en los Conjuntos Urbanos Homogéneos antes mencionados que afecten a los elementos que se protejan y que tengan, a juicio de los servicios técnicos municipales, cierta relevancia, deberán ser informadas por la Comisión del Patrimonio de Bilbao.

Artículo 198.- Condiciones de actuación.

1.- La autoridad responsable o la propiedad de espacios, así como de los elementos de urbanización que integren el Conjunto de Interés Ambiental, deberán realizar las obras necesarias para el mantenimiento de los valores tipológicos y estilísticos.

2.- Las intervenciones urbanizadoras que se realicen en Conjuntos de Interés Ambiental, se efectuarán con criterios de restauración y conservación de los valores existentes, similares a los de la "Restauración Conservadora".

3.- Este tipo de conjuntos tienen la limitación de no poder utilizar el subsuelo de los espacios que ocupan para ejecutar aparcamientos o cualquier otro uso diferente de las infraestructuras básicas (agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.)

Únicamente podrá autorizarse el uso de aparcamiento de iniciativa pública, cuando su construcción no afecte a especies ni masas arbóreas y se garantice la reposición de la zona ocupada con criterios de "Restauración Conservadora", siempre y cuando dicho uso sea informado favorablemente, a la vista de la intervención concreta, por la Comisión del Patrimonio de Bilbao.

4.- Sin perjuicio de la aplicación del art. "74.4.C" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General de Ordenación Urbana en referencia a la mejora de su accesibilidad, en el caso de los Conjuntos Urbanos Homogéneos y a juicio de los servicios técnicos municipales, se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que establezca de modo unitario los criterios estéticos y compositivos de las intervenciones que se realicen sobre los bienes que los componen.

Artículo 199.- Protección del arbolado y ámbitos ajardinados.

El régimen de protección de los Conjuntos de Interés Ambiental afecta al arbolado y a los valores estéticos de los espacios ajardinados incluidos dentro de su ámbito, por lo que las intervenciones que se efectúen en ellos irán dirigidas a su protección y conservación.

CAPITULO QUINTO
ELEMENTOS (NO EDIFICACIONES)

Artículo 200.- Definición y ámbito.

Se incluyen en esta categoría de protección el conjunto de elementos del espacio público (tales como fuentes, estatuas, esculturas, grúas, faros, farolas, etc.) que por sus características estéticas, históricas o paisajísticas forman parte de la imagen urbana de un determinado lugar, ambiente o conjunto y merecen, por lo tanto, ser objeto de su valoración y de su protección sin que con ello se pretenda limitar la capacidad municipal de intervención sobre dichos espacios públicos. Quedan identificados como EL en el documento "2.3 Catálogo".

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Artículo 201.- Condiciones de protección de los elementos.

1.- La modificación del emplazamiento o el traslado a un nuevo espacio o ambiente urbano de los elementos protegidos que se encuentran ubicados en los Conjuntos de Interés Ambiental identificados en este Catálogo deberá ser informada favorablemente por la Comisión del Patrimonio.

2.- En el caso del resto de los elementos relacionados en el Catálogo y no comprendidos entre los señalados en el apartado anterior, su inclusión no obedece a estrictas razones de unidad con el entorno o el medio en que se ubican, sino que únicamente responde a criterios de Inventario a efectos de evitar su pérdida o deterioro, sin perjuicio de su emplazamiento.

CAPITULO SEXTO
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 202.- Definición y ámbito de aplicación.

Quedan sometidas a este régimen, todas las actividades, incluida la agrícola, obras de derribo, excavaciones, urbanización, edificación, etc. que pudieran llevarse a cabo en las zonas de asentamientos de interés arqueológico identificadas como ARQ en el documento "2.3 Catálogo", delimitadas gráficamente en los correspondientes planos de este Plan. Igualmente se entienden sometidas a este mismo régimen de protección cualesquiera otras que pudieran encontrarse con motivo de la realización de dichas actividades y obras.

Artículo 203.- Régimen y criterios de intervención de las zonas de patrimonio arqueológico.

Para todos los elementos que cuentan con una declaración de Bien Cultural o Zona de Presunción Arqueológica, al amparo de la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural, es de aplicación el régimen de protección establecido en la disposición de la declaración, salvo en aquello que contradiga el régimen de protección dispuesto en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

El régimen y criterios de intervención de las Zonas de patrimonio arqueológico recogidas en el presente Inventario se corresponden con los que establece la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

* Zonas arqueológicas declaradas Bien Cultural de Protección Especial: se aplicarán los criterios dispuestos en el art. 38.3 de dicha Ley, solo en caso de que en sus respectivas declaraciones no cuenten con un régimen particularizado.
* Zonas arqueológicas declaradas Bien Cultural de Protección Media: se aplicarán los criterios dispuestos en el art. 43.2 de la misma norma solo en caso de que en sus respectivas declaraciones no cuenten con un régimen particularizado.
* Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica: se aplicarán las disposiciones del art. 65 de dicha Ley.
* Otras zonas de interés arqueológico merecedoras de protección: su regulación se asimila a las zonas de presunción arqueológica, y por tanto se aplicará lo expuesto en el art. 65 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.

1.- Las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) quedan sujetas, en lo referente a los parámetros edificatorios y de uso autorizados en ellas y no acordes con los establecidos en este Plan, al régimen de las edificaciones y usos tolerados.

Dicho régimen será de aplicación hasta el momento de procederse a la rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

2.- En el supuesto de declararse de forma expresa la caducidad de las licencias concedidas para la construcción de dichas edificaciones y/o para la implantación de usos y actividades en ellas será de aplicación, en todos sus extremos, el régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

Segunda.- Criterios de aplicación de la Ordenanza local sobre establecimientos de hostelería.

Los usos terciarios de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento", salvo de los de la submodalidad "2.1.1", serán considerados como usos de equipamiento a los efectos de, exclusivamente, la aplicación de las previsiones del artículo 18 de la Ordenanza local sobre establecimientos de hostelería (aprobada definitivamente mediante acuerdo municipal de 26-2-2015) reguladoras de, en concreto, los establecimientos de hostelería del grupo C y/o de hostelería complementaria, en tanto en cuanto se mantenga la vigencia de dicha Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Primera.- Régimen de calificación global del ámbito urbanístico "DE.07 Zorrotzaurre".

1.- Los tipos de zonas globales previstos en este documento (artículo 12) se complementan con la zona global mixta (Residencial + Terciaria) ordenada en el ámbito "DE.07. Zorrotzaurre".

2.- Dicha zona global mixta queda sujeta al régimen urbanístico establecido para ella en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "DE.07 Zorrotzaurre" incluidas en este Plan General.

Ese régimen urbanístico se corresponde con el establecido en las Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1995 referidas a Zorrotzaurre (aprobadas definitivamente el 31 de marzo de 2011 y el 20 de abril de 2012) y el Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre (aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012 y modificado el 29 de enero de 2015), que este Plan consolida.

En Donostia/San Sebastián, 2022.

Fdo.: Santiago Peñalba. Manu Arruabarrena. Mikel Iriondo

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

“2.3. CATÁLOGO”

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

ÍNDICE GENERAL DEL CATÁLOGO

* Documento “2.3.1 MEMORIA CATÁLOGO”
* Documento “2.3.2 INVENTARIO”

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

DOCUMENTO
"2.3.1 MEMORIA CATÁLOGO"

INDICE Pag.

I.- Objeto del Catálogo. 1
II.- Ámbito del Catálogo. 1
III.- Condicionantes formales y de desarrollo del Catálogo. 2
IV.- Modalidades de bienes a preservar. 4
V.- Relación de bienes a preservar y régimen de protección. 8

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

I.- OBJETO DEL CATÁLOGO.

Los objetivos de este Catálogo son, entre otros, los siguientes:

* Identificar la relación de los bienes que conforman el Patrimonio Urbanístico y Arqueológico de Bilbao en el ámbito territorial y material al que se hace referencia en el epígrafe II.

* Determinar los criterios de tratamiento y preservación de los citados edificios, conjuntos y elementos catalogados en tanto se formule y apruebe el plan o planes especiales a promover en desarrollo de este Plan.

* Revisar el Catálogo del Plan General de 1995.

Se plantea, además, la continuidad del funcionamiento de la Comisión de Patrimonio como órgano adecuado para evaluar e informar las actuaciones concretas que se planteen en los edificios, conjuntos y elementos catalogados, y cuya fiscalización/protección no corresponde a la Diputación Foral por no estar calificados o inventariados como Bien de Interés Cultural o no contar con expediente promovido con ese fin, conforme a lo establecido en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

II.- ÁMBITO DEL CATÁLOGO.

1.- El ámbito territorial.

El ámbito territorial afectado por este Catálogo está conformado por la totalidad del término municipal, con las dos salvedades que se mencionan a continuación.

Por un lado, el ámbito objeto del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao (texto refundido aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 18 de febrero de 1998 y modificado con posterioridad en distintas ocasiones).

Por otro, el ámbito objeto del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del área de Bilbao La Vieja (AD: 18-2-1994; modificado con posterioridad en distintas ocasiones).

En esos dos casos, los citados planes especiales identifican los edificios, conjuntos y elementos a proteger y determinan el régimen de protección.

Debido a ello, los citados objetivos de este Catálogo se extienden al conjunto del término municipal de Bilbao, con la excepción de esos dos ámbitos, en los que se mantienen los criterios y propuestas de protección establecidos en los citados planes especiales.

2.- El ámbito material.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 76, etc. de la Ley 2/2006) cabe diferenciar estas dos modalidades de bienes y elementos a proteger: naturales y artificiales o construidos.

La atención de este Catálogo está centrada, exclusivamente, en los bienes y elementos artificiales y/o construidos a proteger

A su vez, se plantea la identificación y protección de los bienes y elementos naturales a preservar de conformidad con los siguientes criterios:

* Por un lado, mediante los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y con incidencia en ese tipo de bienes y elementos. Es, en concreto,

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

el condicionante denominado "CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección", en el que se diferencian, a su vez, las distintas modalidades siguientes:

- CS.1.1 Áreas de interés naturalístico.
- CS.1.2 Áreas de arbolado autóctono y hábitat de interés comunitario (HIC).
- CS.1.3 Árboles de Interés Local.
- CS.1.4 Áreas de Interés Florístico.
- CS.1.5 Áreas de Interés Faunístico.

* Por otro, mediante la formulación en desarrollo del Plan General y siempre que se estime conveniente, del o de los planes especiales de protección y conservación de los citados bienes y elementos que se consideren adecuados para la consecución de los siguientes objetivos:

- Identificación de los bienes y elementos a proteger, ratificando y/o reajustando los afectados por los citados condicionantes superpuestos, y diferenciando, en su caso, las dos modalidades siguientes:

  . Los bienes y elementos a integrar en el Catálogo del Patrimonio Natural de Bilbao en atención a su singular valor e interés.

  . Otro tipo de bienes y elementos que, sin formar parte del citado Catálogo, deban ser protegidos.

- Determinación de las medidas de protección de los citados bienes y elementos tanto de carácter general como las específicamente referidas a las dos mencionadas modalidades.

El Plan Especial previsto en el ámbito "SNU.05 Pagasarri" ha de determinar las propuestas de intervención que, a ese respecto y dentro del ámbito, se estimen adecuadas.

III.- CONDICIONANTES FORMALES Y DE DESARROLLO DEL CATÁLOGO.

1.- Rango normativo del Catálogo y de sus propuestas.

Este Catálogo y sus propuestas tienen el rango normativo establecido para ellos en la legislación urbanística vigente (art. 60, etc. de la Ley 2/2006).

De conformidad con lo indicado en el artículo "76.2" de la citada Ley, su inclusión en este Plan no cuestiona ni altera ese rango normativo y no conlleva, en modo alguno, la asignación al mismo del rango normativo propio del planeamiento general.

Debido a ello, sus propuestas podrán ser modificadas bien mediante documentos y/o procedimientos de rango equivalente al del propio Catálogo, bien mediante otros de rango superior. Así, dichas propuestas, incluidas las relacionadas con la propia identificación de los elementos catalogados, podrán ser modificadas mediante, entre otros, el o los planes especiales mencionados en el apartado 2.

En todo caso, y en aplicación del art.100 de la Ley 2/2006, dentro del plazo de información pública se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral de Bizkaia y del Gobierno Vasco.

2.- Formulación de planeamiento especial.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Se plantea la formulación, en desarrollo del Plan General, del o de los correspondientes planes especiales con los fines que se exponen a continuación:

* Ratificar o, en su caso, reajustar las propuestas de diferenciación y regulación de las distintas modalidades de preservación de los bienes a catalogar y de sistematización de sus previsiones de protección, incluidas en este Plan General y su Catálogo.

* Ratificar y/o reajustar la relación de edificios y elementos a preservar incluida en el documento "2.3 Catálogo" y en los distintos grados de protección diferenciados en él con, entre otros, estos tres posibles enfoques:
  - Incorporar otros edificios y elementos a esa relación.
  - Excluir de esa relación determinados edificios y elementos.
  - Reajustar su integración en uno u otro grado de protección.

* Determinar las medidas de preservación y tratamiento de dichos edificios y elementos a los efectos de: su conservación y mantenimiento en las condiciones adecuadas; la eliminación de elementos y partes degradantes; la recuperación de elementos y extremos de interés; la realización, en su caso, de otro tipo de actuaciones; etc.

En todo caso, la determinación de esas medidas de preservación se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* De conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (art.15.1 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco), la incoación de todo expediente de declaración de un Bien Cultural de Protección Especial o media conllevará la aplicación inmediata y provisional del régimen particular de protección del bien, así como del régimen de protección común y específico previsto en la ley.

* Las intervenciones posibles en los bienes que, habiendo sido declarados bien Cultural de Protección Especial o Media de conformidad con lo establecido en la citada Ley, carezcan del correspondiente régimen de protección, serán admitidas en el régimen de protección común y específico (según nivel de protección y tipología) previstos en la ley (Títulos V y VI).

Sin perjuicio de su posible reajuste en el futuro en atención a las razones debidamente justificadas, se prevé la formulación de los siguientes planes especiales:

* Plan Especial de protección del Patrimonio Urbanístico de Bilbao.
  En la medida en que se estime adecuado, podrán promoverse uno o más planes especiales con ese fin.

* Plan Especial de protección del Patrimonio Arqueológico de Bilbao.
  En atención a lo indicado, las propuestas de este Catálogo y del Plan General del que forma parte referentes a la identificación de los bienes a preservar / catalogar, a la diferenciación de distintas modalidades de protección y a la determinación de las medidas de preservación de los mismos tienen carácter transitorio en tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación del citado planeamiento especial.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

IV.- MODALIDADES DE BIENES A PRESERVAR.

Se diferencian las distintas modalidades siguientes:

1.- Patrimonio edificado.

1.1.- Bienes culturales de Protección Especial Nivel A-1.

Son bienes afectados bien por las declaraciones de protección especial, o por los expedientes incoados con ese fin promovidos por entidades supramunicipales (Administración Autonómica, Administración del Estado) competentes en la materia.

A estos bienes les resultará de obligada aplicación el régimen particular de la correspondiente declaración, si lo hubiera y, en todo caso, los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

1.2.- Bienes culturales de Protección Media Nivel A-2.

Son bienes afectados bien por las declaraciones de protección media, o por los expedientes incoados con ese fin promovidos por entidades supramunicipales (Administración Autonómica, Administración del Estado) competentes en la materia.

A estos bienes les resultará de obligada aplicación el régimen particular de la correspondiente declaración, si lo hubiera y, en todo caso, los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

1.3.- Bienes culturales de Interés Local Nivel B.

Se incluyen en este nivel los bienes en los que se reconoce su valor individual por contar con elementos a proteger tanto en su envolvente exterior como en su interior.

Para ellos se define un régimen general de protección que limita las intervenciones posibles para la efectiva protección atendiendo a los valores no solo de sus fachadas y envolventes en general, sino también de su distribución interior y de su ornamentación.

1.4.- Bienes culturales de Interés Local Nivel C.

Se incluyen en este nivel los bienes en los que se reconoce su valor individual por contar con elementos a proteger en su envolvente exterior, en menor medida en su interior.

Para ellos se define un régimen general de protección que limita las intervenciones posibles para la efectiva protección de su envolvente y de aquellas partes o elementos interiores que deban ser objeto de medidas concretas de preservación.

1.5.- Bienes culturales de Interés Local Nivel D-1.

Se incluyen en este nivel de protección los bienes en cuya imagen se reconocen valores protegibles en relación con su propio entorno y por los que se reconoce su contribución a la configuración de un determinado ambiente o paisaje urbano. Los elementos en los que residen estos valores son la mayor parte de las veces elementos exteriores que configuran la imagen.

En general, se define un régimen de protección para su envolvente, dejando un mayor grado de libertad a las intervenciones en su interior.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

1.6.- Edificios industriales de Interés Local Nivel D-2.

Se incluyen en este nivel de protección los edificios industriales en cuya imagen se reconocen valores protegibles en relación con su propio entorno y por los que se valora su contribución a la configuración de un determinado ambiente o paisaje urbano.

1.7.- Miradores y cuerpos volados de madera.

A.- Identificación de los miradores.

Este Catálogo incorpora un nuevo grupo de elementos a los que extiende su protección con el objetivo de preservar aquellos elementos de las tipologías edificatorias residenciales –miradores y cuerpos volados–, que a los valores propios de sus características compositivas añaden el hecho de estar construidos en madera o haberlo estado con anterioridad a las últimas intervenciones.

Su identificación se ha llevado a efecto mediante un trabajo monográfico realizado a finales del año 2.017, con la finalidad específica de introducir criterios de protección en este tipo de elementos, cuyas principales características constructivas –vidrio y madera– dan lugar a tipologías singulares, especialmente significativos en los realizados en madera.

Así se han incluido en este grupo aquellos miradores y cuerpos volados en los que la madera ha adquirido un protagonismo relevante y que debido a ello se debe de tratar de conservar tanto su materialidad (la madera), como en muchos casos su composición.

Se trata de preservar la identidad y la coherencia con la escena urbana en la que se emplazan contribuyendo a la pervivencia del paisaje urbano y, al mismo tiempo, de contribuir a la pervivencia de este tipo de soluciones constructivas y compositivas.

B.- Sistematización y grados de protección

Los miradores identificados constituyen en sí mismos elementos de alto interés patrimonial que aportan un valor singular al edificio, y ello con independencia del grado de protección del inmueble del que forman parte.

Por este motivo los grados de protección que se describen a continuación se plantean con autonomía respecto de las condiciones de protección y de intervención propuestos para los edificios. Se plantean, en concreto, los tres niveles o grupos de protección siguientes:

* Grupo 1: miradores que deben conservarse íntegramente.
* Grupo 2: miradores que deben conservar tanto el material como sus valores compositivos.
* Grupo 3: miradores que deben conservar el material constructivo (la madera) pero sin embargo pueden alterar los valores compositivos actuales en tanto que estos no resultan adecuados en relación con el edificio en el que están integrados.

En todo caso, el planeamiento especial a redactar podrá optar por reajustar los grupos propuestos en este Catálogo, así como establecer otras vinculaciones más precisas y concretas entre los valores que deban respetar los miradores y los valores del edificio en que se integran.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

2.- Locales interiores.

A.- Identificación de los locales.

Recientemente el Ayuntamiento ha procedido, mediante una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, a actualizar la normativa protectora relativa a los denominados "locales interiores".

La propuesta de este Catálogo se limita a incorporar a su regulación los elementos identificados en dicha Modificación.

B.- Sistematización y grados de protección.

Se mantienen los 3 grados de protección siguientes, establecidos en el Plan General de 1995 que ahora se revisa:

* Locales de Protección nivel 1
  Se incluyen en ese nivel los locales caracterizados por contar con las 3 particularidades siguientes: mantenerse como una herencia fiel al modelo histórico original; ofrecer una gran calidad ornamental y representar una tipología singular en función de su dimensión y/o su estructura física.

* Locales de Protección nivel 2
  Se incluyen en este nivel los locales que reúnen 2 de las tres características señaladas en el apartado anterior.

* Fuera de nivel.
  Se atribuye este nivel a un único local para el que se quiere realizar un reconocimiento como exponente de una corriente muy característica de su época, si bien su intervención obedece a criterios muy alejados de los criterios compositivos que ordenan el inmueble en el que se ubica.

3.- Conjuntos de Interés Ambiental y Conjuntos Urbanos Homogéneos.

A.- Identificación de los conjuntos.

Respecto a los Conjuntos de Interés Ambiental, se parte de la relación de conjuntos señalados o identificados como tales en el Plan General de 1995, si bien en la presente relación se recoge un número más acotado de elementos, circunscribiendo el ámbito de la protección a conjuntos o elementos no constituidos propiamente por edificios sino referidos exclusivamente al ámbito de las estructuras urbanas (puentes) o de los parques, plazas o jardines de la ciudad, cuyos valores se encuentran en el campo de la morfología urbana, su composición e integración con el entorno y que, en razón de ello, contribuyen de forma sensible a configurar un determinados paisaje urbano.

Respecto a los Conjuntos Urbanos Homogéneos, se delimitan grupos de bienes (fundamentalmente grupos de casas obreras) de características similares en cuanto a su caracterización patrimonial y urbana al objeto de homogeneizar los criterios de intervención individual sobre sus bienes.

B.- Sistematización y grados de protección

En el reducido grupo de Conjuntos de Interés Ambiental, no se establecen grados o niveles de protección diferenciados, debiendo ser el Plan Especial que se redacte el que señale los criterios más precisos en cuanto a la protección de los elementos que configuran cada uno

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

de los conjuntos y de las condiciones particulares a respetar por posibles intervenciones. Entre tanto, este Catálogo establece unas condiciones de actuación cuya aplicación queda sujeta a los criterios que se señale por la Comisión de Patrimonio en función de las propuestas concretas de intervención que pudieran plantearse.

Respecto a los Conjuntos Urbanos Homogéneos, además de la protección referida al régimen aplicable a cada uno de los edificios que los componen establecida en el documento "2.3 Catálogo", y a juicio de los servicios técnicos municipales, se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que establezca de modo unitario los criterios estéticos y compositivos de las intervenciones que se realicen sobre dichos bienes.

4.- Otros elementos (no edificaciones).

A.- Identificación de los elementos.

Se parte de los elementos identificados en el Plan General de 1.995, estableciendo una diferenciación entre los Conjuntos Ambientales que se han incluido en el Inventario anterior, y los elementos no edificados propiamente dichos que se recogen y agrupan en este nivel del Catálogo.

Se incluyen en este inventario el conjunto de elementos del espacio público (tales como fuentes, esculturas, farolas, etc.) que por sus características estéticas, históricas, etc. forman parte de la imagen urbana de un determinado ambiente o paisaje urbano.

B.- Sistematización y grados de protección.

Este Catálogo no establece una sistematización propiamente dicha ya que la identificación de estos elementos se realiza más con un carácter de inventario genérico que de protección individualizada de los elementos.

En cualquier caso, sí se establece una vinculación protectora específica para aquellos elementos incluidos en los conjuntos agrupados en el apartado de Conjuntos Ambientales, de tal forma que su traslado o modificación de emplazamiento de dichos elementos deberá ser informado favorablemente por la Comisión de Patrimonio.

5.- Patrimonio arqueológico

A.- Identificación de las zonas.

Para la identificación de las zonas se ha llevado a cabo un trabajo específico de análisis y puesta al día de los 2 Inventarios previamente existentes: el Inventario del Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco, y la relación de Zonas de Protección Arqueológica recogidas en el Plan General que ahora se revisa.

B.- Sistematización y grados de protección.

Este Catálogo no establece una sistematización concreta, sino que remite el régimen y criterios de intervención a los que establece la ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco:

* Zonas arqueológicas declaradas Bien Cultural de Protección Especial
* Zonas arqueológicas declaradas Bien Cultural de Protección Media
* Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica
* Otras zonas de interés arqueológico merecedoras de protección

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

V.- RELACIÓN DE BIENES A PRESERVAR Y SU RÉGIMEN DE REGULACIÓN.

Esa relación ha sido elaborada a partir de la premisa de extender y ampliar si cabe el abanico de bienes protegidos hasta la fecha, incluyendo nuevos bienes de la arquitectura contemporánea, de la arquitectura industrial o nuevos grupos de elementos singulares, como los miradores.

Dicha relación es la incluida en el documento "2.3.2 Inventario"

A su vez, se ha revisado las normas reguladoras de la protección establecidas en el Plan General de 1995 con criterios de flexibilidad, en atención al mayor o menor grado de protección, para permitir las intervenciones dirigidas a realizar las adecuaciones funcionales, de mejora de accesibilidad, de eficiencia energética, etc. necesarias para la renovación de los usos de los edificios, garantizando en cualquier caso el respeto de los valores protegidos.

Las normas ahora propuestas son las incluidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

En Donostia/San Sebastián, 2022.

Fdo.: Santiago Peñalba. Manu Arruabarrena. Mikel Iriondo

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

DOCUMENTO
"2.3.2. INVENTARIO"

INDICE Pag.

1.- Bienes declarados de Protección Especial Nivel A-1 1
2.- Bienes declarados de Protección Media Nivel A-2 2
3.- Bienes culturales de Interés Local Nivel B..... 3
4.- Bienes culturales de Interés Local Nivel C. 8
5.- Bienes culturales de Interés Local Nivel D-1. 21
6.- Edificios Industriales de Interés Local Nivel D-2. 43
7.- Miradores y cuerpos volados de madera (MIR). 44
8.- Locales interiores (LOC).. 53
9.- Conjuntos de Interés Ambiental y Conjuntos Urbanos Homogéneos (CIA y CH). 54
10.- Otros elementos (no edificaciones, EL). 56
11.- Patrimonio Arqueológico (ARQ)..... 59

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

1.- Bienes declarados de Protección Especial Nivel A-1.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	BOLETÍN	ÁMBITO	CÓDIGO
Allende, Manuel, Calle, 28	Colegio Indautxuko Eskola	BOPV 27-01-2012	ABANDO	ED-A1-001
Altamira, Barrio, 1 bis	Iglesia de la Santísima Trinidad	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-002
Arabella, Grupo, 1-37	Cooperativa Arabella	BOPV 27-01-2012	URIBARRI	ED-A1-003-CH
Archer, Marino, Calle, 32	Molinos Vascos	BOPV 13-03-2009	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-004
Archer, Marino, Calle, 32	Pabellón de almacenaje y molienda del cereal	BOPV 13-03-2009	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-005
Archer, Marino, Calle, 32	Antigua cordelería	BOPV 13-03-2009	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-006
Arriquibar, Plaza, 4	Azkuna Zentroa - La Alhóndiga	BOPV 20-01-1999	ABANDO	ED-A1-007
Avril Monte, Camino, 4	Capilla de la Institución Benéfica del Sagrado Corazón	BOPV 27-01-2012	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-A1-008
Avril Monte, Camino, s/n	Camino Monte Avril (Camino de Santiago)	BOPV 27-01-2012	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-A1-009
Bolívar Simón, Calle, 1	Chalet Allende	BOE 27-06-1989 / BOPV 26-01-1995	ABANDO	ED-A1-010
Cruz, de la, Barrio, 1-34	Barrio de la Cruz	BOPV 27-01-2012	BEGOÑA	ED-A1-011-CH
Hurtado de Amézaga, Calle, 19, 23	Casa Hurtado de Amézaga 19-23	BOPV 14-11-2000	ABANDO	ED-A1-012
Hurtado de Amézaga, Calle, 21	Iglesia de San Francisco de Asís - La quinta parroquia	BOPV 14-11-2000 / BOPV 27-01-2012	ABANDO	ED-A1-013
Kobeta, Monte, 25	Fuerte de Kobetas	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-014
Kobeta, Monte, s/n	Camino Kobeta-Kastrexana (Camino de Santiago)	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-015
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 25	Palacio de la Diputación	BOPV 26-01-1995	ABANDO	ED-A1-016
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 43-45 / Aguirre, Máximo, Calle, 11 bis	Casas de Ramón de la Sota	BOE 10-08-1977	ABANDO	ED-A1-017
Montevideo, Avenida, 18	Hospital Civil de Basurto	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-018
Moyúa, Federico, Plaza, 2	Hotel Carlton	BOPV 02-10-1995	ABANDO	ED-A1-019
Moyúa, Federico, Plaza, 5	Palacio de Chávarri	BOPV 23-11-1995	ABANDO	ED-A1-020
Museo, Plaza, 2	Museo de Bellas Artes	BOE 10-03-1962	ABANDO	ED-A1-021
Recalde, Alameda, 34	Casa Montero	BOPV 02-08-1993	ABANDO	ED-A1-022
Universidades, Avenida, 24	Universidad Literaria de Deusto	BOPV 14-11-2002	DEUSTU	ED-A1-023
Universidades, Avenida, 24 / Aguirre, Hermanos, Calle, 2	Universidad Comercial de Deusto	BOPV 14-11-2002	DEUSTU	ED-A1-024
Virgen de Begoña, Calle, 38	Basílica de Begoña	BOPV 27-01-2012	BEGOÑA	ED-A1-025

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Zankoeta, Calle, 1	Centro municipal de desinfecciones	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-026
Zorrotza	Puente de Alzola sobre el río Cadagua	BOPV 08-09-2005	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-027
Monte Arraiz	Mina Primitiva	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-028
Monte Arraiz	Conjunto de instalaciones del Monte Arraiz	BOPV 27-01-2012	BASURTU-ZORROTZA	ED-A1-029
Todo el municipio	Camino de Santiago (trazado)	BOPV 27-01-2012		ED-A1-030
Uribitarte, Rampas, 3 A / Uribitarte, Calle, 13 A	Viviendas en Rampas de Uribitarte 3 A	BOPV 23-03-2021	ABANDO	ED-A1-031

2.- Bienes declarados de Protección Media Nivel A-2.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	BOLETÍN	ÁMBITO	CÓDIGO
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 1	Gimnasio y Kindergarten del Colegio Alemán	BOPV 01-12-2016	DEUSTU	ED-A2-001
Berastegui, Calle, 5	Viviendas en Berastegui 5 y Café Iruña	BOPV 29-06-2020	ABANDO	ED-A2-002
Guiard, Teófilo, Calle, 1	Viviendas en Plaza Teófilo Guiard	BOPV 20-05-2010	ABANDO	ED-A2-003
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 58-60	Casa Lezama Leguizamón	BOPV 25-11-2004	ABANDO	ED-A2-004
Mazarredo, Alameda, 7	La Equitativa	BOPV 15-01-1997	ABANDO	ED-A2-005
Pontón, del, Camino, 20	Panadería del Pontón (actual Ikastola Abusu)	BOPV 24-10-2001	BEGOÑA	ED-A2-006
Pontón, del, Camino, 20	Molino del Pontón	BOPV 24-10-2001	BEGOÑA	ED-A2-007
Punta, de la, Camino, 29-3	Vivienda (Talleres de Zorrotza)	BOPV 11-05-1999	BASURTU-ZORROTZA	ED-A2-008
Punta, de la, Camino, 29-3	Oficinas (Talleres de Zorrotza)	BOPV 11-05-1999	BASURTU-ZORROTZA	ED-A2-009
Punta, de la, Camino, 29-9	Pabellón de la central de fuerza (Talleres de Zorrotza)	BOPV 11-05-1999	BASURTU-ZORROTZA	ED-A2-010
Ugalde, Calle, 7	Harino Panadera S.A.	BOPV 29-07-2005	ERREKALDE	ED-A2-011
Ugalde, Calle, 7	Fábrica de Harinas (actual Sede del Área de Salud y Consumo del Ayuntamiento de Bilbao)	BOPV 29-07-2005	ERREKALDE	ED-A2-012
Urquijo, Alameda, 75 / Escuza, José María, Calle 12-14	Edificio Industrial - Garaje Ellacuría	BOPV 09-02-2011	ABANDO	ED-A2-013

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

3.- Bienes culturales de Interés Local-Nivel B.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	OTRA DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Abandoibarra, Avenida, 2	Museo Guggenheim		ABANDO	ED-B-001
Agüero, Martín, Calle, s/n	Plaza de Toros Vista Alegre		ERREKALDE	ED-B-002
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 10	Casa Elejabeitia		DEUSTU	ED-B-003
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 182	Estación de bombeo		DEUSTU	ED-B-004
Allende, Manuel, Calle, 5	Viviendas en Manuel Allende 5		ABANDO	ED-B-005
Arana, Sabino, Avenida, 2	Casa de la Misericordia		BASURTU-ZORROTZA	ED-B-006
Arana, Sabino, Avenida, 33, 35, 37	Viviendas en Etxezuri		ABANDO	ED-B-007
Arechavaleta, Calle, 6	Viviendas en Arechavaleta 6	Casa de los aldeanos	ABANDO	ED-B-008
Artalandio, Calle, 5	Instituto Gabriel Aresti		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-B-009
Astigarraga, Pedro, Calle, 2-3-4	Viviendas Municipales		DEUSTU	ED-B-010
Bailén, Calle, 2	Estación FEVE	La Concordia	ABANDO	ED-B-011
Barroeta Aldamar, Calle, 1	Aduana		ABANDO	ED-B-012
Berastegui, Calle, 1 / López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 6 / Ledesma, Calle, 5	Viviendas en Berastegui 1		ABANDO	ED-B-013
Bertendona, Calle, 1	Viviendas en Bertendona 1		ABANDO	ED-B-014
Bertendona, Calle, 3 bis	Teatro Campos Elíseos		ABANDO	ED-B-015
Bertendona, Calle, 8	Viviendas en Bertendona 8		ABANDO	ED-B-016
Bolívar, Simón, Calle, 4	Iglesia del Carmen		ABANDO	ED-B-017
Botica Vieja, Ribera, 23 / Ybarra. Rafaela, Calle, 1A, 1B, 3A, 3B	Edificio El Tigre		DEUSTU	ED-B-018
Buenos Aires, Calle, 2	Viviendas y Oficinas en Buenos Aires 2		ABANDO	ED-B-019
Campo Volantín, Paseo, 37	Palacio de Olabarri		URIBARRI	ED-B-020
Castaños, Calle, 11	Mercado de Castaños	Antiguo lavadero. Centro municipal de distrito	URIBARRI	ED-B-021
Circular, Plaza, 2	Estación de Abando	Edificio de oficinas. Bóveda de andenes. Vestíbulo de acceso	ABANDO	ED-B-022
Colón de Larreátegui, Calle, 18	Viviendas en Colón de Larreategui 18		ABANDO	ED-B-023
Colón de Larreátegui, Calle, 30 / Ercilla, Calle 18 / Heros, Calle 28	Viviendas y Oficinas en C. de Larreátegui 30		ABANDO	ED-B-024

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Díaz de Haro, María, Calle, 18 / Poza, Licenciado, Calle 67	Viviendas en María Díaz de Haro 18		ABANDO	ED-B-025
Díaz de Haro, María, Calle, 60	Instituto Provincial de Higiene		ABANDO	ED-B-026
Diputación, Calle, 1, 3	Viviendas en Diputación 1-3		ABANDO	ED-B-027
Diputación, Calle, 7 / Astarloa, Calle, 10	Biblioteca Foral		ABANDO	ED-B-028
Diputación, Calle, 8	Oficinas en Diputación 8		ABANDO	ED-B-029
Echániz, Bombero, Plaza, 1	Oficinas en Plaza Bombero Echániz 1	Centro de Salud Bombero Echániz	ABANDO	ED-B-030
Echevarrieta, Cosme, Calle, 1, 3, 5	Viviendas en Cosme Echevarrieta 1-3-5		ABANDO	ED-B-031
Elcano, Calle, 1, 1bis / Henao, Calle, 33, 35, 37, 37A /Iparraguirre, Calle, 22	Bloque de viviendas en Elcano 1		ABANDO	ED-B-032
Elcano, Calle, 10	Edificio auxiliar zaguero del Palacio Chávarri		ABANDO	ED-B-033
Elcano, Calle, 11, 13	Viviendas en Elcano 11-13		ABANDO	ED-B-034
Elcano, Calle, 42	Viviendas en Elcano 42		ABANDO	ED-B-035
Ensanche, Plaza, 5	Viviendas en Plaza del Ensanche 5		ABANDO	ED-B-036
Ensanche, Plaza, 11	Mercado del Ensanche	Edificio Ensanche	ABANDO	ED-B-037
Ercilla, Calle, 14	Viviendas en Ercilla 14		ABANDO	ED-B-038
Ercilla, Calle, 16	Viviendas en Ercilla 16		ABANDO	ED-B-039
Ercilla, Calle, 20	Viviendas en Ercilla 20		ABANDO	ED-B-040
Ercilla, Calle, 25 / Rodríguez Arias, Calle, 10, 12	Viviendas en Ercilla 25		ABANDO	ED-B-041
Ercilla, Calle, 35 / Poza, Licenciado, Calle, 23	Viviendas en Ercilla 35		ABANDO	ED-B-042
Ercilla, Calle, 43	Viviendas en Ercilla 43		ABANDO	ED-B-043
Fernández del Campo, Calle, 15	Viviendas en Fernández del Campo 15		ABANDO	ED-B-044
Gardoqui, Cardenal, Calle, 9	Viviendas en Gardoqui 9		ABANDO	ED-B-045
Gardoqui, Cardenal, Calle, 11	Viviendas en Gardoqui 11		ABANDO	ED-B-046
Henao, Calle, 14, 16	Viviendas en Henao 14-16		ABANDO	ED-B-047
Hurtado de Amézaga, Calle, 10	Viviendas en Hurtado de Amézaga 10		ABANDO	ED-B-048
Hurtado de Amézaga, Calle, 13	Viviendas en Hurtado de Amézaga 13		ABANDO	ED-B-049
Hurtado de Amézaga, Calle, 26	Viviendas en Hurtado de Amézaga 26		ABANDO	ED-B-050
Ibáñez de Bilbao, Calle, 20, 22	Oficinas Sota Aznar		ABANDO	ED-B-051

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Ibáñez de Bilbao, Calle, 24	Oficinas en Ibáñez de Bilbao 24	Comandancia de Marina (Villa María)	ABANDO	ED-B-052
Iparraguirre, Calle, 26	Viviendas en Iparraguirre 26	Casa Allende	ABANDO	ED-B-053
Iparraguirre, Calle 29	Ampliación de La Aurora		ABANDO	ED-B-054
Iparraguirre, Calle, 46 / Gordóniz, 3	Edificio de Guardias Forales		ABANDO	ED-B-055
Iturriaga, Calle, 58	Colegio Luis Briñas		BEGOÑA	ED-B-056
Karmelo, Calle, 10	Iglesia y Convento del Carmelo		BEGOÑA	ED-B-057
Ledesma, Calle, 2	Viviendas en Ledesma 2		ABANDO	ED-B-058
Lersundi, Calle, 6	Viviendas en Lersundi 6		ABANDO	ED-B-059
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 4	Banco Santander	Antiguo Banco Hispano Americano	ABANDO	ED-B-060
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 10	Banco de España		ABANDO	ED-B-061
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 12	Banco BBVA (1)		ABANDO	ED-B-062
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 15	Viviendas en Gran Vía 15		ABANDO	ED-B-063
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 26, 28 /Diputación, Calle, 5	Viviendas en Gran Vía 26-28		ABANDO	ED-B-064
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 27, 29, 31	Viviendas en Gran Vía 27-29-31		ABANDO	ED-B-065
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 33 /Puerto, Marqués del, Calle, 8	Viviendas en Gran Vía 33		ABANDO	ED-B-066
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 37, 39	Viviendas en Gran Vía 37		ABANDO	ED-B-067
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 42, 44	Viviendas y Oficinas en Gran Vía 42-44		ABANDO	ED-B-068
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 49	Casa Power		ABANDO	ED-B-069
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 50	Edificio Babcock Wilcox		ABANDO	ED-B-070
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 56	Viviendas en Gran Vía 56		ABANDO	ED-B-071
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 57, 59, 61 / Estrauntza, Calle, 2, 4, 6	Viviendas en Estrauntza		ABANDO	ED-B-072
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 62	Viviendas y Oficinas en Gran Vía 62		ABANDO	ED-B-073
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 64	Viviendas en Gran Vía 64		ABANDO	ED-B-074
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 69, 71	Viviendas en Gran Vía 69-71		ABANDO	ED-B-075
Lutxana, Calle, 1	Viviendas en Lutxana 1		ABANDO	ED-B-076
Mazarredo, Alameda, 3-5	Viviendas en Alameda Mazarredo 3-5		ABANDO	ED-B-077
Mazarredo, Alameda, 4	Viviendas en Alameda Mazarredo 4		ABANDO	ED-B-078

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Mazarredo, Alameda, 6	Viviendas en Alameda Mazarredo 6		ABANDO	ED-B-079
Mazarredo, Alameda, 8 / San Vicente, Plaza, 1, 2 / San Vicente, Calle, 1	Viviendas en Alameda Mazarredo 8		ABANDO	ED-B-080
Mazarredo, Alameda, 9	Viviendas en Alameda Mazarredo 9		ABANDO	ED-B-081
Mazarredo, Alameda, 17, 19, 21 / Ercilla, Calle, 1	Viviendas en Alameda Mazarredo 17-19-21		ABANDO	ED-B-082
Mazarredo, Alameda, 23	Palacio Ibaigane		ABANDO	ED-B-083
Mazarredo, Alameda, 27, 29	Viviendas en Alameda Mazarredo 27-29		ABANDO	ED-B-084
Mazarredo, Alameda, 63	Viviendas en Alameda Mazarredo 63		ABANDO	ED-B-085
Museo, Plaza, 1 / Ajuriaguerra, Juan, Calle, 35	Viviendas y Oficinas en Plaza Museo 1		ABANDO	ED-B-086
Moyúa, Federico, Plaza, 3	Delegación de Hacienda	Agencia Tributaria	ABANDO	ED-B-087
Moyúa, Federico, Plaza, 4	La Aurora		ABANDO	ED-B-088
Orueta, Obispo, Calle, 6	Oficinas en Obispo Orueta 6		ABANDO	ED-B-089
Pagasarribidea, Camino, 117	Ermita de San Roque		IBAIONDO	ED-B-090
Poza, Licenciado, Calle, 1 / Elcano, Calle, 19, 21	Instituto y Escuela Universitaria		ABANDO	ED-B-091
Poza, Licenciado, Calle, 6	Mutua General de Seguros		ABANDO	ED-B-092
Puerto, Marqués del, Calle, 1	Viviendas en Marqués del Puerto 1		ABANDO	ED-B-093
Puerto, Marqués del, Calle, 2	Sociedad Filarmónica		ABANDO	ED-B-094
Puerto, Marqués del, Calle, 9	Viviendas en Marqués del Puerto 9		ABANDO	ED-B-095
Puerto, Marqués del, Calle, 10	Viviendas en Marqués del Puerto 10		ABANDO	ED-B-096
Revilla, Gregorio de la, Calle, 35	Viviendas en Gregorio de la Revilla 35		ABANDO	ED-B-097
Ripa, Calle, 6	Viviendas en Ripa 6		ABANDO	ED-B-098
Rodríguez Arias, Calle, 4	Viviendas en Rodríguez Arias 4		ABANDO	ED-B-099
Rodríguez Arias, Calle, 15	Seguros Bilbao		ABANDO	ED-B-100
Rodríguez Arias, Calle, 35, 37 / Poza Licenciado, Calle, 20, 22 / Aguirre, Máximo, Calle, 24, 26, 28, 30, 32 / García Rivero, Maestro, Calle, 1, 3, 5, 7, 9	Edificio Subiñas y Orbegozo		ABANDO	ED-B-101
San José, Plaza, 1	Iglesia de San José de la Montaña		ABANDO	ED-B-102
San Pedro, Plaza, 1	Iglesia de San Pedro		DEUSTU	ED-B-104
San Vicente, Plaza, 3	Iglesia de San Vicente Mártir de Abando		ABANDO	ED-B-105

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Santa Marina, Carretera, 41	Sanatorio de Santa Marina		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-B-106
Sarriko, Parque de	Torre de Larrako		DEUSTU	ED-B-107
Sota, Ramón de la, Muelle, 1	Cía Euskalduna de Construcción y Reparación de Buques	Diques secos y Casa de bombas	ABANDO	ED-B-108
Tíboli, Calle, 5	Escuelas Viuda de Epalza	Escuelas Tíboli	URIBARRI	ED-B-109
Universidades, Avenida, 2, 3	Viviendas en Avenida Universidades 2-3	Casas de Allende	URIBARRI	ED-B-113
Universidades, Avenida, 10	Edificios La Cava	Casa Villalonga / Casa Ybarra	URIBARRI	ED-B-114
Urquijo, Alameda, 7	Iglesia de la Residencia		ABANDO	ED-B-116
Urquijo, Alameda, 9	Casa Domingo Hormaeche		ABANDO	ED-B-117
Urquijo, Alameda, 11	Viviendas en Alameda Urquijo 11		ABANDO	ED-B-118
Urquijo, Alameda, 19	Edificio de Correos		ABANDO	ED-B-119
Urquijo, Alameda, 54, 54 bis	Viviendas en Alda. Urquijo 54, 54 bis		ABANDO	ED-B-120
Urquijo, Alameda, 56, 58, 60, 62, 64	Viviendas en Alameda Urquijo 56-58-60-62-64		ABANDO	ED-B-121
Urquijo, Alameda, 71	Viviendas en Alda. Urquijo 71		ABANDO	ED-B-122
Venezuela, Plaza, 1	Aviación y Comercio		ABANDO	ED-B-123
Venezuela, Plaza, 2	Naviera Aznar		ABANDO	ED-B-124
Venta Alta, Camino, 108. Buia	Palacio Seberetxe		IBAIONDO	ED-B-125
Bilbao	Estaciones Metro Bilbao			ED-B-126
Museo, Plaza 2	Museo de Bellas Artes	Ampliación	ABANDO	ED-B-127

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

4.- Bienes culturales de Interés Local-Nivel C.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	OTRA DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Abandoibarra, Avenida, 3	Bizkaia Aretoa	Paraninfo de la UPV-EHU	ABANDO	ED-C-001
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 2	Viviendas en L. Aguirre 2		DEUSTU	ED-C-002
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 4	Viviendas en L. Aguirre 4		DEUSTU	ED-C-003
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 29	Centro Comercial Bidarte	Edificio Seat	DEUSTU	ED-C-004
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 42	Chalet Bidarte	Centro Municipal de Distrito	DEUSTU	ED-C-005
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 75	Colegio de Salesianos		DEUSTU	ED-C-006
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 81	Palacio Zubiria, Sarriko	Larrako Etxea UPV-EHU	DEUSTU	ED-C-007
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 83	Facultad de Sarriko (1)		DEUSTU	ED-C-008
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 83 / Echenagusia, Pintor, s/n	Facultad de Sarriko (2) (antigua Bellas Artes)	Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales UPV	DEUSTU	ED-C-009
Aguirre, Máximo, Calle, 2	Viviendas en Máximo Aguirre 2		ABANDO	ED-C-010
Aguirre, Máximo, Calle, 3	Viviendas en Máximo Aguirre 3		ABANDO	ED-C-011
Aguirre, Máximo, Calle, 5 / Colón de Larreátegui, Calle, 50	Viviendas en Máximo Aguirre 5		ABANDO	ED-C-012
Aguirre, Máximo, Calle, 10	Viviendas en Máximo Aguirre 10		ABANDO	ED-C-013
Aguirre, Máximo, Calle, 11	Viviendas en Máximo Aguirre 11		ABANDO	ED-C-014
Aguirre, Máximo, Calle, 12	Viviendas en Máximo Aguirre 12		ABANDO	ED-C-015
Aguirre, Máximo, Calle, 22	Viviendas en Máximo Aguirre 22	Casa Eguren	ABANDO	ED-C-016
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 4, 6, 8, 10, 12 / Echevarrieta, Cosme, Calle 7, 9, 11, 13, 15 / Heros, Calle, 15	Viviendas en Juan Ajuriaguerra 4		ABANDO	ED-C-017
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 36 / Iparraguirre, Calle, 14	Viviendas en Juan Ajuriaguerra 36		ABANDO	ED-C-018
Aldape, Estrada, 14		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-C-019
Allende, Manuel, Calle, 1, 3 / Urquijo, Alameda, 63	Viviendas en Manuel Allende 1-3		ABANDO	ED-C-020
Allende, Manuel, Calle, 14, 16, 18, 20, 22	Viviendas en Manuel Allende 16-18	Antiguo Teatro Ayala	ABANDO	ED-C-021
Allende, Manuel, Calle, 26 / Eguía, General, Calle, 10, 12	Viviendas en Manuel Allende 26		ABANDO	ED-C-022
Alzola, Pablo de, Calle, 1	Viviendas en Pablo Alzola, 1		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-023
Amistad, Grupo, 1-15	Cooperativa de Viviendas La Amistad		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-024-CH

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Arana, Sabino, Avenida, 6	Viviendas en Sabino Arana 6		ABANDO	ED-C-025
Arana, Sabino, Avenida, 8	Viviendas en Sabino Arana 8		ABANDO	ED-C-026
Arana, Sabino, Avenida, 10, 12	Viviendas en Sabino Arana 10		ABANDO	ED-C-027
Arana, Sabino, Avenida, 14, 16	Viviendas en Sabino Arana 14		ABANDO	ED-C-028
Arana, Sabino, Avenida, 32	Viviendas en Sabino Arana 32		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-029
Arana, Sabino, Avenida, 34	Viviendas en Sabino Arana 34		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-030
Arana, Sabino, Avenida, 40	Viviendas en Sabino Arana 40		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-031
Arana, Sabino, Avenida, 50	Talleres municipales	Centro Socio Cultural Basurto	BASURTU-ZORROTZA	ED-C-032
Araneko, Calle, 37	Caserío Goiri-Bekoa	Centro social…	DEUSTU	ED-C-033
Arbolantxa, Calle, 2, 4	Viviendas en Arbolantxa 2		ABANDO	ED-C-034
Arbolantxa, Calle, 6	Viviendas en Arbolantxa 6		ABANDO	ED-C-035
Areilza, Doctor, Alameda, 8 / Rodríguez Arias, Calle, 48	Viviendas en Doctor Areilza 8		ABANDO	ED-C-036
Areilza, Doctor, Alameda, 10	Viviendas en Doctor Areilza 10		ABANDO	ED-C-037
Areilza, Doctor, Alameda, 12	Ambulatorio en Doctor Areilza 12		ABANDO	ED-C-038
Areilza, Doctor, Alameda, 15	Viviendas en Doctor Areilza 15		ABANDO	ED-C-039
Areilza, Doctor, Alameda, 18, 20	Viviendas en Doctor Areilza 18		ABANDO	ED-C-040
Areilza, Doctor, Alameda, 22, 24	Viviendas en Doctor Areilza 22		ABANDO	ED-C-041
Areilza, Doctor, Alameda, 32	Colegio e Iglesia de los Jesuitas en Indautxu		ABANDO	ED-C-042
Aresti, Gabriel, Avenida, 8	Instituto Txurdinaga Behekoa		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-C-043
Aresti, Gabriel, Avenida, 36, 38	Torres de viviendas en Gabriel Aresti 36-38		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-C-044
Arriquibar, Plaza, 2, 3	Viviendas en Arriquibar 2-3		ABANDO	ED-C-045
Astarloa, Calle, 1, 3 / Colón de Larreátegui, Calle, 27 / Ledesma, Calle, 32	Viviendas en Astarloa 1		ABANDO	ED-C-046
Astarloa, Calle, 2 / Colón de Larreátegui, Calle, 29, 31	Viviendas en Astarloa 2		ABANDO	ED-C-047
Astarloa, Calle, 4	Viviendas en Astarloa 4		ABANDO	ED-C-048
Astarloa, Calle, 5	Viviendas en Astarloa 5		ABANDO	ED-C-049
Autonomía, Calle, 46 / Eguía, Calle, 1 / San Francisco, Plaza, 1	Viviendas en Autonomía 46		ABANDO	ED-C-051
Autonomía, Calle, 50, 52, 54 / Areilza, Doctor, Alameda, 57	Viviendas en Autonomía 52-54	Casa Rojas	ABANDO	ED-C-052

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Autonomía, Calle, 59	Viviendas en Autonomía 59		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-053
Barraincúa, Calle, 4, 6	Viviendas en Barraincúa 4		ABANDO	ED-C-054
Barraincúa, Calle, 5	Centro Cívico en Barraincúa 5	Antiguo Lavadero, actual Centro Municipal de Distrito	ABANDO	ED-C-055
Barraincúa, Calle, 8, 10	Viviendas en Barraincúa 8		ABANDO	ED-C-056
Barraincúa, Calle, 12, 14, 16	Viviendas en Barraincúa 12		ABANDO	ED-C-057
Basurtu-Kastrexana, Carretera, 57, 59, 61	Bloque de viviendas		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-058
Benidorm, Calle, 1	Viviendas en L. Aguirre / Benidorm		DEUSTU	ED-C-059
Bertendona, Calle, 5	Instituto Femenino Bertendona		ABANDO	ED-C-060
Bertendona, Calle, 6	Viviendas en Bertendona 6		ABANDO	ED-C-061
Botica Vieja, Ribera, 1	Ampliación del I.C.E.		DEUSTU	ED-C-062
Buenavista, Grupo, 1-31, 33	Cooperativa Buenavista		DEUSTU	ED-C-063-CH
Buenos Aires, Calle, 4	Viviendas y oficinas en Buenos Aires 4		ABANDO	ED-C-064
Buenos Aires, Calle, 5	Viviendas en Buenos Aires, 5		ABANDO	ED-C-065
Buenos Aires, Calle, 10	Telefónica en Buenos Aires 10		ABANDO	ED-C-066
Buenos Aires, Calle, 11	Viviendas en Buenos Aires 11		ABANDO	ED-C-067
Buenos Aires, Calle, 12	Oficinas en Buenos Aires 12		ABANDO	ED-C-068
Buenos Aires, Calle, 13	Viviendas en Buenos Aires 13	Salón de té New York	ABANDO	ED-C-069
Buenos Aires, Calle, 15	Viviendas en Buenos Aires 15		ABANDO	ED-C-070
Buia, Barrio, 140			ERREKALDE	ED-C-071
Buia, Carretera, 174			ERREKALDE	ED-C-072
Campo Volantín, Paseo, 14	Viviendas en Campo Volantín 14		URIBARRI	ED-C-073
Campo Volantín, Paseo, 15	Viviendas en Campo Volantín 15		URIBARRI	ED-C-074
Campo Volantín, Paseo, 18	Viviendas en Campo Volantín 18		URIBARRI	ED-C-075
Campo Volantín, Paseo, 20	Chalet en Campo Volantín 20		URIBARRI	ED-C-076
Campo Volantín, Paseo, 21	Viviendas en Campo Volantín 21		URIBARRI	ED-C-077
Campo Volantín, Paseo, 26	Viviendas en Campo Volantín 26		URIBARRI	ED-C-078
Campo Volantín, Paseo, 29	Viviendas en Campo Volantín 29		URIBARRI	ED-C-079

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Campo Volantín, Paseo, 33 / Huertas de la Villa, Calle, 31	Viviendas en Campo Volantín 33		URIBARRI	ED-C-080
Campo Volantín, Paseo, 36	Colegio San Pedro Apóstol en Campo Volantín		URIBARRI	ED-C-081
Carmelo Gil, Doctores, Calle, 7	Viviendas en Carmelo Gil 7		ABANDO	ED-C-083
Carmelo Gil, Doctores, Calle, 10, 12 / Salazar, General, Calle 10	Viviendas en Carmelo Gil 10		ABANDO	ED-C-084
Carmelo Gil, Doctores, Calle, 11 / Salazar, General, Calle 6, 8	Viviendas en Carmelo Gil 11		ABANDO	ED-C-085
Circular, Plaza, 1 / Navarra, Calle, 5	Caja de Ahorros BBK (1)	Antiguo Hotel Terminus, actual Bilbao Ekintza	ABANDO	ED-C-086
Circular, Plaza, 4	Caixabank	Bankunión / Caja Navarra CAN	ABANDO	ED-C-087
Ciudad Jardín, Grupo, 1-26, 33-68, 75-90, 91-98, 99-112	Cooperativa Ciudad Jardín		URIBARRI	ED-C-088-CH
Colón de Larreátegui, Calle, 5	Viviendas en Colón de Larreátegui 5		ABANDO	ED-C-089
Colón de Larreátegui, Calle, 12	Viviendas en Colón de Larreátegui 12		ABANDO	ED-C-090
Colón de Larreátegui, Calle, 14, 16	Viviendas en Colón de Larreátegui 14		ABANDO	ED-C-092
Colón de Larreátegui, Calle, 20, 22	Viviendas en Colón de Larreátegui 20	Casa Rodrigo	ABANDO	ED-C-093
Colón de Larreátegui, Calle, 23	Viviendas en Colón de Larreátegui 23		ABANDO	ED-C-094
Colón de Larreátegui, Calle, 48	Viviendas en Colón de Larreátegui 48		ABANDO	ED-C-095
Concha, General, Calle, 12	Viviendas en General Concha 12		ABANDO	ED-C-096
Concha, General, Calle, 14	Viviendas en General Concha 14		ABANDO	ED-C-097
Concha, General, Calle, 16	Viviendas en General Concha 16		ABANDO	ED-C-098
Concha, General, Calle, 18	Colegio Sánchez Marcos		ABANDO	ED-C-099
Concha, General, Calle, 19	Viviendas en General Concha 19		ABANDO	ED-C-100
Concha, General, Calle, 20	Centro Farmacéutico Vizcaíno	Sede de EDP	ABANDO	ED-C-101
Díaz de Haro, María, Calle, 17bis, 19 / Poza Licenciado, Calle, 50bis	Edificio Corpus Christi		ABANDO	ED-C-102
Díaz de Haro, María, Calle, 21 / Poza Licenciado, Calle, 65	Viviendas en María Díaz de Haro 21		ABANDO	ED-C-103
Díaz de Haro, María, Calle, 22	Viviendas en María Díaz de Haro 22		ABANDO	ED-C-104
Díaz de Haro, María, Calle, 23	Viviendas en María Díaz de Haro 23		ABANDO	ED-C-105
Díaz de Haro, María, Calle, 25	Viviendas en María Díaz de Haro 25		ABANDO	ED-C-106
Díaz de Haro, María, Calle, 27	Viviendas en María Díaz de Haro 27		ABANDO	ED-C-107
Díaz de Haro, María, Calle, 43	Viviendas en María Díaz de Haro 43		ABANDO	ED-C-108

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Díaz de Haro, María, Calle, 45	Viviendas en María Díaz de Haro 45		ABANDO	ED-C-109
Díaz de Haro, María, Calle, 53	Viviendas en María Díaz de Haro 53		ABANDO	ED-C-110
Díaz de Haro, María, Calle, 54	Viviendas en María Díaz de Haro 54		ABANDO	ED-C-111
Díaz de Haro, María, Calle, 59 / Autonomía, Calle, 64-66-68	Viviendas en María Díaz de Haro 59		ABANDO	ED-C-112
Diputación, Calle, 6	Viviendas en Diputación 6		ABANDO	ED-C-113
Diputación, Calle, 10	Viviendas en Diputación 10		ABANDO	ED-C-114
Dolaretxe, Barrio, 1-15, 16, 18	Viviendas en Dolaretxe		BEGOÑA	ED-C-115-CH
Echevarría, Luis, Plaza, 1-10	Grupo Echevarría		BEGOÑA	ED-C-116-CH
Eguía, General, Calle, 6	Viviendas en General Eguía 6		ABANDO	ED-C-117
Eguillor, Pedro, Plaza, 1	Edificio Bankinter en Plaza Eguillor 1		ABANDO	ED-C-118
Eguren, Enrique, Calle, 1 / Autonomía, Calle, 19, 21	Viviendas en Enrique Eguren 1		ABANDO	ED-C-119
Elcano, Calle, 6	Viviendas en Elcano 6		ABANDO	ED-C-120
Elcano, Calle, 8	Viviendas en Elcano 8		ABANDO	ED-C-121
Elcano, Calle, 14	Viviendas en Elcano 14		ABANDO	ED-C-122
Elcano, Calle, 16 / Poza, Licenciado, Calle, 6	Viviendas en Elcano 16		ABANDO	ED-C-123
Elcano, Calle, 38	Viviendas en Elcano 38		ABANDO	ED-C-124
Enekuri-Artxanda, Carretera, 20	Antigua Facultad de Teología en Carretera de Enekuri	Escuela Superior de Hostelería de Bilbao	DEUSTU	ED-C-125
Ensanche, Plaza, 3	Viviendas en Plaza Ensanche 3		ABANDO	ED-C-126
Ensanche, Plaza, 7	Viviendas en Plaza Ensanche 7		ABANDO	ED-C-127
Ercilla, Calle, 8	Viviendas en Ercilla 8		ABANDO	ED-C-128
Ercilla, Calle, 13	Viviendas en Ercilla 13		ABANDO	ED-C-129
Ercilla, Calle, 19	Viviendas en Ercilla 19		ABANDO	ED-C-130
Ercilla, Calle, 21	Viviendas en Ercilla 21		ABANDO	ED-C-131
Ercilla, Calle, 22	Viviendas en Ercilla 22	Casa Sota	ABANDO	ED-C-132
Errekakoetxe, Calle, 2	Viviendas en Errekakoetxe 2		ABANDO	ED-C-133
Errekakoetxe, Calle, 6	Viviendas en Errekakoetxe 6		ABANDO	ED-C-134
Errekakoetxe, Calle, 8	Viviendas en Errekakoetxe 8		ABANDO	ED-C-135

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Euskadi, Plaza, 5A	Torre Iberdrola		ABANDO	ED-C-136
Fernández del Campo, Calle, 1	Viviendas en Fernández del Campo 1		ABANDO	ED-C-137
Fernández del Campo, Calle, 3	Viviendas en Fernández del Campo 3		ABANDO	ED-C-138
Fernández del Campo, Calle, 5, 7, 9	Viviendas en Fernández del Campo 5		ABANDO	ED-C-139
Fernández del Campo, Calle, 6	Viviendas en Fernández del Campo 6		ABANDO	ED-C-140
Fernández del Campo, Calle, 8	Viviendas en Fernández del Campo 8		ABANDO	ED-C-141
Fernández del Campo, Calle, 16	Viviendas en Fernández del Campo 16		ABANDO	ED-C-142
Fernández del Campo, Calle, 18, 20, 22	Viviendas en Fernández del Campo 18		ABANDO	ED-C-143
Fernández del Campo, Calle, 35	Viviendas en Fernández del Campo 35		ABANDO	ED-C-144
Funicular, Plaza	Estación del funicular de Artxanda (abajo y arriba)		URIBARRI	ED-C-145
Galíndez Jesús, Avenida, 3	Colegio Alemán San Bonifacio		URIBARRI	ED-C-146
Gazteluondo, Calle, 5	Nueva Alhóndiga		ERREKALDE	ED-C-147
Giña, Estrada, 2	Biblioteca de Irala / Casa-torre Urizar		ERREKALDE	ED-C-148
Gordóniz, Calle, 5	Viviendas en Gordóniz 5		ABANDO	ED-C-149
Gordóniz, Calle, 13	Viviendas en Gordóniz 13		ABANDO	ED-C-150
Gordóniz, Calle, 27	Viviendas en Gordóniz 27		ABANDO	ED-C-151
Gordóniz, Calle, 29	Viviendas en Gordóniz 29		ABANDO	ED-C-152
Gordóniz, Calle, 47	Viviendas en Gordóniz 47		ABANDO	ED-C-153
Henao, Calle, 1	Oficinas en Henao 1		ABANDO	ED-C-154
Henao, Calle, 2, 4 / Mazarredo, Alameda 15	Viviendas en Henao 2		ABANDO	ED-C-155
Henao, Calle, 6	Viviendas en Henao 6		ABANDO	ED-C-156
Henao, Calle, 8	Oficinas en Henao 8	Archivo Notarial (Archivo Histórico de Bizkaia)	ABANDO	ED-C-157
Henao, Calle, 10, 12	Viviendas en Henao 10		ABANDO	ED-C-158
Henao, Calle, 15 / Heros, Calle, 24	Viviendas en Henao 15		ABANDO	ED-C-159
Henao, Calle, 38, 40, 42	Viviendas en Henao 38		ABANDO	ED-C-160
Henao, Calle, 44 / Iparraguirre, Calle, 13	Viviendas en Henao 44	Casa Gamboa	ABANDO	ED-C-161
Heros, Calle, 6	Viviendas en Heros 6		ABANDO	ED-C-162

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Heros, Calle, 7	Viviendas en Heros 7		ABANDO	ED-C-163
Heros, Calle, 19	Viviendas en Heros 19		ABANDO	ED-C-164
Huertas de la Villa, Calle, 6, 8 / Epalza, Calle, 1	Viviendas en Huertas de la Villa 6		URIBARRI	ED-C-165
Huertas de la Villa, Calle, 13 / Epalza, Calle, 2	Viviendas en Huertas de la Villa 13		URIBARRI	ED-C-166
Hurtado de Amézaga, Calle ,6	Juntas Generales	Hotel Excelsior	ABANDO	ED-C-167
Hurtado de Amézaga, Calle, 8	Viviendas en Hurtado de Amézaga 8		ABANDO	ED-C-168
Hurtado de Amézaga, Calle, 15	Viviendas en Hurtado de Amézaga 15		ABANDO	ED-C-169
Hurtado de Amézaga, Calle, 17	Viviendas en Hurtado de Amézaga 17		ABANDO	ED-C-170
Hurtado de Amézaga, Calle, 18	Viviendas en Hurtado de Amézaga 18		ABANDO	ED-C-171
Hurtado de Amézaga, Calle, 22	Viviendas en Hurtado de Amézaga 22		ABANDO	ED-C-172
Ibáñez de Bilbao, Calle, 2	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 2		ABANDO	ED-C-173
Ibáñez de Bilbao, Calle, 8	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 8		ABANDO	ED-C-174
Ibáñez de Bilbao, Calle, 9	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 9		ABANDO	ED-C-175
Ibáñez de Bilbao, Calle, 10	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 10		ABANDO	ED-C-176
Ibáñez de Bilbao, Calle, 11	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 11		ABANDO	ED-C-177
Ibáñez de Bilbao, Calle, 12	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 12		ABANDO	ED-C-178
Ibáñez de Bilbao, Calle, 14	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 14		ABANDO	ED-C-179
Ibáñez de Bilbao, Calle, 15	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 15		ABANDO	ED-C-180
Ibarrekolanda, Calle, 19	Degremont		DEUSTU	ED-C-181
Ibarrekolanda, Calle, 36 / Benidorm, Calle, 4	Viviendas en Ibarrekolanda / Benidorm		DEUSTU	ED-C-182
Iparraguirre, Calle, 4	Viviendas en Iparraguirre 4		ABANDO	ED-C-183
Iparraguirre, Calle, 9 bis, 11, 13 / Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 21	Viviendas en Iparraguirre 9 bis		ABANDO	ED-C-184
Iparraguirre, Calle, 19	Viviendas en Iparraguirre 19		ABANDO	ED-C-185
Iparraguirre, Calle, 24	Colegio Urdaneta (Agustinos)		ABANDO	ED-C-186
Iparraguirre, Calle, 38	Casas dobles en Iparraguirre, 38		ABANDO	ED-C-187
Iparraguirre, Calle, 42	Viviendas en Iparraguirre 42		ABANDO	ED-C-188
Iparraguirre, Calle, 44	Viviendas en Iparraguirre 44		ABANDO	ED-C-189

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Iparraguirre, Calle, 45	Viviendas en Iparraguirre 45		ABANDO	ED-C-190
Iparraguirre, Calle, 56 / Egaña, Calle, 23, 25, 27	Viviendas en Iparraguirre 56		ABANDO	ED-C-191
Irala, Calle, 4	Viviendas en Irala 4		ERREKALDE	ED-C-192
Irala, Calle, 6	Viviendas en Irala 6		ERREKALDE	ED-C-193
Irala, Calle, 8	Iglesia de Irala	Iglesia de los Franciscanos	ERREKALDE	ED-C-194
Irala, Calle, 9	Viviendas en Irala 9		ERREKALDE	ED-C-195
Iturriza, Calle, 3	Viviendas en Iturriza 3		ABANDO	ED-C-196
Iturriza, Calle, 5	Viviendas en Iturriza 5		ABANDO	ED-C-197
Iturriza, Calle, 7	Viviendas en Iturriza 7		ABANDO	ED-C-198
Kirikiño, Avenida, 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 43 / Zuberoa, Avenida 15,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 / Baiona, Calle 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 ,34 / Reyes Católicos, Avenida, 6, 8 / Monasterio, Calle, 1, 3	Barrio de Iralabarri		ERREKALDE	ED-C-199-CH
Ledesma, Calle, 7	Viviendas en Ledesma 7		ABANDO	ED-C-200
Ledesma, Calle, 12	Viviendas en Ledesma 12		ABANDO	ED-C-201
Ledesma, Calle, 14	Viviendas en Ledesma 14		ABANDO	ED-C-202
Lersundi, Calle, 10	Colegio Cervantes		ABANDO	ED-C-203
Lersundi, Calle, 18	Viviendas en Lersundi 18	Casa Goiri	ABANDO	ED-C-204
Lojendio, Padre, Calle, 5	Viviendas en Padre Lojendio 5		ABANDO	ED-C-205
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 1	Banco BBVA (2)	Torre Bizkaia	ABANDO	ED-C-206
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 13	Oficinas en Gran Vía 13	Cámara de Comercio	ABANDO	ED-C-207
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 17	Banco Popular		ABANDO	ED-C-208
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 19, 21	Caja de Ahorros BBK (2)		ABANDO	ED-C-209
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 20	El Corte Inglés en Gran Vía 20	Antiguas Viviendas	ABANDO	ED-C-210
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 23 / Astarloa, Calle, 7	Edificio Comercial en Gran Vía 23 (BBK)	Antiguo Palacio Leguizamón	ABANDO	ED-C-211
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 30, 32 / Puerto, Marqués del, Calle, 5	Caja de Ahorros BBK (3)		ABANDO	ED-C-212
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 38	Edificio Granada		ABANDO	ED-C-213

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 40	Viviendas en Gran Vía 40		ABANDO	ED-C-214
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 46	Viviendas y Oficinas en Gran Vía 46		ABANDO	ED-C-215
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 48	Viviendas en Gran Vía 48		ABANDO	ED-C-216
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 51	Viviendas y Oficinas en Gran Vía 51		ABANDO	ED-C-217
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 66	Viviendas en Gran Vía 66		ABANDO	ED-C-218
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 68	Viviendas en Gran Vía 68		ABANDO	ED-C-219
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 70, 72, 74	Viviendas en Gran Vía 70		ABANDO	ED-C-220
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 76, 76 bis	Viviendas en Gran Vía 76-76 bis		ABANDO	ED-C-221
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 78, 80	Viviendas en Gran Vía 78		ABANDO	ED-C-222
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 79 / Díaz de Haro, María, Calle, 1	Viviendas en Gran Vía 79		ABANDO	ED-C-223
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 84, 86, 88, 90	Viviendas en Gran Vía 84		ABANDO	ED-C-224
Madariaga, Avenida, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 / Araba, Calle, 1-8 / Burgos, Calle, 1-8 / Otero, Blas de, Calle, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48 / Gipuzkoa, Calle, 1-7 / Logroño, Calle, 1-7 / Santander, Calle, 1-7 / Arróspide Jon, Calle, 2, 4, 6, 8, 10, 12 / Iruña, Calle, 2, 4, 6, 8, 10	Viviendas en Torremadariaga		DEUSTU	ED-C-225-CH
Mar Mediterráneo, Calle, 1	Conservatorio de Música		DEUSTU	ED-C-226
Mazarredo, Alameda, 10	Viviendas en Alameda Mazarredo 10		ABANDO	ED-C-227
Mazarredo, Alameda, 61	Hotel Domine	Antiguo edificio industrial (imprenta)	ABANDO	ED-C-228
Mazarredo, Alameda, 73	Viviendas en Alameda de Mazarredo 73		ABANDO	ED-C-229
Mazarredo, Alameda, 79-81 / Ajuriaguerra, Juan, Calle 52	Viviendas en Alameda Mazarredo 79		ABANDO	ED-C-230
Miramar, Camino, 60	Red Eléctrica Española		DEUSTU	ED-C-231
Monasterio, Calle, 2	Colegio de Torre Urizar (T. Camacho)		ERREKALDE	ED-C-232
Múgica y Butrón, Calle, 1 bis, 3	Viviendas en Múgica y Butrón 1 bis		URIBARRI	ED-C-233
Múgica y Butrón, Calle, 2	Viviendas en Múgica y Butrón 2		URIBARRI	ED-C-234
Múgica y Butrón, Calle, 4-6-8	Viviendas en Múgica y Butrón 4		URIBARRI	ED-C-235
Obreros Jabonera Tapia, Grupo, 1-28	Cooperativa de Viviendas Tapia		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-236-CH
Olabeaga, Muelle, 23-30	Viviendas en Olabeaga 23-30		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-237

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Oreja, Marcelino, Calle, 1	Viviendas en Marcelino Oreja 1		ABANDO	ED-C-238
Pérez Galdós, Calle, 16	Viviendas en Pérez Galdós 16		ABANDO	ED-C-239
Pérez Galdós, Calle, 26 / Díaz de Haro, María, Calle, 39	Viviendas en Pérez Galdós 26		ABANDO	ED-C-240
Pérez Galdós, Calle, 27 / Díaz de Haro, María, Calle 52	Viviendas en Pérez Galdós 27		ABANDO	ED-C-241
Pérez Galdós, Calle, 28 / Díaz de Haro, María, Calle 50	Viviendas en Pérez Galdós 28		ABANDO	ED-C-242
Pérez Galdós, Calle, 30	Viviendas en Pérez Galdós 30		ABANDO	ED-C-243
Pérez Galdós, Calle, 48	Viviendas en Pérez Galdós 48		ABANDO	ED-C-244
Popular la, Grupo, 1-31	Cooperativa de Viviendas La Popular		URIBARRI	ED-C-245-CH
Poza Licenciado, Calle, 2	Viviendas en Licenciado Poza 2	Edificio Guridi	ABANDO	ED-C-246
Poza Licenciado, Calle, 5	Viviendas en Licenciado Poza 5		ABANDO	ED-C-247
Poza, Licenciado, Calle, 7	Viviendas en Licenciado Poza 7		ABANDO	ED-C-248
Poza, Licenciado, Calle, 16 / Ercilla, Calle, 31, 33	Viviendas en Licenciado Poza 16		ABANDO	ED-C-249
Poza, Licenciado, Calle, 25, 27, 29 / Ercilla, Calle, 36, 38	Viviendas en Licenciado Poza 25		ABANDO	ED-C-250
Príncipe, Calle, 4	Viviendas en Príncipe 4		ABANDO	ED-C-251
Puerto, Marqués del, Calle, 4	Viviendas en Marqués del Puerto 4		ABANDO	ED-C-252
Puerto, Marqués del, Calle, 6	Viviendas en Marqués del Puerto 6		ABANDO	ED-C-253
Puerto, Marqués del, Calle, 11	Viviendas en Marqués del Puerto 11	Casa del indiano	ABANDO	ED-C-254
Puerto, Marqués del, Calle, 14	Viviendas en Marqués del Puerto 14		ABANDO	ED-C-255
Puerto, Marqués del, Calle, 16	Viviendas en Marqués del Puerto 16		ABANDO	ED-C-256
Ramón y Cajal, Avenida, 1	Viviendas en Ramón y Cajal 1	Casa Casimiro Carrère	DEUSTU	ED-C-257
Recalde, Alameda, 7	Viviendas en Alameda Recalde 7		ABANDO	ED-C-258
Recalde, Alameda, 12-14	Edificio Comercial en Alameda Recalde 12-14		ABANDO	ED-C-259
Recalde, Alameda, 16	Viviendas en Alameda Recalde 16		ABANDO	ED-C-260
Recalde, Alameda, 19 / Henao, Calle, 32	Colegio Escolapios		ABANDO	ED-C-261
Recalde, Alameda, 21, 23, 25 / Henao, Calle 23, 25	Viviendas en Alameda Recalde 23		ABANDO	ED-C-262
Recalde, Alameda, 22	Viviendas en Alameda Recalde 22		ABANDO	ED-C-263
Recalde, Alameda, 30	Oficinas Delclaux		ABANDO	ED-C-264

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Recalde, Alameda, 32	Viviendas en Alameda Recalde 32		ABANDO	ED-C-265
Recalde, Alameda, 50	Cámara de Comercio	La casa de la pradera	ABANDO	ED-C-266
Recalde, Alameda, 58, 60	Viviendas en Alameda Recalde 58		ABANDO	ED-C-267
Recalde, Alameda, 62	Viviendas en Alameda Recalde 62		ABANDO	ED-C-268
Recalde, Alameda, 74	Viviendas en Alameda Recalde 74		ABANDO	ED-C-269
Recalde, Alameda, 76	Viviendas en Alameda Recalde 76		ABANDO	ED-C-270
Revilla, Gregorio de la, Alameda, 1	Viviendas en Gregorio de la Revilla 1		ABANDO	ED-C-271
Revilla, Gregorio de la, Alameda, 14	Viviendas en Gregorio de la Revilla 14		ABANDO	ED-C-272
Revilla, Gregorio de la, Alameda, 16, 18	Viviendas en Gregorio de la Revilla 16		ABANDO	ED-C-273
Reyes Católicos, Avenida, 1	Viviendas en Avenida Reyes Católicos 1	Merka Irala	ERREKALDE	ED-C-274
Rubial, Ramón, Calle, 1	Biblioteca de la Universidad de Deusto		ABANDO	ED-C-275
Salazar, General , Calle, 1A - 1I	Viviendas de Ferroviarios		ERREKALDE	ED-C-276
San Felicísimo, Plaza, 1	Iglesia de San Felicísimo		DEUSTU	ED-C-277
San Ignacio, Barrio	Grupo San Ignacio de Loyola		DEUSTU	ED-C-278-CH
San Mamés, Alameda, 2	Viviendas en Alameda San Mamés 2		ABANDO	ED-C-279
San Mamés, Alameda, 4	Viviendas en Alameda San Mamés 4		ABANDO	ED-C-280
San Mamés, Alameda, 8	Viviendas en Alameda San Mamés 8		ABANDO	ED-C-281
San Mamés, Alameda, 10	Viviendas en Alameda San Mamés 10		ABANDO	ED-C-282
San Mamés, Alameda, 25	Mercado de San Mamés	Antiguo lavadero	ABANDO	ED-C-283
San Mamés, Alameda, 28	Viviendas en Alameda San Mamés 28		ABANDO	ED-C-284
San Mamés, Alameda, 34 / Iparraguirre, Calle, 48	Viviendas en Alameda San Mamés 34		ABANDO	ED-C-285
San Nicolás de Olabeaga, Calle, 33	Colegio de Olabeaga		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-286
San Vicente, Calle, 2	Antzokia en San Vicente 2		ABANDO	ED-C-287
San Vicente, Calle, 4	Casa de socorro en San Vicente 4		ABANDO	ED-C-288
San Vicente, Calle, 5	Viviendas en San Vicente 5		ABANDO	ED-C-289
Santutxu, Calle, 41 bis, 43, 45, 47, 49, 50, 53, 55, 57, 59, 61, 61bis, 63 / Unceta, Párroco, Barriada, 1-39	Grupo de viviendas Unceta	Grupo Tabacalera	BEGOÑA	ED-C-290-CH
Seberetxebidea, 11A	Lavadero de Seberetxe		ERREKALDE	ED-C-291

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Seberetxebidea, 36			ERREKALDE	ED-C-292
Tolosa, Calle, 6	Colegio Elejabarri		ERREKALDE	ED-C-293
Tristán de Leguizamón, Calle, 1	Viviendas en Tristán de Leguizamón 1		URIBARRI	ED-C-295
Uhagón, Felipe Alcalde, Calle, 7	Viviendas en Alcalde Uhagón 7		ABANDO	ED-C-296
Uhagón, Felipe Alcalde, Calle, 14	Viviendas en Alcalde Uhagón 14		ABANDO	ED-C-297
Unión Begoñesa, Grupo, 101, 102	Casas La Unión Begoñesa		BEGOÑA	ED-C-298-CH
Universidades, Avenida, 7	Residencia Fundadora de las Siervas de Jesús		URIBARRI	ED-C-299
Universidades, Avenida, 22	Ampliación de la Universidad de Deusto	Edificio Centenario.La pecera	DEUSTU	ED-C-300
Uribarri, Escuelas, Campa, 5	Colegio Público Uribarri		URIBARRI	ED-C-301
Uribitarte, Calle, 4	Galletas Artiach	Comisiones Obreras	ABANDO	ED-C-302
Uribitarte, Calle, 6	Edificio industrial en Uribitarte 6	Mondragon Unibersitatea / Comisiones Obreras	ABANDO	ED-C-303
Uribitarte, Calle, 11	Edificio industrial en Uribitarte 11	Bilbao Kirolak	ABANDO	ED-C-304
Uribitarte, Paseo, 3	Edificio Hijos de Sabino Garbisu		ABANDO	ED-C-305
Uribitarte, Rampas, 1, 2	Viviendas en Rampas de Uribitarte 1		ABANDO	ED-C-306
Urquijo, Alameda, 35	Viviendas en Alameda Urquijo 35		ABANDO	ED-C-307
Urquijo, Alameda, 37	Viviendas en Alameda Urquijo 37		ABANDO	ED-C-308
Urquijo, Alameda, 39	Viviendas en Alameda Urquijo 39		ABANDO	ED-C-309
Urquijo, Alameda, 40	Viviendas en Alameda Urquijo 40		ABANDO	ED-C-310
Urquijo, Alameda, 41	Viviendas en Alameda Urquijo 41		ABANDO	ED-C-311
Urquijo, Alameda, 42	Viviendas en Alameda Urquijo 42		ABANDO	ED-C-312
Urquijo, Alameda, 50	Viviendas en Alameda Urquijo 50		ABANDO	ED-C-313
Urquijo, Alameda, 61	Viviendas en Alameda Urquijo 61		ABANDO	ED-C-314
Urquijo, Alameda, 65	Edificio Cruz Roja en Urquijo 65		ABANDO	ED-C-315
Urquijo, Alameda, 66	Viviendas en Alameda Urquijo 66		ABANDO	ED-C-316
Urquijo, Alameda, 70 / Areilza, Doctor, Alameda, 30	Viviendas en Alameda Urquijo 70		ABANDO	ED-C-317
Urquijo, Alameda, 82 / Díaz de Haro, María, Calle, 29	Viviendas en Alameda Urquijo 82		ABANDO	ED-C-318
Urquijo, Alameda, 84	Viviendas en Alameda Urquijo 84		ABANDO	ED-C-319

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Villarías, Calle, 8	Viviendas en Villarías 8		ABANDO	ED-C-320
Virgen de Begoña, Calle, 32	Instituto Social de la Marina	Casa de Carlos Orúe	BEGOÑA	ED-C-321
Virgen de Begoña, Calle, 34	Chalet Arróspide (Actual Clínica Oftalmológica)	Palacio del Pino (Eulalia Abaitua)	BEGOÑA	ED-C-322
Virgen de Begoña, Calle, 36	Centro Diocesano de Espiritualidad		BEGOÑA	ED-C-323
Virgen de Begoña, Calle, 41	Residencia de los Venerbales Sacerdotes		BEGOÑA	ED-C-324
Zabala, Bruno Mauricio, Calle, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59	Los Ferroviarios	Viviendas obreras y Edificio social	IBAIONDO	ED-C-325-CH
Zabalbide, Calle, 61	Convento de Santa Mónica		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-C-326
Zamácola, Calle, 148	Iglesia del Buen Pastor	Iglesia de Santa Teresita del Niño Jesús	IBAIONDO	ED-C-327
Zumaia, Calle, 1	Colegio Zurbaran		URIBARRI	ED-C-328
Zumalacárregui, Avenida, 28-38	Viviendas en Zumalacárregui 28-38		BEGOÑA	ED-C-329
Zurbaran, Barrio, 1-29, 31-49, 51-76	Casas baratas en Zurbaran		URIBARRI	ED-C-330-CH
Torres Quevedo, Ingeniero, Plaza, 1	Escuela de Ingenieros		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-331
Fontecha Salazar, Calle, 7	Colegio e Iglesia en Fontecha Salazar 7	Colegio María Inmaculada e Iglesia de El Salvador	URIBARRI	ED-C-332
Elcano, Calle, 2, 4 / Aguirre, Máximo, Calle, 1	Viviendas en Elcano 2-4		ABANDO	ED-C-333
Elcano, Calle, , 7	Viviendas en Elcano 7		ABANDO	ED-C-334
San Nicolás de Olabeaga, Calle, 45 bis	Iglesia de San Nicolás		BASURTU-ZORROTZA	ED-C-335
Torreurizar, Grupo, 1-25	Barrio de Torreurizar		ERREKALDE	ED-C-336 CH
Unión Begoñesa, Grupo, 1-98	Casas La Unión Begoñesa		BEGOÑA	ED-C-337 CH

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

5.- Bienes culturales de Interés Local-Nivel D-1.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	OTRA DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Aguirre, Domingo, Calle, 2 / Alicante, Calle, 1, 3, 5 / Almería, Calle, 1, 2, 3 / Albacete, Calle, 1, 3, 5, 7, 9, 11 / Bonaparte, Luciano, Calle, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 / Cosa, Juan de la, Calle, 19, 21, 23, 25, 27, 29 / Iturriaga, Calle, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 / Zuricalday, Felipa, Plaza, 1-6	Viviendas en Domingo Aguirre, 2	Grupo Echevarría	BEGOÑA	ED-D1-001-CH
Aguirre, Máximo, Calle, 16	Viviendas en Máximo Aguirre 16		ABANDO	ED-D1-002
Aguirre, Máximo , Calle, 17 / Rodríguez Arias, Calle, 29, 31, 33	Viviendas en Máximo Aguirre 17		ABANDO	ED-D1-003
Aguirre, Máximo , Calle, 19, 21	Viviendas en Máximo Aguirre 19, 21		ABANDO	ED-D1-004
Aguirre, Máximo , Calle, 23	Viviendas en Máximo Aguirre 23		ABANDO	ED-D1-005
Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 1	Viviendas en Juan de Ajuriaguerra 1		ABANDO	ED-D1-006
Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 3	Viviendas en Juan de Ajuriaguerra 3		ABANDO	ED-D1-007
Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 13	Viviendas en Juan de Ajuriaguerra 13		ABANDO	ED-D1-008
Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Viviendas en Juan de Ajuriaguerra 14, 16, 18, 20, 22, 24		ABANDO	ED-D1-009
Ajuriaguerra, Juan de, Calle, 31, 33	Viviendas en Juan de Ajuriaguerra 31, 33		ABANDO	ED-D1-010
Aldape, Estrada, 1		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-011
Aldape, Estrada, 2		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-012
Aldape, Estrada, 3		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-013
Aldape, Estrada, 12		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-014
Aldape, Estrada, 12 bis		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-015
Aldape, Estrada, 13		Barrio San Justo	ERREKALDE	ED-D1-016
Ignacio Mirando, Grupo, 1-30	Cooperativa Ignacio Miranda		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-017-CH
Allende, Manuel, Calle, 23 / Eguía, General, Calle, 3			ABANDO	ED-D1-018
Allende, Manuel, Calle, 24	Clínica Guimón		ABANDO	ED-D1-019
Allende, Particular, Calle, 1, 3 / Santutxu, Calle, 31, 33, 35	Viviendas en Particular Allende 1, 3		BEGOÑA	ED-D1-020
Amistad, Calle, 2	Viviendas en Amistad 2		ABANDO	ED-D1-021
Amistad, Calle, 4	Viviendas en Amistad 4		ABANDO	ED-D1-022

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Amistad, Calle, 6	Viviendas en Amistad 6		ABANDO	ED-D1-023
Arana, Sabino, Avenida, 18 / Urquijo, Alameda, 96	Viviendas en Sabino Arana 18		ABANDO	ED-D1-024
Arana, Sabino, Avenida, 31	Viviendas en Sabino Arana 31		ABANDO	ED-D1-025
Arana, Sabino, Avenida, 38	Viviendas en Sabino Arana 38		BASURTU-ZORROTZA	ED-D0-026
Arana, Sabino, Avenida, 57, 59	Viviendas en Sabino Arana 57, 59		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-027
Aranzadi, Telesforo, Calle, 3	Viviendas en Telesforo Aranzadi 3		ABANDO	ED-D1-028
Aranzadi, Telesforo, Calle, 8	Viviendas en Telesforo Aranzadi 8		ABANDO	ED-D1-029
Arbolagana, Calle, 2	Instituto B.U.P. Deusto		DEUSTU	ED-D1-030
Arechavaleta, Calle, 2, 4	Viviendas en Arechavaleta 2, 4		ABANDO	ED-D1-031
Arechavaleta, Calle, 8 / Allende, Manuel, Calle, 7	Colegio El Carmen		ABANDO	ED-D1-032
Areilza, Doctor, Alameda, 2	Viviendas en Doctor Areilza 2		ABANDO	ED-D1-033
Areilza, Doctor, Alameda, 4	Viviendas en Doctor Areilza 4		ABANDO	ED-D1-034
Areilza, Doctor, Alameda, 6	Viviendas en Doctor Areilza 6		ABANDO	ED-D1-035
Areilza, Doctor, Alameda, 13 / Poza, Licenciado, Celle, 46	Viviendas en Doctor Areilza 13		ABANDO	ED-D1-036
Areilza, Doctor, Alameda, 17	Viviendas en Doctor Areilza 17		ABANDO	ED-D1-037
Areilza, Doctor, Alameda, 21	Viviendas en Doctor Areilza 21		ABANDO	ED-D1-038
Areilza, Doctor, Alameda, 23	Viviendas en Doctor Areilza 23		ABANDO	ED-D1-039
Areilza, Doctor, Alameda, 25, 27, 29	Viviendas en Doctor Areilza 25, 27, 29		ABANDO	ED-D1-040
Areilza, Doctor, Alameda, 26	Viviendas en Doctor Areilza 26		ABANDO	ED-D1-041
Areilza, Doctor, Alameda, 28	Viviendas en Doctor Areilza 28		ABANDO	ED-D1-042
Areilza, Doctor, Alameda, 38	Viviendas en Doctor Areilza 38		ABANDO	ED-D1-043
Areilza, Doctor, Alameda, 40, 42	Viviendas en Doctor Areilza 40, 42		ABANDO	ED-D1-044
Areilza, Doctor, Alameda, 41	Viviendas en Doctor Areilza 41		ABANDO	ED-D1-045
Areilza, Doctor, Alameda, 43, 45	Viviendas en Doctor Areilza 43, 45		ABANDO	ED-D1-046
Areilza, Doctor, Alameda, 46, 48	Viviendas en Doctor Areilza 46, 48		ABANDO	ED-D1-047
Areilza, Doctor, Alameda, 47	Viviendas en Doctor Areilza 47		ABANDO	ED-D1-048
Areilza, Doctor, Alameda, 50	Viviendas en Doctor Areilza 50		ABANDO	ED-D1-049

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Areilza, Doctor, Alameda, 51	Viviendas en Doctor Areilza 51		ABANDO	ED-D1-050
Areilza, Doctor, Alameda, 52	Viviendas en Doctor Areilza 52		ABANDO	ED-D1-051
Areilza, Doctor, Alameda, 54, 56	Viviendas en Doctor Areilza 54, 56		ABANDO	ED-D1-052
Areilza, Doctor, Alameda, 58, 60	Viviendas en Doctor Areilza 58, 60		ABANDO	ED-D1-053
Arriquibar, Plaza, 1	Viviendas en Plaza Arriquibar 1		ABANDO	ED-D1-054
Autonomía, Calle, 9	Viviendas en Autonomía 9		ABANDO	ED-D1-055
Autonomía, Calle, 11, 13	Viviendas en Autonomía 11, 13		ABANDO	ED-D1-056
Autonomía, Calle, 15	Viviendas en Autonomía 15		ABANDO	ED-D1-057
Autonomía, Calle, 17	Viviendas en Autonomía 17		ABANDO	ED-D1-058
Autonomía, Calle, 25	Viviendas en Autonomía 25		ABANDO	ED-D1-059
Autonomía, Calle, 27, 29	Viviendas en Autonomía 27, 29		ABANDO	ED-D1-060
Autonomía, Calle, 30	Viviendas en Autonomía 30		ABANDO	ED-D1-061
Autonomía, Calle, 31, 31bis	Viviendas en Autonomía 31, 31bis		ABANDO	ED-D1-062
Autonomía, Calle 35	Viviendas en Autonomía 35		ABANDO	ED-D1-063
Autonomía, Calle, 41	Viviendas en Autonomía 41		ABANDO	ED-D1-064
Autonomía, Calle, 43	Viviendas en Autonomía 43		ABANDO	ED-D1-065
Autonomía, Calle, 45	Viviendas en Autonomía 45		ABANDO	ED-D1-066
Autonomía, Calle, 47	Viviendas en Autonomía 47		ABANDO	ED-D1-067
Autonomía, Calle, 49	Viviendas en Autonomía 49		ABANDO	ED-D1-068
Autonomía, Calle, 56 / Areilza, Doctor, Calle, 62	Viviendas en Autonomía 56		ABANDO	ED-D1-069
Autonomía, Calle, 61	Viviendas en Autonomía 61		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-070
Autonomía, Calle, 65	Viviendas en Autonomía 65		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-071
Autonomía, Calle, 73	Viviendas en Autonomía 73		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-072
Ayala, Canciller, Calle, 1	Viviendas en Canciller Ayala 1		ABANDO	ED-D1-073
Baroja, Pío, Plaza, 5 / Nerbioi, Calle, 2, 4, 6 / Uribitarte, Paseo, 1	Viviendas en Plaza Pío Baroja 5		ABANDO	ED-D1-074
Barroeta Aldamar, Calle, 2 / Baroja, Pío, Plaza, 1	Viviendas en Barroeta Aldamar 2		ABANDO	ED-D1-075
Barroeta Aldamar, Calle, 3	Viviendas en Barroeta Aldamar 3		ABANDO	ED-D1-076

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Barroeta Aldamar, Calle, 8	Viviendas en Barroeta Aldamar 8		ABANDO	ED-D1-077
Basterra, Ramón, Calle, 1	Viviendas en Ramón Basterra 1		ABANDO	ED-D1-078
Bertendona, Calle, 2	Viviendas en Bertendona 2		ABANDO	ED-D1-079
Bolívar, Simón, Calle 5	Colegio de Simón Bolívar 5		ABANDO	ED-D1-080
Bolívar, Simón, Calle, 22	Viviendas en Simón Bolívar 22		ABANDO	ED-D1-081
Bolívar, Simón, Calle, 30	Viviendas en Simón Bolívar 30		ABANDO	ED-D1-082
Bonaparte, Luciano, Calle, 8	Viviendas en Luciano Bonaparte 8		BEGOÑA	ED-D1-083
Bonaparte, Luciano, Calle, 10	Viviendas en Luciano Bonaparte 10		BEGOÑA	ED-D1-084
Briñas, Luis, Calle, 1, 3	Viviendas en Luis Briñas 1, 3		ABANDO	ED-D1-085
Briñas, Luis, Calle, 5	Viviendas en Luis Briñas 5		ABANDO	ED-D1-086
Briñas, Luis, Calle, 9, 11	Viviendas en Luis Briñas 9, 11		ABANDO	ED-D1-087
Briñas, Luis, Calle, 22 / Montevideo, Avenida, 2, 4, 6, 8	Viviendas en Luis Briñas 22	Viviendas de los militares del Cuartel de Garellano	BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-088
Briñas, Luis, Calle, 35	Viviendas en Luis Briñas 35		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-089
Briñas, Luis, Calle, 43	Viviendas en Luis Briñas 43		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-090
Buenos Aires, Calle, 1, 3	Viviendas en Buenos Aires 1, 3		ABANDO	ED-D1-091
Buenos Aires, Calle, 14	Viviendas en Buenos Aires 14		ABANDO	ED-D1-092
Buia, Barrio, 151		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-093
Buia, Barrio, 153		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-094
Buia, Barrio, 160		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-095
Buia, Barrio, 162		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-096
Buia, Barrio, 164		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-097
Buia, Barrio, 166		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-098
Buia, Barrio, 174A		Barrio Buia	IBAIONDO	ED-D1-099
Campo Volantín, Paseo, 1 bis	Oficinas en Campo Volantín 1 bis	Ayuntamiento de Bilbao	URIBARRI	ED-D1-100
Campo Volantín, Paseo, 4	Viviendas en Campo Volantín 4		URIBARRI	ED-D1-101
Campo Volantín, Paseo, 13	Viviendas en Campo Volantín 13		URIBARRI	ED-D1-102
Campo Volantín, Paseo, 25	Viviendas en Campo Volantín 25		URIBARRI	ED-D1-103

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Campo Volantín, Paseo, 34	Viviendas en Campo Volantín 34		URIBARRI	ED-D1-104
Carmelo Gil, Doctores, Calle, 2, 4, 6	Viviendas en Doctores Carmelo Gil 2, 4, 6		ABANDO	ED-D1-105
Carmelo Gil, Doctores, Calle, 9	Viviendas en Doctores Carmelo Gil 9		ABANDO	ED-D1-106
Casilla, Plaza, 4	Viviendas en Plaza Casilla 4		ABANDO	ED-D1-107
Casilla, Plaza, 5	Viviendas en Plaza Casilla 5		ABANDO	ED-D1-108
Casilla, Plaza, 8	Viviendas en Plaza Casilla 8		ABANDO	ED-D1-109
Casilla, Plaza, 9	Viviendas en Plaza Casilla 9		ABANDO	ED-D1-110
Casilla, Plaza, 10	Viviendas en Plaza Casilla 10		ABANDO	ED-D1-111
Castaños, Calle, 1	Viviendas en Castaños 1		URIBARRI	ED-D1-112
Castaños, Calle, 3	Viviendas en Castaños 3		URIBARRI	ED-D1-113
Castaños, Calle, 5	Viviendas en Castaños 5		URIBARRI	ED-D1-114
Castaños, Calle, 7-9	Viviendas en Castaños 7-9		URIBARRI	ED-D1-115
Castaños, Calle, 8	Viviendas en Castaños 8		URIBARRI	ED-D1-116
Castaños, Calle, 10, 12	Viviendas en Castaños 10-12		URIBARRI	ED-D1-117
Castaños, Calle, 13, 15 / Múgica y Butrón, Calle, 9	Viviendas en Castaños 13-15		URIBARRI	ED-D1-118
Castaños, Calle, 20	Viviendas en Castaños 20		URIBARRI	ED-D1-119
Castaños, Calle, 21	Viviendas en Castaños 21		URIBARRI	ED-D1-120
Castaños, Calle, 22	Viviendas en Castaños 22		URIBARRI	ED-D1-121
Católicos Reyes, Avenida, 2	Viviendas en Reyes Católicos 2		ERREKALDE	ED-D1-122
Católicos Reyes, Avenida, 4	Viviendas en Reyes Católicos 4		ERREKALDE	ED-D1-123
Católicos Reyes, Avenida, 7	Viviendas en Reyes Católicos 7		ERREKALDE	ED-D1-124
Chávarri, Víctor, Plaza, 1	Viviendas en Plaza Víctor Chávarri 1		ABANDO	ED-D1-125
Chávarri, Víctor, Plaza, 2	Viviendas en Plaza Víctor Chávarri 2		ABANDO	ED-D1-126
Circular, Plaza, 3	Oficinas en Plaza Circular 3	Café La Granja	ABANDO	ED-D1-127
Circular, Plaza, 5, 6	Oficinas en Plaza Circular 5, 6		ABANDO	ED-D1-128
Colón de Larreátegui, Calle, 1	Viviendas en Colón de Larreátegui 1		ABANDO	ED-D1-129
Colón de Larreátegui, Calle, 2	Viviendas en Colón de Larreátegui 2		ABANDO	ED-D1-130

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Colón de Larreategui, Calle, 8, 10	Viviendas en Colón de Larreátegui 8, 10		ABANDO	ED-D1-131
Colón de Larreategui, Calle, 15	Viviendas en Colón de Larreátegui 15		ABANDO	ED-D1-132
Colón de Larreategui, Calle, 19	Viviendas en Colón de Larreátegui 19		ABANDO	ED-D1-133
Colón de Larreategui, Calle, 25	Viviendas en Colón de Larreátegui 25		ABANDO	ED-D1-134
Colón de Larreategui, Calle, 32	Viviendas en Colón de Larreátegui 32		ABANDO	ED-D1-135
Colón de Larreategui, Calle, 33	Viviendas en Colón de Larreátegui 33		ABANDO	ED-D1-136
Colón de Larreategui, Calle, 34, 36	Viviendas en Colón de Larreátegui 34, 36		ABANDO	ED-D1-137
Colón de Larreategui, Calle, 35	Viviendas en Colón de Larreátegui 35		ABANDO	ED-D1-138
Colón de Larreategui, Calle, 37 / Ercilla, Calle, 17	Viviendas en Colón de Larreátegui 37		ABANDO	ED-D1-139
Colón de Larreategui, Calle, 38, 40, 42, 44	Viviendas en Colón de Larreátegui 38, 40, 42, 44		ABANDO	ED-D1-140
Colón de Larreategui, Calle, 39	Viviendas en Colón de Larreátegui 39		ABANDO	ED-D1-141
Colón de Larreategui, Calle, 41	Viviendas en Colón de Larreátegui 41		ABANDO	ED-D1-142
Concha, General, Calle, 4, 6	Viviendas en General Concha 4, 6		ABANDO	ED-D1-143
Concha, General, Calle, 8	Viviendas en General Concha 8		ABANDO	ED-D1-144
Concha, General, Calle, 9	Viviendas en General Concha 9		ABANDO	ED-D1-145
Concha, General, Calle, 10	Viviendas en General Concha 10		ABANDO	ED-D1-146
Concha, General, Calle, 22	Viviendas en General Concha 22		ABANDO	ED-D1-147
Concha, General, Calle, 24, 26	Viviendas en General Concha 24, 26		ABANDO	ED-D1-148
Concha, General, Calle, 30	Viviendas en General Concha 30		ABANDO	ED-D1-149
Concha, General, Calle, 40	Viviendas en General Concha 40		ABANDO	ED-D1-150
Concha, General, Calle, 46	Viviendas en General Concha 46		ABANDO	ED-D1-151
Concha, General, Calle, 48	Viviendas en General Concha 48		ABANDO	ED-D1-152
Cosa, Juan de la, Calle, 10	Viviendas en Juan de la Cosa 10		BEGOÑA	ED-D1-153
Cosa, Juan de la, Calle, 14	Viviendas en Juan de la Cosa 14		BEGOÑA	ED-D1-154
Cosa, Juan de la, Calle, 22	Viviendas en Juan de la Cosa 22		BEGOÑA	ED-D1-155
Cristo, del, Calle, 9bis	Viviendas en Cristo 9bis		URIBARRI	ED-D1-156
Cristo, del, Calle, 10	Viviendas en Cristo 10		URIBARRI	ED-D1-157

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Cristo, del, Calle, 11	Viviendas en Cristo 11		URIBARRI	ED-D1-158
Cristo, del, Calle, 12	Viviendas en Cristo 12		URIBARRI	ED-D1-159
Cristo, del, Calle, 13, 15, 17, 19	Viviendas en Cristo 13, 15, 17, 19		URIBARRI	ED-D1-160
Cristo, del, Calle, 14	Viviendas en Cristo 14		URIBARRI	ED-D1-161
Cristo, del, Calle, 16	Viviendas en Cristo 16		URIBARRI	ED-D1-162
Díaz de Haro, María, Calle, 20	Viviendas en María Díaz de Haro 20		ABANDO	ED-D1-163
Díaz de Haro, María, Calle, 26 / Urquijo, Alameda, 69	Viviendas en María Díaz de Haro 26		ABANDO	ED-D1-164
Díaz de Haro, María, Calle, 30, 32	Viviendas en María Díaz de Haro 30, 32		ABANDO	ED-D1-165
Díaz de Haro, María, Calle, 34	Viviendas en María Díaz de Haro 34		ABANDO	ED-D1-166
Díaz de Haro, María, Calle, 36	Viviendas en María Díaz de Haro 36		ABANDO	ED-D1-167
Díaz de Haro, María, Calle, 37	Viviendas en María Díaz de Haro 37		ABANDO	ED-D1-168
Díaz de Haro, María, Calle, 38 / Bolívar, Simón, Calle, 21	Viviendas en María Díaz de Haro 38		ABANDO	ED-D1-169
Díaz de Haro, María, Calle, 40	Viviendas en María Díaz de Haro 40		ABANDO	ED-D1-170
Díaz de Haro, María, Calle, 41	Viviendas en María Díaz de Haro 41		ABANDO	ED-D1-171
Díaz de Haro, María, Calle, 42, 44, 46, 48	Viviendas en María Díaz de Haro 42, 44, 46, 48		ABANDO	ED-D1-172
Díaz de Haro, María, Calle, 49 / Eguía, General, Calle, 27	Viviendas en María Díaz de Haro 49		ABANDO	ED-D1-173
Díaz de Haro, María, Calle, 51	Viviendas en María Díaz de Haro 51		ABANDO	ED-D1-174
Díaz de Haro, María, Calle, 56 / Eguía, General, Calle, 34	Viviendas en María Díaz de Haro 56		ABANDO	ED-D1-175
Díez, Calixto, Calle, 1 / Autonomía, Calle, 33	Viviendas en Calixto Díez 1		ABANDO	ED-D1-176
Díez, Calixto, Calle, 2	Viviendas en Calixto Díez 2		ABANDO	ED-D1-177
Díez, Calixto, Calle, 3, 5	Viviendas en Calixto Díez 3, 5		ABANDO	ED-D1-178
Díez, Calixto, Calle, 9, 11 / Labayru, Calle, 37	Viviendas en Calixto Díez 9, 11		ABANDO	ED-D1-179
Dique, Calle, 7	Viviendas en Dique 7		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-180
Dique, Calle, 9	Viviendas en Dique 9		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-181
Diputación, Calle, 2	Viviendas en Diputación 2		ABANDO	ED-D1-182
Diputación, Calle, 12 / Rodríguez Arias, Calle, 2	Viviendas en Diputación 12		ABANDO	ED-D1-183
Echániz, Bombero, Plaza, 2	Hotel Indautxu		ABANDO	ED-D1-184

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Egaña, Calle, 8	Viviendas en Egaña 8		ABANDO	ED-D1-185
Egaña, Calle, 11	Viviendas en Egaña 11		ABANDO	ED-D1-186
Egaña, Calle, 14	Viviendas en Egaña 14		ABANDO	ED-D1-187
Egaña, Calle, 15	Oficinas en Egaña 15		ABANDO	ED-D1-188
Eguía, General, Calle, 7	Viviendas en General Eguía 7		ABANDO	ED-D1-189
Eguía, General, Calle, 8	Viviendas en General Eguía 8		ABANDO	ED-D1-190
Eguía, General, Calle, 9, 11	Viviendas en General Eguía 9, 11		ABANDO	ED-D1-191
Eguía, General, Calle, 13	Viviendas en General Eguía 13		ABANDO	ED-D1-192
Eguía, General, Calle, 14	Viviendas en General Eguía 14		ABANDO	ED-D1-193
Eguía, General, Calle, 16	Viviendas en General Eguía 16		ABANDO	ED-D1-194
Eguía, General, Calle, 18	Viviendas en General Eguía 18		ABANDO	ED-D1-195
Eguía, General, Calle, 20	Viviendas en General Eguía 20		ABANDO	ED-D1-196
Eguía, General, Calle, 22, 24	Viviendas en General Eguía 22, 24		ABANDO	ED-D1-197
Eguía, General, Calle, 28, 30	Viviendas en General Eguía 28, 30		ABANDO	ED-D1-198
Eguía, General, Calle, 35	Viviendas en General Eguía 35		ABANDO	ED-D1-199
Eguillor, Pedro, Plaza, 2	Viviendas en Plaza Eguillor 2		ABANDO	ED-D1-200
Eguiluz, Antonio, Médico, Calle, 15	Viviendas en Médico Antonio Eguiluz 15		BEGOÑA	ED-D1-201
Eguren, Enrique, Calle, 4	Viviendas en Enrique Eguren 4		ABANDO	ED-D1-202
Eguren, Enrique, Calle, 6	Viviendas en Enrique Eguren 6		ABANDO	ED-D1-203
Eguren, Enrique, Calle, 8	Viviendas en Enrique Eguren 8		ABANDO	ED-D1-204
Elcano, Calle, 3, 5	Viviendas en Elcano 3, 5		ABANDO	ED-D1-206
Elcano, Calle, 15	Viviendas en Elcano 15		ABANDO	ED-D1-207
Elcano, Calle, 27, 29, 31, 33	Viviendas en Elcano 27, 29, 31, 33		ABANDO	ED-D1-208
Elcano, Calle, 36	Viviendas en Elcano 36		ABANDO	ED-D1-209
Elcano, Calle, 40	Viviendas en Elcano 40		ABANDO	ED-D1-210
Enekuri-Artxanda, Carretera, 21	Ermita de Lourdes		URIBARRI	ED-D1-211
Ensanche, Plaza, 9	Viviendas en Plaza Ensanche 9		ABANDO	ED-D1-212

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Epalza, Calle, 4 / Huertas de la Villa, Calle, 4	Viviendas en Epalza 4		URIBARRI	ED-D1-213
Epalza, Calle, 6	Viviendas en Epalza 6		URIBARRI	ED-D1-214
Epalza, Calle, 7	Viviendas en Epalza 7		URIBARRI	ED-D1-215
Epalza, Calle, 10	Viviendas en Epalza 10		URIBARRI	ED-D1-216
Epalza, Calle, 12	Viviendas en Epalza 12		URIBARRI	ED-D1-217
Ercilla, Calle, 5	Viviendas en Ercilla 5		ABANDO	ED-D1-218
Ercilla, Calle, 7, 9	Viviendas en Ercilla 7-9		ABANDO	ED-D1-219
Ercilla, Calle, 11	Viviendas en Ercilla 11		ABANDO	ED-D1-220
Ercilla, Calle, 24	Oficinas en Ercilla 24		ABANDO	ED-D1-221
Ercilla, Calle, 26	Viviendas en Ercilla 26		ABANDO	ED-D1-222
Ercilla, Calle, 28, 30, 32, 34	Viviendas en Ercilla 28, 30, 32, 34		ABANDO	ED-D1-223
Ercilla, Calle, 29	Viviendas en Ercilla 29		ABANDO	ED-D1-224
Ercilla, Calle, 40	Viviendas en Ercilla 40		ABANDO	ED-D1-225
Ercilla, Calle, 41	Viviendas en Ercilla 41		ABANDO	ED-D1-226
Errekakoetxe, Calle, 10	Viviendas en Errekakoetxe 10		ABANDO	ED-D1-227
Escuza, José María, Calle, 5, 7	Viviendas en Escuza 5, 7		ABANDO	ED-D1-228
Escuza, José María, Calle, 9	Viviendas en Escuza 9		ABANDO	ED-D1-229
Escuza, José María, Calle, 11	Viviendas en Escuza 11		ABANDO	ED-D1-230
Escuza, José María, Calle, 21	Viviendas en Escuza 21		ABANDO	ED-D1-231
Escuza, José María, Calle, 23, 25, 27, 29, 31 / Pérez Galdós, Calle, 36	Viviendas en Escuza 23-31		ABANDO	ED-D1-232
Euskalduna, Calle, 1	Viviendas en Euskalduna 1		ABANDO	ED-D1-233
Euskalduna, Calle, 2, 4, 6, 8	Viviendas en Euskalduna 2, 4, 6, 8		ABANDO	ED-D1-234
Euskalduna, Calle, 11 / Urquijo, Alameda, 21	Viviendas en Euskalduna 11		ABANDO	ED-D1-235
Euskalduna, Particular, 2	Viviendas en Particular Euskalduna 2		ABANDO	ED-D1-236
Fernández del Campo, Calle, 2	Viviendas en Fernández del Campo 2		ABANDO	ED-D1-237
Fernández del Campo, Calle, 4	Viviendas en Fernández del Campo 4		ABANDO	ED-D1-238
Fernández del Campo, Calle, 11	Viviendas en Fernández del Campo 11		ABANDO	ED-D1-239

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Fernández del Campo, Calle, 13	Viviendas en Fernández del Campo 13		ABANDO	ED-D1-240
Fernández del Campo, Calle, 21, 23	Viviendas en Fernández del Campo 21, 23		ABANDO	ED-D1-241
Fernández del Campo, Calle, 24	Viviendas en Fernández del Campo 24		ABANDO	ED-D1-242
Fernández del Campo, Calle, 25	Viviendas en Fernández del Campo 25		ABANDO	ED-D1-243
Fernández del Campo, Calle, 26 / Concha, General, Calle, 15, 17	Viviendas en Fernández del Campo 26		ABANDO	ED-D1-244
Fernández del Campo, Calle, 27, 29	Viviendas en Fernández del Campo 27-29		ABANDO	ED-D1-245
Fernández del Campo, Calle, 31	Viviendas en Fernández del Campo 31		ABANDO	ED-D1-246
Fernández del Campo, Calle, 33	Viviendas en Fernández del Campo 33		ABANDO	ED-D1-247
Fika, Calle, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49	Viviendas en Fika 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49	Viviendas de Aguinaga	IBAIONDO	ED-D1-248
Fontecha Salazar, Calle, 1, 3	Viviendas en Fontecha Salazar 1, 3		URIBARRI	ED-D1-249
Fray Juan, Calle, 27	Iglesia La Milagrosa en Fray Juan 27		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-251
García Rivero, Maestro, Calle, 2, 4, 6, 8, 10 / Poza, Licenciado, Calle, 24 / Revilla, Gregorio de la, Calle, 9, 11, 13	Viviendas en García Rivero 2, 4, 6, 8, 10		ABANDO	ED-D1-252
García Salazar, Calle, 2	Viviendas en García Salazar 2		ABANDO	ED-D1-253
García Salazar, Calle, 8, 10, 12, 14, 16, 18	Viviendas en García Salazar 8, 10, 12, 14, 16, 18		ABANDO	ED-D1-254
Gardoqui, Cardenal, Calle, 3, 5, 7	Viviendas en Cardenal Gardoqui 3, 5, 7		ABANDO	ED-D1-255
Gordóniz, Calle, 2, 4	Viviendas en Gordóniz 2, 4		ABANDO	ED-D1-256
Gordóniz, Calle, 20	Viviendas en Gordóniz 20		ABANDO	ED-D1-257
Gordóniz, Calle, 24	Viviendas en Gordóniz 24		ABANDO	ED-D1-258
Gordóniz, Calle, 30	Viviendas en Gordóniz 30		ABANDO	ED-D1-259
Gordóniz, Calle, 32	Viviendas en Gordóniz 32		ABANDO	ED-D1-260
Gordóniz, Calle, 34	Viviendas en Gordóniz 34		ABANDO	ED-D1-261
Gordóniz, Calle, 43	Viviendas en Gordóniz 43		ABANDO	ED-D1-262
Gordóniz, Calle, 45	Viviendas en Gordóniz 45		ABANDO	ED-D1-263
Gordóniz, Calle, 50, 52	Viviendas en Gordóniz 50, 52		ERREKALDE	ED-D1-264
Gordóniz, Calle, 54	Viviendas en Gordóniz 54		ERREKALDE	ED-D1-265
Goya, Calle, 1, 3, 5, 7, 9	Viviendas en Goya 1, 3, 5, 7, 9		ERREKALDE	ED-D1-266
Goya, Calle, 6	Viviendas en Goya 6		ERREKALDE	ED-D1-267

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Henao, Calle, 9	Cámara de la Propiedad Urbana		ABANDO	ED-D1-268
Henao, Calle, 13	Viviendas en Henao 13		ABANDO	ED-D1-269
Henao, Calle, 26	Viviendas en Henao 26	Clínica San José	ABANDO	ED-D1-270
Henao, Calle, 27	Viviendas en Henao 27		ABANDO	ED-D1-271
Henao, Calle, 28, 30	Viviendas en Henao 28, 30		ABANDO	ED-D1-272
Henao, Calle, 54	Viviendas en Henao 54		ABANDO	ED-D1-273
Henao, Calle, 56	Viviendas en Henao 56		ABANDO	ED-D1-274
Henao, Calle, 58	Viviendas en Henao 58		ABANDO	ED-D1-275
Henao, Calle, 60	Viviendas en Henao 60		ABANDO	ED-D1-276
Heros, Calle, 1	Viviendas en Heros, 1		ABANDO	ED-D1-277
Heros, Calle, 11	Viviendas en Heros, 11		ABANDO	ED-D1-278
Heros, Calle, 12	Viviendas en Heros 12		ABANDO	ED-D1-279
Heros, Calle, 14	Viviendas en Heros, 14		ABANDO	ED-D1-280
Heros, Calle, 16	Viviendas en Heros, 16		ABANDO	ED-D1-281
Heros, Calle, 18, 20, 22	Viviendas en Heros, 18, 20, 22		ABANDO	ED-D1-282
Heros, Calle, 21	Viviendas en Heros, 21		ABANDO	ED-D1-283
Hurtado de Amézaga, Calle, 3	Viviendas en Hurtado de Amézaga 3		ABANDO	ED-D1-284
Hurtado de Amézaga, Calle, 4	Viviendas en Hurtado de Amézaga 4		ABANDO	ED-D1-285
Hurtado de Amézaga, Calle, 5	Viviendas en Hurtado de Amézaga 5		ABANDO	ED-D1-286
Hurtado de Amézaga, Calle, 11	Viviendas en Hurtado de Amézaga 11		ABANDO	ED-D1-287
Hurtado de Amézaga, Calle, 14	Viviendas en Hurtado de Amézaga 14		ABANDO	ED-D1-288
Hurtado de Amézaga, Calle, 28	Viviendas en Hurtado de Amézaga 28		ABANDO	ED-D1-289
Hurtado de Amézaga, Calle, 32	Viviendas en Hurtado de Amézaga 32		ABANDO	ED-D1-290
Hurtado de Amézaga, Calle, 34	Viviendas en Hurtado de Amézaga 34		ABANDO	ED-D1-291
Hurtado de Amézaga, Calle, 36	Viviendas en Hurtado de Amézaga 36		ABANDO	ED-D1-292
Hurtado de Amézaga, Calle, 38	Viviendas en Hurtado de Amézaga 38		ABANDO	ED-D1-293
Hurtado de Amézaga, Calle, 42	Viviendas en Hurtado de Amézaga 42		ABANDO	ED-D1-294

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Hurtado de Amézaga, Calle, 50	Viviendas en Hurtado de Amézaga 50		ABANDO	ED-D1-295
Ibáñez de Bilbao, Calle, 4	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 4		ABANDO	ED-D1-296
Ibáñez de Bilbao, Calle, 6	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 6		ABANDO	ED-D1-297
Ibáñez de Bilbao, Calle, 13	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 13		ABANDO	ED-D1-298
Ibáñez de Bilbao, Calle, 18	Viviendas en Ibáñez de Bilbao 18		ABANDO	ED-D1-299
Ibarretxe, Pedro, Calle, 2	Palacio de Justicia		ABANDO	ED-D1-300
Indautxu, Particular, 1-10	Viviendas en Particular Indautxu 1-10		ABANDO	ED-D1-301
Indautxu, Plaza, 1	Viviendas en Plaza Indautxu 1		ABANDO	ED-D1-302
Iparraguirre, Calle, 1, 3	Viviendas en Iparraguirre 1, 3		ABANDO	ED-D1-303
Iparraguirre, Calle, 5, 7, 9	Viviendas en Iparraguirre 5, 7, 9		ABANDO	ED-D1-304
Iparraguirre, Calle, 23	Viviendas en Iparraguirre 23		ABANDO	ED-D1-305
Iparraguirre, Calle, 34	Viviendas en Iparraguirre 34		ABANDO	ED-D1-306
Iparraguirre, Calle, 36	Viviendas en Iparraguirre 36		ABANDO	ED-D1-307
Iparraguirre, Calle, 39	Viviendas en Iparraguirre 39		ABANDO	ED-D1-308
Iparraguirre, Calle, 41, 43	Viviendas en Iparraguirre 41, 43		ABANDO	ED-D1-309
Iparraguirre, Calle, 50	Viviendas en Iparraguirre 41, 44		ABANDO	ED-D1-310
Iparraguirre, Calle, 54	Viviendas en Iparraguirre 54		ABANDO	ED-D1-311
Iparraguirre, Calle, 57, 59, 61	Viviendas en Iparraguirre 57, 59, 61		ABANDO	ED-D1-312
Iparraguirre, Calle, 63, 65 / Egaña, Calle, 19, 21	Viviendas en Iparraguirre 63, 65		ABANDO	ED-D1-313
Iparraguirre, Calle, 67	Viviendas en Iparraguirre 67		ABANDO	ED-D1-314
Irala, Calle, 16, 18, 20, 22, 24, 26	Viviendas en Irala 16, 18, 20, 22, 24, 26		ERREKALDE	ED-D1-315
Irala, Calle, 23	Viviendas en Irala 23		ERREKALDE	ED-D1-316
Irala, Calle, 25	Viviendas en Irala 25		ERREKALDE	ED-D1-317
Irala, Calle, 27, 29	Viviendas en Irala 27, 29		ERREKALDE	ED-D1-318
Iturribide, Calle, 67	Viviendas en Iturribide 67		IBAIONDO	ED-D1-319
Iturribide, Calle, 73	Viviendas en Iturribide 73		IBAIONDO	ED-D1-320
Iturribide, Calle, 77	Viviendas en Iturribide 77		IBAIONDO	ED-D1-321

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Iturribide, Calle, 78	Capilla del Colegio El Salvador		IBAIONDO	ED-D1-322
Iturribide, Calle, 88	Viviendas en Iturribide 88		IBAIONDO	ED-D1-323
Iturribide, Calle, 90	Viviendas en Iturribide 90		IBAIONDO	ED-D1-324
Iturribide, Calle, 109, 111	Viviendas en Iturribide 109, 111		IBAIONDO	ED-D1-325
Iturribide, Calle, 113	Viviendas en Iturribide 113		IBAIONDO	ED-D1-326
Iturribide, Calle, 115	Viviendas en Iturribide 115		BEGOÑA	ED-D1-327
Iturriza, Calle, 1	Viviendas en Iturriza 1		ABANDO	ED-D1-328
Iturriza, Calle, 11	Viviendas en Iturriza 11		ABANDO	ED-D1-330
Iturriza, Calle, 13	Viviendas en Iturriza 13		ABANDO	ED-D1-331
Iturriza, Calle, 15	Viviendas en Iturriza 15		ABANDO	ED-D1-332
Iturriza, Calle, 17	Viviendas en Iturriza 17		ABANDO	ED-D1-333
Juan XXIII, Plaza, 5, 7	Viviendas en Juan XXIII 5, 7		BEGOÑA	ED-D1-334
Karmelo, Calle, 10ª	Iglesia y Convento del Carmelo		BEGOÑA	ED-D1-335
Kirikiño, Avenida, 4, 6, 8	Viviendas en Kirikiño 4,6,8		ERREKALDE	ED-D1-336
Labayru, Calle, 1	Viviendas en Labayru 1		ABANDO	ED-D1-337
Labayru, Calle, 15, 17	Viviendas en Labayru 15, 17		ABANDO	ED-D1-338
Labayru, Calle, 19, 21, 23	Viviendas en Labayru 19, 21, 23		ABANDO	ED-D1-339
Labayru, Calle, 25	Viviendas en Labayru 25		ABANDO	ED-D1-340
Labayru, Calle, 28	Viviendas en Labayru 28		ABANDO	ED-D1-341
Labayru, Calle, 30, 32	Viviendas en Labayru 30, 32		ABANDO	ED-D1-342
Labayru, Calle, 31, 33, 35	Viviendas en Labayru 31, 33, 35		ABANDO	ED-D1-343
Lagunetxea, Barriada, 1-40	Viviendas en Lagunetxea 1 a 40		DEUSTU	ED-D1-344-CH
Langaran, Calle, 3	Iglesia del Santisimo Nombre de María		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-D1-345
Lapurdi, Avenida, 4 / Kirikiño, Avenida, 2	Viviendas en Lapurdi 4		ERREKALDE	ED-D1-346
Lapurdi, Avenida, 6, 8, 10, 12	Viviendas en Lapurdi 6, 8, 10, 12		ERREKALDE	ED-D1-347
Larraskitubidea, Camino, 81			ERREKALDE	ED-D1-348
Larraskitubidea, Camino, 88			ERREKALDE	ED-D1-349

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Larraskitubidea, Camino, 90			ERREKALDE	ED-D1-350
Larraskitubidea, Camino, 92			ERREKALDE	ED-D1-351
Ledesma, Calle, 8	Viviendas en Ledesma 8		ABANDO	ED-D1-352
Ledesma, Calle, 10	Viviendas en Ledesma 10		ABANDO	ED-D1-353
Ledesma, Calle, 16	Viviendas en Ledesma 16		ABANDO	ED-D1-354
Ledesma, Calle, 18	Viviendas en Ledesma 18		ABANDO	ED-D1-355
Ledesma, Calle, 20	Viviendas en Ledesma 20		ABANDO	ED-D1-356
Ledesma, Calle, 22, 24	Viviendas en Ledesma 22, 24		ABANDO	ED-D1-357
Ledesma, Calle, 26	Viviendas en Ledesma 26		ABANDO	ED-D1-358
Ledesma, Calle, 28	Viviendas en Ledesma 28		ABANDO	ED-D1-359
Ledesma, Calle, 30	Viviendas en Ledesma 30		ABANDO	ED-D1-360
Leguizamón, Tristán de, Calle, 2	Viviendas en Tristán de Leguizamón 2		URIBARRI	ED-D1-361
Lersundi, Calle, 1	Viviendas en Lersundi 1		ABANDO	ED-D1-362
Lersundi, Calle, 2	Viviendas en Lersundi 2		ABANDO	ED-D1-363
Lersundi, Calle, 4	Viviendas en Lersundi 4		ABANDO	ED-D1-364
Lersundi, Calle, 8	Viviendas en Lersundi 8		ABANDO	ED-D1-365
Lersundi, Calle, 13, 15, 17	Viviendas en Lersundi 13, 15, 17		ABANDO	ED-D1-366
Lojendio, Padre, Calle, 1A-1B	Viviendas en Padre Lojendio 1A-1B		ABANDO	ED-D1-367
Lojendio, Padre, Calle, 2	Viviendas en Padre Lojendio 2		ABANDO	ED-D1-368
Lojendio, Padre, Calle, 3	Viviendas en Padre Lojendio 3		ABANDO	ED-D1-369
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 8	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 8		ABANDO	ED-D1-370
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 16	Viviendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 16		ABANDO	ED-D1-371
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 22	Viviendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 22		ABANDO	ED-D1-372
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 24	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 24		ABANDO	ED-D1-373
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 36	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 36		ABANDO	ED-D1-374
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 53	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 53	Mosel	ABANDO	ED-D1-375
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 55	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 55		ABANDO	ED-D1-376

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 82	Viiendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 82		ABANDO	ED-D1-377
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 83	Viviendas en Gran Vía Don Diego López de Haro 83		ABANDO	ED-D1-378
Lutxana, Calle, 3	Viviendas en Lutxana 3		ABANDO	ED-D1-379
Lutxana, Calle, 4, 6	Viviendas en Lutxana 4, 6		ABANDO	ED-D1-380
Malmasín , Calle, 2	Viviendas en Malmasín 2		IBAIONDO	ED-D1-381
Matiko, Calle, 1	Viviendas en Matiko 1		URIBARRI	ED-D1-382
Matiko, Calle, 3, 5, 7	Viviendas en Matiko 3, 5, 7		URIBARRI	ED-D1-383
Matiko, Calle, 21	Viviendas en Matiko 21		URIBARRI	ED-D1-384
Matiko, Calle, 32	Viviendas en Matiko 32		URIBARRI	ED-D1-385
Mazarredo, Alameda, 41	Viviendas en Mazarredo 41		ABANDO	ED-D1-386
Mazarredo, Alameda, 43	Viviendas en Mazarredo 43		ABANDO	ED-D1-387
Montevideo, Avenida, 10, 12	Viviendas en Montevideo 10, 12	Viviendas de los militares del Cuartel de Garellano	BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-388
Moyúa, Federico, Plaza, 6	Oficinas en Plaza Federico Moyúa 6		ABANDO	ED-D1-389
Múgica y Butrón, Calle, 1 / Huertas de la Villa, Calle, 17	Viviendas en Múgica y Butrón 1		URIBARRI	ED-D1-390
Museo, Plaza, 3, 5	Viviendas en Plaza Museo 3, 5		ABANDO	ED-D1-391
Navarra, Calle, 3	Oficinas en Navarra 3		ABANDO	ED-D1-392
Navarra, Calle, 12	Viviendas en Navarra 12		ABANDO	ED-D1-393
Novia Salcedo, Calle, 5	Convento Capuchinos en Novia Salcedo 5		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-394
Nueva Aurora, Grupo, 1-5, 8-18	Viviendas en Nueva Aurora 1 a 18		URIBARRI	ED-D1-395-CH
Olabeaga, Muelle, 22	Casa modernista en Olabeaga 22		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-396
Olabeaga, Muelle, 36 / San Nicolás de Olabeaga, Calle, 40, 42	Viviendas en Muelle Olabeaga 36		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-397
Otero, Blas de, Calle, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 / Iruña, Calle, 7 / Eraso, General, Calle, 8	Viviendas en Blas de Otero 39-41-43-45-47-49-51		DEUSTU	ED-D1-398
Pérez Galdós, Calle, 3	Viviendas en Pérez Galdós 3		ABANDO	ED-D1-399
Pérez Galdós, Calle, 10, 12, 14	Viviendas en Pérez Galdós 10, 12, 14		ABANDO	ED-D1-400
Pérez Galdós, Calle, 13	Viviendas en Pérez Galdós 13	Residencia San Antonio (19)	ABANDO	ED-D1-401
Pérez Galdós, Calle, 15	Viviendas en Pérez Galdós 15		ABANDO	ED-D1-402
Pérez Galdós, Calle, 17	Viviendas en Pérez Galdós 17		ABANDO	ED-D1-403

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Pérez Galdós, Calle, 19	Viviendas en Pérez Galdós 19		ABANDO	ED-D1-404
Pérez Galdós, Calle, 32, 34	Viviendas en Pérez Galdós 32, 34		ABANDO	ED-D1-405
Pérez Galdós, Calle, 51	Viviendas en Pérez Galdós 51		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-406
Pérez Galdós, Calle, 53 /Briñas, Luis, Calle, 29	Viviendas en Pérez Galdós 53		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-407
Poza, Licenciado, Calle, 4	Viviendas en Licenciado Poza, 4		ABANDO	ED-D1-408
Poza, Licenciado, Calle, 8	Viviendas en Licenciado Poza 8		ABANDO	ED-D1-409
Poza, Licenciado, Calle, 9	Viviendas en Licenciado Poza 9		ABANDO	ED-D1-410
Poza, Licenciado, Calle, 10	Viviendas en Licenciado Poza 10		ABANDO	ED-D1-411
Poza, Licenciado, Calle, 11	Viviendas en Licenciado Poza 11		ABANDO	ED-D1-412
Poza, Licenciado, Calle, 18	Viviendas en Licenciado Poza, 18		ABANDO	ED-D1-413
Poza, Licenciado, Calle, 26	Viviendas en Licenciado Poza 26		ABANDO	ED-D1-414
Poza, Licenciado, Calle, 28, 30	Viviendas en Licenciado Poza 28, 30		ABANDO	ED-D1-415
Poza, Licenciado, Calle, 34, 36, 38, 40, 42	Viviendas en Licenciado Poza, 34, 36, 38, 40, 42		ABANDO	ED-D1-416
Poza, Licenciado, Calle, 39, 41, 43, 45, 47, 49	Viviendas en Licenciado Poza, 39, 41, 43, 45, 47, 49		ABANDO	ED-D1-417
Poza, Licenciado, Calle, 44	Viviendas en Licenciado Poza, 44		ABANDO	ED-D1-418
Poza, Licenciado, Calle, 48, 50	Viviendas en Licenciado Poza 48, 50		ABANDO	ED-D1-419
Poza, Licenciado, Calle, 51, 53	Viviendas en Licenciado Poza 51, 53		ABANDO	ED-D1-420
Poza, Licenciado, Calle, 59, 61	Viviendas en Licenciado Poza 59, 61		ABANDO	ED-D1-421
Poza, Licenciado, Calle, 62	Viviendas en Licenciado Poza 62		ABANDO	ED-D1-422
Poza, Licenciado, Calle, 63	Viviendas en Licenciado Poza, 63		ABANDO	ED-D1-423
Poza, Licenciado, Calle, 64	Viviendas en Licenciado Poza 64		ABANDO	ED-D1-424
Poza, Licenciado, Calle, 77	Viviendas en Licenciado Poza 77		ABANDO	ED-D1-425
Prim, Calle, 15, 17, 19, 21	Viviendas en Prim 15, 17, 19, 21		IBAIONDO	ED-D1-426
Prim, Calle, 45, 47, 49 / Santa Mónica, Calle, 2, 4, 6 / Aurrekoetxea, Calle, 4, 6 / Begoñazpi, Calle, 1, 3	Viviendas en Prim 45, 47, 49		IBAIONDO	ED-D1-427
Puerto, Marqués del, Calle, 5	Viviendas en Marqués del Puerto 5		ABANDO	ED-D1-428
Puerto, Marqués del, Calle, 13	Viviendas en Marqués del Puerto 13		ABANDO	ED-D1-429
Punta, de la, Camino, 21	Chalet en la Punta 21		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-430

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Ramón y Cajal, Avenida, 12	Viviendas en Ramón y Cajal 12		DEUSTU	ED-D1-431
Ramón y Cajal, Avenida, 26	Viviendas en Ramón y Cajal 26		DEUSTU	ED-D1-432
Ramón y Cajal, Avenida, 46	Viviendas en Ramón y Cajal 46		DEUSTU	ED-D1-433
Recalde, Alameda, 5	Viviendas en Alameda Recalde 5		ABANDO	ED-D1-434
Recalde, Alameda, 6	Viviendas en Alameda Recalde 6		ABANDO	ED-D1-435
Recalde, Alameda, 8, 10	Viviendas en Alameda Recalde 8, 10		ABANDO	ED-D1-436
Recalde, Alameda, 9, 11	Viviendas en Alameda Recalde 9, 11		ABANDO	ED-D1-437
Recalde, Alameda, 13	Viviendas en Alameda Recalde 13		ABANDO	ED-D1-438
Recalde, Alameda, 17	Viviendas en Alameda Recalde 17		ABANDO	ED-D1-439
Recalde, Alameda, 20	Viviendas en Alameda Recalde 20		ABANDO	ED-D1-440
Recalde, Alameda, 24	Viviendas en Alameda Recalde 24		ABANDO	ED-D1-441
Recalde, Alameda, 26	Viviendas en Alameda Recalde 26		ABANDO	ED-D1-442
Recalde, Alameda, 29	Viviendas en Alameda Recalde 29		ABANDO	ED-D1-443
Recalde, Alameda, 31	Viviendas en Alameda Recalde 31		ABANDO	ED-D1-444
Recalde, Alameda, 37	Viviendas en Alameda Recalde 37		ABANDO	ED-D1-445
Recalde, Alameda, 39, 41	Viviendas en Alameda Recalde 39, 41		ABANDO	ED-D1-446
Recalde, Alameda, 43, 45	Viviendas en Alameda Recalde 43, 45		ABANDO	ED-D1-447
Recalde, Alameda, 44 / Rodríguez Arias, Calle, 17	Viviendas en Alameda Recalde 44		ABANDO	ED-D1-448
Recalde, Alameda, 46	Viviendas en Alameda Recalde 46		ABANDO	ED-D1-449
Recalde, Alameda, 47	Viviendas en Alameda Recalde 47		ABANDO	ED-D1-450
Recalde, Alameda, 48	Viviendas en Alameda Recalde 48		ABANDO	ED-D1-451
Recalde, Alameda, 53	Viviendas en Alameda Recalde 53		ABANDO	ED-D1-452
Recalde, Alameda, 54	Viviendas en Alameda Recalde 54		ABANDO	ED-D1-453
Recalde, Alameda, 55	Viviendas en Alameda Recalde 55		ABANDO	ED-D1-454
Recalde, Alameda, 57	Viviendas en Alameda Recalde 57		ABANDO	ED-D1-455
Recalde, Alameda, 63, 65	Viviendas en Alameda Recalde 63, 65		ABANDO	ED-D1-456
Recalde, Alameda, 67	Viviendas en Alameda Recalde 67		ABANDO	ED-D1-457

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Recalde, Alameda, 68	Viviendas en Alameda Recalde 68		ABANDO	ED-D1-458
Recalde, Alameda, 70	Viviendas en Alameda Recalde 70		ABANDO	ED-D1-459
Regoyos, Darío de, Calle, 1	Viviendas en Darío de Regoyos 1		ABANDO	ED-D1-460
Revilla, Gregorio de la, Calle, 19, 21	Viviendas en Gregorio de la Revilla 19, 21		ABANDO	ED-D1-461
Revilla, Gregorio de la, Calle, 20	Viviendas en Gregorio de la Revilla 20		ABANDO	ED-D1-462
Revilla, Gregorio de la, Calle, 34	Viviendas en Gregorio de la Revilla 34		ABANDO	ED-D1-463
Revilla, Gregorio de la, Calle, 36	Viviendas en Gregorio de la Revilla 36		ABANDO	ED-D1-464
Revilla, Gregorio de la, Calle, 37, 39, 41	Viviendas en Gregorio de la Revilla 37, 39, 41		ABANDO	ED-D1-465
Ripa, Calle, 3	Viviendas en Ripa 3		ABANDO	ED-D1-466
Ripa, Calle, 5	Viviendas en Ripa 5		ABANDO	ED-D1-467
Ripa, Calle, 7	Viviendas en Ripa 7		ABANDO	ED-D1-468
Rodríguez Arias, Calle, 3	Viviendas en Rodríguez Arias 3		ABANDO	ED-D1-469
Rodríguez Arias, Calle, 8	Viviendas en Rodríguez Arias 8		ABANDO	ED-D1-470
Rodríguez Arias, Calle, 19, 21	Viviendas en Rodríguez Arias 19, 21		ABANDO	ED-D1-471
Rodríguez Arias, Calle, 27	Viviendas en Rodríguez Arias 27		ABANDO	ED-D1-472
Rodríguez Arias, Calle, 39 / Campuzano, Plaza, 3	Viviendas en Rodríguez Arias 39		ABANDO	ED-D1-473
Rodríguez Arias, Calle, 50	Viviendas en Rodríguez Arias 50		ABANDO	ED-D1-474
Rodríguez Arias, Calle, 60	Viviendas en Rodríguez Arias 60		ABANDO	ED-D1-475
Sagrada Familia, Calle, 5 / Migoya, Eliseo, Plaza, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18 / Lazurtegui, Julio, Plaza, 6 / Madariaga, Avenida, 32, 34, 36, 38, 40 / Aguirre, Lehendakari, Avenida, 61, 63, 65, 67	Grupo Sagrada Familia		DEUSTU	ED-D1-476-CH
Sagrado Corazón de Jesús, Plaza, 1 / Arana, Sabino, Avenida, 1	Viviendas en Plaza Sagrado Corazón de Jesús 1		ABANDO	ED-D1-477
Sagrado Corazón de Jesús, Plaza, 2	Viviendas en Plaza Sagrado Corazón de Jesús 2		ABANDO	ED-D1-478
Salazar, General, Calle, 22	Viviendas en General Salazar 22		ABANDO	ED-D1-479
Salces, Anselma de, Calle, 12, 14	Viviendas en Anselma de Salces 12, 14		URIBARRI	ED-D1-480
Salve, La, Plaza, 10	Viviendas en Plaza La Salve 10		URIBARRI	ED-D1-481
San Francisco Javier, Plaza, 2, 3	Viviendas en Plaza San Francisco Javier 2, 3		ABANDO	ED-D1-482

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

San José, Plaza, 3	Viviendas en Plaza San José 3		ABANDO	ED-D1-483
San Mamés, Alameda, 6	Viviendas en Alameda San Mamés 6		ABANDO	ED-D1-484
San Mamés, Alameda, 11	Viviendas en Alameda San Mamés 11		ABANDO	ED-D1-485
San Mamés, Alameda, 12	Viviendas en Alameda San Mamés 12		ABANDO	ED-D1-486
San Mamés, Alameda, 13	Viviendas en Alameda San Mamés 13		ABANDO	ED-D1-487
San Mamés, Alameda, 14	Viviendas en Alameda San Mamés 14		ABANDO	ED-D1-488
San Mamés, Alameda, 20, 22, 24, 26	Viviendas en Alameda San Mamés 20, 22, 24, 26		ABANDO	ED-D1-489
San Mamés, Alameda, 23	Viviendas en Alameda San Mamés 23		ABANDO	ED-D1-490
San Mamés, Alameda, 29	Viviendas en Alameda San Mamés 29		ABANDO	ED-D1-491
San Mamés, Alameda, 31	Viviendas en Alameda San Mamés 31		ABANDO	ED-D1-492
San Mamés, Alameda, 42	Viviendas en Alameda San Mamés 42		ABANDO	ED-D1-493
San Mamés, Alameda, 43	Viviendas en Alameda San Mamés 43		ABANDO	ED-D1-494
San Mamés, Alameda, 44, 46	Viviendas en Alameda San Mamés 44, 46		ABANDO	ED-D1-495
San Mamés, Alameda, 45	Viviendas en Alameda San Mamés 45		ABANDO	ED-D1-496
San Mamés, Alameda, 47	Viviendas en Alameda San Mamés 47		ABANDO	ED-D1-497
San Mamés, Alameda, 49	Viviendas en Alameda San Mamés 49		ABANDO	ED-D1-498
San Martín de la Ascensión, Plaza, 4	Iglesia de María Reina		BEGOÑA	ED-D1-499
San Vicente, Calle, 3	Viviendas en San Vicente 3		ABANDO	ED-D1-500
Santa Ana, Grupo, 1-36, 43-48	Grupo Santa Ana 1 al 48		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-501-CH
Santiago, Grupo, 1-54	Grupo Santiago 1 al 54		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-503-CH
Santutxu, Calle, 1	Viviendas en Santutxu 1		BEGOÑA	ED-D1-504
Santutxu, Calle, 3	Viviendas en Santutxu 3		BEGOÑA	ED-D1-505
Santutxu, Calle, 5	Viviendas en Santutxu 5		BEGOÑA	ED-D1-506
Seberetxebidea, Camino, 11		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-507
Seberetxebidea, Camino, 13		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-508
Seberetxebidea, Camino, 36B		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-509
Seberetxebidea, Camino, 38		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-510

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Seberetxebidea, Camino, 107, 109		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-511
Seberetxebidea, Camino, 110		Barrio Seberertxe	ERREKALDE	ED-D1-512
Serrate, Felipe, Calle, 3	Viviendas en Felipe Serrate 3		ABANDO	ED-D1-513
Sirgueras, Muelle, 5	Viviendas en Sirgueras 5		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-514
Sorkunde, Calle, 3	Viviendas en Sorkunde 3	Maternidad	BEGOÑA	ED-D1-515
Tiboli, Calle, 6 bis, 8	Viviendas en Tiboli 6 bis, 8		URIBARRI	ED-D1-517
Tiboli, Calle, 7	Viviendas en Tiboli 7		URIBARRI	ED-D1-518
Tiboli, Calle, 10, 12	Viviendas en Tiboli 10, 12		URIBARRI	ED-D1-519
Tiboli, Calle, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 / Moraza, Plaza, 4, 5, 6	Viviendas en Tiboli 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29		URIBARRI	ED-D1-520
Tiboli, Calle, 18	Viviendas en Tiboli 18		URIBARRI	ED-D1-521
Tiboli, Calle, 20	Viviendas en Tiboli 20		URIBARRI	ED-D1-522
Ugaskobidea, Camino, 7	Colegio Mayor Deusto		DEUSTU	ED-D1-523
Uhagón, Alcalde, Calle, 3	Viviendas en Alcalde Uhagón 3		ABANDO	ED-D1-524
Uribarri, Calle, 2	Viviendas en Uribarri 2		URIBARRI	ED-D1-525
Uribarri, Calle, 3, 5 / Salces, Anselma de, Calle, 2	Viviendas en Uribarri 3, 5		URIBARRI	ED-D1-526
Uribarri, Calle, 11	Protección de menores en Uribarri 11		URIBARRI	ED-D1-527
Uribitarte, Calle, 1	Viviendas en Uribitarte 1		ABANDO	ED-D1-528
Uribitarte, Calle, 3	Viviendas en Uribitarte 3		ABANDO	ED-D1-529
Uribitarte, Calle, 5	Viviendas en Uribitarte 5		ABANDO	ED-D1-530
Uribitarte, Calle, 12	Depósito Franco en Uribitarte 12	Depósito Franco (fachadas)	ABANDO	ED-D1-531
Uribitarte, Travesía, 2	Viviendas en Travesía Uribitarte 2		ABANDO	ED-D1-532
Uribitarte, Travesía, 3	Viviendas en Travesía Uribitarte 3		ABANDO	ED-D1-533
Urizar, Calle 28	Casa en Urizar 28		ERREKALDE	ED-D1-534
Urquijo, Alameda, 10	Viviendas en Alameda Urquijo 10		ABANDO	ED-D1-535
Urquijo, Alameda, 12	Viviendas en Alameda Urquijo 12		ABANDO	ED-D1-536
Urquijo, Alameda, 13	Edificio Coliseo Albia	Antiguo Coliseo Albia, actual hotel y casino	ABANDO	ED-D1-537
Urquijo, Alameda, 25 / Elcano, Calle, 26	Viviendas en Alameda Urquijo 25		ABANDO	ED-D1-538

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Urquijo, Alameda, 26	Viviendas en Alameda Urquijo 26	Viviendas Caja de Ahorros	ABANDO	ED-D1-539
Urquijo, Alameda, 27, 29	Viviendas en Alameda Urquijo 27, 29		ABANDO	ED-D1-540
Urquijo, Alameda, 31, 33 / Concha, General, Calle, 9bis	Viviendas en Alameda Urquijo 31, 33		ABANDO	ED-D1-541
Urquijo, Alameda, 32	Viviendas en Alameda Urquijo 32		ABANDO	ED-D1-542
Urquijo, Alameda, 44, 46, 48	Viviendas en Alameda Urquijo 44, 46, 48		ABANDO	ED-D1-543
Urquijo, Alameda, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59	Viviendas en Alameda Urquijo 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59		ABANDO	ED-D1-544
Urquijo, Alameda, 52	Viviendas en Alameda Urquijo 52		ABANDO	ED-D1-545
Urquijo, Alameda, 68	Viviendas en Alameda Urquijo 68		ABANDO	ED-D1-546
Urquijo, Alameda, 72, 74	Viviendas en Alameda Urquijo 72, 74		ABANDO	ED-D1-547
Urquijo, Alameda, 76	Viviendas en Alameda Urquijo 76		ABANDO	ED-D1-548
Urquijo, Alameda, 86	Viviendas en Alameda Urquijo 86		ABANDO	ED-D1-549
Urquijo, Alameda, 90	Viviendas en Alameda Urquijo 90		ABANDO	ED-D1-550
Urquijo, Alameda, 92, 94	Viviendas en Alameda Urquijo 92, 94		ABANDO	ED-D1-551
Ventosa, Camino, 48	Viviendas en Camino de la Ventosa 48		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-552
Ventosa, Camino, 50	Viviendas en Camino de la Ventosa 50		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-553
Villabaso, Camilo, Calle, 13, 15	Viviendas en Camilo Villabaso 13, 15		ERREKALDE	ED-D1-554
Zabalbide, Calle, 21	Colegio Angeles Custodios		IBAIONDO	ED-D1-555
Zabalburu, Plaza, 2, 3, 4	Viviendas en Plaza Zabálburu 2, 3, 4		ABANDO	ED-D1-556
Zamácola, Calle, 144, 146	Viviendas en Zamácola 144, 146		IBAIONDO	ED-D1-557
Zamácola, Calle, 150	Viviendas en Zamácola 150		IBAIONDO	ED-D1-558
Zamarripa, Pablo, Calle, 8A / Masustegi, Travesía, 3	Viviendas en Zamarripa 8A		BEGOÑA	ED-D1-559
Zizeruena, Calle, 1	Iglesia de los Santos Justo y Pastor		OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ED-D1-560
Zorrotza-Kastrexana, Carretera, 19, 21	Viviendas en Carretera Zorrotza-Kastrexana 19, 21		BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-561
Zugastinobia, Calle, 1, 3, 5, 7, 9	Viviendas en Zugastinobia 1, 3, 5, 7, 9		ABANDO	ED-D1-562
Zugastinobia, Calle, 10	Viviendas en Zugastinobia 10		ABANDO	ED-D1-563
Zugastinobia, Calle, 11	Viviendas en Zugastinobia 11		ABANDO	ED-D1-564
Zugastinobia, Calle, 15	Viviendas en Zugastinobia 15		ABANDO	ED-D1-565

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Zumalacárregui, Avenida, 3, 5	Viviendas en Zumalacárregui 3, 5		URIBARRI	ED-D1-566
Astarloa, Calle, 6	Viviendas en Astarloa 6		ABANDO	ED-D1-567
Torreurizar, Grupo, 26	Iglesia de San Luis Beltrán		ERREKALDE	ED-D1-568
Rodriguez Arias , 7	Viviendas en Rodriguez Arias 7		ABANDO	ED-D1-569
Colón de Larreátegui, Calle, 13	Viviendas y Oficinas en Colón de Larreátegui 13		ABANDO	ED-D1-570

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

6.- Edificios Industriales de Interés Local-Nivel D-2.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	OTRA DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Biarritz, Calle, 14	Edificio industrial en Biarritz 14		ERREKALDE	ED-D2-001
Biarritz, Calle, 16	Edificio industrial en Biarritz 16		ERREKALDE	ED-D2-002
Biarritz, Calle, 18	Edificio industrial en Biarritz 18		ERREKALDE	ED-D2-003
Errekalde-Larraskitu, Carretera, 29	Edificio industrial en Errekalde Larraskitu 29		ERREKALDE	ED-D2-004
Errekalde-Larraskitu, Carretera, 35	Edificio industrial en Errekalde Larraskitu 35		ERREKALDE	ED-D2-005
Eskurtze, Calle, 12	Edificio industrial en Eskurtze 12		ERREKALDE	ED-D2-006
Isasi, Andrés, Calle, 11	Edificio industrial en Andrés Isasi 11		ERREKALDE	ED-D2-007
Isasi, Andrés, Calle, 13	Edificio industrial en Andrés Isasi 13		ERREKALDE	ED-D2-008
Isasi, Andrés, Calle, 15	Edificio industrial en Andrés Isasi 15		ERREKALDE	ED-D2-009
Moncada, Calle, 3	Edificio industrial en Moncada 3		ERREKALDE	ED-D2-010
Moncada, Calle, 5	Edificio industrial en Moncada 5		ERREKALDE	ED-D2-011
Norte, Particular del, 2	Edificio industrial en Particular del Norte 2		ABANDO	ED-D2-012
Norte, Particular del, 4	Edificio industrial en Particular del Norte 4		ABANDO	ED-D2-013
Norte, Particular del, 6	Edificio industrial en Particular del Norte 6		ABANDO	ED-D2-014
Norte, Particular del, 8	Edificio industrial en Particular del Norte 8		ABANDO	ED-D2-015
Norte, Particular del, 12	Edificio industrial en Particular del Norte 12		ABANDO	ED-D2-016
Zorrotza-Kastrexana, Carretera, 42	Edificio industrial en Carretera Zorrotza-Kastrexana 42		BASURTU-ZORROTZA	ED-D2-017

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

7.- Miradores y cuerpos volados de madera.

Grupo 1

EMPLAZAMIENTO	ÁMBITO	CÓDIGO
Astarloa, Calle, 4	ABANDO	MIR-1-001
Bertendona, Calle, 1	ABANDO	MIR-1-002
Campo Volantín, Paseo, 14	URIBARRI	MIR-1-003
Colón de Larreátegui, Calle, 13	ABANDO	MIR-1-004
Colón de Larreátegui, Calle, 23	ABANDO	MIR-1-005
Diputación, Calle, 1, 3	ABANDO	MIR-1-006
Ensanche, Plaza, 5	ABANDO	MIR-1-007
Ensanche, Plaza, 7	ABANDO	MIR-1-008
Ercilla, Calle, 20	ABANDO	MIR-1-009
Gardoqui, Cardenal, Calle, 11	ABANDO	MIR-1-010
Henao, Calle, 10	ABANDO	MIR-1-011
Henao, Calle, 12	ABANDO	MIR-1-012
Hurtado de Amézaga, Calle, 4	ABANDO	MIR-1-013
Hurtado de Amézaga, Calle, 13	ABANDO	MIR-1-014
Hurtado de Amézaga, Calle, 26	ABANDO	MIR-1-015
Ibáñez de Bilbao, Calle, 9	ABANDO	MIR-1-016
Ledesma, Calle, 2	ABANDO	MIR-1-017
Lersundi, Calle, 6	ABANDO	MIR-1-018
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 42, 44	ABANDO	MIR-1-019
Mazarredo, Alameda, 17, 19, 21 / Ercilla, Calle, 1	ABANDO	MIR-1-020
Puerto, Marqués del, Calle, 5	ABANDO	MIR-1-021
Puerto, Marqués del, Calle, 4	ABANDO	MIR-1-022
Puerto, Marqués del, Calle, 8	ABANDO	MIR-1-023
Puerto, Marqués del, Calle, 10	ABANDO	MIR-1-024
Puerto, Marqués del, Calle, 14	ABANDO	MIR-1-025

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Puerto, Marqués del, Calle, 16	ABANDO	MIR-1-026
Recalde, Alameda, 22	ABANDO	MIR-1-027
Uribitarte, Rampas, 3	ABANDO	MIR-1-028
Urquijo, Alameda, 11	ABANDO	MIR-1-029
Príncipe, Calle 4	ABANDO	Mir-1-030

Grupo 2

EMPLAZAMIENTO	ÁMBITO	CÓDIGO
Aguirre, Lehendakari, Avenida, 10	DEUSTU	MIR-2-001
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 4, 6, 8, 10, 12 / Echevarrieta, Cosme, Calle 7, 9, 11, 13, 15 / Heros, Calle, 15	ABANDO	MIR-2-002
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 14	ABANDO	MIR-2-003
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 16	ABANDO	MIR-2-004
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 18, 20, 22	ABANDO	MIR-2-005
Ajuriaguerra, Juan, Calle, 24	ABANDO	MIR-2-006
Amistad, Calle, 2	ABANDO	MIR-2-007
Amistad, Calle, 4	ABANDO	MIR-2-008
Arbolantxa, Calle, 2, 4	ABANDO	MIR-2-009
Arechabaleta, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-010
Astarloa, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-011
Astarloa, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-012
Autonomía, Calle, 35	ABANDO	MIR-2-013
Autonomía, Calle, 43	ABANDO	MIR-2-014
Baroja, Pío, Plaza, 5 / Nerbioi, Calle, 2, 4	ABANDO	MIR-2-015
Barraincúa, Calle, 4, 6	ABANDO	MIR-2-016
Barraincúa, Calle, 8, 10	ABANDO	MIR-2-017
Barroeta Aldamar, Calle, 2 / Baroja, Pío, Plaza, 1	ABANDO	MIR-2-018
Barroeta Aldamar, Calle, 3	ABANDO	MIR-2-019

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Barroeta Aldamar, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-020
Berastegui, Calle, 1 / Ledesma, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-021
Buenos Aires, Calle, 2	ABANDO	MIR-2-022
Buenos Aires, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-023
Campo Volantín, Paseo, 4	URIBARRI	MIR-2-024
Campo Volantín, Paseo, 15	URIBARRI	MIR-2-025
Campo Volantín, Paseo, 20	URIBARRI	MIR-2-026
Campo Volantín, Paseo, 25	URIBARRI	MIR-2-027
Campo Volantín, Paseo, 37	URIBARRI	MIR-2-028
Casilla, Plaza, 5	ERREKALDE	MIR-2-029
Casilla, Plaza, 9	ERREKALDE	MIR-2-030
Castaños, Calle, 20	URIBARRI	MIR-2-031
Circular, Plaza, 3	ABANDO	MIR-2-032
Colón de Larreátegui, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-033
Colón de Larreátegui, Calle, 12	ABANDO	MIR-2-034
Colón de Larreátegui, Calle, 18	ABANDO	MIR-2-035
Colón de Larreátegui, Calle, 19	ABANDO	MIR-2-036
Colón de Larreátegui, Calle, 20, 22	ABANDO	MIR-2-037
Colón de Larreátegui, Calle, 25	ABANDO	MIR-2-038
Colón de Larreátegui, Calle, 30	ABANDO	MIR-2-039
Colón de Larreátegui, Calle, 31	ABANDO	MIR-2-040
Colón de Larreategui, Calle, 32	ABANDO	MIR-2-041
Concha, General, Calle, 12	ABANDO	MIR-2-042
Concha, General, Calle, 19	ABANDO	MIR-2-043
Concha, General, Calle, 40	ABANDO	MIR-2-044
Concha, General, Calle, 48	ABANDO	MIR-2-045
Cristo, Calle, 14	URIBARRI	MIR-2-046
Diputación, Calle, 10	ABANDO	MIR-2-048

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Eguillor, Pedro, Plaza, 2	ABANDO	MIR-2-049
Elcano, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-050
Elcano, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-051
Elcano, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-052
Elcano, Calle, 29	ABANDO	MIR-2-053
Elcano, Calle, 33	ABANDO	MIR-2-054
Elcano, Calle, 36	ABANDO	MIR-2-055
Elcano, Calle, 38	ABANDO	MIR-2-056
Elcano, Calle, 40	ABANDO	MIR-2-057
Elcano, Calle, 42	ABANDO	MIR-2-058
Ensanche, Plaza, 3	ABANDO	MIR-2-059
Ensanche, Plaza, 9	ABANDO	MIR-2-060
Ercilla, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-061
Ercilla, Calle, 13	ABANDO	MIR-2-062
Ercilla, Calle, 14	ABANDO	MIR-2-063
Ercilla, Calle, 17 / Colón de Larreátegui, Calle, 37	ABANDO	MIR-2-064
Ercilla, Calle, 21	ABANDO	MIR-2-065
Ercilla, Calle, 22	ABANDO	MIR-2-066
Ercilla, Calle, 40	ABANDO	MIR-2-067
Ercilla, Calle, 43	ABANDO	MIR-2-068
Euskalduna, Calle, 2	ABANDO	MIR-2-069
Euskalduna, Calle, 4	ABANDO	MIR-2-070
Euskalduna, Calle, 6, 8	ABANDO	MIR-2-071
Fernández del Campo, Calle, 5-7-9	ABANDO	MIR-2-072
Fernández del Campo, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-073
Fernández del Campo, Calle, 15	ABANDO	MIR-2-074
Fernández del Campo, Calle, 16	ABANDO	MIR-2-075
Fernández del Campo, Calle, 18, 20, 22	ABANDO	MIR-2-076

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Fernández del Campo, Calle, 35	ABANDO	MIR-2-077
García Salazar, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-078
García Salazar, Calle, 10	ABANDO	MIR-2-079
García Salazar, Calle, 12, 14	ABANDO	MIR-2-080
García Salazar, Calle, 16	ABANDO	MIR-2-081
Gardoqui, Calle, 3, 5, 7	ABANDO	MIR-2-082
Gardoqui, Cardenal, Calle, 9	ABANDO	MIR-2-083
Gordóniz, Calle, 20	ERREKALDE	MIR-2-084
Henao, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-085
Henao, Calle, 28, 30	ABANDO	MIR-2-086
Heros, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-087
Heros, Calle, 7	ABANDO	MIR-2-088
Heros, Calle, 19	ABANDO	MIR-2-089
Heros, Calle, 22	ABANDO	MIR-2-090
Hurtado de Amézaga, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-091
Hurtado de Amézaga, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-092
Hurtado de Amézaga, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-093
Hurtado de Amézaga, Calle, 17	ABANDO	MIR-2-094
Hurtado de Amézaga, Calle, 28	ABANDO	MIR-2-095
Hurtado de Amézaga, Calle, 32	ABANDO	MIR-2-096
Ibáñez de Bilbao, Calle, 2	ABANDO	MIR-2-097
Ibáñez de Bilbao, Calle, 4	ABANDO	MIR-2-098
Ibáñez de Bilbao, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-099
Ibáñez de Bilbao, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-100
Ibáñez de Bilbao, Calle, 10	ABANDO	MIR-2-101
Ibáñez de Bilbao, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-102
Ibáñez de Bilbao, Calle, 12	ABANDO	MIR-2-103
Ibáñez de Bilbao, Calle, 14	ABANDO	MIR-2-104

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Ibáñez de Bilbao, Calle, 15	ABANDO	MIR-2-105
Iparraguirre, Calle, 19	ABANDO	MIR-2-106
Iturribide, Calle, 73	BEGOÑA	MIR-2-107
Iturriza, Calle, 1	ABANDO	MIR-2-108
Iturriza, Calle, 3	ABANDO	MIR-2-109
Iturriza, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-110
Iturriza, Calle, 7	ABANDO	MIR-2-111
Iturriza, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-112
Iturriza, Calle, 17	ABANDO	MIR-2-113
Ledesma, Calle, 7	ABANDO	MIR-2-114
Ledesma, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-115
Ledesma, Calle, 10	ABANDO	MIR-2-116
Ledesma, Calle, 12	ABANDO	MIR-2-117
Ledesma, Calle, 14	ABANDO	MIR-2-118
Ledesma, Calle, 16	ABANDO	MIR-2-119
Ledesma, Calle, 18	ABANDO	MIR-2-120
Ledesma, Calle, 20	ABANDO	MIR-2-121
Ledesma, Calle, 22-24	ABANDO	MIR-2-122
Ledesma, Calle, 32	ABANDO	MIR-2-123
Lersundi, Calle, 2	ABANDO	MIR-2-124
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 8	ABANDO	MIR-2-125
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 15	ABANDO	MIR-2-126
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 18	ABANDO	MIR-2-127
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 20	ABANDO	MIR-2-128
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 24	ABANDO	MIR-2-129
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 27, 29, 31	ABANDO	MIR-2-130
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 33	ABANDO	MIR-2-132
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 37, 39	ABANDO	MIR-2-133

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 40	ABANDO	MIR-2-134
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 46	ABANDO	MIR-2-135
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 49	ABANDO	MIR-2-136
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 51	ABANDO	MIR-2-137
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 62	ABANDO	MIR-2-138
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 69, 71	ABANDO	MIR-2-139
Lutxana, Calle, 1	ABANDO	MIR-2-140
Lutxana, Calle, 4, 6	ABANDO	MIR-2-141
Mazarredo, Alameda, 6	ABANDO	MIR-2-142
Mazarredo, Alameda, 8 / San Vicente Plaza	ABANDO	MIR-2-143
Mazarredo, Alameda, 9	ABANDO	MIR-2-144
Mazarredo, Alameda, 10	ABANDO	MIR-2-145
Mazarredo, Alameda, 27, 29	ABANDO	MIR-2-146
Mazarredo, Alameda, 63	ABANDO	MIR-2-147
Múgica y Butrón, Calle, 9	URIBARRI	MIR-2-148
Navarra, Calle, 12	ABANDO	MIR-2-149
Poza, Licenciado, Calle, 6 bis	ABANDO	MIR-2-150
Poza, Licenciado, Calle, 23 / Ercilla, Calle, 35	ABANDO	MIR-2-151
Puerto, Marqués del, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-152
Puerto, Marqués del, Calle, 9	ABANDO	MIR-2-153
Puerto, Marqués del, Calle, 11	ABANDO	MIR-2-154
Recalde, Alameda, 17	ABANDO	MIR-2-155
Recalde, Alameda, 20	ABANDO	MIR-2-156
Recalde, Alameda, 30	ABANDO	MIR-2-157
Reyes Católicos, Avenida, 4	ERREKALDE	MIR-2-158
Ripa, Calle, 3	ABANDO	MIR-2-159
Ripa, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-160
Ripa, Calle, 6	ABANDO	MIR-2-161

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Rodríguez Arias, Calle, 3	ABANDO	MIR-2-162
Rodríguez Arias, Calle, 4	ABANDO	MIR-2-163
Rodríguez Arias, Calle, 7	ABANDO	MIR-2-164
San Mamés, Alameda, 10	ABANDO	MIR-2-165
San Mamés, Alameda, 11	ABANDO	MIR-2-166
San Mamés, Alameda, 12	ABANDO	MIR-2-167
San Mamés, Alameda, 13	ABANDO	MIR-2-168
San Mamés, Alameda, 14	ABANDO	MIR-2-169
San Mamés, Alameda, 23	ABANDO	MIR-2-170
San Mamés, Alameda, 28	ABANDO	MIR-2-171
San Mamés, Alameda, 29	ABANDO	MIR-2-172
San Mamés, Alameda, 34 / Iparraguirre, Calle, 48	ABANDO	MIR-2-173
San Vicente, Calle, 1	ABANDO	MIR-2-174
San Vicente, Calle, 3	ABANDO	MIR-2-175
San Vicente, Calle, 5	ABANDO	MIR-2-176
Uhagón Felipe Alcalde, Calle, 7	ABANDO	MIR-2-177
Universidades, Avenida, 2	URIBARRI	MIR-2-178
Universidades, Avenida, 3	URIBARRI	MIR-2-179
Uribitarte, Rampas, 1, 2	ABANDO	MIR-2-180
Urquijo, Alameda, 54 bis	ABANDO	MIR-2-181
Urquijo, Alameda, 56, 58, 60, 62, 64 / Revilla, Gregorio de la, Alameda, 22	ABANDO	MIR-2-182
Villarías, Calle, 8	ABANDO	MIR-2-183
Zugastinobia, Calle, 1	ERREKALDE	MIR-2-184

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Grupo 3

EMPLAZAMIENTO	ÁMBITO	CÓDIGO
Amistad, Calle, 6	ABANDO	MIR-3-001
Astarloa, Calle, 1, 3	ABANDO	MIR-3-002
Astarloa, Calle, 2	ABANDO	MIR-3-003
Buenos Aires, Calle, 9	ABANDO	MIR-3-004
Buenos Aires, Calle, 15	ABANDO	MIR-3-005
Colón de Larreátegui, Calle, 15	ABANDO	MIR-3-006
Colón de Larreátegui, Calle, 29	ABANDO	MIR-3-007
Cristo, Calle, 11	URIBARRI	MIR-3-008
Elcano, Calle, 27	ABANDO	MIR-3-009
Elcano, Calle, 31	ABANDO	MIR-3-010
Fernández del Campo, Calle, 1, 3	ABANDO	MIR-3-011
Gordóniz, Calle, 32	ERREKALDE	MIR-3-012
Henao, Calle, 4	ABANDO	MIR-3-013
Henao, Calle, 13	ABANDO	MIR-3-014
Heros, Calle, 18, 20	ABANDO	MIR-3-015
Hurtado de Amézaga, Calle, 38	ABANDO	MIR-3-016
Hurtado de Amézaga, Calle, 42	ABANDO	MIR-3-017
Iturriza, Calle, 15	ABANDO	MIR-3-018
Ledesma, Calle, 26	ABANDO	MIR-3-019
Ledesma, Calle, 28	ABANDO	MIR-3-020
Lojendio, Padre, Calle, 3	ABANDO	MIR-3-021
Lojendio, Padre, Calle, 5	ABANDO	MIR-3-022
Mazarredo, Alameda, 3, 5	ABANDO	MIR-3-023
Uribitarte, Paseo, 1	ABANDO	MIR-3-024

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

8.- Locales interiores.

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	OTRA DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Bertendona, Calle, 5	Teatro Campos Elíseos	La Bombonera de Bertendona	ABANDO	LOC-N1-01
Puerto, Marqués del, Calle, 2	Sociedad Filarmónica		ABANDO	LOC-N1-02
Buenos Aires, Calle, 13	Pastelería y salón de té New York		ABANDO	LOC-N2-01
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 24	Pastelería Arrese		ABANDO	LOC-N2-02
Manuel Allende, Calle, 18	Antiguo Teatro Ayala		ABANDO	LOC-N2-02
Circular, Plaza, 3	Antiguo Café La Granja		ABANDO	LOC-N2-04
López de Haro, Don Diego, Gran Vía, 53	Mosel		ABANDO	LOC-FN-01

N1- Protección nivel 1
N2.- Protección nivel 2
FN.- Fuera de nivel

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

9.- Conjuntos de Interés Ambiental y Conjuntos Urbanos Homogéneos.

Conjuntos de Interés Ambiental

DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	ÁMBITO	CÓDIGO
Puente Euskalduna	Euskalduna, Puente	ABANDO / DEUSTU	CIA-001
Puente de Deusto	Deustu de, Puente	ABANDO / DEUSTU	CIA-002
Pasarela Padre Arrupe	Arrupe, Pedro, Puente	ABANDO / DEUSTU	CIA-003
Puente La Salve	Salve, La, Puente	ABANDO / URIBARRI	CIA-004
Puente Zubizuri	Zubizuri, Puente	ABANDO / URIBARRI	CIA-005
Puente Nuevo	Miraflores-Larreagaburu, Viaducto	BEGOÑA / IBAIONDO	CIA-006
Gran Vía D. Diego López de Haro, entre Plaza Circular y Plaza Moyua	López de Haro, Don Diego, Gran Vía	ABANDO	CIA-007
Plaza de Federico Moyúa	Moyúa, Federico, Plaza	ABANDO	CIA-008
Jardines Gobierno Civil	Moyúa, Federico, Plaza, 5	ABANDO	CIA-009
Jardines de Conde de Arteche	Arteche, Conde de, Alameda	ABANDO	CIA-010
Jardines de Salazar Zubia	Salazar Zubia L., Jardín	ABANDO	CIA-011
Plaza Darío Regoyos	Regoyos, Darío de, Calle, 1	ABANDO	CIA-012
Plaza Ramón de Basterra	Basterra, Ramón, Calle, 1	ABANDO	CIA-013
Parque Dª Casilda Iturrizar	Iturrizar, Casilda, Parque	ABANDO	CIA-014
Plaza Teófilo Guiard	Guiard, Teófilo, Calle, 1-2	ABANDO	CIA-015
Plaza San Vicente	San Vicente, Plaza	ABANDO	CIA-016
Gruta, capilla y ermita de Lourdes	Enekuri-Artxanda, Carretera, 21	URIBARRI	CIA-017
Bajada a Santo Domingo. Entorno Basílica de Begoña	Juan XXIII, S.S., Plaza	BEGOÑA	CIA-018
Jardines del Centro Diocesano	Virgen de Begoña, Calle, 36	BEGOÑA	CIA-019
Plaza del Carmelo	Karmelo, Calle, 10	BEGOÑA	CIA-020
Mina Malaespera	Mimbres, Los, Camino	IBAIONDO	CIA-021
Puente del ferrocarril Bilbao-Plencia	Avenida de las Universidades 2,4 (trasera)	DEUSTO	CIA-022
Puente colgante de Echevarria S.A	Ezkerribai Estrada	BASURTU-ZORROTZA	CIA-023

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Conjuntos Urbanos Homogéneos

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	ÁMBITO	CÓDIGO
Arabella, Grupo, 1-37	Cooperativa Arabella	URIBARRI	ED-A1-003-CH
Cruz, de la, Barrio, 1-34	Barrio de la Cruz	BEGOÑA	ED-A1-011-CH
Torreurizar, Grupo, 1-25	Barrio de Torreurizar	ERREKALDE	ED-C-336-CH
Unión Begoñesa, Grupo, 1-98	Casas La Unión Begoñesa	BEGOÑA	ED-C-337-CH
Amistad, Grupo, 1-15	Cooperativa de Viviendas La Amistad	BASURTU-ZORROTZA	ED-C-024-CH
Buenavista, Grupo, 1-31, 33	Cooperativa Buenavista	DEUSTU	ED-C-063-CH
Ciudad Jardín, Grupo, 1-26, 33-68, 75-90, 91-98, 99-112	Cooperativa Ciudad Jardín	URIBARRI	ED-C-088-CH
Dolaretxe, Barrio, 1-15, 16, 18	Viviendas en Dolaretxe	BEGOÑA	ED-C-115-CH
Echevarría, Luis, Plaza, 1-10	Grupo Echevarría	BEGOÑA	ED-C-116-CH
Kirikiño, Avenida, 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 43 / Zuberoa, Avenida 15,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 / Baiona, Calle 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 ,34 / Reyes Católicos, Avenida, 6, 8 / Monasterio, Calle, 1, 3	Barrio de Iralabarri	ERREKALDE	ED-C-199-CH
Madariaga, Avenida, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 / Araba, Calle, 1-8 / Burgos, Calle, 1-8 / Otero, Blas de, Calle, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 48 / Gipuzkoa, Calle, 1-7 / Logroño, Calle, 1-7 / Santander, Calle, 1-7 / Arróspide Jon, Calle, 2, 4, 6, 8, 10, 12 / Iruña, Calle, 2, 4, 6, 8, 10	Viviendas en Torremadariaga	DEUSTU	ED-C-225-CH
Obreros Jabonera Tapia, Grupo, 1-28	Cooperativa de Viviendas Tapia	BASURTU-ZORROTZA	ED-C-236-CH
Popular la, Grupo, 1-31	Cooperativa de Viviendas La Popular	URIBARRI	ED-C-245-CH
San Ignacio, Barrio	Grupo San Ignacio de Loyola	DEUSTU	ED-C-278-CH
Santutxu, Calle, 41 bis, 43, 45, 47, 49, 50, 53, 55, 57, 59, 61, 61bis, 63 / Unceta, Párroco, Barriada, 1-39	Grupo Tabacalera	BEGOÑA	ED-C-290-CH
Unión Begoñesa, Grupo, 101, 102	Casas La Unión Begoñesa	BEGOÑA	ED-C-298-CH
Zabala, Bruno Mauricio, Calle, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59	Los Ferroviarios - Viviendas obreras y Edificio social	IBAIONDO	ED-C-325-CH
Zurbaran, Barrio, 1-29, 31-49, 51-76	Casas baratas en Zurbaran	URIBARRI	ED-C-330-CH
Aguirre, Domingo, Calle, 2 / Alicante, Calle, 1, 3, 5 / Almería, Calle, 1, 2, 3 / Albacete, Calle, 1, 3, 5, 7, 9, 11 / Bonaparte, Luciano, Calle, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 / Cosa, Juan de la, Calle, 19, 21, 23, 25, 27, 29 / Iturriaga, Calle, 51, 53,	Grupo Echevarría	BEGOÑA	ED-D1-001-CH

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

55, 57, 59, 61, 63, 65 / Zuricalday, Felipa, Plaza, 1-6			
Aldapeta, Cooperativa, 1-30	Cooperativa Aldapeta	BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-017-CH
Lagunetxea, Barriada, 1-40	Viviendas en Lagunetxea 1 a 40	DEUSTU	ED-D1-344-CH
Nueva Aurora, Grupo, 1-5, 8-18	Viviendas en Nueva Aurora 1 a 18	URIBARRI	ED-D1-395-CH
Sagrada Familia, Calle, 5 / Migoya, Eliseo, Plaza, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18 / Lazurtegui, Julio, Plaza, 6 / Madariaga, Avenida, 32, 34, 36, 38, 40 / Aguirre, Lehendakari, Avenida, 61, 63, 65, 67	Grupo Sagrada Familia	DEUSTU	ED-D1-476-CH
Santa Ana, Grupo, 1-36, 43-48	Grupo Santa Ana 1 al 48	BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-501-CH
Santiago, Grupo, 1-54	Grupo Santiago 1 al 54	BASURTU-ZORROTZA	ED-D1-503-CH

10.- Otros elementos (no edificaciones).

DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	ÁMBITO	CÓDIGO
Antigua entrada a la finca Bidarte	Aguirre Lehendakari, Avenida, 42	DEUSTU	EL-001
Arco de Sarriko	Aguirre Lehendakari, Avenida, 81	DEUSTU	EL-002
Fuente de Sarriko	Aguirre Lehendakari, Avenida, 81	DEUSTU	EL-003
Cementerio de Deusto	Aranekobidea, Camino	DEUSTU	EL-004
Grúa "Carola"	Sota, Ramón de la, Muelle	ABANDO	EL-005
Escultura "Dodecathlos"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-006
Escultura "Musa de la danza"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-007
Escultura "A la deriva"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-008
Escultura "Sitios y lugares"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-009
Escultura "S. T."	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-010
Escultura "Maia"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-011
Escultura "Judith"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-012
Escultura "Begirari IV"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-013
Escultura "Explorer's book"	Churruca y Brunet, Evaristo, Muelle	ABANDO	EL-014
Escultura "The Big Tree and The Eye"	Museo Guggenheim (exterior)	ABANDO	EL-015
Escultura "Escultura de niebla"	Museo Guggenheim (exterior)	ABANDO	EL-016

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Escultura "Fuente de fuego"	Museo Guggenheim (exterior)	ABANDO	EL-017
Escultura "Mama"	Museo Guggenheim (exterior)	ABANDO	EL-018
Escultura "Puppy"	Museo Guggenheim (exterior)	ABANDO	EL-019
Monumento La Salve	Salve, la, Plaza	URIBARRI	EL-020
Escultura "Monumento a Rubial"	Uribitarte, Paseo	ABANDO	EL-021
Escultura "Musa"	Uribitarte, Paseo	ABANDO	EL-022
Escalinatas de San Vicente	San Vicente, Calle	ABANDO	EL-023
Imagen de la Purísima	San Vicente, Plaza	ABANDO	EL-024
Estatua de Antonio Trueba	Albia, Jardines	ABANDO	EL-025
Estatua de Don Diego López de Haro	Circular, Plaza	ABANDO	EL-026
Vidrieras Estación de Abando	Circular, Plaza, 2	ABANDO	EL-027
Farolas frente a Palacio de la Diputación	López de Haro Don Diego, Gran Vía, 25	ABANDO	EL-028
Fuente en Moyúa	Moyúa, Federico, Plaza	ABANDO	EL-029
Escultura de E. Chillida	Museo de Bellas Artes (exterior)	ABANDO	EL-030
Musa de C. Arriaga	Museo de Bellas Artes (exterior)	ABANDO	EL-031
Busto de Zuloaga	Museo de Bellas Artes (exterior)	ABANDO	EL-032
Fuente. Monumento A. Valle	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-035
Fuente. Cuatro Caños	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-036
Estatua de Toneti	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-037
Fuente. Pérgola	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-038
Monumento Doña Casilda	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-039
Fuente. Monumento A. Guiard	Iturrizar Casilda, Parque	ABANDO	EL-040
Busto de Ramón Basterra	Basterra, Ramón, Calle	ABANDO	EL-041
Monumento al Sagrado Corazón	Sagrado Corazón de Jesús, Plaza	ABANDO	EL-042
Antigua puerta de la finca Escauriaza	Arana, Sabino, Avenida, 2	BASURTU-ZORROTZA	EL-043
Busto de Luis Briñas	Arana, Sabino, Avenida, 2	BASURTU-ZORROTZA	EL-044
Fuente en Arriquibar	Arriquibar, Plaza	ABANDO	EL-045

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Monolito en Bombero Echániz	Echániz, Bombero, Plaza	ABANDO	EL-046
Estatua de Mercurio	San Francisco Javier, Plaza	ABANDO	EL-047
Busto de Gregorio Balparda	Díez, Calixto, Calle	ERREKALDE	EL-048
Fuente de Iturrigorri	Iturrigorri, Camino	ERREKALDE	EL-049
Fuente en Zabalbide	Zabalbide, Calle	IBAIONDO	EL-050
Portada cementerio	Virgen de Begoña, Calle, 39	BEGOÑA	EL-051
Capilla neogótica	Virgen de Begoña, Calle, 39	BEGOÑA	EL-052
Chimenea	Etxebarria, Parque	IBAIONDO	EL-053
Chimenea	Santa Ana de Bolueta, Calle	BEGOÑA	EL-054
Busto de Lenin y Marx	Enbeitia "Urretxindorra", Kepa, Plaza	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	EL-055
Cargadero 1	Olabeaga, Muelle	BASURTU-ZORROTZA	EL-056
Embarcadero de pasaje 5	Olabeaga, Muelle	BASURTU-ZORROTZA	EL-057
Baliza verde 3	Olabeaga, Muelle	BASURTU-ZORROTZA	EL-058
Baliza verde 2	Sirgueras, Muelle	BASURTU-ZORROTZA	EL-059
Baliza verde 1	Sirgueras, Muelle, 75	BASURTU-ZORROTZA	EL-060
Otros elementos (bajo nueva rampa)	Sirgueras, Muelle, 76	BASURTU-ZORROTZA	EL-061
Restos de cargadero	Sirgueras, Muelle, 77	BASURTU-ZORROTZA	EL-062
Embarcadero de pasaje 4	Sirgueras, Muelle, 78	BASURTU-ZORROTZA	EL-063
Baliza roja 3	Elorrieta, Ribera	DEUSTU	EL-064
Depósito de aguas de Miraflores	Miraflores, Avenida	BEGOÑA	EL-065
Depósito de aguas de Olabeaga	Sirgueras, Muelle, 33	BASURTU-ZORROTZA	EL-066
Ganguil Julio	Sota, Ramón de la, Muelle (Dique seco Euskalduna)	ABANDO	EL-067
Remolcador Auntz	Sota, Ramón de la, Muelle (Dique seco Euskalduna)	ABANDO	EL-068
Grúa de Estiba	Astillero, Muelle (Punta Zorrotza)	BASURTU-ZORROTZA	EL-069

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

11.- Zonas de protección arqueológica.

DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	BOLETÍN	ÁMBITO	CÓDIGO
Línea de Artxanda. 2º asentamiento de ametralladora en Santo Domingo	Cinturón de Hierro y Defensas de Bilbao (Monte Artxanda)	BOPV 08-01-2019	URIBARRI	ARQ-E-01
Línea de Artxanda. 1º asentamiento de ametralladora en Santo Domingo	Cinturón de Hierro y Defensas de Bilbao (Monte Artxanda)	BOPV 08-01-2019	URIBARRI	ARQ-E-02
Asentamiento de Gazteluko Landa. Zona arqueológica de Hirumugarrieta	Monte Avril e Hirumugarrieta (Monte Artxanda)	BOPV 08-11-1994	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ARQ-M-01
Dolmen de Hirumugarrieta I. Zona arqueológica de Hirumugarrieta	Monte Avril e Hirumugarrieta (Monte Artxanda)	BOPV 08-11-1994	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ARQ-M-02
Dolmen de Hirumugarrieta II. Zona arqueológica de Hirumugarrieta	Monte Avril e Hirumugarrieta (Monte Artxanda)	BOPV 08-11-1994	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ARQ-M-03
Asentamiento de Hirumugarrieta. Zona arqueológica de Hirumugarrieta	Monte Avril e Hirumugarrieta (Monte Artxanda)	BOPV 08-11-1994	OTXARKOAGA-TXURDINAGA	ARQ-M-04
Fuerte Monte Banderas	Emisora el Fuerte. Monte Banderas	BOPV 30-05-97	DEUSTU	ARQ-P-01
Fuerte de Altamira	Kobeta, Monte, 5-15	BOPV 30-05-97	BASURTU-ZORROTZA	ARQ-P-02
Fuerte de Kobetas *	Alto de Kobetas	BOPV 30-05-97	BASURTU-ZORROTZA	ARQ-P-03
Fuerte de Arraiz	Monte Arraiz	BOPV 30-05-97	ERREKALDE	ARQ-P-04
Fuerte e Arnotegui	Monte Arnotegui	BOPV 30-05-97	IBAIONDO	ARQ-P-05
Torre Urizar	Giña, Estrada, 2	BOPV 30-05-97	ERREKALDE	ARQ-P-06
Ermita de San Roque	Pagasarribidea, Camino, 117	BOPV 30-05-97	IBAIONDO	ARQ-P-07
Iglesia de San Pedro de Deusto	Plaza San Pedro 14	BOPV 30-05-97	DEUSTU	ARQ-P-08
Iglesia de San Vicente Mártir	San Vicente, Plaza, 3	BOPV 30-05-97	ABANDO	ARQ-P-09
Basílica de Santa María de Begoña	Begoñako Andra Maria kalea	BOPV 30-05-97	BEGOÑA	ARQ-P-10
Astilleros de Zorroza	Marino Archer	BOPV 30-05-97	BASURTU-ZORROTZA	ARQ-P-11
Ferrería de monte de HELGUERA 1	Camino de Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-01
Ferrería de monte de HELGUERA 2	Camino de Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-02
Ferrería de monte de PASTORETXE	Camino de Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-03
Ferrería de monte de ARRASTALEKU 1	Camino del Pagasarri al Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-04
Ferrería de monte de ARRASTALEKU 2	Camino del Pagasarri al Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-05
Ferrería de monte de MAKATZA	Camino del Pagasarri al Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-06
Ferrería de monte de San Roke	Pagasarriko bidea		IBAIONDO	ARQ-Z-07
Ferrería de monte de BOLINTXU 1	Pagasarriko bidea		IBAIONDO	ARQ-Z-08

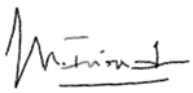
Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus

Ferrería de monte de Monte Arraiz	Camino de Arraiz		ERREKALDE	ARQ-Z-09
Asentamiento de Pagasarri	Monte Pagasarri		IBAIONDO	ARQ-Z-10
Nevero de San Roque	Barrio de San Roque		IBAIONDO	ARQ-Z-11
Ermita de San Justo (Peñascal)	San Justo Landa 15 (Barrio Larraskitu)		ERREKALDE	ARQ-Z-12
Ermita de San Nicolás de Olabeaga	Iglesia de San Nicolás de Olabeaga		BASURTU-ZORROTZA	ARQ-Z-13
Batería de Mortero de Casa Monte	Colegio Jesús María. Carretera Enekuri-Artxanda 36		URIBARRI	ARQ-Z-14
Campas del Santuario de Begoña	Begoñako Andra Maria		BEGOÑA	ARQ-Z-15
Ribera de Deusto y Zorrotzaurre	Ribera de Deusto y ribera de Zorrotzaurre		DEUSTU	ARQ-Z-16
Ribera de Olabeaga	Muelle Alfonso Churruca y muelle Olabeaga		BASURTU-ZORROTZA	ARQ-Z-17
E.- Protección especial M.- Protección media P.- Presunción arqueológica Z.- Otras zonas de interés arqueológico				

En Donostia/San Sebastián, 2022.

Fdo.: Santiago Peñalba.

Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: F9JO-217C-IVB0-KU1R
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus