

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL PARA LA REORDENACIÓN DEL AREA DE REPARTO 737 EN BETOLAZA-URETAMENDI

MAYO 2018

ÍNDICE DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 Exposición de motivos**
- 2 Memoria del Plan General de 1995**
- 3 El nuevo proyecto para el Área de Betolaza**
- 4 La Urbanización**
- 5 La Infravivienda.**
- 6 La Vivienda de Protección Pública**
- 7 Ejecución de dotaciones públicas**
- 8 Viabilidad económico-financiera**
- 9 Sostenibilidad de la hacienda municipal**
- 10 Titulares e interesados de los cinco últimos años**
- 11 Programa de participación ciudadana**
- 12 Nueva Ordenanza de Betolaza**
- 13 Medición de las edificaciones existentes**
- 14 Información fotográfica**

II NORMATIVA ANTERIOR

III NORMATIVA NUEVA

ÍNDICE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1.- CARTOGRAFÍA**
- 2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**
- 3.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR**
- 4.- USOS PORMENORIZADOS ANTERIOR**
- 5.- RÉGIMEN ANTERIOR**
- 6.- GESTIÓN ANTERIOR**
- 7.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN NUEVO**
- 8.- USOS PORMENORIZADOS NUEVO**
- 9.- RÉGIMEN NUEVO**
- 10.- GESTIÓN NUEVO**

1. MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

1 Exposición de motivos.

Veintidós años de vigencia del Plan General han permitido desarrollar el 85% de sus previsiones. Sin embargo, también han dejado constancia de la dificultad que presenta la ejecución de algunas de sus determinaciones. Los últimos años, se han tramitado modificaciones renunciando a previsiones excesivamente ambiciosas por el contenido económico que llevaban aparejado. En concreto, se ha renunciado a la apertura de la calle Indautxu, a la desaparición de la construcción existente en la Calle Pau Casals o al régimen de fuera de ordenación de los inmuebles afectados por el anulado viaducto de Olabeaga. En este mismo sentido, las previsiones del Plan General de 1995, en relación con el barrio de Betolaza, han resultado difícilmente alcanzables e incluso divergentes en relación con los intereses directos de los vecinos del barrio. En este contexto, la Autoridad Municipal competente en la materia ha tomado la decisión de optar por un Plan alternativo que priorice el carácter rehabilitador con respecto al reformador. Para ello, se han impartido instrucciones a los Servicios Técnicos en orden a redactar con la mayor urgencia un documento, que sienta las bases para el desarrollo de una ordenanza que regule la rehabilitación en el barrio de Betolaza.

El objeto del presente expediente es adaptar las previsiones del Plan General de 1995 teniendo en consideración los nuevos criterios del Ayuntamiento de Bilbao para el desarrollo de Betolaza.

El conjunto está constituido por cerca de 106 viviendas autoconstruidas en los años sesenta del pasado siglo, en el que habitan en torno a 171 vecinos con un arraigado sentido de pertenencia.

Es voluntad municipal consolidar el actual barrio de Betolaza para garantizar de cara al futuro:

- La pervivencia del tejido urbanístico interno.
- La renovación y creación de los servicios públicos de alumbrado, saneamiento y abastecimiento de agua.
- La eliminación de tendidos aéreos.
- La mejora de la calidad de vida.
- La movilidad interna, mejorando los caminos y escaleras, incrementando la seguridad.

Para hacer efectiva esta voluntad es necesario, entre otras cosas, tramitar una modificación puntual del vigente Plan General de 1995 que en la actualidad prevé la desaparición del barrio, ya que propone una nueva ordenación para realojo de sus moradores en régimen de vivienda VPP.

2 Memoria del Plan General de 1995. El Distrito VII-Rekalde.

El distrito de Rekalde se constituye en una realidad física muy clara y de fácil identificación, incluso urbanística, aún a pesar de su diversidad morfológica. La realidad actual ofrece una serie de zonas con problemática diversa: el carácter suburbial e incluso puntualmente marginal de los barrios residenciales, con excepción del propio Rekaldeberri (San Antonio recientemente desaparecido, Iturigorri-Peñasal, Uretamendi); la ausencia de relaciones entre zonas del distrito como Iralabarrí y Torreurizar respecto a Rekalde; o la existencia de diferentes enclaves industriales con desigual potencial que impiden, junto con el “vacío” de la Estación de Amezola, una adecuada integración de toda la zona con el Área Central de la ciudad.

2.1 OBJETIVOS

- Interrelacionar las distintas áreas (Rekaldeberri, Amézola, Irala-Eskurtze, Iturigorri-Peñasal-Uretamendi), actualmente desgajadas dentro de la zona e incorporarlas, a su vez, al resto de la ciudad, enriqueciendo sus conexiones con la misma.
- Estos dos objetivos se consiguen mediante actuaciones puntuales edificatorias, de vialidad y de espacios libres, así como por otras de mayor envergadura que terminen por configurar una trama urbana desdibujada en la actualidad.

- Aprovechar las actuaciones referidas más arriba para crear puntos caracterizados y de referencia, casi inexistente en estado actual, dentro de las zonas consolidadas. Estos puntos gravitan a menudo en torno a dotaciones locales.
- A lo expuesto hasta ahora contribuyen claramente las propuestas que se fijan en las Áreas de Ordenación Remitida, especialmente la que afecta a la zona industrial y playa de vías de Amezola.
- Supresión de los últimos focos de infravivienda en Rekalde-Betolaza, completando la actuación de reforma interior y saneamiento urbano comenzada en Iturrigorri-Peñascal tras las inundaciones del año 83.

La suma de estos objetivos da a la zona de Rekalde una entidad como tal, asumen sus peculiaridades (gran variedad topográfica y tipológica) y las revaloriza, agilizando sus conexiones internas y estableciendo nuevos espacios libres variados, que van desde pequeños jardines que aprovechan situaciones actuales mal configuradas, hasta espacios libres de entidad en las laderas de la zona Sur.

Estos últimos suponen además una actuación de interés a nivel de toda la ciudad lo que, acompañado por la posibilidad de otras intervenciones significativas a nivel equipamental y de conexiones viarias incorporan definitivamente Rekalde al Ensanche.

No se puede dejar de citar, en este sentido la integración en la ciudad, la importancia que representa la nueva estación de ferrocarril de Amezola, muy conectada con el resto de la red ferroviaria y de metro.

2.2 ESTRUCTURA URBANA Y USOS.

Se decanta la zona por el carácter predominantemente residencial, por medio de:

- El mantenimiento de los edificios existentes que se ajustan a esta calificación, con la estructura urbana que conllevan.
- Nuevas alineaciones que sustituyen a las de grupos edificatorios aislados o de configuración y usos inadecuados, con sus correspondientes mejoras estructurales en la red viaria.
- Recalificaciones de manzanas industriales como netamente residenciales.
- Creación de una nueva área residencial en sustitución de las zonas industriales de Amezola, si bien no se desecha la readaptación de algunos de los edificios existentes. Esta operación supone el arranque de una importante remodelación estructural que implica la puesta en marcha del Área de Ordenación Remitida correspondiente.
- Este Área de Ordenación Remitida, que abarca zonas industriales y ferroviarias, se califica también como residencial, con posibles singularidades de uso terciario, y supone una actuación progresiva que permite intervenciones puntuales avanzadas al resto (nuevo parque de Amezola, continuación de la Avenida del Ferrocarril).
- Previsión de las zonas de nueva edificación para llevar a cabo la erradicación de las áreas de vivienda marginal y autoconstruida en el borde de Uretamendi.

El uso terciario queda concretado en un edificio existente que ostenta este uso (junto al puente de Gordóniz) y la readaptación de dos existentes en las proximidades de la alhóndiga de Gaztelondo.

2.3 RED VIARIA, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Como se ha venido señalando en el apartado anterior, todas las actuaciones edificatorias entrañan mejoras en la conectividad, tanto interna como con el entorno urbano.

En este sentido sabe enumerar actuaciones exclusivas como las siguientes:

- 1.- Acceso desde Sabino Arana (una vez desmanteladas las actuales conexiones con la Solución Sur) que conecta con la calle Biarritz.

- 2.- Nueva conexión por la ladera entre la carretera de Larraskitu (a la altura del polideportivo) y el punto alto del camino de Aluzeta.

Estas actuaciones, que tienen un rango superior al de una conexión meramente local, se acompañan de otras dentro de esta última categoría, como son las siguientes:

- 1.- Una red, irregular pero efectiva, que enlaza diversos tramos actualmente desconectados (valgan como referencia las calles Severo Unzué, Medina de Pomar y Eskurtze) y que llega hasta Juan de Garay.
- 2.- La organización de esta red está interrelacionada con la creación de conexiones peatonales y la disposición de las zonas verdes y espacios libres como el nuevo parque de Arane y los nuevos espacios libres de Torre Urizar, que además acompañan a diversos equipamientos locales.
- 3.- Esta previsión de conexión de Rekalde con Arane se plantea como una alternativa a largo plazo, pendiente de la realización de la nueva avenida del Ferrocarril y de haber mejorado los accesos de la zona Sur de Bilbao a la red primaria de transporte, a través de los nuevos accesos por el Oeste.
- 4.- La conexión exclusiva con Elejabarri, que permite convertir el actual acceso rodado en un despejado acceso peatonal al que se acompaña con un tratamiento de la ladera correspondiente.

Además cabe citar otras actuaciones puntuales que, sin dejar de ser locales, tienen trascendencia ciudadana.

- 1.- La adecuación peatonal del camino de Larraskitu a la función, actualmente dificultosa, de acceso a la zona de ocio de Benta Barri y el Pagasarri.
- 2.- Nuevo acceso a Uretamendi por la zona de la charca de Elejabarri y en conexión con la nueva vialidad procedente de Masustegi, lo que permite relacionar todos los asentamientos localizados en la ladera de Kobeta.

Estos tratamientos, acompañados por otros de mayor envergadura, como el de las canteras del Peñascal, dan lugar a grandes extensiones de servicio de ocio al barrio y a la ciudad, incidiendo directamente en la zona netamente urbana a través del nuevo parque de San Antonio.

Debe insistirse además en lo que suponen, dentro de este apartado, las propuestas del Área de Ordenación Remitida de Amezola, ya que en ella se establecen conexiones amplias y claras especialmente entre Ensanche, Rekaldeberri e Irala-Eskurtze, destacando la creación de un parque netamente urbano en el interior y la continuación de la Avenida del Ferrocarril tras alcanzar el puente de Gordoniz, hasta conectar con un túnel bajo el montículo de Iralabarri que desemboque en el sector de Mirabilla.

3 El nuevo proyecto para el Área de Betolaza

Han transcurrido veintidós (23) años desde la publicación del Plan General anterior y no se han desarrollado las previsiones que aquel contenía en relación con el barrio de Betolaza. El problema fundamental se encuentra en el hecho de que la transformación prevista en el Plan exige un esfuerzo económico que ha excedido, por lo menos hasta la fecha, la capacidad de la administración competente en materia de vivienda. La reposición completa del barrio conlleva una previsión presupuestaria de al menos 12,6 millones de euros (120.000 euros/vivx105 viviendas). A ello hay que añadir que Betolaza no es el único barrio del municipio en el que el Plan General de 1995 contemplaba una transformación tan radical. La reforma interior sin rehabilitación es una constante en los barrios de la ladera del monte Kobeta.

En estas circunstancias, los responsables políticos han decidido consolidar el barrio e incorporar dentro de ordenación las edificaciones residenciales del mismo. Con este objetivo se ha elaborado un nuevo plano de ordenación en el que se han ido reflejando todas las edificaciones residenciales existentes junto con las parcelas de terreno vinculadas a la construcción. Por tanto, la nueva propuesta, mantiene en ordenación el barrio, regulando a través de una ordenanza de edificación las posibles intervenciones en las edificaciones existentes.

Los parámetros numéricos del Área correspondientes al Plan General de 1995 eran los siguientes:

Edificabilidad urbanística del área	737	10.831 m ² .
Suelo computable del área	737	12.220 m ² .
Aprovechamiento tipo del área	737	0,88 m ² /m ² .

El mantenimiento de las edificabilidades existentes supone una clara reducción con respecto a las previstas en el Plan anterior. Los 10.831 m² se convierten en 6.800 m². (6.600 + 200) El suelo tiene el carácter de urbano consolidado, como consecuencia de las obras de urbanización que está desarrollando el Área de Obras y Servicios para mejorar las condiciones generales del barrio. La nueva área, que denominaremos 737 de la Ley 2/2006, tendrá una superficie total de 14.120 m², de los que 12.220 m² tienen carácter privado. Por tanto, la edificabilidad media del área será de 0,55 m²/m² (6.800/12.220). El mantenimiento de las construcciones existentes no interfiere con la red viaria de interconexión entre los barrios. Los enlaces con Rekalde y Altamira no se alteran. Es la red viaria interna del barrio, la que se mantiene, sin ampliar sus dimensiones, adaptándose a la geometría fracturada del barrio.

La edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de las de dotaciones públicas es de 0,48 m²/m² (6.800/14.120), resultando superior, al índice de 0,40 establecido como mínimo en el apartado cuarto del artículo 77 de la Ley Vasca 2/2006.

En cumplimiento del artículo 53 relativo a la ordenación urbanística estructural contenido en la Ley Vasca 2/2006, esta modificación mantiene el carácter urbano determinado por el Plan General de 1995. La calificación global es residencial. Se delimita el área 737, cuyo reajuste, cuando no sea superior al 15% de la superficie inicial, podrá tramitarse a través de instrumentos de ordenación pormenorizada. La edificabilidad urbanística es de 0,55 m²/m². El uso característico es el de vivienda colectiva edificación abierta y serán usos permitidos todos los residenciales terciarios y productivos existentes en la actualidad. Los sistemas locales quedan definidos en el plano de ordenación. La Administración Municipal tramitará el Proyecto de Urbanización correspondiente que contemplará todas las obras necesarias y suficientes para que el ámbito obtenga la categorización de suelo urbano consolidado de acuerdo con los artículos 10 y 12 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2008 y artículos 11 y 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.

Las edificabilidades físicas pormenorizadas se determinan a través de las alineaciones rasantes y alturas reflejadas en el plano de ordenación. Todas las edificaciones residenciales se incluyen dentro de ordenación.

4 La urbanización.

Con este documento, se inicia la tramitación de la modificación del Plan General en Betolaza. Desarrolla aspectos estructurales y pormenorizados del ámbito.

Esta iniciativa tiene sustento jurídico en el mandato legislativo establecido por el artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística del TR 2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Establece que las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos o de conjuntos urbanos homogéneos, o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

Así mismo, el Artículo 21. Situaciones básicas del suelo, establece en su apartado 2a que está en la situación de suelo rural, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de

dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, **así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos**, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

El artículo 13 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco señala que es improcedente la transformación urbanística de los terrenos cuando provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.

El ámbito presenta pendientes que oscilan entre el 30 y el 50%, alcanzando los 30 grados sexagesimales. El conocimiento geológico es fundamental para garantizar una adecuada ordenación territorial o urbana. La interpretación de las condiciones geológicas, y su integración en el diseño y construcción, mediante soluciones acordes a la naturaleza del terreno y al medio ambiente, junto a la prevención de posibles riesgos son los principales objetivos para garantizar la integración del suelo dentro de la trama del suelo urbano consolidado.

Por todo ello, las nuevas determinaciones urbanísticas para el barrio de Betolaza exigen la tramitación de un Proyecto de Urbanización que contemple aspectos relacionados con la seguridad, así como aquellos otros relacionados con la mejora de la accesibilidad al conjunto de las edificaciones.

5 La Infravivienda.

El artículo 2. Definiciones del TR 2015 concreta el concepto de infravivienda. Es infravivienda, la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Este documento de planeamiento establece el régimen jurídico que permite las intervenciones edificatorias necesarias para eliminar el carácter de infravivienda que en la actualidad ostentan algunas de las construcciones del ámbito. Los dos aspectos más importantes son la posibilidad de desarrollar el programa mínimo correspondiente a los 35 m² útiles y el cumplimiento de los requisitos mínimos de seguridad y accesibilidad.

La nueva ordenación junto con la ordenanza edificatoria permite que cualquier edificación pueda disponer de un mínimo de 35 m² útiles. En materia de seguridad, el proyecto ha sido informado favorablemente por el Área de Protección Civil. En lo relacionado con la accesibilidad, la mejora propuesta en los trazados, supone homologar el conjunto con el resto de los barrios que se extienden por las laderas de los montes bilbaínos que conforman el valle del Bajo Nervión.

No obstante, no podemos olvidar que el vial principal que da acceso al barrio tiene tramos con una pendiente del 18% (20 metros de altura en 110 metros de longitud). Por tanto la pendiente excede significativamente el 6% establecido por el Decreto 68/2000 por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos y espacios públicos. Este Decreto señala que “excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización, por razón de la topografía del terreno, todas las especificaciones antes señaladas, se adoptarán las medidas que mejor garanticen la accesibilidad. En estos casos, será necesario justificar la solución adoptada en un informe de los Servicios Municipales previo a la concesión de la licencia. Para el conocimiento del Consejo Vasco de Accesibilidad, se le dará traslado de estos expedientes”.

6 La Vivienda de Protección Pública.

Este capítulo contiene la justificación del cumplimiento por parte del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao de las determinaciones de la Ley 17/94 de medidas urgentes en

materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, y del reglamento que lo desarrolla según Decreto 142/1997.

El presente informe tiene por objeto justificar que la eliminación del régimen de viviendas de protección pública del Área de Reparto 737, debido a que la nueva planificación del barrio mantendrá los inmuebles libres existentes, no altera el cumplimiento del régimen de vivienda protegida definido en la ley 17/1.994, del Gobierno Vasco. El conjunto acoge en el plan vigente una edificabilidad urbanística de 10.831 m², es decir, un total aproximado de 120 viviendas protegidas (10.831/90). Como antecedentes señalemos a continuación las cuatro ocasiones en que la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco ha emitido informes favorables.

El día 10 de Abril de 1995 el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente autorizó la dispensa complementándola con el compromiso de la sociedad Bilbao Ría 2000 de destinar íntegramente a viviendas adscritas al régimen de protección pública la Unidad de Ejecución 703.04 del Plan Especial de Reforma Interior de Amézola.

El 31 de octubre de 2.000, en relación con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en la unidad de ejecución 603.01, relativa al Depósito franco de Uribitarte. El Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco informó favorablemente la solicitud de autorización de dispensa de cumplimiento del estándar de Viviendas de Protección Oficial de la Ley 17/1994, de 30 de junio, sobre Medidas Urgentes en materia de Vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2 de la misma, en cuanto que el Ayuntamiento ha acreditado el cumplimiento global del mismo, en las unidades de ejecución de suelo urbano.

El 26 de marzo de 2.001, en relación con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en las Áreas de Reparto 503, 506, 507 y 511 del Casco Viejo en la zona de Prim-Dolaretxe. El Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, informó favorablemente, en relación con lo señalado en el artículo 5.2 de la Ley 17/1994, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y en el artículo 6 del Decreto 142/97, de 17 de junio, de desarrollo de la misma, la solicitud del Ayuntamiento de Bilbao relativa a la exención del cumplimiento del estándar de viviendas sujetas a protección oficial en la Unidad de Ejecución 511.01 de Prim-Dolaretxe del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto que se da cumplimiento global al estándar del 20% de viviendas de protección oficial en el Suelo Urbano correspondiente a operaciones integradas de reforma inferior que deban ser ejecutadas mediante Unidades de Ejecución.

El 28 de febrero de 2.006, en relación con la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao referente a la ficha del Área de Reparto 606 y de los artículos 9.2.15, 9.2.16 y 9.2.17 correspondientes al Área de Ordenación Remitida de Abandoibarra, el Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco se pronunció favorablemente en el expediente de "informe de la C.O.T.P.V. sobre la excepcionalidad definida en el artículo 5.2 de la ley 17/1.994, sobre calificación de suelo para V.P.O.: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a la ficha del Área de Reparto 606 y de los artículos 9.2.15, 9.2.16 y 9.2.17 correspondientes al Área de Ordenación Remitida de Abandoibarra", por cuanto que el estándar suprimido en el Área de Ordenación Remitida de Abandoibarra queda compensado con el exceso de VOP a ejecutar en las Unidades de Ejecución del suelo urbano según queda recogido en el cuerpo del informe.

El 8 de agosto de 2012, en relación con la modificación de Plan General para la reordenación de las Áreas de Reparto 809 y 810, en Masustegui, el Director de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, dictaminó favorablemente el expediente a través del "informe técnico de la Dirección de Suelo y Urbanismo relativo a la Modificación de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bilbao en el Barrio de Masustegui". En él señalaba que no existían incrementos de edificabilidad urbanística y que, además, se aportaba un documento en el que se justificaba el cómputo global de los estándares mediante la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida.

6.1 MARCO LEGAL.

En el caso del municipio de Bilbao, la superposición legislativa lleva aparejada un alto porcentaje de viviendas de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao fue publicado en el Boletín Oficial el año 1995. Su base legal fue el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1/1992 de 26 de junio. El artículo 98 de la citada ley, en su

apartado tercero disponía que “si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido”. En desarrollo de este precepto legal el Plan General calificó como Viviendas de Protección Pública 5.829 unidades. Todas ellas se situaron en suelo urbano, en tanto que no se hacía ninguna previsión en los suelos urbanizables.

Por otra parte, el Parlamento Vasco aprueba la Ley 17/1994, de 30 Junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística. Esta ley introduce una nueva herramienta para propiciar la construcción de viviendas de protección pública consistente en imponer al planeamiento la obligación de calificar específicamente suelo con destino a la construcción de viviendas cuyo precio sea susceptible de ser tasado por la Administración. El marco de actuación de esta ley se extiende al suelo clasificado como urbano, urbanizable y apto para urbanizar por el planeamiento general, porque en el suelo clasificado como no urbanizable existen instrumentos suficientes en la legislación vigente para la creación de patrimonios municipales de suelo.

La ley diferencia su intervención teniendo en cuenta la población de los municipios. Se establece la aplicación general de la misma a los municipios con población superior a 7.000 habitantes, porque en éstos la problemática de la vivienda está más acentuada, mientras que para los de población inferior, su carácter es potestativo, dado que la demanda residencial es generalmente más escasa. En este sentido, se establece la obligación o sugerencia, según los casos, de que el planeamiento municipal califique un porcentaje del suelo residencial con destino a la construcción de vivienda de protección pública. Este porcentaje que asciende al 20% en operaciones integradas de reforma interior que se ejecuten mediante unidades de ejecución en suelo urbano y al 65% en suelo urbanizable y apto para urbanizar, se entiende como mínimo y puede ser incrementado por los Ayuntamientos tras una análisis más exhaustivo de su situación. Por tanto, la nueva legislación establecía como soporte más apropiado para la vivienda de protección pública el suelo con la calificación de urbanizable, limitando el estándar del suelo urbano hasta el 20%.

Dado que el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao fue sometido a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y fue aprobado parcialmente con antelación a la entrada en vigor de la Ley, ésta no tuvo ninguna incidencia directa sobre el mismo. No obstante, el Plan General ordena cinco importantes áreas para su desarrollo a través de Planes de Reforma Interior en las que no se hace referencia a la vivienda de protección. Estas son Bilbao la Vieja, Abandoibarra, Estación de Abando, Amézola y Zorrozaurre.

En el caso del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) de Amézola, la Disposición Transitoria segunda dos le liberó del cumplimiento del estándar, por cuanto tal disposición exceptuaba del cumplimiento a los instrumentos de ordenación en cuyos procedimientos de aprobación hubiera recaído la aprobación inicial al tiempo de entrada en vigor de la Ley.

En el caso del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) de Abandoibarra resultaron de aplicación todos los contenidos de la nueva legislación. Ahora bien, en el caso de Abandoibarra, la Administración Municipal entendió que, concurrían una serie de circunstancias urbanísticas que aconsejaba el régimen de excepcionalidad contemplado en el artículo 5.2 del texto legal. Por ello, el estándar se trasladó a los suelos de Amézola.

6.2 CUANTIFICACIÓN.

En este título hacemos mención expresa y concreta del número de viviendas de protección que se contempla en el planeamiento vigente. Para la cuantificación del número de viviendas adscritas al régimen de protección pública previsto en el Plan General se han seguido los siguientes criterios metodológicos:

1.- El cálculo se ha diferenciado por Distritos, señalando en cada caso el número de viviendas previsto, las viviendas que se derriban y el incremento real de viviendas que se deduce.

2.- Dentro de cada Distrito se han computado las viviendas previstas en Unidades de Ejecución y las incluidas en Actuaciones Asistemáticas. En estas últimas, se han incluido solo aquellas intervenciones que se producirían sobre solares cuya licencia aún no se había concedido a fecha 1995.

3.- Para la obtención del número de viviendas se ha empleado dos estándares diferentes. Para la vivienda libre se han computado 105 m² construidos por unidad de vivienda y para la vivienda protegida se ha considerado 90 m² construidos igualmente por unidad de vivienda.

DISTRITO 1 DEUSTO-SAN IGNACIO

1. Viviendas programadas.	2.122
2. Viviendas sustituidas.	258
3. Incremento de viviendas.	1.864
4. Adscritas a V.P.P.	354

DISTRITO 2 URIBARRI

1. Viviendas programadas.	652
2. Viviendas sustituidas.	264
3. Incremento de viviendas.	388
4. Adscritas a V.P.P.	138

DISTRITO 3 OTXARKOAGA-TXURDINAGA

1. Viviendas programadas	720
2. Viviendas sustituidas	19
3. Incremento de viviendas	701
4. Adscritas a V.P.P.	720

DISTRITO 4 BEGOÑA

1. Viviendas programadas	1.650
2. Viviendas sustituidas	112
3. Incremento de viviendas	1.538
4. Adscritas a V.P.P.	1.165

DISTRITO 5 CASCO HISTÓRICO

1. Viviendas programadas	2.588
2. Viviendas sustituidas	690
3. Incremento de viviendas	1.898
4. Adscritas a V.P.P.	1.388

DISTRITO 6 ABANDO

1. Viviendas programadas	1.543
2. Viviendas sustituidas	71
3. Incremento de viviendas	1.472
4. Adscritas a V.P.P.	120

DISTRITO 7 REKALDE

1. Viviendas programadas	4.059
2. Viviendas sustituidas	267
3. Incremento de viviendas	3.792
4. Adscritas a V.P.P.	834

DISTRITO 8 BASURTO-ZORROZA

1. Viviendas programadas	2.321
2. Viviendas sustituidas	470
3. Incremento de viviendas	1.851
4. Adscritas a V.P.P.	1.110

SUELO URBANO SIN SISTEMAS GENERALES

1. Viviendas programadas	15.655
2. Viviendas sustituidas	2.151
3. Incremento de viviendas	13.504
4. Adscritas a V.P.P.	5.829

SUELO URBANO CON SISTEMAS GENERALES

5. Viviendas programadas	15.655
6. Viviendas sustituidas	2.363
7. Incremento de viviendas	13.292
8. Adscritas a V.P.P.	5.829

SUELO URBANIZABLE SECTOR MIRIBILLA

1. Viviendas programadas	2.960
2. Viviendas sustituidas	31
3. Incremento de viviendas	2.829
4. Adscritas a V.P.P.	

TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

1. Viviendas programadas	18.615
2. Viviendas sustituidas	2.394
3. Incremento de viviendas	16.221
4. Adscritas a V.P.P.	5.829

Por tanto las reservas reales previstas por el Plan General ascienden a un total de 5.829 viviendas adscritas al régimen de protección pública.

Para obtener conclusiones respecto al balance que ofrecen los resultados obtenidos del Plan General, deberemos conocer lo que supone la aplicación literal de la ley 17/1994. Para proceder a la cuantificación vamos a tener en consideración el Área de Ordenación Remitida de Zorrozaurre, en los términos contemplados en el Plan del 1.995.

Por otra parte la incorporación de Zorrozaurre al cálculo, entra dentro de la aplicación literal de la Ley 17/1994. Los números se han calculado a partir de considerar el incremento real de viviendas, descontando las sustituciones y aplicando los porcentajes establecidos en el texto legal.

SUELO URBANO

Bilbao La Vieja	1.273
Abandoibarra	800
Estación de Abando	600
Amézola	2.553

Zorrozaurre	3.126
Incremento total de viviendas	8.352
20% reserva V.P.P.	1.670

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Miribilla (75 VIV/HA)	2.929
65% Reserva V.P.P.	1.904

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Buena Vista (30 VIV/HA)	240
Ladera Artxanda (30 VIV/HA)	390
Larraskitu (30 VIV/HA)	257
Gaztelondo (30 VIV/HA)	446
Incremento total de viviendas	1.333
65% Reserva V.P.P.	867

TOTAL APLICACIÓN LEY 17/1994

20% Suelo Urbano	1.670
65% Suelo Urbanizable	1.904
65% Suelo Urbanizable N.P.	867
TOTAL	4.441

6.3 CONCLUSIONES.

En primer lugar, las reservas reales previstas en el Plan General de 1995 ascienden a un total de 5.829 viviendas adscritas al régimen de protección pública, aún cuando las exigencias de la ley 17/1994 aprobada en la fase de tramitación del Plan General ascienden a 4.441 viviendas, o a 3.574 viviendas si descontamos las correspondientes al suelo urbanizable no programado. Considerando exclusivamente el suelo urbano las reservas previstas en el Plan General de 1995 para viviendas de Protección Pública cifradas en 5.829 unidades superan en más de 4.100 las derivadas de la aplicación literal de la Ley 17/1994 (5.829-1.670). El porcentaje exigido por la ley se ve multiplicado por 3,4. Por tanto podemos concluir que el Plan General ha sido muy exigente en la imposición de viviendas de protección pública en el suelo urbano y fundamentalmente en el suelo no sometido al desarrollo de Planes Especiales de Reforma Interior, que es precisamente el suelo preferido por la legislación posterior.

En segundo lugar, debe apuntarse el hecho de que en Bilbao, las exigencias en materia de vivienda de protección derivadas del Plan General, en la práctica se suman a las determinaciones impuestas por la Ley vasca 17/1994 provocando que de las 17.554 viviendas nuevas previstas en el Plan General (13.292 en suelo urbano, 2.929 en suelo urbanizable programado y 1.333 en suelo urbanizable no programado), 8.600 viviendas (5.829 en suelo urbano, 1.904 en suelo urbanizable programado y 867 en suelo urbanizable no programado) deban estar sometidas a algún régimen de protección pública. Por ello en la actualidad, prácticamente la mitad de las viviendas de nueva construcción previstas en el Plan, estarán sujetas a alguno de los precios tasados definidos en la Política de Vivienda del Gobierno Vasco.

En tercer lugar, analizado el suelo urbano, podemos afirmar que la ley 17/1.994 exige en suelo urbano 1.670 viviendas (8.352 x 20%) y el plan 1.995 contemplaba 5.829 unidades. La eliminación de las 529 viviendas correspondientes a las áreas de reparto 809 y 810 deja el número total de viviendas protegidas en 5.300 unidades (5.829-529), cifra muy superior a las 1.670 exigibles en aplicación de la ley 17/1.994. Además hay que tener en consideración que desde el año 2003 hasta el 2010 se ha incrementado el número de viviendas protegidas de régimen general en los expedientes correspondientes a Bolueta (100 viv. de régimen general más de las exigibles en expediente:031034000044), Iturrigorri-Gardeazal, (85 viv. expediente 051034000026), Miribilla (150

viv. en expediente 051034000028), Txurdinaga (100 viv. en expediente 061034000041), Zorroza (80 viv. en expediente 071034000021) y Camino de Iturrigorri (45 viv. en expediente 081034000010). En total suman 560 viviendas, cifra superior a las 529 que se eliminaron el año 2012.

En cuarto lugar, con posterioridad al año 2012 el número de viviendas de protección pública se ha incrementado en los expedientes correspondientes a Santiago, Santa Ana y Krug (70-90 viviendas en el expediente 2012-021202) y Zorrotzaurre con 2.900 viv (261.014/90) cuando el mínimo exigible era de 2.400 viv (602.084/100 x 0,4). Por tanto, entre 2012 y 2017 se han incorporado al suelo urbano 590 viv (500 + 90) en exceso sobre el mínimo establecido en la legislación vigente, que compensan sobradamente las 120 viviendas (10.831/90) descalificadas en el presente expediente.

En quinto lugar, el Decreto 123/2012 exige el cumplimiento del estándar de vivienda protegida exclusivamente en las intervenciones que supongan incremento de la edificabilidad urbanística. Así lo señala expresamente el artículo 11 que, literalmente, expresa lo siguiente:

“1.- El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

2.- El estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los metros cuadrados de techo de uso residencial que se prevean por el planeamiento.

3.- Cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de la edificabilidad urbanística residencial el citado incremento se calculará por la diferencia entre la atribuida por la nueva ordenación y la previamente materializada, incluyendo en esta y a estos exclusivos efectos, la vivienda en construcción que dispusiere de calificación provisional concedida.

4.- No obstante lo anterior, en las modificaciones de la ordenación estructural de planes adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, en las que se proponga incrementar la edificabilidad residencial, se aplicarán los estándares de edificabilidad residencial protegida previstos en la Ley 2/2006 exclusivamente en cuanto al mencionado incremento que se calculará respecto del previamente atribuido por la ordenación urbanística. Este incremento se computará, además, sobre la edificabilidad y no sobre el número de viviendas en que se cifre el mismo.”

7 Ejecución de dotaciones públicas

Para la ejecución de las dotaciones públicas previstas, sobre suelos que pudieran tener la condición de suelos privados se seguirá el procedimiento determinado por el Capítulo III de la Ley 2/2006.

Artículo 186. Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

1. El suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos a adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.
2. El suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que no estén incluidos ni adscritos a actuación integrada alguna se obtendrán por la administración mediante expropiación.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación general aplicable, la ordenación urbanística podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso característico a los efectos de proceder a la valoración de los terrenos destinados a dotaciones públicas que no estén adscritos por el planeamiento a ningún ámbito de actuación.

4. La expropiación del suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscritos ni incluidos en actuación integrada alguna, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley y se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 185 de esta ley.

Para ello, según lo establecido en el apartado tercero, se ha calculado la edificabilidad urbanística referida a uso característico obteniéndose la cifra de 0,55 m²/m² de uso de vivienda colectiva edificación abierta.

8 Viabilidad económico-financiera.

La Modificación que se plantea mejora la viabilidad económico-financiera del Plan General vigente, al constituir únicamente un cambio que reduce significativamente la inversión pública en materia de vivienda.

Por otro lado, no se alteran elementos estructurales del Plan General cuya ejecución requiera formular una reevaluación de su viabilidad económico-financiera.

9 Sostenibilidad de la Hacienda Municipal.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo señala la necesidad de acompañar a los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

2. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso, se considera que la actuación, al mantener las edificaciones existentes, no genera impacto relevante alguno en las infraestructuras y servicios públicos existentes.

Se concluye por ello que no existe impacto relevante alguno para la Hacienda Pública, siendo económicamente sostenible.

10 Titulares e interesados de los cinco últimos años.

El artículo 70 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local señala que:

3.- Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En el caso que nos ocupa, los titulares de los derechos han sido los ocupantes de los inmuebles y la presente recalificación no supone plusvalía alguna para el patrimonio de los afectados.

11 Programa de participación ciudadana.

La participación ciudadana en el procedimiento de formulación, revisión o modificación del planeamiento se contempla en la Ley 2/2006, a través de diferentes procedimientos, entre ellos el previsto en el artículo 108:

Artículo 108.- Programa de participación ciudadana en el Plan General.

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

A estos efectos se propone, atendiendo a la entidad y contenido de la Modificación Puntual, de escasa relevancia ya únicamente propone un cambio de calificación en el uso de un suelo ya edificado, la siguiente fórmula de participación:

- a) Celebración de una sesión abierta al público a través de la cual se explique el contenido y objetivos del documento en tramitación.

En este sentido, se propone que el Ayuntamiento proporcione los medios necesarios para su celebración, fijando el lugar y fecha para cumplimentarlo.

- b) Divulgación de material explicativo de la presente Modificación Puntual a efectos de facilitar su difusión y comprensión. A modo de ejemplo, se promoverá el reparto de documentos completos de la modificación en el propio Ayuntamiento con objeto de posibilitar su conocimiento.

La difusión de la información se realizará en el Barrio Basurto (Centro Municipal de Distrito u otro emplazamiento).

12 Nueva ordenanza para Betolaza.

12.1.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN RECABADA DEL BARRIO DE BETOLAZA.

A.- Consideraciones generales.

- Se trata de un barrio auto-construido sin una ordenación urbanística previa y carente, asimismo, hasta la fecha de una regulación específica.

- La tipología dominante responde a la categoría de vivienda unifamiliar en las siguientes situaciones:

- Aislada con parcela privativa de escasa dimensión superficial.
- Adosada con dos o más edificaciones compartiendo medianera común.
- Agrupada en altura, en la mayoría de los casos en edificios de dos plantas con una vivienda en cada planta, disponiendo de accesos independientes para cada una de ellas desde el espacio exterior.
- Colectiva, en edificios de más de una planta, con acceso a las viviendas a través de un elemento común.

Esta última situación se produce con un carácter minoritario, materializada en los bloques de viviendas situados a la entrada del barrio y, en otros pocos casos, muy aislados, situados en el interior del mismo, normalmente en edificios de dos alturas.

- Las características edificatorias y constructivas son muy similares para el conjunto del parque edificatorio. Estas características comunes más significativas serían las siguientes:

- Edificaciones sencillas de pequeña dimensión superficial.
- Fachadas de ladrillo revocadas en la mayoría de los edificios y acabadas en pintura.

- Huecos para iluminación y ventilación de pequeño tamaño.
- Cubierta a dos aguas con revestimiento de teja cerámica.
- Los accesos a los edificios se producen en muchos casos de manera compleja, con escalinatas previas, a través de estrechos pasadizos, con escaleras adosadas a fachada, etc.

B.- Estado actual del parque edificatorio.

A nivel global puede decirse que el estado de conservación de las edificaciones existentes es aceptable.

Un número importante de edificios han sido objeto de una remodelación integral de su aspecto exterior (y presumiblemente también de su interior). alguna de estas actuaciones ha sido llevada a cabo con derribo previo total o parcial de la edificación existente.

La mayor parte de los edificios que se podrían englobar dentro de la categoría de “conservación aceptable” tienen renovada las carpinterías de fachada y las cubiertas retejadas. La sustitución de las carpinterías se ha realizado fundamentalmente con aluminio y pvc en distintos acabados y coloraciones. El material utilizado en los retejos ha sido la teja cerámica en la mayoría de los casos.

Aquellos edificios que disponen de parcela propia normalmente cuentan con elementos de cerramiento que la delimitan.

C.- Actuaciones realizadas en los edificios existentes.

Las distintas actuaciones llevadas a cabo en el parque edificatorio parecen obedecer al mismo sistema anterior de “autoconstrucción” que dio origen a su formación.

Como resultado de este proceso de autoconstrucción, se ponen de manifiesto un gran repertorio de acabados en las fachadas de los edificios (revocos pintados, plaqueta de cara vista, aplacados de piedra, etc.) dominado en cualquier caso los revestimientos a base de raseo y pintura en colores claros.

12.2.- PREÁMBULO DE LA ORDENANZA DE BETOLAZA.

El proceso de autoconstrucción con el que se ha desarrollado el Barrio de Betolaza y la falta de tradición de una regulación específica para las actividades edificatorias, supone una primera dificultad a la hora de abordar la implantación de una ordenanza de edificación

El resultado de este sistema de autopromoción y autoconstrucción ha dado lugar a un modelo de estructura urbana singular, con unas características de identidad propias y en cualquier caso difícilmente encasillable en cualquier otro modelo o sistema de ordenación que hubiera podido surgir de una mínima planificación urbanística.

Por otra parte, este “modelo” de estructura urbana que se presenta en Betolaza resulta, en alguna medida, aceptado y querido por la mayoría de la población que en ellos habita, existiendo un aparente grado de identificación entre la población residente y “su” barrio.

En relación con las condiciones de accesibilidad, Betolaza presenta unas notorias deficiencias que son una consecuencia directa de las elevadas pendientes que presentan las laderas que conforman la vaguada sobre la que se asienta la edificación. Dentro de esta difícil orografía los recorridos viarios y peatonales encuentran grandes dificultades para implantarse sobre el territorio desarrollándose finalmente los mismos en base a soluciones complejas tanto para los escasos recorridos viarios como para los peatonales y, en la práctica totalidad de los casos, en unas condiciones geométricas inadecuadas.

Los recorridos peatonales se encuentran penalizados por las acusadas pendientes de la vaguada, precisándose en muchos casos del uso de largas y empinadas escalinatas para acceder a los umbrales de las viviendas.

Otra de las consideraciones a tener en cuenta a la hora de abordar la implantación de una ordenanza es el hecho de que las obras de edificación que se han ido realizando en fechas recientes quedan, en la mayoría de los casos, adecuadamente integradas en el entorno urbano y no distorsionan ni alteran la tipología edificatoria de conjunto, ni parecen ocasionar problemas vecinales.

Esta consideración entendemos que puede hacerse extensiva tanto a las obras de reforma y consolidación como a aquellas otras de mayor alcance que hayan podido suponer una reedificación previo derribo parcial o total de la edificación anteriormente existente.

Dentro de este contexto, la implantación de un sistema de regulación excesivamente riguroso de las actuaciones edificatorias que se pudieran llevar a cabo podrían llegar a representar un autentico “quebranto” respecto al sistema tradicional de “autoconstrucción” con el que se generó en su día el barrio y con el que seguramente se siguen desarrollando hoy en día las distintas intervenciones de conservación, reforma, consolidación e incluso las de reedificación.

En base a todo ello entendemos que el objetivo de la ordenanza debe ir dirigido a establecer unas condiciones mínimas a fin de garantizar que las potenciales actuaciones que se vayan a realizar supongan, en cualquiera de los casos, una mejora de las condiciones de habitabilidad, calidad, higiene, salubridad y seguridad del parque edificatorio pudiendo extenderse el alcance de dichas mejoras incluso a las propias características estéticas del inmueble.

Para aquellas intervenciones que supongan una reedificación el objetivo podría ser más ambicioso. En este sentido se podría llegar a plantear para este tipo de actuaciones condiciones específicas para mejorar, entre otros aspectos, la disposición del edificio dentro de la parcela, la volumétrica del mismo, la relación con los edificios colindantes, la habitabilidad, las características de las cubiertas, las alturas mínimas de las plantas, los tratamientos de fachada, etc

En cualquier caso, y para todo tipo de actuaciones, la ordenanza debiera de constituirse como un instrumento “asumible” por parte del colectivo de usuarios afectados, sencillo y fácil de manejar e interpretar por parte de este colectivo y, así mismo, práctico a la hora de ser aplicado también por parte de los servicios técnicos encargados de velar por su cumplimiento.

En base a estos criterios la ordenanza se articula en dos grandes bloques:

a).- Unas disposiciones comunes aplicables a cualquier tipo de intervención sobre el patrimonio edificado, es decir a todas aquellas obras de Conservación y Ornato, de Reparación, de Consolidación, de Reforma, Rehabilitación y Reedificación. Estas disposiciones comunes serían aplicables en relación al alcance propio de cada intervención. A modo de ejemplo, a una actuación de conservación que afectase exclusivamente a la fachada de un edificio no le serían de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad, de dimensiones de piezas, de alturas mínimas parciales, etc., que sin embargo si serían aplicables en aquellas otras obras que supusieran una Reforma ó una Reedificación.

En este sentido, la ordenanza debe de hacer una mención expresa a la clasificación de las intervenciones constructivas en función de su alcance y contenido, basándose para su definición en la propia Normativa Urbanística del PGOU de Bilbao.

b).- Unas condiciones específicas para las obras de reedificación cuyo objetivo sería mejorar las características técnicas y funcionales del nuevo edificio y mejorar también, si las condiciones de la parcela lo permitiesen, la relación de este con el espacio público y con las edificaciones colindantes.

c).- De manera complementaria se ha planteado también la elaboración de un tercer apartado de la ordenanza que incluiría una regulación mínima para el tratamiento de las parcelas privativas vinculadas con la edificación.

12.3.- CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en su artículo 49.3, y el artículo 35.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, modificado por la citada ley de Vivienda, que se transcriben a continuación, amparan la posibilidad de realizar obras con el objeto de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que ello suponga incremento de edificabilidad urbanística:

Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Artículo 49.3:

“Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.”

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Artículo 35.2:

“La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadro de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.”

Por tanto las construcciones con superficie menor a 45 m² construidos podrán beneficiarse del concepto de obras de Reedificación definido en la normativa expresamente para estos barrios. Estas obras, posibilitan redefinir la edificación sin ajustarse estrictamente a la composición de fachadas, distribución y materiales iniciales.

En Masustegi esta situación afecta a las veintiséis (26) edificaciones señaladas en el cuadro adjunto.

La opción de admitir que todas ellas pudieran alcanzar los 45 m² construidos supondría un incremento de edificabilidad para todo el ámbito de 238,77 m² (1.170-931,23), cantidad que representa el 0,65% de la edificabilidad total (238,77/36.642) no suponiendo variación en el segundo decimal de la cantidad de 0,50 m²/m² que representa la edificabilidad urbanística del ámbito.

Con respecto a la participación pública en plusvalía hay que señalar que se entenderá que no existen incrementos de edificabilidad urbanística cuando el ajuste de superficie tenga por objeto la consecución de la superficie útil de 35 m², correspondiente a la vivienda mínima de la Ordenanza.

En Betolaza los inmuebles afectados son las diecisiete (17) edificaciones que se señalan en el cuadro adjunto. La opción de admitir un mínimo de 45 m² construidos supone un incremento de 206,58 m² (765 – 558,42). La edificabilidad otorgada al ámbito incorpora esta última cantidad.

VIVIENDAS EN MASUSTEGI CON SUPERFICIE INFERIOR A 45 M² CONSTRUIDOS

1	Estrada Masustegui	90	32,50 m ²	45,00 m ²
2	Estrada Masustegui	128	39,14 m ²	45,00 m ²
3	Estrada Masustegui	166	31,21 m ²	45,00 m ²
4	Estrada Masustegui	96	27,71 m ²	45,00 m ²
5	Estrada Masustegui	75	28,16 m ²	45,00 m ²
6	Estrada Masustegui	101	39,24 m ²	45,00 m ²
7	Estrada Masustegui	198	30,27 m ²	45,00 m ²
8	Estrada Masustegui	210	31,90 m ²	45,00 m ²
9	Estrada Masustegui	237	43,12 m ²	45,00 m ²
10	Estrada Masustegui	220	36,51 m ²	45,00 m ²
11	Estrada Masustegui	233 bis	42,98 m ²	45,00 m ²
12	Estrada Masustegui	224	36,51 m ²	45,00 m ²
13	Estrada Masustegui	303	38,91 m ²	45,00 m ²
14	Estrada Masustegui	127	42,18 m ²	45,00 m ²
15	Estrada Masustegui	137	36,92 m ²	45,00 m ²
16	Estrada Masustegui	141	42,32 m ²	45,00 m ²
17	Estrada Masustegui	163	33,43 m ²	45,00 m ²
18	Estrada Masustegui	165	43,89 m ²	45,00 m ²
19	Estrada Masustegui	185	33,34 m ²	45,00 m ²
20	Estrada Masustegui	187	33,34 m ²	45,00 m ²
21	Estrada Masustegui	191	37,08 m ²	45,00 m ²
22	Estrada Masustegui	261	41,81 m ²	45,00 m ²
23	Estrada Masustegui	329	40,46 m ²	45,00 m ²
24	Estrada Masustegui	213	36,48 m ²	45,00 m ²
25	Estrada Masustegui	227 bis	17,98 m ²	45,00 m ²
26	Estrada Masustegui	253	33,84 m ²	45,00 m ²
TOTAL			931,23 m²	1.170,00 m²

VIVIENDAS EN BETOLAZA CON SUPERFICIE INFERIOR A 45 M ² CONSTRUIDOS				
1	Betolaza	58	33,47 m ²	45 m ²
2	Betolaza	58	33,97 m ²	45 m ²
3	Betolaza	64	32,48 m ²	45 m ²
4	Betolaza	64	32,93 m ²	45 m ²
5	Betolaza	65	38,63 m ²	45 m ²
6	Betolaza	65	37,19 m ²	45 m ²
7	Betolaza	65	37,19 m ²	45 m ²
8	Betolaza	65	38,63 m ²	45 m ²
9	Betolaza	79	27,44 m ²	45 m ²
10	Betolaza	79	30,30 m ²	45 m ²
11	Betolaza	83	29,42 m ²	45 m ²
12	Betolaza	83	31,58 m ²	45 m ²
13	Betolaza	97	35,19 m ²	45 m ²
14	Betolaza	98	36,66 m ²	45 m ²
15	Betolaza	100	27,85 m ²	45 m ²
16	Betolaza	100	28,58 m ²	45 m ²
17	Betolaza	124	26,57 m ²	45 m ²
18	Betolaza	76,a	-----	
19	Betolaza	83,a	-----	
20	Betolaza	88	-----	
21	Betolaza	89	-----	
22	Betolaza	Entre 53 y 94	-----	
23	Betolaza	124,a	-----	
TOTAL			558,42 m²	765,00 m²

13 Medición de las edificaciones existentes

CUADRO I.- NÚMERO DE VIVIENDAS

VIVIENDAS BETOLAZA			
Localización	nº viviendas	nº plantas	pers. Empadronadas
Bª Betolaza 57	2	PB+1	7
Bº Betolaza 58	2	PB+1	3
Bº Betolaza 59	3	PB+2	5
Bº Betolaza 60	3	PB+2	7
Bº Betolaza 61	3	PB+2	2
Bº Betolaza 62	3	PB+2	6
Bº Betolaza 63	3	PB+2	7
Bº Betolaza 64	2	PB+1	2
Bº Betolaza 65	5	PB+1	7
Bº Betolaza 66	1	PB	2
Bº Betolaza 67	1	PB+1	3
Bº Betolaza 68	1	PB+1	1
Bº Betolaza 69	1	PB+1	3
Bº Betolaza 70		PB (garaje)	
Bº Betolaza 71	1	PB+1	1
Bº Betolaza 72		PB (garajes)	
Bº Betolaza 73	2	PB+1	3
Bº Betolaza 74	1	PB+1	1
Bº Betolaza 76	derruida		
Bº Betolaza 77	4	PB+3	9
Bº Betolaza 78	3	PB+2	7
Bº Betolaza 79	4	PB (no viv)+3	6
Bº Betolaza 80	1	PB+1	1
Bº Betolaza 81	1	PB+1	1
Bº Betolaza 82-83	2	PB	1
Bº Betolaza 84	1	PB	1
Bº Betolaza 85	1	PB	4
Bº Betolaza 86	1	PB	2
Bº Betolaza 87	2	PB+1	4
Bº Betolaza 90	3	PB+2	4
Bº Betolaza 91	3	PB+2	3
Bº Betolaza 92	1	PB	1
Bº Betolaza 93	2	PB+1	3
Bº Betolaza 94	1	PB	1
Bº Betolaza 95	1	PB+SS	2
Total B57-95	65		110

Bº Betolaza 96	1	PB+1	1	en venta
Bº Betolaza 97	1	PB	0	
Bº Betolaza 98	1	PB (garaje de 97)	0	
Bº Betolaza 99	1	PB	2	
Bº Betolaza 100	4	PB+2	8	
Bº Betolaza 101	1	PB+1	1	
Bº Betolaza 102	2	PB+1	3	
Bº Betolaza 103	1	PB	3	
Bº Betolaza 104	1	PB	2	
Bº Betolaza 105	1	PB	2	
Bº Betolaza 106	1	PB	2	
Bº Betolaza 107	4	PB+2	5	
Bº Betolaza 109-109bis	2	PB	2	
Bº Betolaza 110	1	PB	1	
Bº Betolaza 111	derruida - anexos/otros usos			
Total B96-111	22		32	

Bº Betolaza 112	1	PB	0	estado deteriorado
Bº Betolaza 113	1	PB	1	
Bº Betolaza 114	3	PB+2	2	
Bº Betolaza 115	1	PB	4	
Bº Betolaza 116	1	PB	3	
Bº Betolaza 117	1	PB+1	1	
Bº Betolaza 118	2	PB+2	2	
Bº Betolaza 119	1	PB+1	2	
Bº Betolaza 120	1	PB	4	
Bº Betolaza 121	1	PB	2	
Bº Betolaza 122	1	PB	2	
Bº Betolaza 123	1	PB	2	
Bº Betolaza 124	1	PB	0	
Bº Betolaza 125	1	PB	1	
Bº Betolaza 126	1	PB+1	2	
Bº Betolaza 127	1	PB	1	
Total B112-127	19		29	

TOTAL	106		171
--------------	------------	--	------------

CUADRO II.- DATOS PORMENORIZADOS

Sup parcela	m2 const.		titulares	nº viviendas	
Bº Betolaza 57	119,57 m²	60,52 m²	PB	Mª de Carmen Barreiro Astigarraga y Manuel Mendez Sanchez	1
		62,37 m²	P1	Manuel Rey Casal	1
					5 ocupantes
Bº Betolaza 58	78,12 m²	33,47 m²	PB	Vicente Sobrino Gomez, Luisa Sobrino Abad y Ana Mª Sobrino Sobrino	1
		33,97 m²	P1	Alfonso, Antonio y Angeles Velasco Gago	1
					3 ocupantes
Bº Betolaza 59	74,93 m²	48,87 m²	PB	Franciso Javier Alvarez Gomez	1
		48,52 m²	P1	Alfonso, Antonio y Angeles Velasco Gago	1
					0 ocupantes
Bº Betolaza 60	76,24 m²	49,51 m²	PB	Miguel Angel y Mª Yolanda Behemerid Muñoz	1
		47,03 m²	P1	Julio Villar Perez	1
					2 ocupantes
Bº Betolaza 61	78,57 m²	51,03 m²	PB	Nicolás Madrid Gil	1
		49,10 m²	P1	Alejandro Muela Frutos	1
					0 ocupantes
Bº Betolaza 62	77,48 m²	50,15 m²	PB	Marcelo Cantalapiedra Avila	1
		48,13 m²	P1	Alberto, Mª Crsitina y Ricardo Gonzlez Ferreira y Mª Luisa Ferreira Rodriguez	1
					5 ocupantes
Bº Betolaza 63	77,15 m²	49,79 m²	PB	Pascal Tchoupe	1
		48,30 m²	P1	Roberto Vazquez Ferro	1
					3 ocupantes
Bº Betolaza 64	97,69 m²	32,48 m²	PB	Benigno Medina Chapinal	1
		32,93 m²	P1	Mª Teresa Gandarias Elguezabal	1
					0 ocupantes
					2 ocupantes

Bº Betolaza 65	227,49 m²	54,07 m²	PB (viv)	José Luis Botas Gomez	1	2 ocupantes	
			40,06 m² PB (garaje)	Alfonso Viñas Madarro	0		
			P1 (viv)	Mariano del Bosque Marcos	1	2 ocupantes	
				Mª Victoria Lopez Romero	1	1 ocupantes	
				Ricardo Mora Naranjo	?	0 ocupantes	
				Leoncio, Mª Cruz y Yolanda del Pozo Bosque y Ludivina del Bosque Marcos	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 66	174,53 m²	62,89 m²	PB	Enrique Jurado Cruz		2 ocupantes	
Bº Betolaza 67	273,59 m²	105,92 m²	PB+1	Jesús Díaz Ortiz	1	3 ocupantes	
Bº Betolaza 68	55,29 m²	57,26 m²	PB+1	Andres Hernandez Fernandez	1	1 ocupantes	
Bº Betolaza 69	54,87 m²	56,48 m²	PB+1	Mª Teresa Villar Lopez y Juan Antonio Carmona Muñoz		1 ocupantes	3
Bº Betolaza 70	54,02 m²	27,84 m²	PB (garaje)	Secundino Alija Martinez	0		
Bº Betolaza 71	55,20 m²	56,68 m²	PB+1	Asunción Muñoz Herrero	1	1 ocupantes	
Bº Betolaza 72	100,15 m²	51,29 m²	PB (garajes)	Eloy Carretero Perez	0		
Bº Betolaza 73	153,89 m²	27,50 m²	PB anex	Mª José Rico Llenderozas y Modesto Fernandez Fernandez		0	
		27,76 m²	PB viv	Jose Antonio Gutierrez Perez	1	1 ocupantes	
		61,99 m²	P1 (viv)	Vicente Sobrino Gomez	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 74	179,32 m²	166,09 m²	PB+1	Manuel Madrid Gil	1	1 ocupantes	
76a	77,86 m²	solar		Ayuntamiento			
Bº Betolaza 76	474,85 m²	95,08 m²	PB	José Sordo Teijeiro			
Bº Betolaza 77	180,25 m²	51,58 m²	PB	Eleuterio Melendez Estebanez	1	0 ocupantes	
		51,58 m²	P1	Nicolás Gago Gago	1	3 ocupantes	
		51,58 m²	P2	Atanasio Colorado Gil	1	4 ocupantes	
		51,58 m²	P3	Manuel, Aitor y Urko Sendin Beotia y Mª Carmen Beitia Echaniz	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 78	122,62 m²	54,71 m²	PB+2	Rafael Camino Gomez	3	3 ocupantes	
		57,49 m²		Manuel Martinez Mendez		2 ocupantes	
		53,77 m²		Jesus Felix Luna Rodriguez y Mª Antonia Rusiñol Sanchez		2 ocupantes	

Bº Betolaza 79	120,93 m²	50,85 m²	PB (no viv)	Pedro Capon Fernandez	0	0 ocupantes
				Luis Calvo Rodriguez	0	
				Mª Elena Río Urquijo	1	1 ocupantes
				Felix Gorgojo Fernandez	1	
				Manuel Blanco Martin	1	3 ocupantes
Bº Betolaza 80 y 81	274,57 m²	59,90 m²	P3	Agustin Martines Mendez	1	2 ocupantes
				José Justo Calzada Santamaria	1	1 ocupantes
				Yolanda Gago Lamela y Luis Amayra de la Hera	1	1 ocupantes

Bº Betolaza 83	175,97 m²	29,42 m²	7,68 m²	PB	José Fernendo, Mª Angeles y Andrés Macarrilla Gutierrez	1	0 ocupantes
					Gonzalo Lancho Luceño y Angeles Macarrilla Hurtado	1	1 ocupantes

83 A	73,86 m²	solar			Ayuntamiento	0	
Bº Betolaza 84	126,46 m²	53,88 m²	3,63 m²	PB viv	Antonia Serrano Liaño	1	1 ocupantes
Bº Betolaza 85	138,31 m²	54,30 m²	4,49 m²	PB viv	Vicente Rostro Sierra	1	4 ocupantes
Bº Betolaza 86	237,56 m²	64,65 m²		PB	Enrique Pazos Martinez	1	2 ocupantes

Bº Betolaza 87	163,80 m²	114,89 m²	PB	Francisco Javier Garate Urbano	1	2 ocupantes
					2	2 ocupantes

Bº Betolaza 88	299,46 m²	solar		Francisco Cancio Vilarin	0	
Bº Betolaza 89	117,51 m²	solar		Eleuterio Melendez Estébanez	0	
Bº Betolaza 90	114,02 m²	50,64 m²	PB+2	Pilar Monzón García	3	1 ocupantes
		50,64 m²		Mª Jesús Echevarria Gil		1 ocupantes
		50,64 m²		Encarnación Fernandez Santamaria		2 ocupantes
Bº Betolaza 91	98,95 m²	49,92 m²	PB+2	Sebastian Bueno Carrillo	3	1 ocupantes
		49,92 m²		Salvador Romero Cortes		1 ocupantes
		49,92 m²		Borja Ruiz Holgado		1 ocupantes

Bº Betolaza 92	167,41 m²	94,20 m²	PB+1	Aitor Grijalba Larrañaga	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 93	140,76 m²	105,88 m²	PB	Nerea Angulo Llamas y Jesús Mª Seoane Ramirez	2	2 ocupantes	
				1 Severiano Santos Espinosa		1 ocupantes	
Terreno entre 93 y 94	126,44 m²	solar		Ruben Santos Lopez			
Bº Betolaza 94	219,97 m²	69,94 m²	PB	Ruben Santos Lopez	1	1 ocupantes	
Bº Betolaza 95	316,51 m²	141,06 m²	PB+SS	Maria Ines Gozalo Orabengoa	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 96	607,36 m²	130,25 m²	PB+1 viv	Ramón Ruiz Martines	1	1 ocupantes	
		85,90 m²	UE 738				
		43,04 m²	UE 738				
Bº Betolaza 97	80,68 m²	35,19 m²	PB	Enrique Vian Retuerto	1	0 ocupantes	
Bº Betolaza 98	68,19 m²	36,66 m²	PB	Laurentino Garcia Doris (50%) y Fidela Antillaque Borja (50%)	1	0 ocupantes	
Bº Betolaza 99	115,95 m²	55,43 m²	PB	Emilio Barrero Hernandez	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 100	141,16 m²	56,45 m²	PB+2	José Manuel Gonzalez Rivera (PB)	4	2 ocupantes	
		60,37 m²		Alexis Dizo Gnadou (P1)		3 ocupantes	
		27,85 m²		Francisco Durán Expósito (P2)		2 ocupantes	
		28,58 m²		José Vazquez Suarez (P2)		1 ocupantes	
Bº Betolaza 101	144,29 m²	110,46 m²	PB+1	Mª Carmen Sordo Perez y Fernando Vega Marcos	1	1 ocupantes	
Bº Betolaza 102	139,91 m²	92,57 m²	PB+1	Jurgen Jabato Orella	1	4 ocupantes	
				Itxaso Lopez Calzada			
Bº Betolaza 103	132,68 m²	54,82 m²	PB	Francisco Andrés Duran Rabazo	1	3 ocupantes	
Bº Betolaza 104	155,33 m²	69,38 m²	PB	Alfonso Sierra Flores	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 105	111,64 m²	54,20 m²	PB	Ana Gutierrez Tapia	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 106	225,36 m²	74,09 m²		Teodoro Mateo Diaz	1	2 ocupantes	
Bº Betolaza 107	191,11 m²	210,09 m²	PB+2	Jerónimo Trinchete Decolo	4	2 ocupantes	
				Encarna Lopez Villamil y Carlos Ruiz Garigorta Piñeiro		2 ocupantes	
				Santiago Lopez Zorrilla		1 ocupantes	
				Lourdes Trinchete Dos Santos y Jesus de los Santos Valiente			

Bº Betolaza 109	245,96 m²	71,40 m²	PB viv	Esteban Garcia Garcia	1	1 ocupantes
		47,63 m²	anejos	Eduardo Perez Hernando	1	1 ocupantes
Bº Betolaza 110	161,41 m²	100,41 m²	PB	Eduardo Perez Hernando	1	1 ocupantes
Bº Betolaza 111	123,80 m²	50,13 m²	PB	Manuel Seiros Vazquez	1	
Bº Betolaza 112	205,00 m²	84,39 m²	PB viv	José Mendez Acal	1	
		16,77 m²	anejos?			
Bº Betolaza 113	114,76 m²	64,33 m²	PB	Abel Rodriguez Asensio	1	1 ocupantes
				Eugenia Alonso Leon		
				Margartia Rodriguez Muñiz		
Bº Betolaza 114	134,83 m²	185,54 m²	PB+2	Abel Rodriguez Asensio	3	2 ocupantes
				Eugenia Alonso Leon		
				Transito Garcia Mielgo		
Bº Betolaza 115	179,36 m²	74,52 m²	PB	Jose María Navarro Campillo	1	3 ocupantes
Bº Betolaza 116	242,80 m²	51,99 m²	PB	Encarnación Fernandez Santamaría	1	3 ocupantes
Bº Betolaza 117	170,23 m²	102,90 m²	15,75 m² viv PB+1	Elvira Santamaria Garraza	1	1 ocupantes
Bº Betolaza 118	104,50 m²	92,43 m²	PB+2	Jose Luis Santos Ruiz	2	2 ocupantes
		80,07 m²		Mª Luisa Rico Herrero		
Bº Betolaza 119	121,99 m²	113,64 m²	PB+1	Martin Francisco Barriuso Alonso	1	2 ocupantes

Bº Betolaza 120	168,45 m²	66,00 m²	22,00 m²	PB+1	José Agustín Pérez López	1	4 ocupantes
Bº Betolaza 121	106,55 m²	57,25 m²		PB	Azeta Fernández Zabala Iñigo Larrondo Bermejo	1	2 ocupantes
Bº Betolaza 122	123,43 m²	115,64 m²		PB+1	Javier Larena Ruiz	1	2 ocupantes
Bº Betolaza 123	177,62 m²	61,30 m²			Emilio Sorando Valle	1	2 ocupantes
124 A	165,95 m²		17,35 m²		Francisco Durán Expósito Silvia Saez Durán Naiara Saez Durán Carmen Durán Expósito	0	0 ocupantes
Bº Betolaza 124	84,80 m²	26,57 m²	8,93 m²		Rafael Ruiz Díaz	0	0 ocupantes
Bº Betolaza 125	80,21 m²	51,51 m²			Idoia González Lizarraga Agustín Fuente Hernández	1	1 ocupantes
Bº Betolaza 126	158,90 m²	68,80 m²	12,71 m²		Antonio Foubelo Yañez	1	2 ocupantes
Bº Betolaza 127	136,11 m²	65,45 m²	3,21 m²		Francisco García Arco	1	1 ocupantes
10.896,51 m² 6.530,66 m² 246,00 m²							104 viv
							172,00 m²
							0,60
							62,79 m²/viv

2. NORMATIVA ANTERIOR

AREA DE REPARTO 737		
Uso característico	VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	
Aprovechamiento tipo (AT)	0,88 m²/m²	
Situación del Área de Reparto	CINCO	Rekalde-Betolaza
Usos y coeficientes de ponderación		
Vivienda protección pública	Plantas Altas	1,00 (0,55)
Terciario-Comercial	Plantas Bajas	1,00 (0,55)
Cómputo de suelos	SUELO BRUTO	
Tipo de actuación	UNIDAD DE EJECUCION	
Condiciones de actuación La totalidad del Área de Reparto constituye una Unidad de Ejecución; UE 737.01, para su desarrollo mediante el sistema de Expropiación. El plazo comenzará a contar a partir del inicio del segundo cuatrienio.		
Observaciones		

CAPÍTULO DECIMONOVENO. ORDENANZA DIECIOCHO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS 809 DE MASUSTEGI y 810 MONTE CARAMELO.

Sección Primera. Normas de la ordenación estructural.

Artículo 8.19.1. Delimitación del ámbito de la Ordenanza.

El ámbito de la presente Ordenanza es el indicado en el plano IX, titulado “Restricción de Usos y Ámbitos de Ordenanza”, de la documentación gráfica. Masustegi dispone de 73.000 m² y Monte Caramelo cuenta con 13.000 m².

Artículo 8.19.2. Uso característico de las Áreas 809 y 810.

El Uso característico, tanto de Masustegi como de Monte Caramelo es el Residencial (Uso 6) en Situación 2 Vivienda colectiva, según definición del artículo 6.3.35 de las presentes normas.

Artículo 8.19.3. Edificabilidades Física y Urbanística Máximas.

1.- La edificabilidad física máxima sobre rasante en Masustegi es de 34.754 m² de usos lucrativos más la determinada para el equipamiento público. En Monte Caramelo la edificabilidad lucrativa máxima sobre rasante es de 5.200 m².

2.- En Masustegi la edificabilidad urbanística media sobre rasante es de 0,50 m²/m² de usos lucrativos por cada m² de suelo privado y estará dedicada a: Uso Residencial, vivienda aislada y adosada y vivienda colectiva; a Uso Terciario, oficinas y comercial al por menor de carácter no concentrado; a Uso Productivo, industria artesanal y almacén compatibles con vivienda; y a Uso Equipamental. Se consolidan los usos existentes en todas las parcelas.

3.- En Monte Caramelo la edificabilidad urbanística media sobre rasante es de 0,40 m²/m² de usos lucrativos por cada metro cuadrado de suelo.

4.- La edificabilidad física máxima sobre rasante de los distintos usos queda establecida en el artículo 8.19.7.

Artículo 8.19.4. Desarrollo de las Áreas 809 y 810.

1.- En Masustegi, se redactará y aprobará un Proyecto de Urbanización del ámbito ordenado, en los términos legales y reglamentarios, donde se prevea dotar al barrio de las condiciones de seguridad y de los servicios propios de un suelo urbano consolidado.

2.- En Monte Caramelo la Administración Municipal ha ejecutado una obra de urbanización siguiendo las exigencias legales y reglamentarias para la obtención de un suelo urbano consolidado.

Sección Segunda. Ordenación pormenorizada.

Artículo 8.19.5. Categorización del suelo.

La totalidad del suelo, clasificado como suelo urbano, se adscribe a la categoría de suelo urbano consolidado, como consecuencia de lo establecido por el artículo 8.19.4.

Artículo 8.19.6. Usos permitidos.

Son usos permitidos los existentes en la actualidad, es decir, el residencial en vivienda aislada, adosada y colectiva; el terciario, en oficina y comercial al por menor de carácter no concentrado; el productivo de industria artesanal y almacén compatibles con vivienda; y el equipamental.

Artículo 8.19.7. Condiciones de la edificación, alturas y alineaciones.

Las alineaciones y alturas de cada una de las parcelas y edificaciones se ajustarán a las grafiadas en el plano de ordenación.

Artículo 8.19.8. Definición de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

1.- La definición de los sistemas locales figura recogida en el plano de usos.

2.- La red de dotaciones públicas de la red de sistemas locales se compone de:

- a) El Sistema Local de espacios Libres y Zonas Verdes, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.30 a 6.3.32 para el Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.
- b) El Sistema Local Viario, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.1 a 6.3.5 para el Uso Comunicaciones.
- c) El Sistema Local de Itinerarios Peatonales y Zonas Ajardinadas, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.1 a 6.3.5 para el Uso Comunicaciones.

3.- Se podrá redactar un Plan Especial para ajustar los límites de los espacios y dominios públicos y las parcelas privadas.

4.- Quedan prohibidas las obras e instalaciones que impidan el tránsito existente a otras viviendas o supongan una reducción de las actuales condiciones de acceso a las mismas.

Artículo 8.19.9. Condiciones mínimas de la urbanización.

Las condiciones mínimas de la urbanización de las superficies libres de edificación del ámbito son las establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del suelo urbano, asegurando las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y todas las vías públicas existentes en el entorno del área.

Artículo 8.19.10. Ordenanza de Edificación en Masustegi y Monte Caramelo.

La ordenanza de edificación de Masustegi se estructura en seis Subsecciones tituladas: Disposiciones Generales, Clases de intervenciones constructivas, Régimen de usos, Normas Generales de edificación, Normas particulares de edificación para las intervenciones de reedificación y Normas de urbanización de las parcelas privativas.

Sección Tercera. Ordenanza de Masustegi y Monte Caramelo.

Subsección I. Disposiciones generales.

Artículo 8.19.11. Objeto y ámbito territorial

Es objeto de esta ordenanza establecer el régimen de la edificación y usos en el ámbito territorial de Suelo Urbano Residencial Consolidado comprendido en las Áreas 809 de Masustegi y 810 de Monte Caramelo.

Quedan excluidos de esta ordenanza, y por ello sometidos al régimen general, los edificios nºs 14 y 16 de la calle Estrada de Masustegi.

Artículo 8.19.12. Edificación consolidada

Se consolidan los usos existentes en todas las parcelas así como la edificabilidad materializada en cada una de ellas a través de las alineaciones y rasantes.

Esta situación de consolidación no posibilita incrementos de edificabilidad en los ámbitos delimitados para las Áreas 809 y 810. En consecuencia, el resultado final de cualquiera de las intervenciones edificatorias posibilitadas por esta Ordenanza no podrá conllevar un aumento de la superficie edificada.

Artículo 8.19.13. Relación con la normativa general.

En todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados especialmente por la presente ordenanza, serán de aplicación las determinaciones contendidas en la normativa del PGOU de Bilbao y, en su caso, demás Normativa de general aplicación.

La presente Ordenanza incluye como documentación gráfica dos planos de red viaria y peatonal.

Subsección II. Clases de intervenciones constructivas.

Artículo 8.19.14. Relación de las clases de obras en los edificios.

Se aplicará la normativa prevista en el Plan General, con la especialidad de no permitir la ampliación de la superficie construida. Se definen las obras de reedificación, que quedan reguladas en el artículo siguiente.

Artículo 8.19.15. Obras de reedificación.

La obra de reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba total ó parcialmente.

En las intervenciones de Reedificación el nuevo edificio dispondrá de la misma edificabilidad sobre y bajo rasante que la edificación que es objeto de sustitución parcial o total.

Así mismo dispondrá del mismo número de plantas y el sólido envolvente habrá de coincidir espacialmente con el primitivo, con la salvedad hecha de las pequeñas alteraciones que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación, en su caso, de las condiciones establecidas en la Subsección V de esta Ordenanza.

En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio de conformidad con lo establecido en la Subsección IV de esta Ordenanza.

Subsección III. Régimen de usos.

Artículo 8.19.16. Definición de los usos principales, permitidos y complementarios relacionados en la presente ordenanza de edificación.

Uso Principal es aquel uso pormenorizado que con carácter preferente se determina para un suelo o una edificación.

Los Usos Principales contemplados son los siguientes: Residencial, Terciario, Productivo y Equipamiento Docente.

Uso Permitido es aquel que se autoriza de forma alternativa al uso principal para un suelo o una edificación.

El único uso permitido por la presente ordenanza es el de equipamiento en todas las situaciones definidas en el Art 6.3.18 de la normativa.

Uso Complementario es aquel que puede acompañar al uso principal o en su caso al uso permitido.

Los usos complementarios contemplados en esta Ordenanza son los siguientes: Terciario Oficinas, Terciario Comercio al por menor, Productivo Industria Artesanal compatible con vivienda, Productivo Almacén compatible con vivienda, Garaje y Equipamiento.

Artículo 8.19.17. Condiciones relativas al uso residencial.

El uso residencial se permite en plantas bajas y plantas altas de los edificios existentes.

En las plantas situadas parcial ó totalmente bajo rasante solo podrán autorizarse usos complementarios del residencial, tales como trasteros, cuartos de instalaciones del edificio, etc.

Artículo 8.19.18. Condiciones relativas al uso terciario (oficinas y comercio al por menor).

a). Ubicación en la edificación:

El Uso Terciario en sus dos categorías (Oficinas y comercio al por menor no concentrado) se permitirá en las plantas bajas de los edificios existentes siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Subsección IV de esta Ordenanza y en los puntos b y c del presente artículo. El Uso de Oficinas podrá autorizarse también en la planta primera del edificio. El uso comercial podrá autorizarse en planta primera exclusivamente cuando se encuentre vinculado al uso comercial de la planta baja.

b). Condiciones de accesibilidad:

Para que un local de planta baja pueda ser susceptible de albergar un uso Terciario comercial deberá de estar situado a una distancia no superior a 30 metros de un vial público apto para el acceso rodado y el recorrido entre dicho vial y el acceso al local deberá de ser accesible, no disponiendo en este sentido de escaleras ni de rampas con pendientes superiores al 12%.

c). Requisitos exigibles a los locales:

- La superficie del local no podrá ser inferior a 25 m².

- La altura mínima de la planta será de 2,60 para la planta baja (uso comercial y oficina) y de 2,50 para la planta de piso (uso oficina)

- Condiciones higiénicas y sanitarias. Los locales situados en planta baja o primera susceptibles de albergar el uso de oficinas deberán de disponer de ventilación e iluminación natural. Así mismo, los locales de planta baja que reúnan los requisitos exigidos en el presente artículo para la implantación del uso comercial deberán de contar con iluminación natural y ventilación natural o forzada.

La instalación de ambos usos exigirá la disposición de servicios higiénico-sanitarios de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Urbanística General.

Todos los requisitos expuestos en los apartados anteriores deberán de cumplirse sin perjuicio de las condiciones que en su caso sean exigidas en la licencia de actividad, en caso de ser necesaria.

Artículo 8.19.19. Condiciones relativas al uso productivo.

a). Ubicación en la edificación:

El Uso Productivo en sus dos categorías (Industrial y almacén compatibles con vivienda) se permitirá en las plantas bajas de los edificios existentes siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Subsección IV de esta Ordenanza y en los puntos b y c del presente artículo. En planta situada parcial ó totalmente bajo rasante, se podrá autorizar el uso productivo exclusivamente cuando este se encuentre vinculado a la actividad de la planta baja.

b). Condiciones de accesibilidad:

Para que un local de planta baja pueda ser susceptible de albergar un uso productivo deberá de estar situado a una distancia no superior a 40 metros de un vial público apto para el acceso rodado y el recorrido entre dicho vial y el acceso al local deberá de ser accesible, no disponiendo de escaleras ni de rampas con pendientes superiores al 12%

c). Requisitos exigibles al local:

- La superficie del local no podrá ser inferior a 25 m².

- La altura mínima de la planta baja será de 2,60

- Condiciones higiénicas y sanitarias. Iluminación natural y ventilación natural o forzada para el uso de industria y ventilación natural o forzada para el uso de almacén.

Con independencia del cumplimiento de los requisitos indicados en los tres apartados anteriores, en la instalación de cualquier actividad de uso productivo posibilitada en esta Ordenanza, se cumplirán también las condiciones generales del Uso Productivo señaladas en el artículo 6.3.51 de la Normativa Urbanística General.

El Uso productivo industrial cumplirá así mismo, y en aquello que a criterio de los Servicios Técnicos Municipales le sea de aplicación en relación con el alcance concreto de la actividad de industria compatible con la vivienda, las condiciones establecidas en los artículos 6.3.52, 6.3.53 y 6.3.54 relativas a las instalaciones industriales, a las condiciones particulares y a las condiciones ambientales del uso productivo industrial.

El Uso Productivo Almacén cumplirá de igual manera y en aquello que le sea de aplicación en función al alcance y contenido específico de esta actividad, las condiciones establecidas en el artículo 6.3.56 de la Normativa Urbanística General.

Todos los requisitos expuestos en los apartados anteriores deberán de cumplirse sin perjuicio de las condiciones que en su caso sean exigidas en la licencia de actividad, en caso de ser necesaria.

Artículo 8.19.20. Condiciones relativas al uso de garaje

a). Ubicación en la edificación:

El Uso de Garaje se permite en las plantas bajas, y en aquellas situadas parcial o totalmente bajo rasante.

También se permite este uso en edificación existente anexa a vivienda.

b). Requisitos exigibles a la edificación:

- La superficie del espacio destinado a garaje no podrá ser inferior a 15 m².ni superior a 25 m².
- La altura mínima de la planta será de 2,30.
- Condiciones higiénicas y sanitarias. En el supuesto de que el local de garaje se encuentre situado parcial ó totalmente bajo rasante deberá de contar con un sistema de ventilación forzada.

c). Condiciones de accesibilidad:

Para que un local situado en planta baja o total o parcialmente bajo rasante pueda ser susceptible de albergar un uso de garaje deberá de contar con un acceso rodado bien directamente a través de cualquiera de los viales actualmente existentes o bien de forma indirecta mediante un recorrido por un espacio peatonal siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la longitud del recorrido entre el vial de tráfico rodado y el local de garaje no sea superior a 30m.
- Que la anchura útil sea como mínimo de 3,50 m.
- Que la pendiente máxima no supere el 20 %.

Subsección IV. Normas generales de edificación.

Artículo 8.19.21. Aplicación.

Las normas generales de edificación son de aplicación plena a las obras de Reedificación, Rehabilitación y Reforma y de aplicación parcial a aquellas otras intervenciones de Consolidación, Reparación, Conservación y Ornato en la medida que su contenido se vea afectado por cualquiera de los aspectos contemplados en la presente Ordenanza de Edificación.

Artículo 8.19.22. Situación de consolidación dimanada del planeamiento vigente

La edificabilidad urbanística reconocida a cada uno de los edificios es la correspondiente a la suma de las superficies construidas de todas sus plantas.

Artículo 8.19.23. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar la buena práctica constructiva y la salubridad en la utilización de las viviendas y locales por las personas de conformidad con lo dispuesto a estos efectos en el Código Técnico de la Edificación o normativa vigente en el momento de concesión de la licencia.

Las condiciones establecidas tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 8.19.21 de la presente Ordenanza.

Artículo 8.19.24. Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y las piezas habitables.

1.- Todo local o pieza habitable deberá ser exterior, considerándose como tal si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Dar frente a un espacio público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, en el que las vistas rectas sean como mínimo de 3 m.

2.- Asimismo, deberá cumplir las siguientes condiciones correspondientes a superficie de huecos y de ventilación.

3.- La ventilación, entendida como la capacidad de una pieza o local para renovar su aire en un determinado período de tiempo, podrá ser:

- Natural o directa. Mediante huecos abiertos a espacios que cumplan las condiciones del apartado 1.
- Forzada o indirecta. Utilizando sistemas de renovación mecánicos o dinámicos, siempre que garanticen la capacidad de renovación exigible.

4.- La iluminación es la capacidad de proveer de luz a una pieza o local, debiendo ser natural -luz solar- y/o artificial, según la reglamentación sectorial que resulte de aplicación.

5.- La superficie de los huecos practicados en fachada para su ventilación e iluminación, no podrá ser inferior a un metro cuadrado y veinte centímetros (1,20 m²), con un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros.

6.- Todo local para la instalación de cualquier actividad no residencial deberá cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- Iluminación natural y/o artificial que garanticen el nivel señalado en el apartado anterior.
- Ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de dos renovaciones totales a la hora.
- Apertura de huecos al exterior por un espacio público.

Artículo 8.19.25. Vivienda mínima.

1.- Sin perjuicio de la superficie que dispongan las viviendas existentes, no se autorizarán intervenciones de Reforma o Reedificación que den lugar a viviendas con superficie útil inferior a treinta y cinco (35) metros cuadrados.

2.- La vivienda mínima se compondrá de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar, comedor y cocina; de un dormitorio principal y de un cuarto de baño.

Artículo 8.19.26. Tamaño mínimo de las piezas.

1.- Las dimensiones mínimas de las piezas se ajustará en todos los casos a las siguientes parámetros:

Anchuras: Espacios de circulación 0,90 m.; Estar-comedor 3,00 m.; Resto de las piezas habitables 1,90 m.

Superficie útil: Cocina 7,00 m²; Baño completo 3,40 m²; Aseo 2,20 m²; Estar-comedor 16,00 m²; Dormitorio Principal (obligado) 11,00 m²; Dormitorio doble 9,00 m²; Dormitorio sencillo 7,00 m².

2.- Cuando, en función del programa de vivienda definido, se opte por agrupar el estar, el comedor y la cocina, la superficie útil mínima de la pieza habitable resultante será de 20 m².

Artículo 8.19.27. Condiciones de la cocina.

Toda cocina deberá estar equipada como mínimo con dos conductos de extracción, con salida independiente hasta cubierta, activado dinámica o mecánicamente.

Uno de ellos será para evacuación exclusiva de gases, humos no de combustión y vapores y garantizará un mínimo de dos renovaciones por hora.

El segundo será para la evacuación de vapores y gases procedentes de la campana extractora.

Artículo 8.19.28. Definición de las plantas del edificio.

Planta Baja. 1. A los efectos de aplicación de la presente Ordenanza de Edificación tiene la consideración de planta baja el plano correspondiente al local situado en el nivel más inmediato a la rasante del espacio público desde el que se produce el acceso al edificio. 2. Planta Sótano. Tiene la consideración de planta de sótano todo local ubicado por debajo del nivel correspondiente a la planta baja que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 8.19.30. 3. Planta Alta. Tiene la consideración de planta alta toda planta situada sobre la planta baja que disponga de idéntica altura en toda su superficie. 4. Planta bajo Cubierta. Es aquella situada entre el forjado de techo de la última planta de piso y los planos inclinados de los faldones de la cubierta.

Artículo 8.19.29. Condiciones de la planta baja.

Cuando la planta baja este destinada al uso residencial, su altura libre no podrá ser inferior a 2,50 m ni superior a 2,70 m.

Cuando la planta baja sea destinada al uso terciario, su altura libre no podrá ser inferior a 2,60 m. ni superior a 3,50m.

En ambos casos la altura mínima podrá reducirse hasta los 2,30 m en aquellas piezas ó locales destinados a instalaciones ó aseos.

Artículo 8.19.30. Condiciones de la planta sótano.

La altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,3 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos (2) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

Artículo 8.19.31. Condiciones de las plantas altas.

Las plantas altas no podrán tener una altura libre inferior a 2,50 m. ni superior a 2,70 m.

Artículo 8.19.32. Condiciones de la planta bajo cubierta.

El espacio susceptible de ocupación bajo cubierta vendrá definido por la pendiente de los faldones que a su vez deberá ajustarse a las características indicadas en el artículo 8.19.38 de la presente Ordenanza y a la condición que se establece a continuación.

El plano inclinado de la cubierta tendrá como punto de arranque la cota del forjado de techo de la planta inferior.

Artículo 8.19.33. Condiciones de los vuelos.

Tienen la consideración de vuelos todos aquellos elementos que pudieran sobresalir de las alineaciones de la edificación como componentes decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros de naturaleza similar.

Las alineaciones de la edificación son a estos efectos las grafiadas en la documentación gráfica, o bien aquellas otras que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de los retranqueos previstos en esta normativa en las intervenciones de reedificación.

En función de la relación existente entre cada una de las alineaciones de fachada de un edificio y el régimen de dominio del suelo con el que delimita se distinguen dos situaciones:

- a).- Alineación de fachada a espacio de dominio público y uso.
- b).- Alineación de fachada a espacio de dominio y uso privado.

a). Condiciones relativas a los vuelos en fachadas colindantes con espacios de dominio y uso público.

En esta situación no se permitirá ningún cuerpo volado cuya altura con respecto a la rasante del espacio público en cualquier punto del desarrollo de la fachada sea inferior a 2,60 m, cuando el espacio público sea de uso exclusivamente peatonal, o de 3,20 cuando este último sea apto para la circulación rodada.

El saliente máximo del elemento volado no podrá ser superior al 10% de la menor anchura que disponga el espacio público en todo el frente de la fachada. La dimensión del saliente máximo del vuelo no podrá en ningún caso sobrepasar los 60 cms.

b) Condiciones relativas a los vuelos en fachadas colindantes con espacios de dominio y uso privado.

En esta situación no se permitirá ningún cuerpo volado cuya altura con respecto a la rasante del espacio público en cualquier punto del desarrollo de la fachada sea inferior a 2,40 m.

La dimensión del saliente máximo del vuelo vendrá determinada por la distancia existente entre la alineación de la fachada y el límite del espacio privado, de forma tal que la línea de vuelo quede retranqueada respecto a este último una distancia mínima de 0,50 m. La dimensión del saliente máximo, no será en ningún caso superior a 0,80 m.

Artículo 8.19.34. Condiciones de estética.

Las condiciones de estética son las que se imponen a las distintas intervenciones posibilitadas sobre el patrimonio edificado, con el objetivo de mejorar la imagen urbana del Barrio manteniendo ó reforzando en todo caso las características identificativas propias del mismo.

Las condiciones establecidas en la presente Sección tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 8.19.21.de la presente Ordenanza.

Artículo 8.19.35. Mantenimiento de la unidad compositiva del barrio.

Las nuevas construcciones que pudiera surgir en las intervenciones de Reedificación y las modificaciones que pudieran llevarse a cabo a través de las otras obras posibilitadas en el patrimonio edificado tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente e imagen urbana propias del Barrio. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar la tipología edificatoria, los sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, dimensiones y ritmos entre macizos y vanos, composición, materiales, colores y detalles constructivos.

Artículo 8.19.36. Fachadas.

En Obras de reedificación, o cuando la intervención prevista afecte a la fachada de una edificación y ésta se encuentre contigua a otra, 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 de las limitaciones relativas a las alturas mínimas de las plantas y limitaciones de vuelos establecidas en esta Ordenanza..

Las fachadas laterales y posteriores se asemejarán, en cuanto a composición y materiales, a la fachada principal.

Artículo 8.19.37. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se adecuará en cuanto al tipo de cerramiento y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, a los criterios de composición y estéticos propios del Barrio.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 8.19.38. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas desarrollándose con dos, tres o cuatro faldones. La pendiente de las mismas deberá estar comprendida entre un 30 y un 40 %.

El material de cubrición será la teja cerámica (curva, plana ó mixta) ó de hormigón en color rojo.

Las chimeneas, cuartos de máquinas y otras instalaciones que pudieran surgir sobre la cubierta, estarán acabados con materiales de fachada.

Artículo 8.19.39. Anuncios y marquesinas.

Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

El vuelo máximo de las marquesinas respecto a la alineación con espacio público no será superior a treinta y cinco (35) centímetros, ajustándose las dimensiones de canto y altura por debajo de los dos metros y sesenta centímetros (2,60 m.) respecto a cualquier punto de la rasante del espacio público a que de frente el local.

Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro del canto de las marquesinas.

Queda expresamente prohibido pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

Subsección V. Normas particulares de edificación para las intervenciones de reedificación.

Artículo 8.19.40. Documentación requerida para las intervenciones de reedificación.

Todo proyecto que conlleve una actuación de reedificación requerirá una documentación descriptiva del estado actual de la edificación con el siguiente contenido: Plano de parcela con ubicación de la edificación; Planos acotados de todas las plantas; Planos de alzados y secciones; Plano de cubierta; Fotografías del aspecto exterior del edificio; Cuantificación pormenorizada de la superficie construida del edificio en cada una de sus plantas.

Artículo 8.19.41. Edificabilidad máxima de la nueva edificación.

La edificabilidad máxima autorizada para la nueva edificación no podrá ser superior a la que disponga el edificio existente

Artículo 8.19.42. Definición de la posición y ocupación máxima de la edificación.

Siempre que la superficie y características de la parcela lo permitan y además el espacio público al que de frente la edificación en cualquiera de sus alineaciones tenga una anchura inferior a tres metros, la nueva edificación deberá de retranquearse de forma tal que de lugar a un espacio libre de edificación de al menos cuatro metros de ancho.

Así mismo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie y características de la parcela lo permitan, la nueva edificación podrá incrementar su ocupación en planta en un máximo de un 25% debiendo respetar en todo caso una separación mínima a los linderos de la parcela de tres metros.

Artículo 8.19.43. Regulación de la volumetría de la nueva edificación.

El proyecto de reedificación mantendrá la disposición volumétrica de la edificación preexistente admitiéndose tan solo aquellas pequeñas variaciones que pudieran derivarse de la aplicación de las alturas mínimas para las diferentes plantas y de las alteraciones que pudiera experimentar la configuración de la cubierta en base a la aplicación de las condiciones específicas que para ambos aspectos se indican en esta Ordenanza.

Artículo 8.19.44. Disposición y características de las cubiertas.

En actuaciones de reedificación las cubiertas de los nuevos edificios deberán de respetar las condiciones indicadas en las normas generales de edificación de la presente Ordenanza.

Subsección VI. Normas de urbanización de las parcelas privativas.

Artículo 8.19.45. Definición.

Estas Normas de Urbanización son el conjunto de condiciones que se establecen para asegurar la correcta acometida del edificio a las distintas redes de los servicios urbanísticos, así como para regular básicamente el tratamiento superficial y los cerramientos de las parcelas privadas.

Artículo 8.19.46. Aplicación.

Las condiciones que se establecen en el presente capítulo son de aplicación en aquellas actuaciones que supongan la Reedificación, Rehabilitación o Reforma, así como cualquier otro tipo de obra en la edificación existente que supongan una intervención de renovación o mejora de las instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad, gas, y comunicaciones.

Serán también de aplicación para aquellas obras que se pretendan realizar de manera independiente en las parcelas privativas.

Artículo 8.19.47. Acometidas a las redes de los servicios urbanísticos.

Las acometidas a las redes de los distintos servicios urbanísticos se realizarán mediante canalizaciones subterráneas y con las características y dimensiones indicadas por los servicios técnicos municipales así como por las distintas Compañías Suministradoras.

Las redes de saneamiento serán de tipo separativo. La acometida a la red de aguas residuales se realizará mediante una arqueta de registro previa. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de un uso de garaje, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta de registro.

Cuando se prevea la aportación de aguas residuales industriales, previamente al inicio de la obra, deberá aportarse certificado del Consorcio de Aguas respecto a la calidad del vertido y condiciones del mismo.

Las aguas procedentes de la cubierta del edificio se canalizarán mediante bajantes hasta los colectores de aguas pluviales de la parcela que se conectará finalmente con la red de alcantarillado municipal.

Artículo 8.19.48. Tratamiento superficial de las parcelas privativas.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación podrá tener un tratamiento pavimentado ó bien mantenerse como espacio ajardinado. En este último caso se deberá de disponer una superficie

pavimentada mínima que permita la comunicación ente el umbral de acceso a la vivienda ó local y el punto de acceso a la parcela privativa desde el espacio público. Así mismo, cuando el tratamiento de las superficies se realice con pavimento, se dispondrán los espacios mínimos ajardinados que posibiliten la subsistencia de las especies arbóreas que se encontrasen ubicadas en el interior de la parcela privativa.

Los materiales a emplear en la pavimentación podrán ser de naturaleza pétrea o cerámica utilizando preferentemente texturas y colores naturales, y cumpliendo en todo caso las condiciones de seguridad establecidas en el CTE DB-SU o normativa vigente en el momento de concesión de la licencia.

Cuando la urbanización de las parcelas privativas se realice total o parcialmente a base de pavimento, se deberá prever la recogida y canalización de las aguas pluviales y su conducción hasta la red municipal de alcantarillado.

Artículo 8.19.49. Protección del arbolado y mantenimiento de las zonas ajardinadas.

En las intervenciones a realizar en los espacios privativos no ocupados por la edificación se primará el mantenimiento y conservación de las especies arbóreas existentes planteándose el tratamiento superficial de la parcela de manera acorde con esta finalidad.

Los espacios privativos que se dispongan con un tratamiento ajardinado, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 8.19.50. Cerramiento de las parcelas.

Las parcelas privativas podrán disponer de un cerramiento que estará sujeto en todo caso a las siguientes características y condiciones:

a).- Características constructivas del elemento de cerramiento.

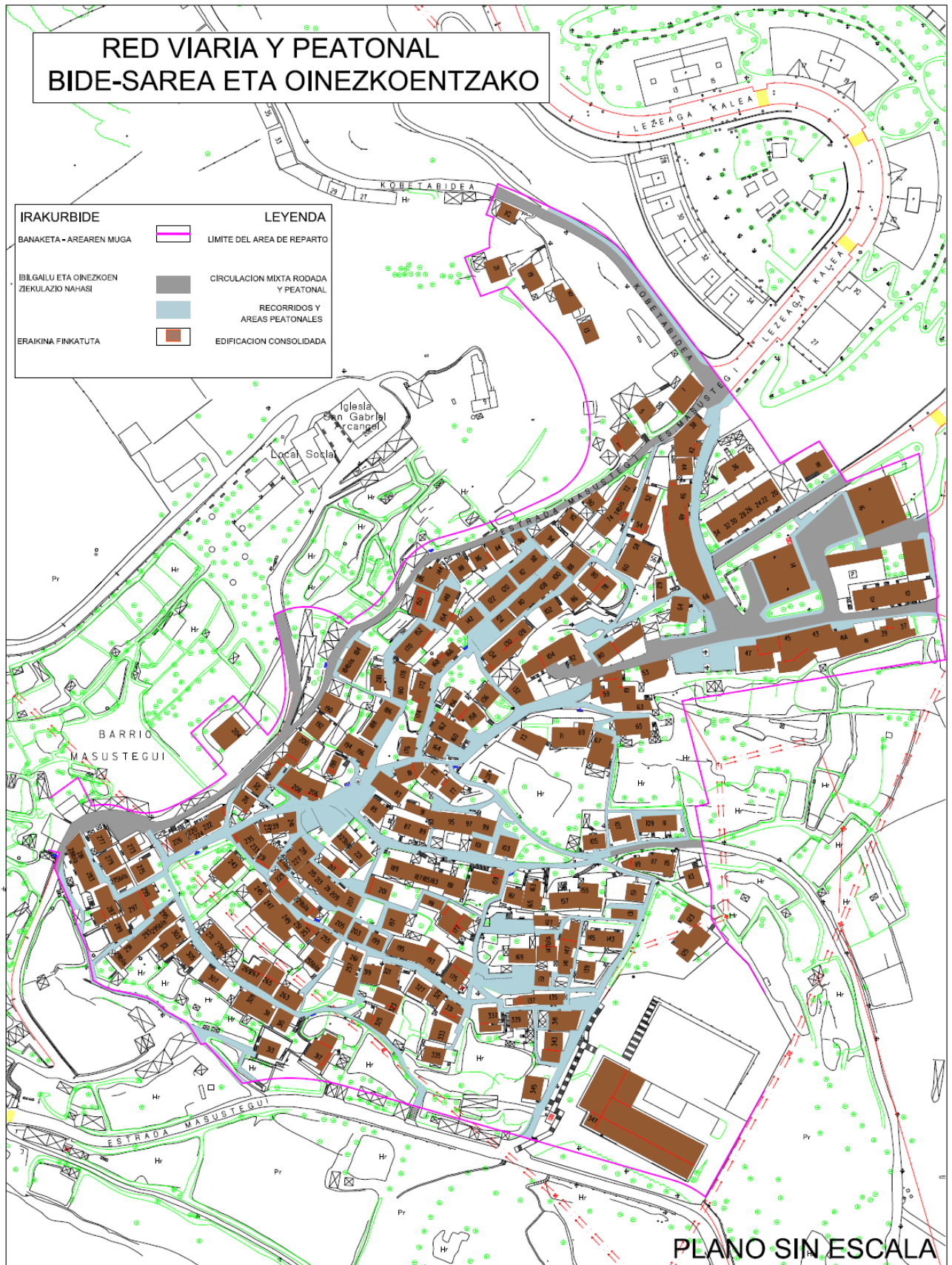
El cerramiento de parcela a espacio público ó parcela privativa colindante se podrá realizar mediante muretes ciegos de 50 cm de altura realizados a base de hormigón, bloque de hormigón prefabricado, aparejo de ladrillo, u otro material de similares características, debiendo de disponer siempre de un aplacado de piedra natural y rematado con una albardilla del mismo material. El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 2,5m, de altura será de elementos transparentes de tipo verja, malla metálica, entramado de madera, etc. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales vivos

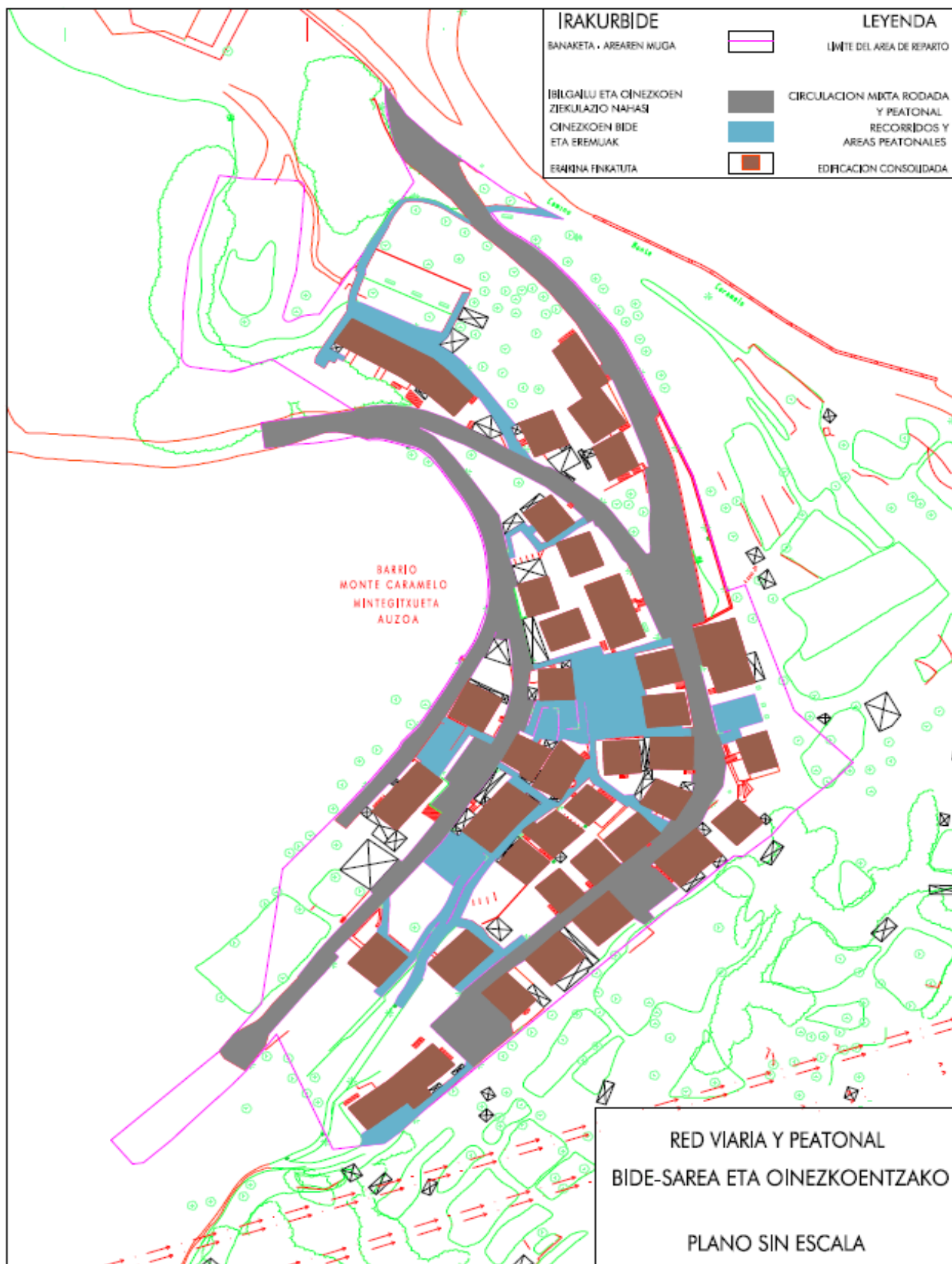
En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

b).- Posición del cerramiento en relación con el espacio público.

Cuando el cerramiento se produzca contra un espacio público aquel deberá de retranquearse respecto al límite de la parcela una distancia determinada en función del ancho del elemento de uso público con el que colinda según la siguiente relación:

Ancho del espacio público	Retranqueo mínimo
$A < 2 \text{ m.}$	0,60 m:
$2 \text{ m} < A < 4 \text{ m.}$	0,40 m:
$A > 4 \text{ m.}$	Sin retranqueo





3. NUEVA NORMATIVA

AREA 737 de la Ley 2/2006		
Uso característico	VIVIENDA COLECTIVA EDIFICACIÓN ABIERTA	
Edificabilidad	0,55 m ² /m ²	
Situación del Área de Reparto	CINCO	Rekalde-Betolaza
Usos y coeficientes de ponderación		
Vivienda colectiva	Plantas Altas	1,00 (0,55)
Terciario-Comercial	Plantas Bajas	1,00 (0,55)
Cómputo de suelos	SUELO BRUTO	
Tipo de actuación	ACTUACIONES AISLADAS Ley 2/2006	
Condiciones de actuación		
Observaciones		

CAPÍTULO DECIMONOVENO. ORDENANZA DIECIOCHO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS 809 DE MASUSTEGI, 810 DE MONTE CARAMELO Y 737 BETOLAZA.

Sección Primera. Normas de la ordenación estructural.

Artículo 8.19.1. Delimitación del ámbito de la Ordenanza.

El ámbito de la presente Ordenanza es el indicado en el plano IX, titulado “Restricción de Usos y Ámbitos de Ordenanza”, de la documentación gráfica. Masustegi dispone de 73.000 m², Monte Caramelo cuenta con 13.000 m² **y Betolaza tiene una superficie de 14.120 m².**

Artículo 8.19.2. Uso característico de las Áreas 809, 810 y 737.

El Uso característico, tanto de Masustegi como de Monte Caramelo **y Betolaza** es el Residencial (Uso 6) en Situación 2 Vivienda colectiva, según definición del artículo 6.3.35 de las presentes normas.

Artículo 8.19.3. Edificabilidades Física y Urbanística Máximas.

1.- La edificabilidad física máxima sobre rasante en Masustegi es de 34.754 m² de usos lucrativos más la determinada para el equipamiento público. En Monte Caramelo la edificabilidad lucrativa máxima sobre rasante es de 5.200 m². **En Betolaza la superficie lucrativa alcanza los 6.800 m².**

2.- En Masustegi la edificabilidad urbanística media sobre rasante es de 0,50 m²/m² de usos lucrativos por cada m² de suelo privado y estará dedicada a: Uso Residencial, vivienda aislada y adosada y vivienda colectiva; a Uso Terciario, oficinas y comercial al por menor de carácter no concentrado; a Uso Productivo, industria artesanal y almacén compatibles con vivienda; y a Uso Equipamental. Se consolidan los usos existentes en todas las parcelas.

3.- En Monte Caramelo la edificabilidad urbanística media sobre rasante es de 0,40 m²/m² de usos lucrativos por cada metro cuadrado de suelo.

4.- En Betolaza la edificabilidad urbanística por cada metro cuadrado de suelo privado es de 0,55 m²/m².

5.- La edificabilidad física máxima sobre rasante de los distintos usos queda establecida en el artículo 8.19.7.

Artículo 8.19.4. Desarrollo de las Áreas 809, 810 y 737.

1.- En Masustegi, se redactará y aprobará un Proyecto de Urbanización del ámbito ordenado, en los términos legales y reglamentarios, donde se prevea dotar al barrio de las condiciones de seguridad y de los servicios propios de un suelo urbano consolidado.

2.- En Monte Caramelo la Administración Municipal ha ejecutado una obra de urbanización siguiendo las exigencias legales y reglamentarias para la obtención de un suelo urbano consolidado.

3.- En Betolaza se redactará y aprobará un Proyecto de Urbanización donde se prevea dotar al barrio de las condiciones de seguridad y de servicios propios de un suelo urbano consolidado.

Sección Segunda. Ordenación pormenorizada.

Artículo 8.19.5. Categorización del suelo.

La totalidad del suelo, clasificado como suelo urbano, se adscribe a la categoría de suelo urbano consolidado, como consecuencia de lo establecido por el artículo 8.19.4.

Artículo 8.19.6. Usos permitidos.

Son usos permitidos los existentes en la actualidad, es decir, el residencial en vivienda aislada, adosada y colectiva; el terciario, en oficina y comercial al por menor de carácter no concentrado; el productivo de industria artesanal y almacén compatibles con vivienda; y el equipamental.

Artículo 8.19.7. Condiciones de la edificación, alturas y alineaciones.

Las alineaciones y alturas de cada una de las parcelas y edificaciones se ajustarán a las grafiadas en el plano de ordenación.

Artículo 8.19.8. Definición de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

- 1.- La definición de los sistemas locales figura recogida en el plano de usos.
- 2.- La red de dotaciones públicas de la red de sistemas locales se compone de:
 - a) El Sistema Local de espacios Libres y Zonas Verdes, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.30 a 6.3.32 para el Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - b) El Sistema Local Viario, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.1 a 6.3.5 para el Uso Comunicaciones.
 - c) El Sistema Local de Itinerarios Peatonales y Zonas Ajardinadas, regulado por lo establecido en los artículos 6.3.1 a 6.3.5 para el Uso Comunicaciones.
- 3.- Se podrá redactar un Plan Especial para ajustar los límites de los espacios y dominios públicos y las parcelas privadas.
- 4.- Quedan prohibidas las obras e instalaciones que impidan el tránsito existente a otras viviendas o supongan una reducción de las actuales condiciones de acceso a las mismas.

Artículo 8.19.9. Condiciones mínimas de la urbanización.

Las condiciones mínimas de la urbanización de las superficies libres de edificación del ámbito son las establecidas al efecto por los Servicios Técnicos municipales para el resto del suelo urbano, asegurando las conexiones de todas las redes de servicios urbanos y todas las vías públicas existentes en el entorno del área.

Artículo 8.19.10. Ordenanza de Edificación

La ordenanza de edificación se estructura en seis Subsecciones tituladas: Disposiciones Generales, Clases de intervenciones constructivas, Régimen de usos, Normas Generales de edificación, Normas particulares de edificación para las intervenciones de reedificación y Normas de urbanización de las parcelas privativas.

Sección Tercera. Ordenanza de Masustegi, Monte Caramelo y Betolaza.

Subsección I. Disposiciones generales.

Artículo 8.19.11. Objeto y ámbito territorial

- 1.- Es objeto de esta ordenanza establecer el régimen de la edificación y usos en el ámbito territorial de Suelo Urbano Residencial Consolidado comprendido en las Áreas 809 de Masustegi, 810 de Monte Caramelo y **737 de Betolaza**.
- 2.- Quedan excluidos de esta ordenanza, y por ello sometidos al régimen general, los edificios nºs 14 y 16 de la calle Estrada de Masustegi.

Artículo 8.19.12. Edificación consolidada

- 1.- Se consolidan los usos existentes en todas las parcelas así como la edificabilidad materializada en cada una de ellas a través de las alineaciones y rasantes.
- 2.- Esta situación de consolidación no posibilita incrementos de edificabilidad en los ámbitos delimitados para las Áreas 809, 810 y **737**. En consecuencia, el resultado final de cualquiera de las intervenciones edificatorias posibilitadas por esta Ordenanza no podrá conllevar un aumento de la superficie edificada.
- 3.- **Excepcionalmente, aquellas viviendas cuya superficie útil sea menor de 35 m² útiles podrán reedificarse cumpliendo el programa mínimo correspondiente a esta superficie.**

Artículo 8.19.13. Relación con la normativa general.

- 1.- En todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados especialmente por la presente ordenanza, serán de aplicación las determinaciones contenidas en la normativa del PGOU de Bilbao y, en su caso, demás Normativa de general aplicación.
- 2.- La presente Ordenanza incluye como documentación gráfica **tres** planos de red viaria y peatonal.

Subsección II. Clases de intervenciones constructivas.

Artículo 8.19.14. Relación de las clases de obras en los edificios.

Se aplicará la normativa prevista en el Plan General y se definen las obras de reedificación, que quedan reguladas en el artículo siguiente.

Artículo 8.19.15. Obras de reedificación.

- 1.- La obra de reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba total o parcialmente.
- 2.- En las intervenciones de Reedificación el nuevo edificio dispondrá de la misma edificabilidad sobre y bajo rasante que la edificación que es objeto de sustitución parcial o total.
- 3.- Así mismo dispondrá del mismo número de plantas y el sólido envolvente habrá de coincidir espacialmente con el primitivo, con la salvedad hecha de las pequeñas alteraciones que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación, en su caso, de las condiciones establecidas en la Subsección V de esta Ordenanza.
- 4.- En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio de conformidad con lo establecido en la Subsección IV de esta Ordenanza.

Subsección III. Régimen de usos.

Artículo 8.19.16. Definición de los usos principales, permitidos y complementarios relacionados en la presente ordenanza de edificación.

- 1.- Uso Principal es aquel uso pormenorizado que con carácter preferente se determina para un suelo o una edificación. Se contemplan los siguientes: Residencial, Terciario, Productivo y Equipamiento Docente.
- 2.- Uso Permitido es aquel que se autoriza de forma alternativa al uso principal para un suelo o una edificación. El único permitido por la presente ordenanza es el de equipamiento en todas las situaciones definidas en el Art 6.3.18 de la normativa.
- 3.- Uso Complementario es aquel que puede acompañar al uso principal o en su caso al uso permitido. Los usos complementarios contemplados en esta Ordenanza son los siguientes: Terciario Oficinas, Terciario Comercio al por menor, Productivo Industria Artesanal compatible con vivienda, Productivo Almacén compatible con vivienda, Garaje y Equipamiento.

Artículo 8.19.17. Condiciones relativas al uso residencial.

- 1.- El uso residencial se permite en plantas bajas y plantas altas de los edificios existentes.
- 2.- En las plantas situadas parcial o totalmente bajo rasante solo podrán autorizarse usos complementarios del residencial, tales como trasteros, cuartos de instalaciones del edificio, etc.

Artículo 8.19.18. Condiciones relativas al uso terciario (oficinas y comercio al por menor).

- 1.- Ubicación en la edificación: El Uso Terciario en sus dos categorías (Oficinas y comercio al por menor no concentrado) se permitirá en las plantas bajas de los edificios existentes siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Subsección IV de esta Ordenanza y en los puntos 2 y 3 del presente artículo. El Uso de Oficinas podrá autorizarse también en la planta primera del edificio. El uso comercial podrá autorizarse en planta primera exclusivamente cuando se encuentre vinculado al uso comercial de la planta baja.
- 2.- Condiciones de accesibilidad: Para que un local de planta baja pueda ser susceptible de albergar un uso Terciario comercial deberá de estar situado a una distancia no superior a 30 metros de un vial público apto para el acceso rodado y el recorrido entre dicho vial y el acceso al local deberá de ser accesible, no disponiendo en este sentido de escaleras ni de rampas con pendientes superiores al 12%.
- 3.- Requisitos exigibles a los locales: La superficie del local no podrá ser inferior a 25 m². La altura mínima de la planta será de 2,60 para la planta baja (uso comercial y oficina) y de 2,50 para la planta de piso (uso oficina) Los locales situados en planta baja o primera susceptibles de albergar el uso de oficinas deberán

de disponer de ventilación e iluminación natural. Así mismo, los locales de planta baja que reúnan los requisitos exigidos en el presente artículo para la implantación del uso comercial deberán de contar con iluminación natural y ventilación natural o forzada.

4.- La instalación de ambos usos exigirá la disposición de servicios higiénico-sanitarios de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa Urbanística General.

5.- Todos los requisitos expuestos en los apartados anteriores deberán de cumplirse sin perjuicio de las condiciones que en su caso sean exigidas en la licencia de actividad, en caso de ser necesaria.

Artículo 8.19.19. Condiciones relativas al uso productivo.

1.- Ubicación en la edificación: El Uso Productivo en sus dos categorías (Industrial y almacén compatibles con vivienda) se permitirá en las plantas bajas de los edificios existentes siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Subsección IV de esta Ordenanza y en los puntos **2 y 3** del presente artículo. En planta situada parcial o totalmente bajo rasante, se podrá autorizar el uso productivo exclusivamente cuando este se encuentre vinculado a la actividad de la planta baja.

2.- Condiciones de accesibilidad: Para que un local de planta baja pueda ser susceptible de albergar un uso productivo deberá de estar situado a una distancia no superior a 40 metros de un vial público apto para el acceso rodado y el recorrido entre dicho vial y el acceso al local deberá de ser accesible, no disponiendo de escaleras ni de rampas con pendientes superiores al 12%

3.- Requisitos exigibles al local: La superficie del local no podrá ser inferior a 25 m². La altura mínima de la planta baja será de 2,60. **Dispondrán de** iluminación natural y ventilación natural o forzada para el uso de industria y ventilación natural o forzada para el uso de almacén.

4.- Con independencia del cumplimiento de los requisitos indicados en los tres apartados anteriores, en la instalación de cualquier actividad de uso productivo posibilitada en esta Ordenanza, se cumplirán también las condiciones generales del Uso Productivo señaladas en el artículo 6.3.51 de la Normativa Urbanística General.

5.- El Uso productivo industrial cumplirá así mismo, y en aquello que a criterio de los Servicios Técnicos Municipales le sea de aplicación en relación con el alcance concreto de la actividad de industria compatible con la vivienda, las condiciones establecidas en los artículos 6.3.52, 6.3.53 y 6.3.54 relativas a las instalaciones industriales, a las condiciones particulares y a las condiciones ambientales del uso productivo industrial.

6.- El Uso Productivo Almacén cumplirá de igual manera y en aquello que le sea de aplicación en función al alcance y contenido específico de esta actividad, las condiciones establecidas en el artículo 6.3.56 de la Normativa Urbanística General.

7.- Todos los requisitos expuestos en los apartados anteriores deberán de cumplirse sin perjuicio de las condiciones que en su caso sean exigidas en la licencia de actividad, en caso de ser necesaria.

Artículo 8.19.20. Condiciones relativas al uso de garaje

1.- Ubicación en la edificación: El Uso de Garaje se permite en las plantas bajas, y en aquellas situadas parcial o totalmente bajo rasante. También se permite este uso en edificación existente anexa a vivienda.

2.- Requisitos exigibles a la edificación: La superficie del espacio destinado a garaje no podrá ser inferior a 15 m². ni superior a 25 m². La altura mínima de la planta será de 2,30. En el supuesto de que el local de garaje se encuentre situado parcial o totalmente bajo rasante deberá de contar con un sistema de ventilación forzada.

3.- Condiciones de accesibilidad: Para que un local situado en planta baja o total o parcialmente bajo rasante pueda ser susceptible de albergar un uso de garaje deberá de contar con un acceso rodado bien directamente a través de cualquiera de los viales actualmente existentes o bien de forma indirecta mediante un recorrido por un espacio peatonal siempre que se cumplan las siguientes condiciones: **a).**- Que la longitud del recorrido entre el vial de tráfico rodado y el local de garaje no sea superior a 30m. **b).**- Que la anchura útil sea como mínimo de 3,50 m. y **c).**- que la pendiente máxima no supere el 20 %.

Subsección IV. Normas generales de edificación.

Artículo 8.19.21. Aplicación.

Las normas generales de edificación son de aplicación plena a las obras de Reedificación, Rehabilitación y Reforma y de aplicación parcial a aquellas otras intervenciones de Consolidación, Reparación, Conservación y Ornato en la medida que su contenido se vea afectado por cualquiera de los aspectos contemplados en la presente Ordenanza de Edificación.

Artículo 8.19.22. Situación de consolidación dimanada del planeamiento vigente

La edificabilidad urbanística reconocida a cada uno de los edificios es la correspondiente a la suma de las superficies construidas de todas sus plantas.

Artículo 8.19.23. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar la buena práctica constructiva y la salubridad en la utilización de las viviendas y locales por las personas de conformidad con lo dispuesto a estos efectos en el Código Técnico de la Edificación o normativa vigente en el momento de concesión de la licencia.

Artículo 8.19.24. Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y las piezas habitables.

1.- Todo local o pieza habitable deberá ser exterior, considerándose como tal si cumple alguna de las siguientes condiciones: **a).**- Dar frente a un espacio público y **b).**- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, en el que las vistas rectas sean como mínimo de 3 m.

2.- Asimismo, deberá cumplir las siguientes condiciones correspondientes a superficie de huecos y de ventilación.

3.- La ventilación, entendida como la capacidad de una pieza o local para renovar su aire en un determinado período de tiempo, podrá ser: **a).**- Natural o directa, mediante huecos abiertos a espacios que cumplan las condiciones del apartado 1 y **b).**- Forzada o indirecta, utilizando sistemas de renovación mecánicos o dinámicos, siempre que garanticen la capacidad de renovación exigible.

4.- La iluminación es la capacidad de proveer de luz a una pieza o local, debiendo ser natural -luz solar- y/o artificial, según la reglamentación sectorial que resulte de aplicación.

5.- La superficie de los huecos practicados en fachada para su ventilación e iluminación, no podrá ser inferior a un metro cuadrado y veinte centímetros (1,20 m²), con un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros.

6.- Todo local para la instalación de cualquier actividad no residencial deberá cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones: **a).**- Iluminación natural y/o artificial que garanticen el nivel señalado en el apartado anterior. **b).**- Ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de dos renovaciones totales a la hora y **c).**- Apertura de huecos al exterior por un espacio público.

Artículo 8.19.25. Vivienda mínima.

1.- Sin perjuicio de la superficie que dispongan las viviendas existentes, no se autorizarán intervenciones de Reforma o Reedificación que den lugar a viviendas con superficie útil inferior a treinta y cinco (35) metros cuadrados.

2.- La vivienda mínima se compondrá de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar, comedor y cocina; de un dormitorio principal y de un cuarto de baño.

Artículo 8.19.26. Tamaño mínimo de las piezas.

1.- Las anchuras mínimas de las piezas se ajustarán en todos los casos a los siguientes parámetros: **a).**- Espacios de circulación 0,90 m.; **b).**- Estar-comedor 3,00 m. y **c).**- Resto de las piezas habitables 1,90 m.

2.- Las superficies útiles mínimas de las piezas se ajustarán a las dimensiones siguientes: **a).**- Cocina 7,00 m²; **b).**- Baño completo 3,40 m²; **c).**- Aseo 2,20 m²; **d).**- Estar-comedor 16,00 m²; **e).**- Dormitorio Principal (obligado) 11,00 m²; **f).**- Dormitorio doble 9,00 m²; **g).**- Dormitorio sencillo 7,00 m².

3.- Cuando, en función del programa de vivienda definido, se opte por agrupar el estar, el comedor y la cocina, la superficie útil mínima de la pieza habitable resultante será de 20 m².

Artículo 8.19.27. Condiciones de la cocina.

Toda cocina deberá estar equipada como mínimo con dos conductos de extracción, con salida independiente hasta cubierta, activado dinámica o mecánicamente. Uno de ellos será para evacuación exclusiva de gases, humos no de combustión y vapores y garantizará un mínimo de dos renovaciones por hora. El segundo será para la evacuación de vapores y gases procedentes de la campana extractora.

Artículo 8.19.28. Definición de las plantas del edificio.

1.- Planta Baja. A los efectos de aplicación de la presente Ordenanza de Edificación tiene la consideración de planta baja el plano correspondiente al local situado en el nivel más inmediato a la rasante del espacio público desde el que se produce el acceso al edificio.

2.- Planta Sótano. Tiene la consideración de planta de sótano todo local ubicado por debajo del nivel correspondiente a la planta baja que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 8.19.30.

3.- Planta Alta. Tiene la consideración de planta alta toda planta situada sobre la planta baja que disponga de idéntica altura en toda su superficie.

4.- Planta bajo Cubierta. Es aquella situada entre el forjado de techo de la última planta de piso y los planos inclinados de los faldones de la cubierta.

Artículo 8.19.29. Condiciones de la planta baja.

1.- Cuando la planta baja este destinada al uso residencial, su altura libre no podrá ser inferior a 2,50 m ni superior a 2,70 m.

2.- Cuando la planta baja sea destinada al uso terciario, su altura libre no podrá ser inferior a 2,60 m. ni superior a 3,50m.

3.- En ambos casos la altura mínima podrá reducirse hasta los 2,30 m en aquellas piezas o locales destinados a instalaciones o aseos.

Artículo 8.19.30. Condiciones de la planta sótano.

La altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,3 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos (2) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

Artículo 8.19.31. Condiciones de las plantas altas.

Las plantas altas no podrán tener una altura libre inferior a 2,50 m. ni superior a 2,70 m.

Artículo 8.19.32. Condiciones de la planta bajo cubierta.

El espacio susceptible de ocupación bajo cubierta vendrá definido por la pendiente de los faldones que a su vez deberá ajustarse a las características indicadas en el artículo 8.19.38 de la presente Ordenanza y a la condición de que el plano inclinado de la cubierta tendrá como punto de arranque la cota del forjado de techo de la planta inferior.

Artículo 8.19.33. Condiciones de los vuelos.

1.- Tienen la consideración de vuelos todos aquellos elementos que pudieran sobresalir de las alineaciones de la edificación como componentes decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros de naturaleza similar.

2.- Las alineaciones de la edificación son a estos efectos las graficadas en la documentación gráfica, o bien aquellas otras que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de los retranqueos previstos en esta normativa en las intervenciones de reedificación.

3.- En función de la relación existente entre cada una de las alineaciones de fachada de un edificio y el régimen de dominio del suelo con el que delimita se distinguen dos situaciones: a).- Alineación de fachada a espacio de dominio público y uso y b).- Alineación de fachada a espacio de dominio y uso privado.

4.- Condiciones relativas a los vuelos en fachadas colindantes con espacios de dominio y uso público. En esta situación no se permitirá ningún cuerpo volado cuya altura con respecto a la rasante del espacio público en cualquier punto del desarrollo de la fachada sea inferior a 2,60 m, cuando el espacio público sea de uso exclusivamente peatonal, o de 3,20 cuando este último sea apto para la circulación rodada. El saliente máximo del elemento volado no podrá ser superior al 10% de la menor anchura que disponga el espacio público en todo el frente de la fachada. La dimensión del saliente máximo del vuelo no podrá en ningún caso sobrepasar los 60 cms.

5.- Condiciones relativas a los vuelos en fachadas colindantes con espacios de dominio y uso privado. En esta situación no se permitirá ningún cuerpo volado cuya altura con respecto a la rasante del espacio público en cualquier punto del desarrollo de la fachada sea inferior a 2,40 m. La dimensión del saliente máximo del vuelo vendrá determinada por la distancia existente entre la alineación de la fachada y el límite del espacio privado, de forma tal que la línea de vuelo quede retranqueada respecto a este último una distancia mínima de 0,50 m. La dimensión del saliente máximo, no será en ningún caso superior a 0,80 m.

Artículo 8.19.34. Condiciones de estética.

Las condiciones de estética son las que se imponen a las distintas intervenciones posibilitadas sobre el patrimonio edificado, con el objetivo de mejorar la imagen urbana del Barrio manteniendo o reforzando en todo caso las características identificativas propias del mismo.

Artículo 8.19.35. Mantenimiento de la unidad compositiva del barrio.

Las nuevas construcciones que pudiera surgir en las intervenciones de Reedificación y las modificaciones que pudieran llevarse a cabo a través de las otras obras posibilitadas en el patrimonio edificado tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente e imagen urbana propias del Barrio. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar la tipología edificatoria, los sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, dimensiones y ritmos entre macizos y vanos, composición, materiales, colores y detalles constructivos.

Artículo 8.19.36. Fachadas.

En Obras de reedificación, o cuando la intervención prevista afecte a la fachada de una edificación y ésta se encuentre contigua a otra, 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 de las limitaciones relativas a las alturas mínimas de las plantas y limitaciones de vuelos establecidas en esta Ordenanza. Las fachadas laterales y posteriores se asemejarán, en cuanto a composición y materiales, a la fachada principal.

Artículo 8.19.37. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se adecuará en cuanto al tipo de cerramiento y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, a los criterios de composición y estéticos propios del Barrio. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 8.19.38. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas desarrollándose con dos, tres o cuatro faldones. La pendiente de las mismas deberá estar comprendida entre un 30 y un 40 %. El material de cubrición será la teja cerámica (curva, plana o mixta) o de hormigón en color rojo. Las chimeneas, cuartos de máquinas y otras instalaciones que pudieran surgir sobre la cubierta, estarán acabados con materiales de fachada.

Artículo 8.19.39. Anuncios y marquesinas.

1.- Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

2.- El vuelo máximo de las marquesinas respecto a la alineación con espacio público no será superior a treinta y cinco (35) centímetros, ajustándose las dimensiones de canto y altura por debajo de los dos metros y sesenta centímetros (2,60 m.) respecto a cualquier punto de la rasante del espacio público a que de frente el local.

3.- Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro del canto de las marquesinas.

4.- Queda expresamente prohibido pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

Subsección V. Normas particulares de edificación para las intervenciones de reedificación.

Artículo 8.19.40. Documentación requerida para las intervenciones de reedificación.

Todo proyecto que conlleve una actuación de reedificación requerirá una documentación descriptiva del estado actual de la edificación con el siguiente contenido: Plano de parcela con ubicación de la edificación; Planos acotados de todas las plantas; Planos de alzados y secciones; Plano de cubierta; Fotografías del aspecto exterior del edificio y cuantificación pormenorizada de la superficie construida del edificio en cada una de sus plantas.

Artículo 8.19.41. Edificabilidad máxima de la nueva edificación.

La edificabilidad máxima autorizada para la nueva edificación no podrá ser superior a la que disponga el edificio existente, salvo en la situación señalada en el apartado tercero del artículo 8.19.12.

Artículo 8.19.42. Definición de la posición y ocupación máxima de la edificación.

1.- Siempre que la superficie y características de la parcela lo permitan y además el espacio público al que de frente la edificación en cualquiera de sus alineaciones tenga una anchura inferior a tres metros, la nueva edificación deberá de retranquearse de forma tal que dé lugar a un espacio libre de edificación de al menos cuatro metros de ancho.

2.- Así mismo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie y características de la parcela lo permitan, la nueva edificación podrá incrementar su ocupación en planta en un máximo de un 25% debiendo respetar en todo caso una separación mínima a los linderos de la parcela de tres metros.

Artículo 8.19.43. Regulación de la volumetría de la nueva edificación.

El proyecto de reedificación mantendrá la disposición volumétrica de la edificación preexistente admitiéndose tan solo aquellas pequeñas variaciones que pudieran derivarse de la aplicación de las alturas mínimas para las diferentes plantas y de las alteraciones que pudiera experimentar la configuración de la cubierta en base a la aplicación de las condiciones específicas que para ambos aspectos se indican en esta Ordenanza.

Artículo 8.19.44. Disposición y características de las cubiertas.

En actuaciones de reedificación las cubiertas de los nuevos edificios deberán de respetar las condiciones indicadas en las normas generales de edificación de la presente Ordenanza.

Subsección VI. Normas de urbanización de las parcelas privativas.

Artículo 8.19.45. Definición.

Estas Normas de Urbanización son el conjunto de condiciones que se establecen para asegurar la correcta acometida del edificio a las distintas redes de los servicios urbanísticos, así como para regular básicamente el tratamiento superficial y los cerramientos de las parcelas privadas.

Artículo 8.19.46. Aplicación.

1.- Las condiciones que se establecen en el presente capítulo son de aplicación en aquellas actuaciones que supongan la Reedificación, Rehabilitación o Reforma, así como cualquier otro tipo de obra en la edificación existente que supongan una intervención de renovación o mejora de las instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad, gas, y comunicaciones.

2.- Serán también de aplicación para aquellas obras que se pretendan realizar de manera independiente en las parcelas privativas.

Artículo 8.19.47. Acometidas a las redes de los servicios urbanísticos.

- 1.- Las acometidas a las redes de los distintos servicios urbanísticos se realizarán mediante canalizaciones subterráneas y con las características y dimensiones indicadas por los servicios técnicos municipales así como por las distintas Compañías Suministradoras.
- 2.- Las redes de saneamiento serán de tipo separativo. La acometida a la red de aguas residuales se realizará mediante una arqueta de registro previa. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de un uso de garaje, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta de registro.
- 3.- Cuando se prevea la aportación de aguas residuales industriales, previamente al inicio de la obra, deberá aportarse certificado del Consorcio de Aguas respecto a la calidad del vertido y condiciones del mismo.
- 4.- Las aguas procedentes de la cubierta del edificio se canalizarán mediante bajantes hasta los colectores de aguas pluviales de la parcela que se conectará finalmente con la red de alcantarillado municipal.

Artículo 8.19.48. Tratamiento superficial de las parcelas privativas.

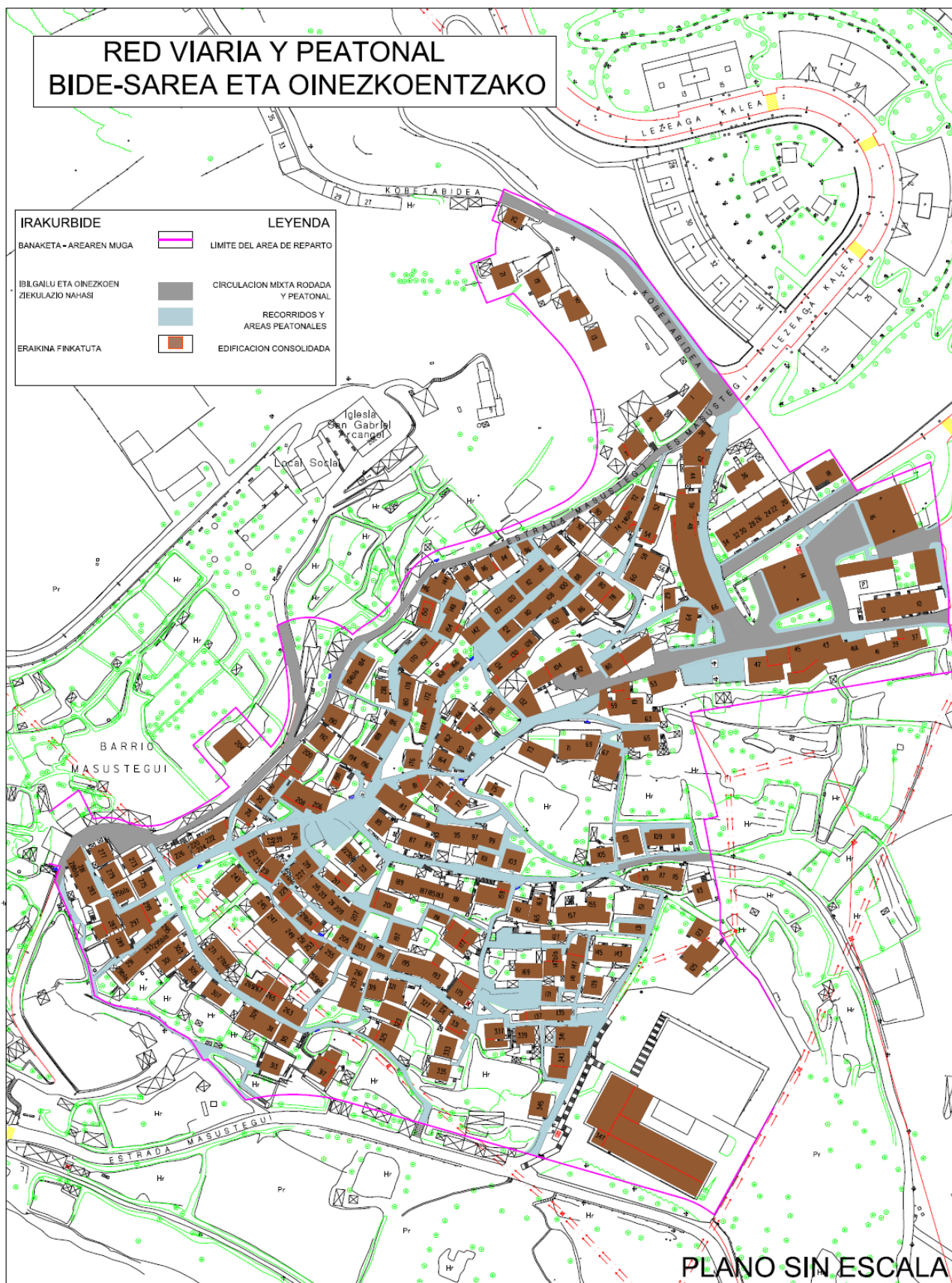
- 1.- La superficie de parcela no ocupada por la edificación podrá tener un tratamiento pavimentado ó bien mantenerse como espacio ajardinado. En este último caso se deberá de disponer una superficie pavimentada mínima que permita la comunicación ente el umbral de acceso a la vivienda ó local y el punto de acceso a la parcela privativa desde el espacio público. Así mismo, cuando el tratamiento de las superficies se realice con pavimento, se dispondrán los espacios mínimos ajardinados que posibiliten la subsistencia de las especies arbóreas que se encontrasen ubicadas en el interior de la parcela privativa.
- 2.- Los materiales a emplear en la pavimentación podrán ser de naturaleza pétrea o cerámica utilizando preferentemente texturas y colores naturales, y cumpliendo en todo caso las condiciones de seguridad establecidas en el CTE DB-SU o normativa vigente en el momento de concesión de la licencia.
- 3.- Cuando la urbanización de las parcelas privativas se realice total o parcialmente a base de pavimento, se deberá prever la recogida y canalización de las aguas pluviales y su conducción hasta la red municipal de alcantarillado.

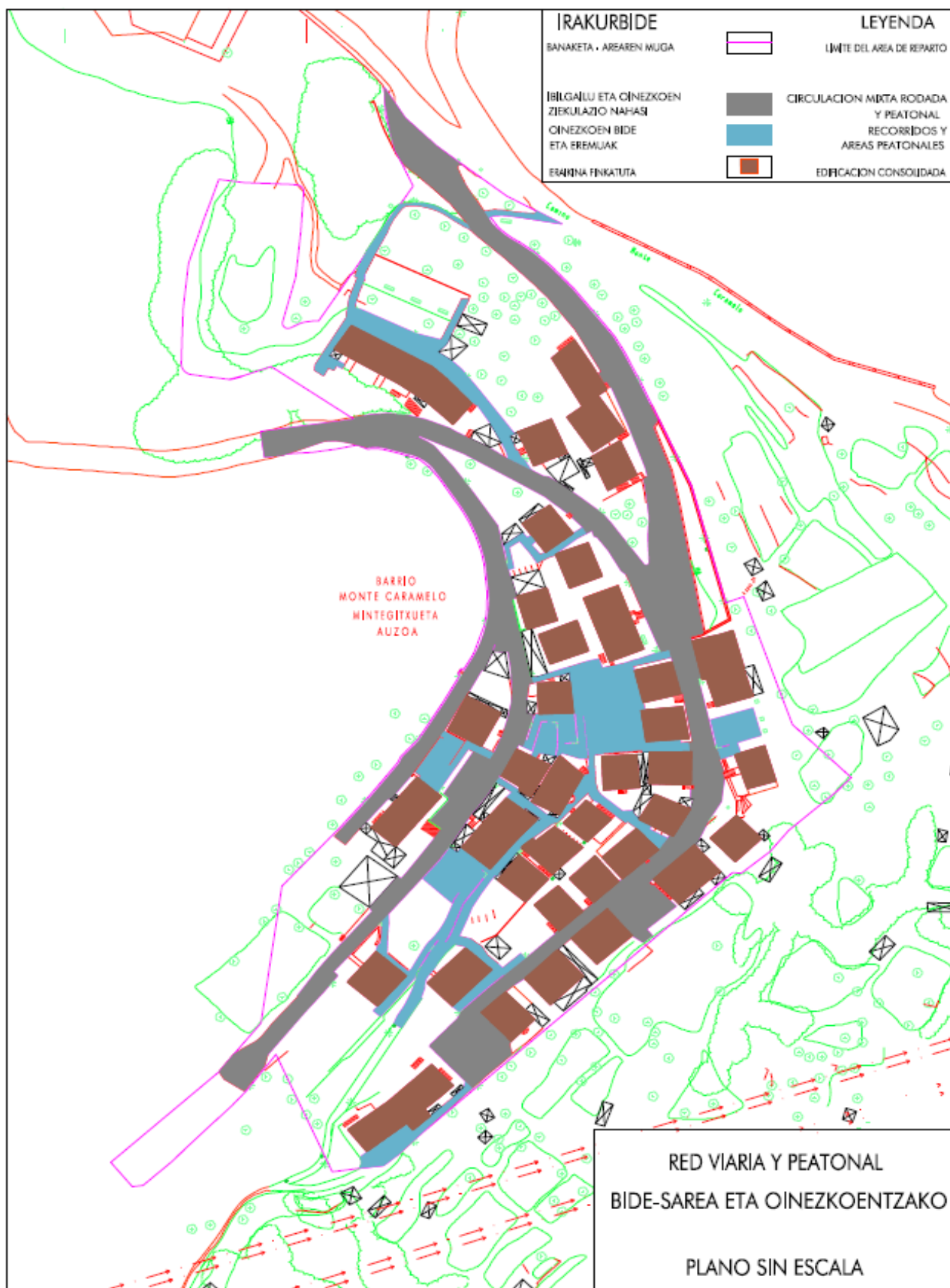
Artículo 8.19.49. Protección del arbolado y mantenimiento de las zonas ajardinadas.

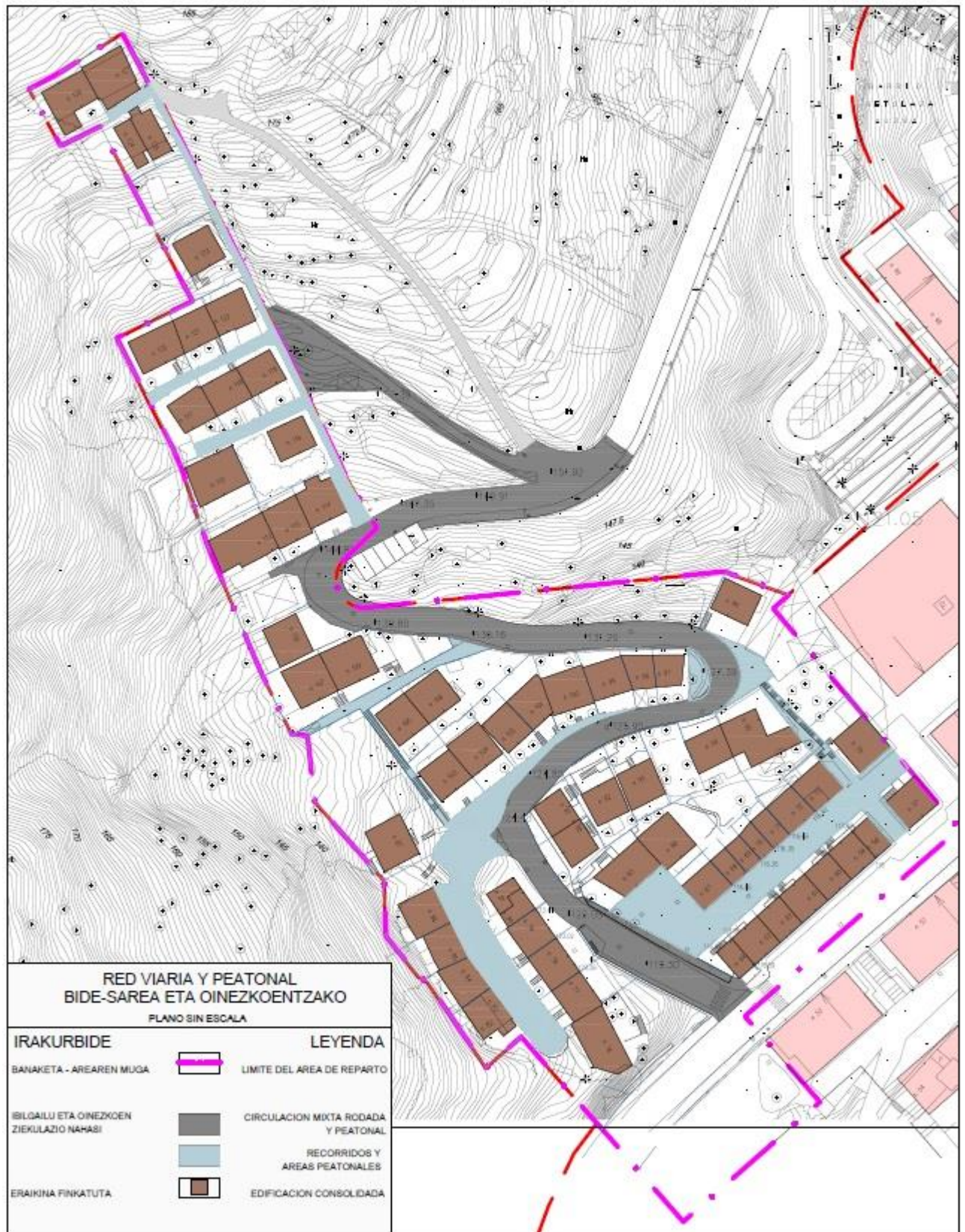
- 1.- En las intervenciones a realizar en los espacios privativos no ocupados por la edificación se primará el mantenimiento y conservación de las especies arbóreas existentes planteándose el tratamiento superficial de la parcela de manera acorde con esta finalidad.
- 2.- Los espacios privativos que se dispongan con un tratamiento ajardinado, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 8.19.50. Cerramiento de las parcelas.

- 1.- Características constructivas del elemento de cerramiento. El cerramiento de parcela a espacio público o parcela privativa colindante se podrá realizar mediante muretes ciegos de 50 cm de altura realizados a base de hormigón, bloque de hormigón prefabricado, aparejo de ladrillo, u otro material de similares características, debiendo de disponer siempre de un aplacado de piedra natural y rematado con una albardilla del mismo material. El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 2,5m, de altura será de elementos transparentes de tipo verja, malla metálica, entramado de madera, etc. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales vivos. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- 2.- Posición del cerramiento en relación con el espacio público. Cuando el cerramiento se produzca contra un espacio público aquel deberá de retranquearse respecto al límite de la parcela una distancia determinada en función del ancho del elemento de uso público con el que colinda. **Para anchuras inferiores a 2 metros el retranqueo mínimo será de 0,60 m. Entre 2 y 4 metros el retranqueo mínimo será de 0,40 m. Finalmente para anchuras superiores a 4 metros podrá eliminarse el retranqueo.**

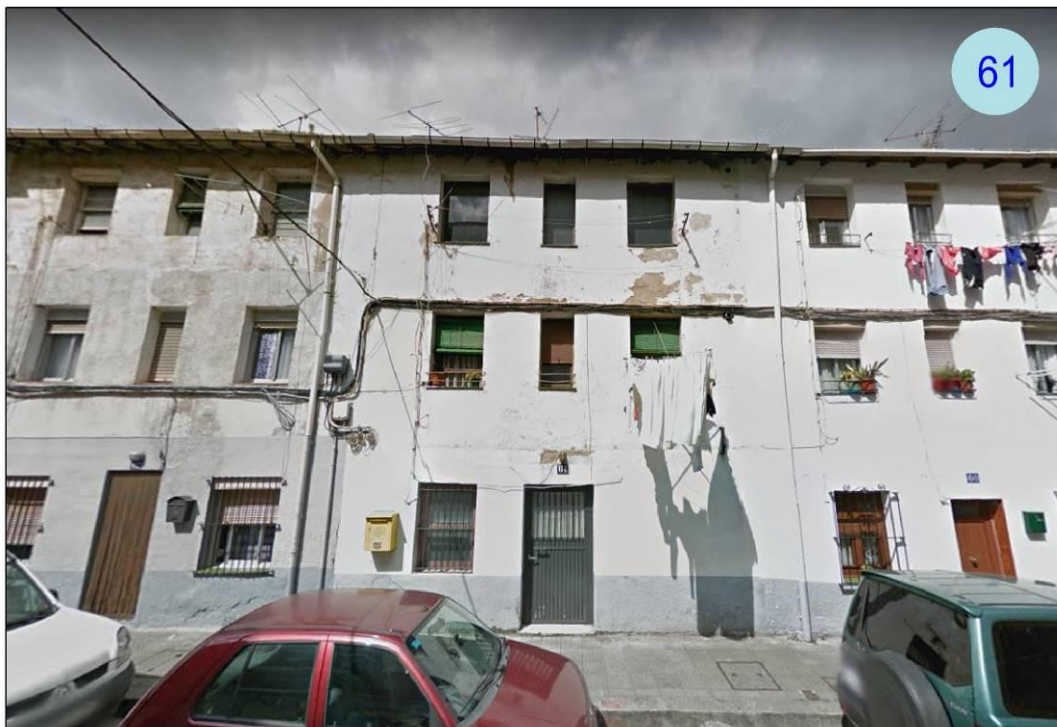








02



03



04



05



06



07



08



09



10





12



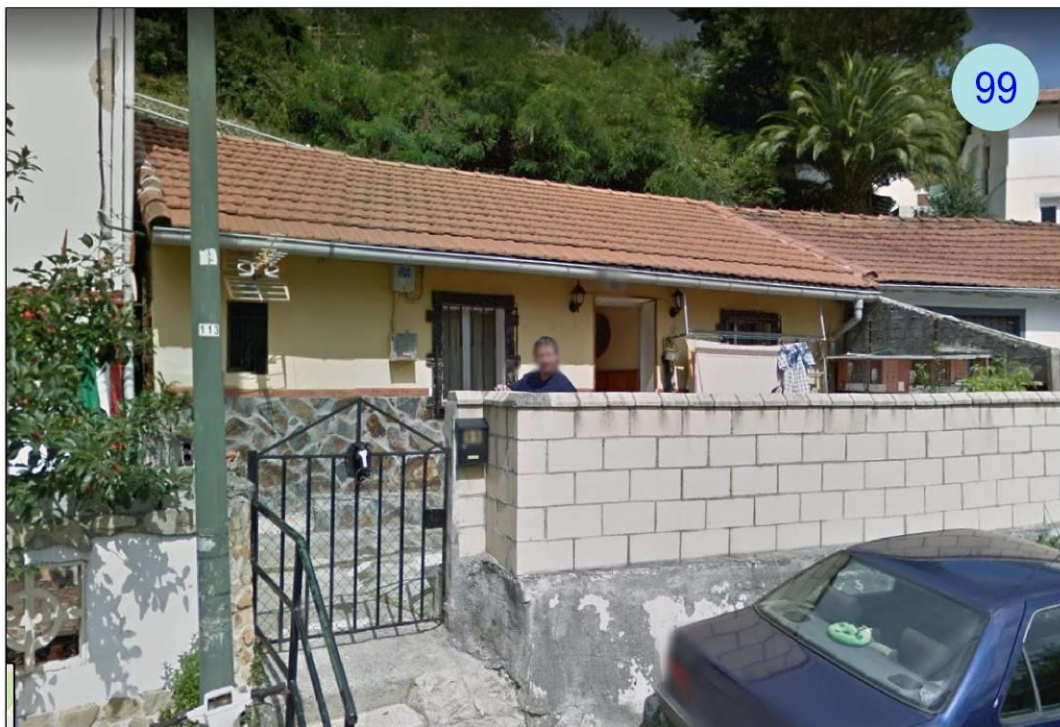








17



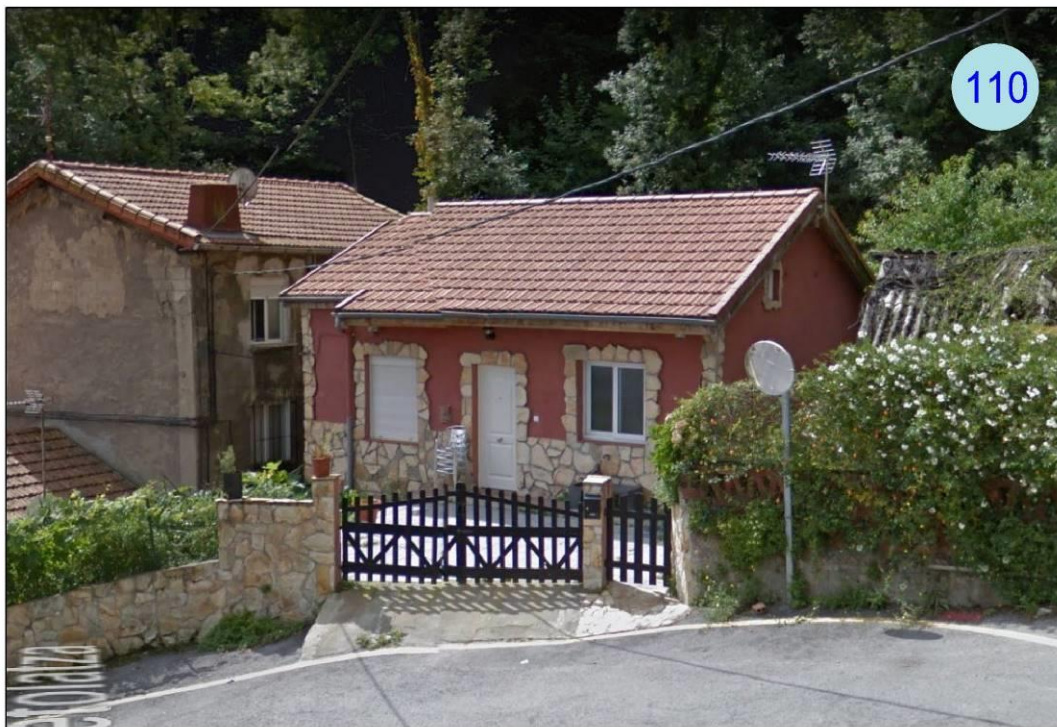
18



19









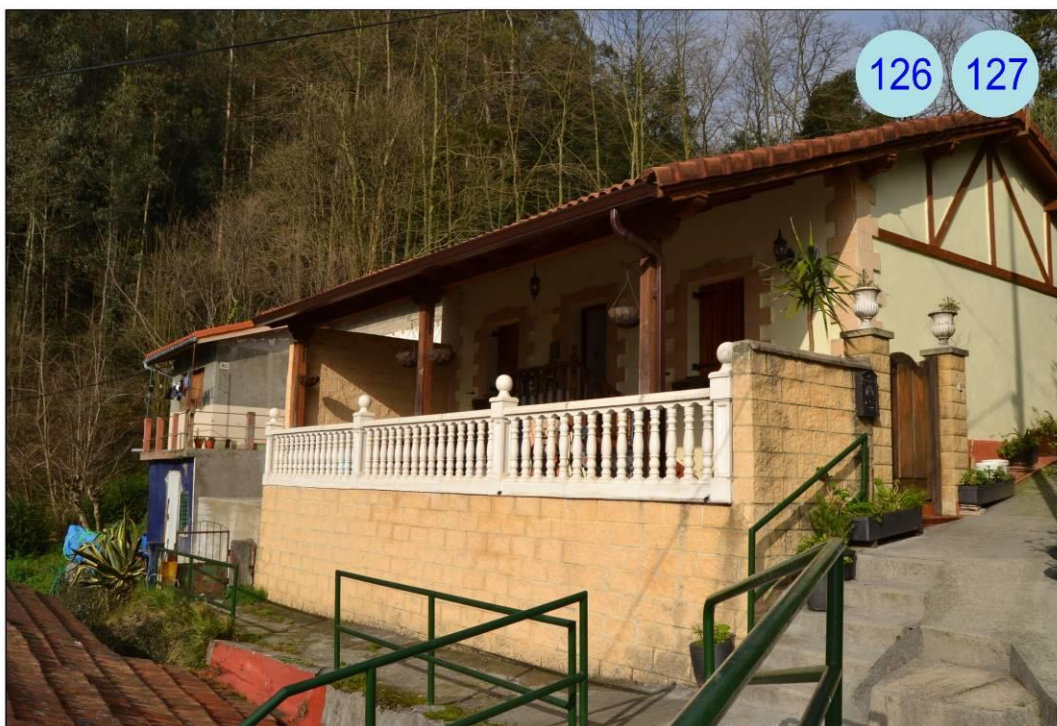
23







26





Bilbao, 9 de mayo de 2018.

Planeamenduko Sailatalaren Burua / El Jefe de la Subárea de Planeamiento