



**MODIFICACION PUNTUAL**

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO VIEJO**  
**DE BILBAO**

**SOLAR DEL N°4 DE LA CALLE ESPERANZA**

**DOCUMENTO VERSION 1**

**NOVIEMBRE 2018**

# **DOCUMENTO 1**

## **MEMORIA**

## **1. ANTECEDENTES**

Se redacta en febrero de 2014 el Proyecto de Construcción para el tramo de Casco Viejo perteneciente a la línea 3 del F.M.B., que incluye el diseño de la estación de Casco Viejo y un tramo en túnel de 100 metros aproximados de longitud. El proyecto contemplaba la reposición del frontón Esperanza sobre la cubierta de estación.

Con fecha Junio de 2.015, se realizan diversos encajes del frontón Esperanza, habiéndose analizado diversas soluciones y distribuciones para un nuevo edificio ubicado en el nº 4 de la calle Esperanza.

Las obras asociadas a la Línea 3 del F.M.B. en el entorno de Casco Viejo se iniciaron el 1 de Junio del año 2.015, día en el que se clausura la estación existente de Casco Viejo perteneciente a EuskoTren. La ejecución de las obras se dio por finalizada el 8 de Abril del año 2.017, día de su inauguración casi dos años después.

La elevada complejidad técnica de la ejecución de las obras previstas para Casco Viejo exigió la demolición del antiguo frontón Esperanza, con el fin de permitir el acceso de la maquinaria de excavación a la ladera Mallona. Únicamente se conservaron el frontis y el rebote con el objeto de garantizar la estabilidad de los edificios adyacentes.

Se redacta posteriormente Proyecto constructivo con la finalidad de reponer el frontón Esperanza sobre la cubierta del actual intercambiador Zazpikaleak/Casco Viejo integrando la nueva construcción, un cuerpo edificatorio que de frente a la alineación de fachadas de la calle Esperanza.

## **2. HISTORIA Y USOS DE LA PARCELA E INMUEBLE**

El origen del frontón ubicado en la calle Esperanza se remonta a 1.790, año en el que se inaugura el frontón El Arenal en la misma ubicación que el actual.

Hasta el año 1.966 el frontón ubicado en esta calle ha sido reconstruido (año 1.837), renombrado como Euskal-Jai (año 1.921) e incluso ha conocido un largo período como Cinema Bilbao.

Es en el año 1.966 cuando el conocido Cinema Bilbao es sepultado por un desprendimiento de tierras siendo adquirido entonces por el Ayuntamiento, quien construyó el frontón actual denominándolo "La Esperanza".

El frontón de La Esperanza, además del puramente deportivo, se caracterizaba por la variedad de sus usos, algunos de los cuales se enumeran a continuación:

- Sede de 2 Clubs de Pelotamano (Club Bilbo Pilota y Betikoak) y 1 Club de Frontenis (Bilbo Frontenis).
- Sede de diferentes actividades extraescolares para los alumnos del colegio público Maestro García Rivero de Atxuri.
- Acoge diferentes talleres de pelota, torneos y ferias (Feria Internacional del Disco de Bilbao) a lo largo del año y es además un centro de reunión del distrito.

El frontón de La Esperanza se ubicaba en el nº 4 de la calle Esperanza. Su frente tenía una anchura de 26,9 metros aproximadamente, de los cuales los últimos 10,75 metros estaban

destinados a aseos públicos y los restantes 10,75 metros componían el acceso enrejado existente anteriormente.



Esta zona de paso tenía una anchura de 4,20 metros tras la cual se accedía la zona de juego, compuesta por una contracancha de 3,40 metros de anchura y una cancha de 10 metros de anchura.

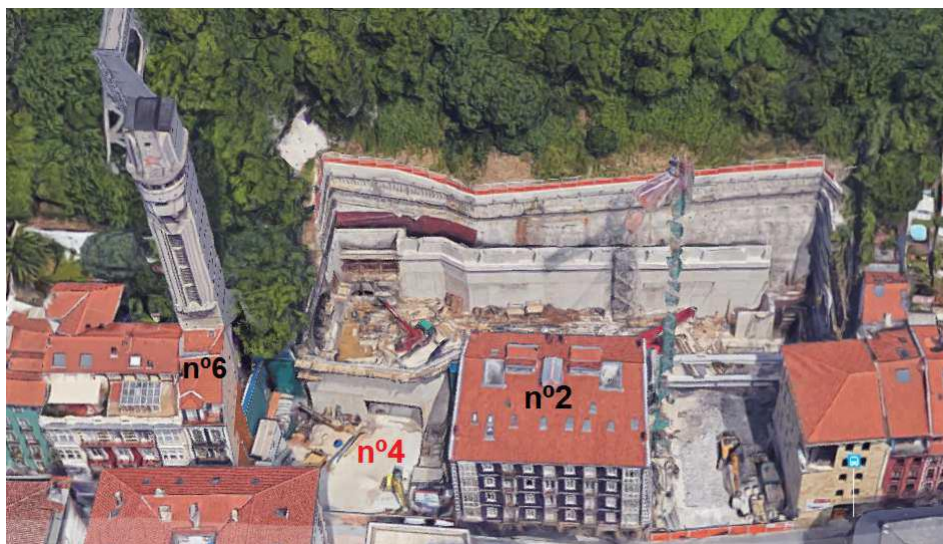
El graderío se ubicaba en la parte superior de la zona de acceso y contaba con una capacidad para 160 personas sentadas y 70 de pie. Si además se contaba con las aproximadamente 75 personas que podían ubicarse a nivel de calle, la capacidad de aforo del frontón era de aproximadamente 305 personas.





### 3. AFECTACION DE LA PARCELA POR LAS OBRAS DE LA ESTACION DE SAN NIKOLAS

La parcela del nº 4 de la calle Esperanza donde se situaba el inmueble del frontón de Esperanza, tuvo que ser utilizada durante la ejecución de las obras de la nueva estación de San Nikolas perteneciente a la línea 3 de metro Bilbao, por lo que exigió la demolición de la edificación del frontón y su pared de muro lateral salvo el muro del frontis y el muro de rebote para mantener la seguridad de la edificaciones medianeras colindantes.



El muro del frontón lateral, que a su vez quedaba situado en el fondo de parcela respecto a la alineación de la calle Esperanza, tuvo que derribarse para poder acometer adecuadamente las obras de construcción de la nueva estación de San Nikolas, para poder introducir la maquinaria necesaria.

Por todo ello el frontón Esperanza desapareció, siendo la finalidad de esta modificación concretar su posición mediante la nueva ordenación urbanística que recoja su implantación.



#### 4. PLANEAMIENTO URBANISTICO

El planeamiento general de ordenación estructural vigente es el Plan de Ordenación Urbana de Bilbao (PGOU), con aprobación definitiva de 6 de febrero de 1995 y publicación el día 20 de junio de 1995 en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia número 124.

La parcela se encuentra en suelo clasificado como suelo urbano, por lo que en atención a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (LSU) la parcela queda adscrita a la clase de suelo urbano establecida en la LSU, y la parcela tiene la consideración de suelo urbano consolidado, por cumplir con las condiciones de la LSU para esta categoría de suelo, por contar con ordenación pormenorizada que no atribuye incremento de edificabilidad urbanística ponderada y por no requerir de delimitación de unidad de ejecución.

La parcela se encuentra en suelo delimitado en el ámbito de Area de Planeamiento Incorporado (API) por estar ordenados pormenorizadamente por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bilbao (PER) publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia número 204, de 26 de octubre.

El PER califica la parcela como dotación de equipamiento deportivo perteneciente a la red de sistema local de equipamientos.

La parcela se encuentra en el sector 6, manzana 44, edificio 11 del plano guía de numeración Plan (plano numero 2).

El frente edificatorio es el 6.53 donde se establecen las alturas de cara inferior de planta baja, altura de cara inferior de alero y altura de cumbrera de la edificación propuesta por el PER.

La parcela se sitúa en terrenos incluidos en la delimitación de conjunto monumental y en concreto la edificación anteriormente existente en la misma queda ordenada como edificación al margen de la rehabilitación integrada, en el plano C-4, de Catalogo, Niveles de Protección y Delimitación de Conjunto Monumental del PER

La parcela queda calificada como equipamiento deportivo no lucrativo perteneciente a la red de sistema local, tal y como queda grafiada en el plano C-6, Equipamiento Urbanos y Aparcamiento del PER.

La parcela tiene definidas sus alineaciones delantera a la calle Esperanza y trasera en el plano C-7, Alineaciones del PER.

La parcela se forma parte del área de reparto 503 tal y como se determina en el plano C-8, Áreas de gestión del PER.

El estado actual de la parcela es solar vacante al haberse demolido la práctica totalidad de la edificación, manteniendo solamente, por seguridad de los inmuebles edificados colindantes, los muros exteriores que lindan con las medianeras laterales perpendiculares a la alineación de la calle Esperanza.

## 5. PROPUESTA DE ORDENACION

La propuesta de ordenación se basa en la reedificación del equipamiento deportivo destinado principalmente a frontón en el solar vacante del número 4 de la calle Esperanza ampliando su ocupación sobre la actual estación de San Nikolas, perteneciente a la línea 3 de metro Bilbao.



La ordenación volumétrica de la edificación se conforma con dos cuerpos cúbicos, uno de ellos destinado a la reposición del frontón de Esperanza situado sobre la actual estación de San Nikolas y dispuesto en sentido transversal a la alineación de la calle Esperanza y retranqueado de la misma y el segundo cuerpo, con composición de forjados con alturas de planta regulares, dando frente a la alineación de la calle Esperanza, para rematar su alzado en continuidad con las edificaciones colindantes.

El segundo cuerpo edificatorio ocupa los espacios libres del solar nº 4 de la calle Esperanza entre las medianeras existentes y con el fondo variable que limita con los muros de cerramiento del lindero Este de la estación de San Nikolas.

Este cuerpo soluciona el acceso, por comunicación vertical mediante escaleras y ascensores, a la cota de emplazamiento del nuevo frontón desde la calle Esperanza.

La disposición del volumen constructivo del frontón en dirección transversal a la alineación de la calle Esperanza aprovecha el espacio actualmente ocupado por cubierta de la estación de San Nikolas, sin llegar a ocupar el sistema general de zonas verde de la ladera de Mallona.

Se ha de indicar que en expediente independiente se tramitará simultáneamente la Modificación Puntual del PGOU para el reajuste de los sistemas generales de equipamiento y de zona verde en la nueva estación de San Nikolas para su adecuación a las actual ocupación de suelo por exigencias constructivas y funcionales de la propia estación, afectando a una reducida superficie de zonas verdes perteneciente a la red de sistemas generales, pero situada en unos terrenos inaccesibles por su situación en la trasera de la banda edificatoria Este de la calle Esperanza y su topografía accidentada de gran pendiente.

Esta disposición del volumen constructivo del frontón no afecta a las vistas rectas de los huecos de la fachada trasera del inmueble edificatorio existente en el número 2 de la calle Esperanza, por lo que los vecinos no quedaran afectados respecto a esta condición.



La posición del frontón con sus lados largos en posición Este-Oeste, cubre adecuadamente la entrada de lluvia y viento racheado del Noroeste, la cerrase tal orientación con la pared de rebote, y deja la entrada de luz solar controlada con parasoles por el lado Sur por su fachada tras el graderío.



Se consigue una iluminación adecuada del frontón controlando el soleamiento por el lado Sur, tras los graderíos, aprovechando su inclinación para dotar al frontón de los aseos, vestuarios y locales vinculados necesarios para su uso efectivo.





Las dimensiones del frontón son las adecuadas teniendo en cuenta las diferentes normativas respecto a las dimensiones de los frontones. Se ha proyectado un frontón con las siguientes dimensiones:

- Longitud de Frontón: 30 metros
- Anchura de cancha: 10 metros
- Anchura de Contracancha: 4 metros
- Altura de Frontis: 10 metros
- Anchura del Frontis: 11 metros
- Altura de la Pared Izquierda: 10 metros

La posición sobre el actual forjado de cubierta concluido del edificio de la estación no afecta a la funcionalidad del actual sistema general en funcionamiento.

## **6. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

La modificación del PER que se propone en la ampliación de la edificación de equipamiento deportivo posibilitada en el solar del nº 4 de la calle Esperanza para poder emplazarse adecuadamente el frontón desaparecido de Esperanza.

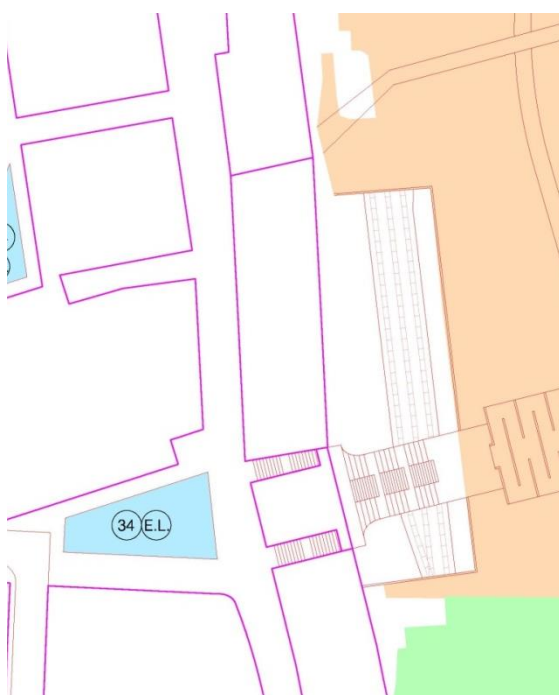
La modificación del PER se tramitará simultáneamente con otro expediente independiente de Modificación Puntual del PGOU para el reajuste de los sistemas generales de equipamiento y de zona verde en la nueva estación de San Nikolas para su adecuación a las actual ocupación de suelo por exigencias constructivas y funcionales de la propia estación, afectando a una reducida superficie de zonas verdes perteneciente a la red de sistemas generales, pero situada en unos terrenos inaccesibles por su situación en la trasera de la banda edificatoria Este de la calle Esperanza y su topografía accidentada de gran pendiente.

Por lo anterior la modificación del PER tomará como datos de partida la actual ordenación vigente y propondrá la nueva ordenación teniendo en cuenta la propuesta de nueva

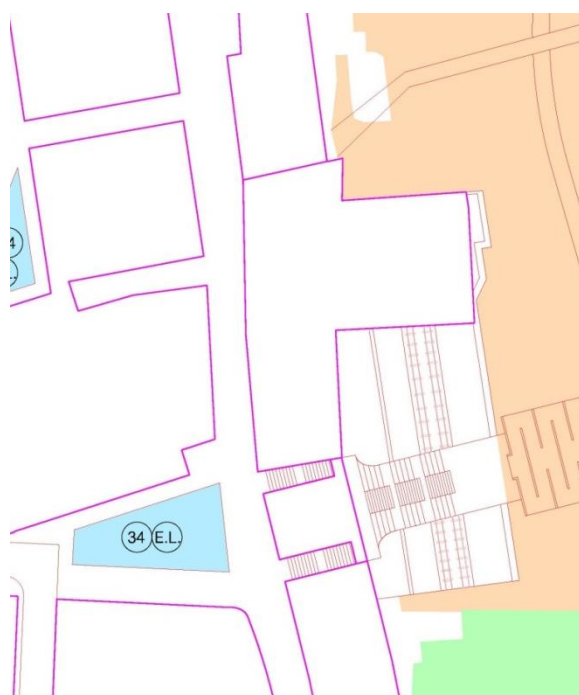
ordenación derivada de la propuesta de ordenación de la Modificación simultanea del PGOU anteriormente citada.

Se propone en la modificación la ampliación de la edificación y concretamente su alineación trasera o de fondo con respecto a la calle Esperanza de tal forma que el edificio y concretamente el volumen del frontón se sitúe sobre la nueva estación de existente de San Nikolas. La propuesta no afecta al sistema general de zonas verdes y espacios libres de la ladera de Mallona, teniendo en cuenta la propuesta de modificación puntual del PGOU que se tramitará de forma simultánea.

De acuerdo a esta premisa la documentación gráfica del PER correspondiente a las zonas verdes y espacios libres concretada en la serie de planos número 5, afectando a la minuta C-5, queda modificada con la consideración de las siguientes imágenes correspondientes a la ordenación vigente y a la ordenación modificada:



PLANEAMIENTO VIGENTE PER



PLANEAMIENTO MODIFICACION PER

(INCLUIDA MODIFICACION PGOU)

La ampliación del equipamiento deportivo sobre la actual estación de san Nikolas, supone la superposición de la calificación de equipamiento deportivo perteneciente al sistema local sobre la calificación de equipamiento perteneciente a la red de sistemas generales, sin que se pierda su calificación ya que solamente se trata de una superposición de diferentes calificaciones (las dos de carácter público) a diferentes niveles, cuestión que es admisible teniendo en cuenta, que incluso la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo (LSU), donde se indica en su artículo 18.2 que la ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al suelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y suelo para fines de uso o servicio público, así como de utilidad pública o interés social.

Por lo anterior a documentación gráfica del PER correspondiente a equipamiento urbano

concretada en la serie de planos número 6, afectando a la minuta C-6, queda modificada con la consideración de las siguientes imágenes correspondientes a la ordenación vigente y a la ordenación modificada donde aparece al superposición de equipamientos:



PLANEAMIENTO VIGENTE PER

PLANEAMIENTO MODIFICACION PER

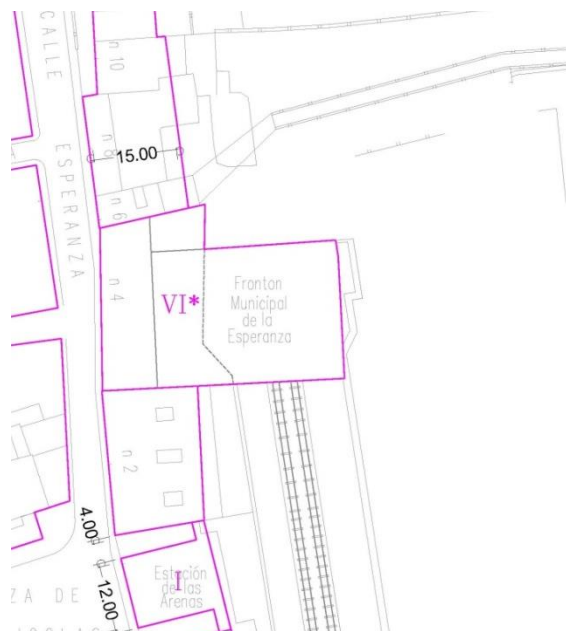
(INCLUIDA MODIFICACION PGOU)

Se deberá modificar la documentación gráfica correspondiente a alineaciones con la ampliación de la alineación trasera de la parcela ocupando la actual cubierta de la estación de san Nikolas, con ajuste volumétrico remitido al plano de frente edificatorio 6.53.

La documentación gráfica del PER correspondiente a alineaciones concretada en la serie de planos número 7, afectando a la minuta C-7, queda modificada con la consideración de las siguientes imágenes correspondientes a la ordenación vigente y a la ordenación modificada con remisión al plano de frente edificatorio 6.53:

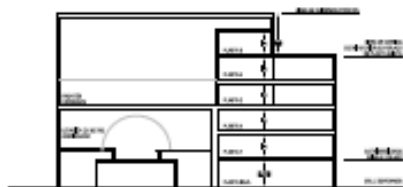


PLANEAMIENTO VIGENTE PER



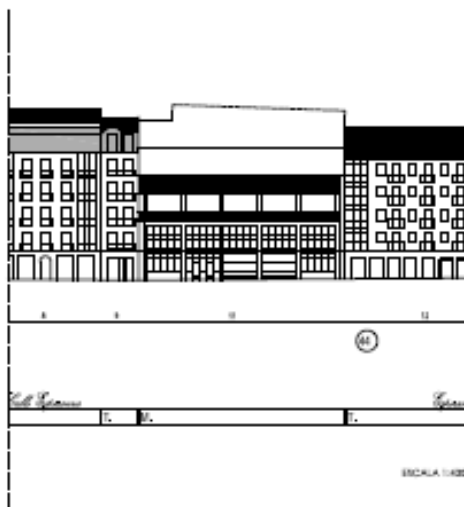
PLANEAMIENTO MODIFICACION PER

(INCLUIDO MODIFICACION PGOU)



PERFIL EDIFICATORIO  
ESPERANZA N° 4

ESCALA 1:400



ESCALA 1:400

PERFIL EDIFICATORIO ESPERANZA N° 4

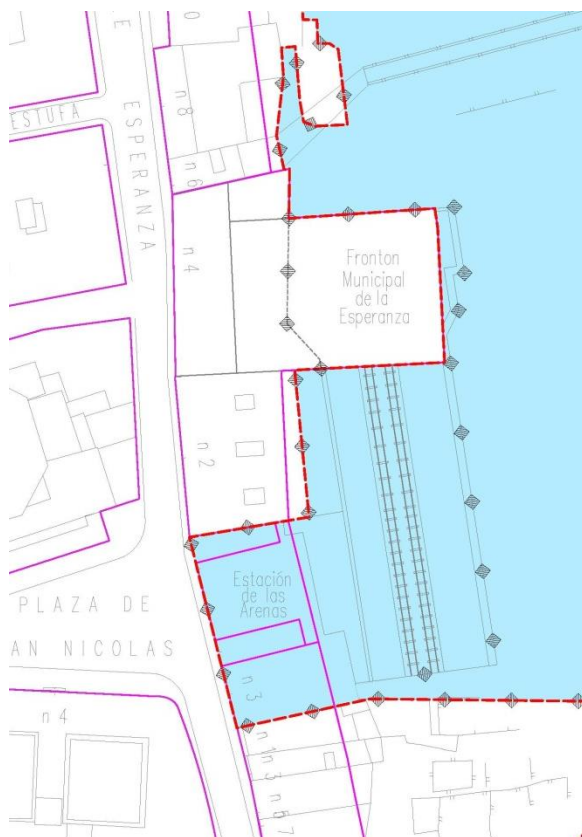
FRENTE EDIFICATORIO ESPERANZA N° 4

La documentación gráfica del PER referente a Áreas de gestión, correspondientes a la serie de planos 8, afectando a la minuta C-8, quedará modificado superponiendo la edificación perteneciente al Area de Reparto de 503, sobre la red de sistemas generales, sin que en consecuencia estos últimos vean reducida su superficie y tampoco quede incrementado e aprovechamiento del Area de reparto por tratarse de un equipamiento público, sin edificabilidad urbanística y en consecuencia sin aprovechamiento lucrativo.





PLANEAMIENTO VIGENTE PER



PLANEAMIENTO MODIFICACION PER

(INCLUIDO MODIFICACION PGOU)

La documentación gráfica del PER referente a la serie de planos 9, afectando a la minuta C-9, solamente queda modificada por la indicación de las alineaciones propuestas sin ninguna repercusión sobre sus determinaciones.

La documentación escrita de normativa urbanística se modifica en los aspectos que quedan afectados por la propuesta de ampliación del equipamiento deportivo de carácter local, sin afectar al sistema general de equipamiento al situarse superpuesto sobre el sin que proceda la descalificación de este equipamiento general ya que cabe la coexistencia de ambos en situación de calificaciones diferentes superpuestas, tal y como está contemplado en el artículo 18.2 LSU.

La memoria del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao (PER) indica al respecto de los equipamientos deportivos que la ausencia de suelo destinado a actividades deportivas es evidente en el área del Casco Viejo.

También se indica en la memoria que en la actualidad la única dotación de equipamiento deportivo queda reducida a una serie de instalaciones de Mallona incluidas en el área P.R.I. con una superficie aproximada de 4.000 m2. Previendo que la recuperación del viejo Euskal-Jai de la calle Esperanza, de unos 500 m2 incorpora a la zona un espacio de recreo de uso plurifuncional, juego, auditorio, local de baile, etc.



La memoria concreta que al margen de las anteriores dotaciones citadas de uso público, solo existen las instalaciones deportivas de carácter privado tales como las de los HH. Maristas y las escasas áreas de recreo de los colegios de la zona.

Por lo anterior, se concluye en la memoria del PER que la zona se halla claramente infradotada de equipamiento deportivo con un déficit "orientativo" de 38.798 m<sup>2</sup> sobre el estándar establecido en la legislación vigente, para suelo urbanizable de un conjunto de viviendas equivalentes.

En el listado de equipamiento urbano, incluido en el Anexo I, del PER, se recoge con el nº de orden 30 el frontón de la Esperanza con carácter local, o lo que es lo mismo como sistema local de equipamiento.

También se indica la fachada del Frontón de la Esperanza tanto en el listado del Anexo 14, como en la documentación gráfica, categorizada como edificio discordante en el ámbito del casco histórico.

El artículo 17º referente al Uso de equipamiento urbano, determina que tal uso comprende aquellos usos que perteneciendo a la categoría de usos de propiedad pública o usos de propiedad o función comunitaria, prestan un servicio comunitario de equipamiento de la ciudad en alguna de las dotaciones que se enumeran, y con expresa exclusión del comercio de titularidad privada. Los usos dotacionales enumerados son los siguientes:

- Servicios Públicos de la Administración.
- Cultural.
- Religioso.
- Docente.
- Recreativo Social.
- Deportivo.
- Asistencial sanitario.
- Mixto.
- Ascensores.
- Ferroviario.
- Aparcamiento.
- Administrativo.
- Servicios

El artículo 18 establece que salvo en el caso de los equipamientos docentes y aparcamiento público, para los que no se admite ningún cambio de uso, los restantes equipamientos comunitarios de carácter local previstos por el Plan podrán ser destinados a otro uso de los enumerados anteriormente.

La anterior determinación de la normativa del PER por la cual se posibilita el cambio de uso de un equipamiento deportivo a cualquiera de los enumerados incluido el ferroviario o cualquier otro, deja la actual sin transcendencia respecto para considerar la presente modificación puntual del PER como alteración importante de la ordenación del PER al proponer la superposición de dos equipamientos (deportivo y ferroviario) cuyo uso puede ser intercambiado, solo podría considerarse con alguna transcendencia la superposición de dos equipamientos de distinto carácter por pertenecer uno de ellos, el equipamiento deportivo, a los sistemas locales y pertenecer el otro equipamiento (ferroviario) a la red de sistemas generales.

La superficie ocupada en suelo por el actual solar de la calle Esperanza n° 4 calificado como equipamiento deportivo de carácter local es igual a 514,09 m<sup>2</sup>, y la superficie de ocupación sobre la actual estación de San Nikolas calificada como equipamiento general que será calificada en superposición como equipamiento deportivo de carácter local asciende a 509,35 m<sup>2</sup>.

Hay que tener en cuenta que la superposición de la calificación de equipamiento deportivo de carácter local sobre la calificación de equipamiento de carácter general se evalúa considerando la tramitación simultanea de la Modificación Puntual del PGOU para el reajuste de los sistemas generales de equipamiento y de zona verde en la nueva estación de San Nikolas para su adecuación a la actual ocupación de suelo por exigencias constructivas y funcionales de la propia estación.

La ampliación de la superficie construida destinada a equipamiento deportivo de carácter local y que en consecuencia forma parte del área de reparto 503 no afecta al cómputo del aprovechamiento tipo, ya que la superficie construida no puede ser considerada como aprovechamiento lucrativo al tratarse de un equipamiento público que por lo tanto no genera edificabilidad urbanística ni ponderada, sino que solamente tendrá atribuida por la ordenación de alturas y perfile edificabilidad física.

La única modificación propuesta en la normativa urbanística del PER afecta al listado de equipamiento urbano incluido en el Anexo I y concretamente al numerado como 30 refiriéndose al Frontón de la Esperanza y de carácter local. La única modificación que se considera afecta solamente a la denominación de tal equipamiento urbano, pasando a denominarse mas adecuadamente como Conjunto edificatorio Frontón de la Esperanza, sin modificar en ningún caso su carácter local.

# **DOCUMENTO 2**

## **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

## 7. INTRODUCCION

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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

## 8. INGRESOS

No se prevén en principio ingresos fijos o constantes estimados ya que el inmueble municipal al tratarse de un equipamiento público no está afectó al pago de licencias o tasas en favor del Ayuntamiento ni esta afecto al pago de la contribución urbana o Impuesto de Bienes Inmuebles. También se desconoce en principio los posibles ingresos variables que podrían estimarse en el caso de que la propiedad del equipamiento público pretendiese aplicar tasas de uso y disfrute temporal para actos privados.

## 9. GASTOS

Al margen de reparaciones puntuales y sin contabilizar la amortización de la urbanización, los gastos que el Ayuntamiento tendrá que sufragar para un adecuado mantenimiento del ámbito se desglosan en:

- Limpieza de edificio: 55 €/m<sup>2</sup> año
- Mantenimiento de edificio: 25 €/m<sup>2</sup> año
- Limpieza y mantenimiento de superficies duras: 10 €/m<sup>2</sup> año

En la tabla siguiente obtenemos de manera gráfica el resultado de la estimación de gasto anual aplicado a cada concepto:

- Limpieza de edificio ( 1.640 m<sup>2</sup> ) : 90.200 € año
- Mantenimiento de edificio ( 1.640 m<sup>2</sup> ): 41.000 € año
- Limpieza y mantenimiento de superficies duras ( 67,5 m<sup>2</sup> ) : 675 €/m<sup>2</sup> año

Es decir, que el incremento de gastos de limpieza y mantenimiento por el incremento de superficie se estima en 131.857 € por año.

## 10. BALANCE Y CONCLUSIONES

Como puede comprobarse el balance es claramente negativo ascendiendo su estimación a la cantidad de 131.857 € por año, como no puede ser de otra manera al tratarse de la evaluación global de la explotación de un edificio afecto a un equipamiento de servicio público. Ahora bien se considera que tratándose de una actuación de equipamiento público de la administración pública no es necesario justificar la sostenibilidad económica, aunque se calcule su evaluación.

# **DOCUMENTO 3**

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**



## 11. INTRODUCCION

El artículo 62 LSU determina el contenido de los planes que con carácter mínimo contará entre otros documentos con un estudio de viabilidad económico financiera. El artículo 68.f LSU lo establece para el planeamiento de desarrollo, cuyo cometido es evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la rehabilitación y renovación.

El coste de la actuación se refiere al coste en sí mismo de la edificación para dotar a la población del equipamiento deportivo correspondiente (frontón y resto de equipamiento deportivo) asciende a cuatro millones ciento diecisiete mil setecientos euros con trece céntimos de euro (4.117.700,13 €), que se desglosa de la siguiente manera:

- Presupuesto de **ejecución material** asciende a la cantidad de: **2.858.572,19 €**.
- Añadiendo al presupuesto de ejecución material, un porcentaje del 19 % al Presupuesto de Ejecución Material en concepto de gastos generales (13 %) y beneficio industrial (6 %) y, sobre la cifra resultante, el 21 % correspondiente al IVA, se ha obtenido el Presupuesto Base de Licitación, que asciende a la cantidad de: 4.116.058,09 €.
- El total del Presupuesto para Conocimiento de la Administración se obtiene añadiendo al Presupuesto de Licitación la estimación de la reposición de servicios afectados a cargo de la Administración, que tienen un coste de 1.642,04 €, asciende de esta manera el presupuesto a: 4.117.700,13 €.

Tratándose la actuación de un equipamiento deportivo, público, es la administración local la encargada de correr con los gastos de la ejecución de esta intervención, por tanto, no haría falta Estudio de Viabilidad Económico financiera.

# **DOCUMENTO 4**

## **PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA**

## **CRITERIOS PREVIOS PARA LA PARTICIPACION CIUDADANA**

El acuerdo municipal de inicio, modificación 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. Entre estos mecanismos figurarán:

- a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
- c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

## **PROPUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA**

El programa de participación ciudadana Se propone el siguiente Programa de Participación Ciudadana:

1. Una sesión abierta al público explicativas del contenido del documento de modificación del PER.
2. Se hará entrega de un documento en formato tríptico en color a modo de material divulgativo con el resumen de los datos y criterios de ordenación de la modificación del PER para facilitar su difusión y comprensión

# **DOCUMENTO 5**

## **NORMATIVA URBANISTICA**

## 12. MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA

TEXTO NORMATIVO VIGENTE

### ANEXO 1 LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
30	Frontón de La Esperanza		Local

TEXTO NORMATIVO MODIFICACION

### ANEXO 1 LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
30	Conjunto edificatorio Frontón de La Esperanza		Local



# **DOCUMENTO 6**

## **DOCUMENTACION GRAFICA**

### 13. MODIFICACION DOCUMENTACION GRAFICA

La documentación gráfica a modificar se limita a los planos donde la propuesta de ampliación del equipamiento deportivo calificado en el solar nº4 de la calle Esperanza altera su determinación o modifica solamente su inclusión formal de delimitación edificatoria sin modificar contenido alguno en tales planos.

Los planos presentados hacen referencia en cada serie a una sola de las minutas, a la minuta C, que recoge en su delimitación el solar afecto a la presente modificación puntual del PER, solar nº 4 de la calle Esperanza y entrono de la estación de San Nikolas.

La documentación gráfica de la presente modificación del PER se presenta en planos referenciados por la minuta en letra mayúscula, en esta caso solamente se trabaja con la minuta "C" y la serie de plano por contenido en número arábigo, en este caso solamente los series numéricas 5, 6, 7, 8 y 9.

La presentación en plano será parcial, de la minuta completa, en la que solamente se recoge la zona afecta a la presente modificación puntual del PER. Se presenta el plano recogiendo la caratula original a los efectos de presentar la leyenda y su numeración real así como su fechado original. Ahora bien a los efectos de la presente modificación puntual del PER habrá de atenderse a la caratula exterior donde se indican los parámetros efectivos del plano original de la ordenación vigente y el planos modificado propuesto en la modificación, por lo que a los efectos de escala se tendrá en cuenta solamente las indicadas en la carátula exterior que dependerán del tamaño de la impresión en formato DIN A-1 o en formato DIN A-3.

Los planos a modificar son los siguientes:

Plano de la serie 5 y en concreto la minuta C-5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Plano de la serie 6 y en concreto la minuta C-6. EQUIPAMIENTO URBANO Y APARCAMIENTO

Plano de la serie 7 y en concreto la minuta C-7. ALINEACIONES

Plano de la serie 8 y en concreto la minuta C-8. AREAS DE GESTION

Plano de la serie 9 y en concreto la minuta C-9. USOS, AREAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERES PREFERENTE.

#### **14. DOCUMENTACION GRAFICA**

Plano C-5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Planeamiento vigente

Plano MOD C-5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Planeamiento modificación

Plano C-6. EQUIPAMIENTO URBANO Y APARCAMIENTO. Planeamiento vigente

Plano MOD C-6. EQUIPAMIENTO URBANO Y APARCAMIENTO. Planeamiento modificación

Plano C-7. ALINEACIONES. Planeamiento vigente

Plano MOD C-7. ALINEACIONES. Planeamiento modificación

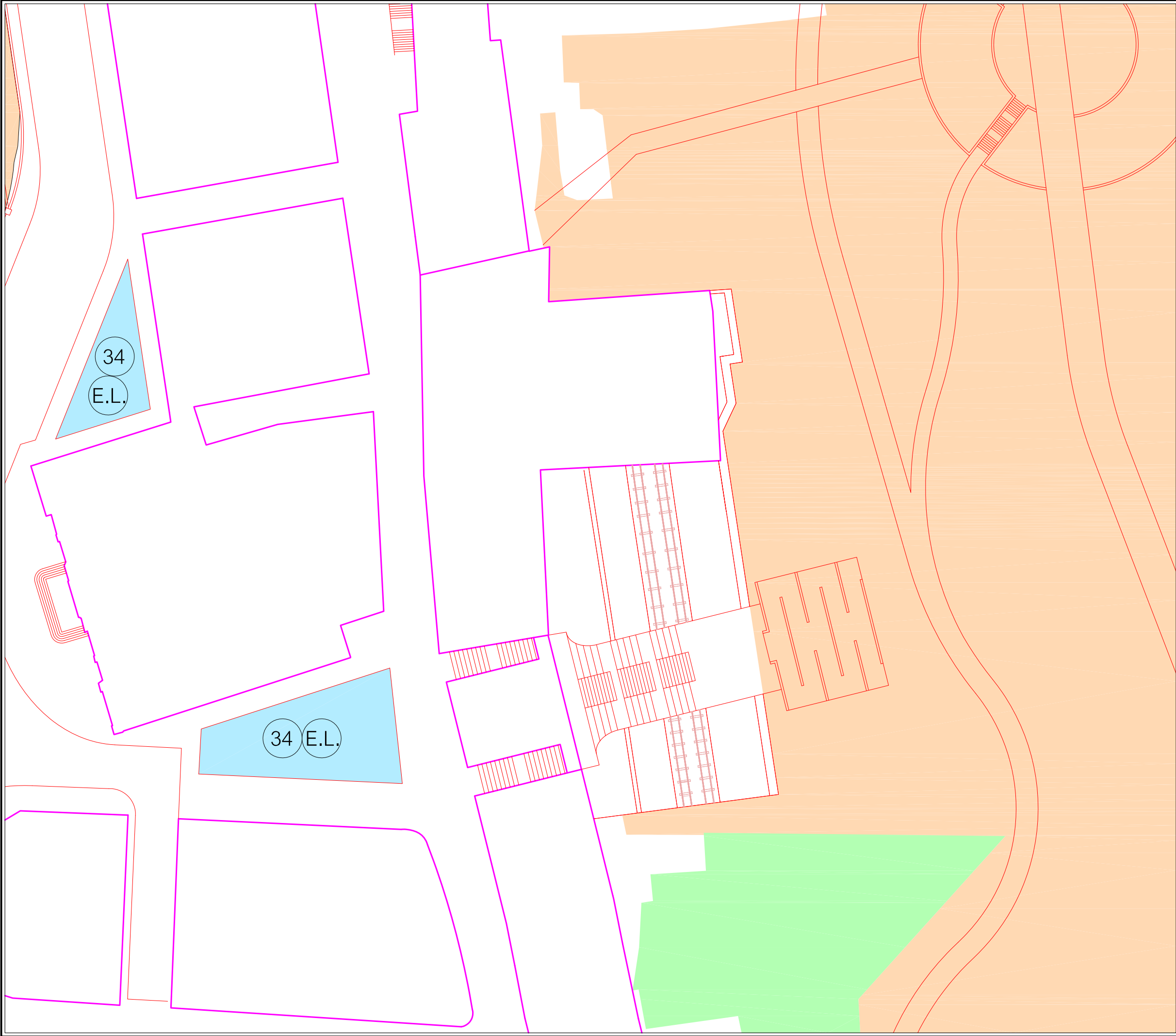
Plano C-8. AREAS DE GESTION. Planeamiento vigente

Plano MOD C-8. AREAS DE GESTION. Planeamiento modificación

Plano C-9. USOS, AREAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERES PREFERENTE. . Planeamiento vigente

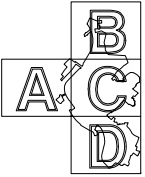
Plano MOD C-9. USOS, AREAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERES PREFERENTE. . Planeamiento modificación



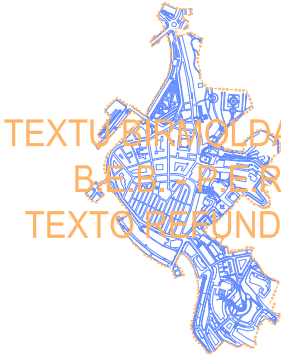


- BERDEGUNEAK - SISTEMA ORKORRAK  
ZONAS VERDES - SISTEMAS GENERALES
- BERDEGUNEAK  
ZONAS VERDES
- GUNE LIBREAK  
ESPACIOS LIBRES

B.E.B.n MUGA  
- - - - -  
LIMITE DEL P.E.R.



BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION



TEXTU BIRMOLDATUA  
B.E.B. - P.E.R.  
TEXTO REFUNDIDO

ALDE ZAHARRA  
CASCO VIEJO



PLANOA	PLANO
- BERDEGUNEAK ETA GUNE LIBREAK - - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES -	
C-5	NEURRIA 1:1000
DATA MODIFICADO el 29 de SEPTIEMBRE de 2011 ko IRAILAren 29 an GAURKOTUA	ESCALA MODIFICACION 0

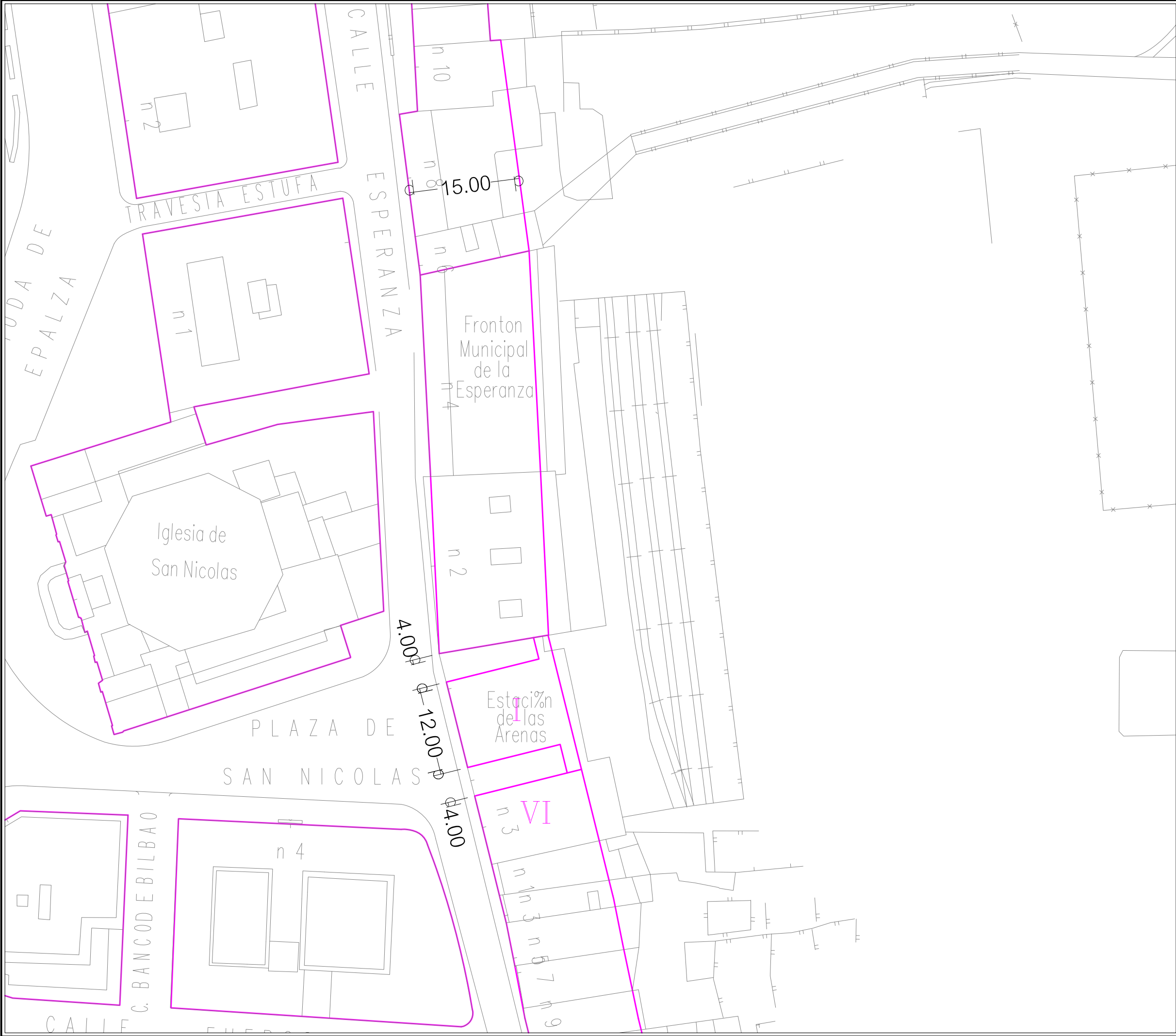
El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Borja González de Mendibil Alzola. Su utilización toda parcial, así como cualquier reproducción o copia o terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración del mismo. Acordado de la Junta de Gobierno del COAVN, en sesión celebrada en Vitoria-Gasteiz el pasado día 25 de octubre, relativo a la propiedad intelectual de los proyectos. Hemos cursado en los registros de la Propiedad Intelectual y Urbanismo la inscripción del presente proyecto, quedando a disposición de los interesados para su consulta y uso. Borja González de Mendibil Alzola. Arquitecto. E-mail: gdm48@gu4.com

ESCALA GRÁFICA	ESCALA TÉCNICA / ESCALA GRÁFICA 1:250	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4
ESCALA TÉCNICA / ESCALA GRÁFICA 1:500	ESCALA TÉCNICA / ESCALA GRÁFICA 1:250	MODIFICACIÓN. PLANO C-5 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
ARQUITECTA / ARQUITECTO: BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBIL ALZOLA 78K / Nº 1561	DATA / FECHA: 10/2018	KOKALEKUA / EMPLAZAMIENTO: C/DE LA ESPERANZA, 4 ARKITEKTOA / ARQUITECTO: BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBIL ALZOLA
PLANO 78K / PLANO Nº: MOD C-5	VERSION 1	MODIFICACION 0



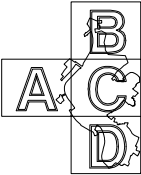




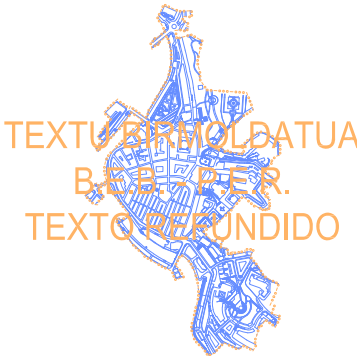


- LERROKADURAK  
ALINEACIONES
- GEHIEZKO HEGALA  
VUELO MÁXIMO
- SESTRAPEKO ERAKINAK  
CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE
- ARKUPEAK  
SOPORTALES
- NAHITAEZKO ERAISPEN PARTZIALAK ERABILERAREN ALDAKETA  
EDO ETXEBIZTITZA KOPURUAREN GEHIPENA SUPOSATZEN  
DUTEN INTERBENTZIOETAN  
DEMOLICIONES PARCIALES OBLIGATORIAS EN  
INTERVENCIONES QUE SUPONGAN CAMBIO DE  
USO O AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS
- VI  
ERAKINEN ALTUERAK  
ALTURAS DE EDIFICACION
- \*(24.00)  
KOTA SESTRA BERRIA  
COTA RASANTE NUEVA
- AURREKALDEEN BATERAKO TRATAMENDUA  
TRATAMIENTO UNITARIO DE LAS FACHADAS

B.E.B.n MUGA  
- - - - -  
LIMITE DEL P.E.R.



BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION



ALDE ZAHARRA  
CASCO VIEJO



PLANOJA	PLANO
- LERROKADURAK -	
- ALINEACIONES -	
C-7	NEURRIA 1:1000
DATA	MODIFICADO el 28 de OCTUBRE de 2011 ko URRIAREN 28 an GAURKOTUA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

PLANO C-7 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4  
ALINEACIONES

Escala Gráfica

Nº EXP ESTUDIO: 1718 / Nº EXP COAVN:

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:250

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:500

ARQUITECTA / ARQUITECTO:

DATA / FECHA:

VERSION

MODIFICACION

PLANO 28K / PLANO Nº:

BORJA GONZALEZ DE MENDIBIL ALZOLA  
28K / Nº 1561

10/2018

1

0

C-7

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

PLANO C-7 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4  
ALINEACIONES

Escala Gráfica

Nº EXP ESTUDIO: 1718 / Nº EXP COAVN:

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:250

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:500

ARQUITECTA / ARQUITECTO:

DATA / FECHA:

VERSION

MODIFICACION

PLANO 28K / PLANO Nº:

BORJA GONZALEZ DE MENDIBIL ALZOLA  
28K / Nº 1561

10/2018

1

0

C-7

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

PLANO C-7 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4  
ALINEACIONES

Escala Gráfica

Nº EXP ESTUDIO: 1718 / Nº EXP COAVN:

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:250

ESCALA VERALES / ESCALA VERBAL: 1:500

ARQUITECTA / ARQUITECTO:

DATA / FECHA:

VERSION

MODIFICACION

PLANO 28K / PLANO Nº:

BORJA GONZALEZ DE MENDIBIL ALZOLA  
28K / Nº 1561

10/2018

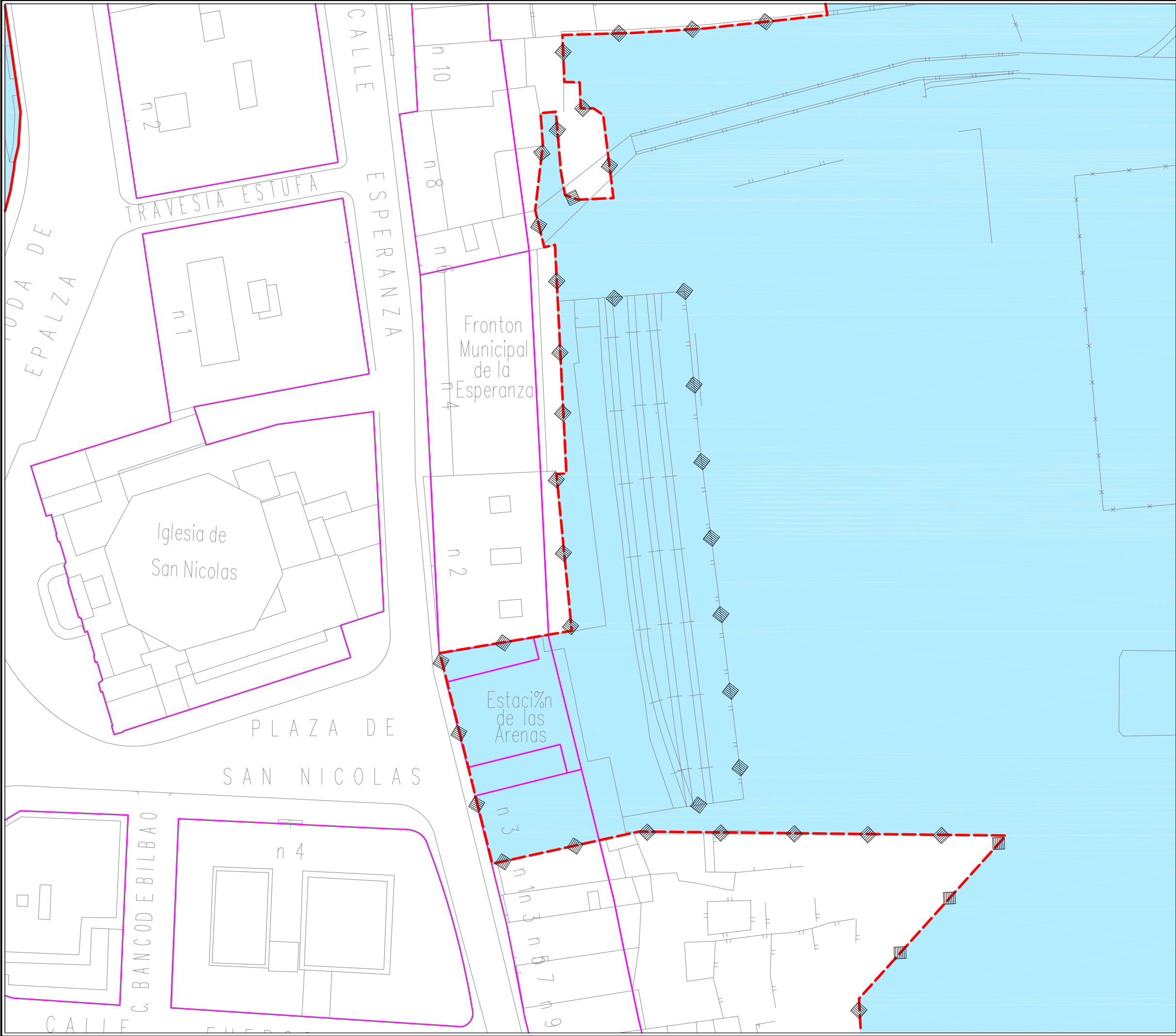
1

0

C-7

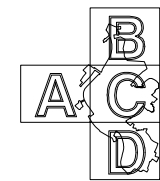






- BETEARAZPEN ESPARRUAK  
- UNIDADES DE EJECUCION  
509.01
- GUNE PUBLIKO BANATUAK  
- ACTUACIONES PUBLICAS AISLADAS  
505.51
- BANATZE-ALDEAK  
- AREAS DE REPARTO  
503
- BANATZE-ALDEAREN MUGAKETA  
- DELIMITACION DE LA AREA DE REPARTO
- SISTEMA OROKORREN MUGA  
- LIMITE DE SISTEMAS GENERALES

B.E.B.n MUGA  
- - - - -  
LIMITE DEL P.E.R.



BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION



ALDE ZAHARRA  
CASCO VIEJO



PLANOJA	- GESTIO GUNEAK - - AREAS DE GESTION -		PLANO
C-8	NEURRIA 1:1000	ESCALA 1:1000	
DATA MODIFICADO el 26 de OCTUBRE de 2010 eko URRIAn 26 an GAURKOTUA	FECHA MODIFICACION 1 0		PLANO 28K / PLANO N° C-8

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Borja González de Mendibil Alzola. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración del mismo. Acordado de la Junta de Gobierno del COAVN, en sesión celebrada en Vitoria-Gasteiz el pasado día 22 de octubre, relativo a la inspección intelectual de los proyectos. Hemos cursado los oportunos registros en el Registro de la Propiedad de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1/2002, de 11 de marzo, de acceso a la información pública.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

PLANO C-8 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4

ÁREAS DE GESTIÓN

ESCALA GRÁFICA

ESCALA 28K / ESCALA 28K 1:500

ESCALA 28K / ESCALA 28K 1:250

ARQUITECTA / ARQUITECTO:

BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBIL ALZOLA  
28K / Nº 1561

DATA / FECHA:

10/2018

VERSION

1 0

MODIFICACION

1 0

PLANO 28K / PLANO N°:

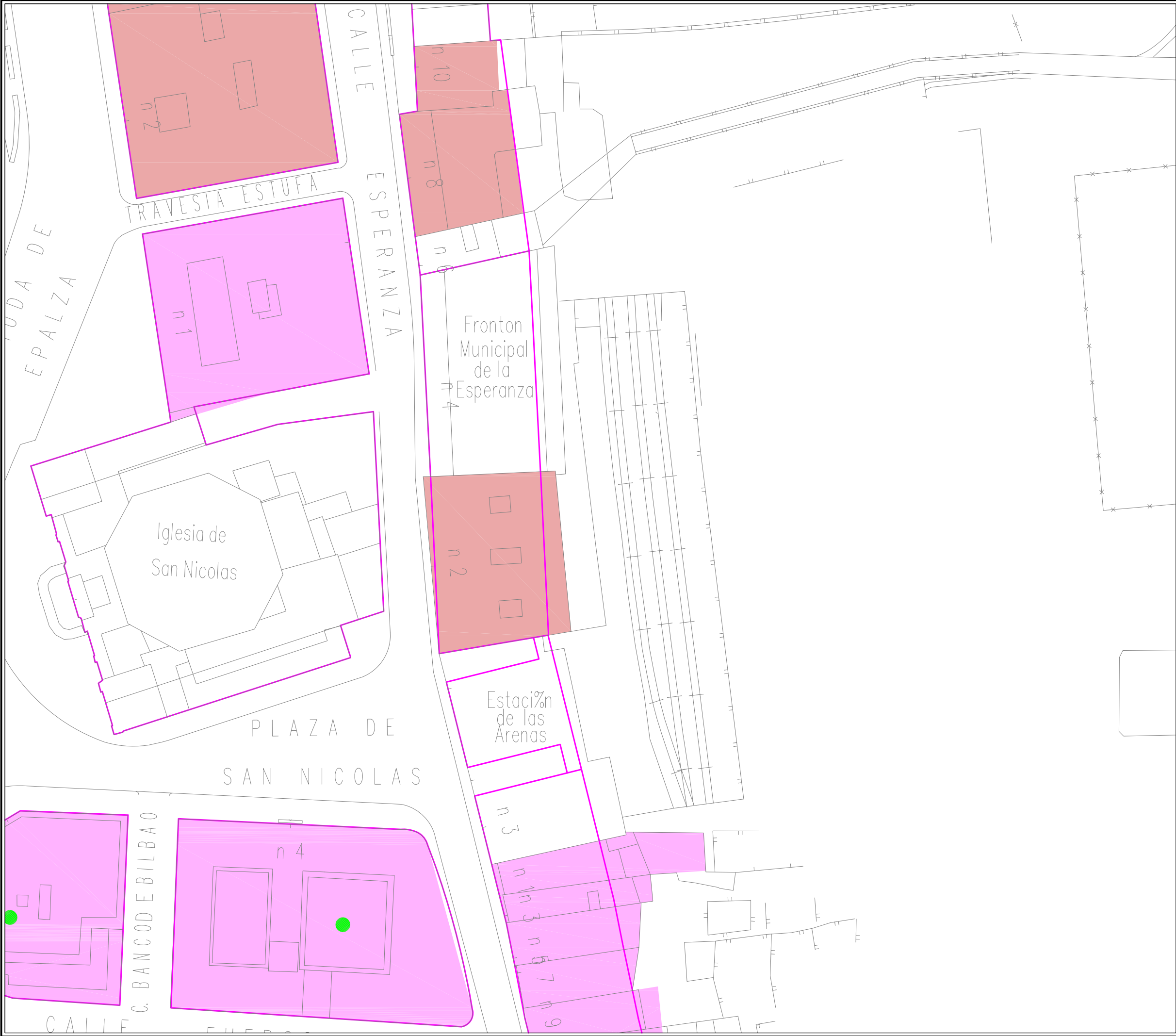
C-8

KOKALEKUA / EMPLAZAMIENTO: C/DE LA ESPERANZA, 4

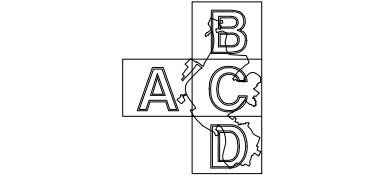
ARKITEKTOA / ARQUITECTO: BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBIL ALZOLA

Mendibil Arquitectos y Urbanismo  
Los Fueros 7, Barrio / Barrio 48992  
48901 Leizor (Gipuzkoa) - País Vasco  
Tfno. / Tel. 944 404 282  
E-mail: gdu48901@gmail.com





- ETXEBIZITZETAKO ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- SOLARIU GUZTIAK BULGOETARAKO  
ONARTZEN DIREN ERAIKINAK  
EDIFICIO DE OFICINAS ADMITIDO EN TODAS LAS PLANTAS
- SOLARIU GUZTIAK MERKATARITZARAKO  
ONARTZEN DIREN ERAIKINAK  
EDIFICIO DE COMERCIO ADMITIDO EN TODAS LAS PLANTAS
- MERKATU TXIKIZAKO SALMENTARAKO  
LEHENTASUNA DUTEN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE  
DE COMERCIO AL PORMENOR
- ESKULANGINTZAREN LANTEGI TXIKIETARAKO  
LEHENTASUNA DUTEN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE  
DE PEQUEÑOS TALLERES ARTESANALES
- BEREONERATZE ERAIKUNTZA, ESKULANGINTZA....., nekari  
LOTURA ETA KALTGABEKO ERABILERA DUTEN LANBIDEEN  
LANTEGI TXIKIEN LEHENTASUN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE DE PEQUEÑOS TALLERES  
DE OFICIOS RELACIONADOS CON LA REHABILITACION,  
CONSTRUCCION, ARTESANIA....., QUE NO SUPONGAN  
ACTIVIDADES MOLESTAS
- MERKATARITZA ETA HIRUGARREN KATEGORIAKO ERABILERAK  
COMERCIAL Y USOS TERCIARIOS



BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION



PLANO  
- ERABILERAK, AKTIBITATE EDO INTERES  
BEREZIA DUTEN BABESTURIKO  
NEGOZIOEN KOKAGUNEAK -  
- USOS, AREAS DE LOCALIZACION DE  
ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS  
DE INTERES PREFERENTE -

C-9  
NEURRIA  
1:1000  
ESCALA

DATA  
MODIFICADO  
el 26 de OCTUBRE de 2010 eko URRIaren 26 an  
GAURKOTUA  
FECHA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

PLANO C-9 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4  
USOS ÁREAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERÉS PREFERENTE

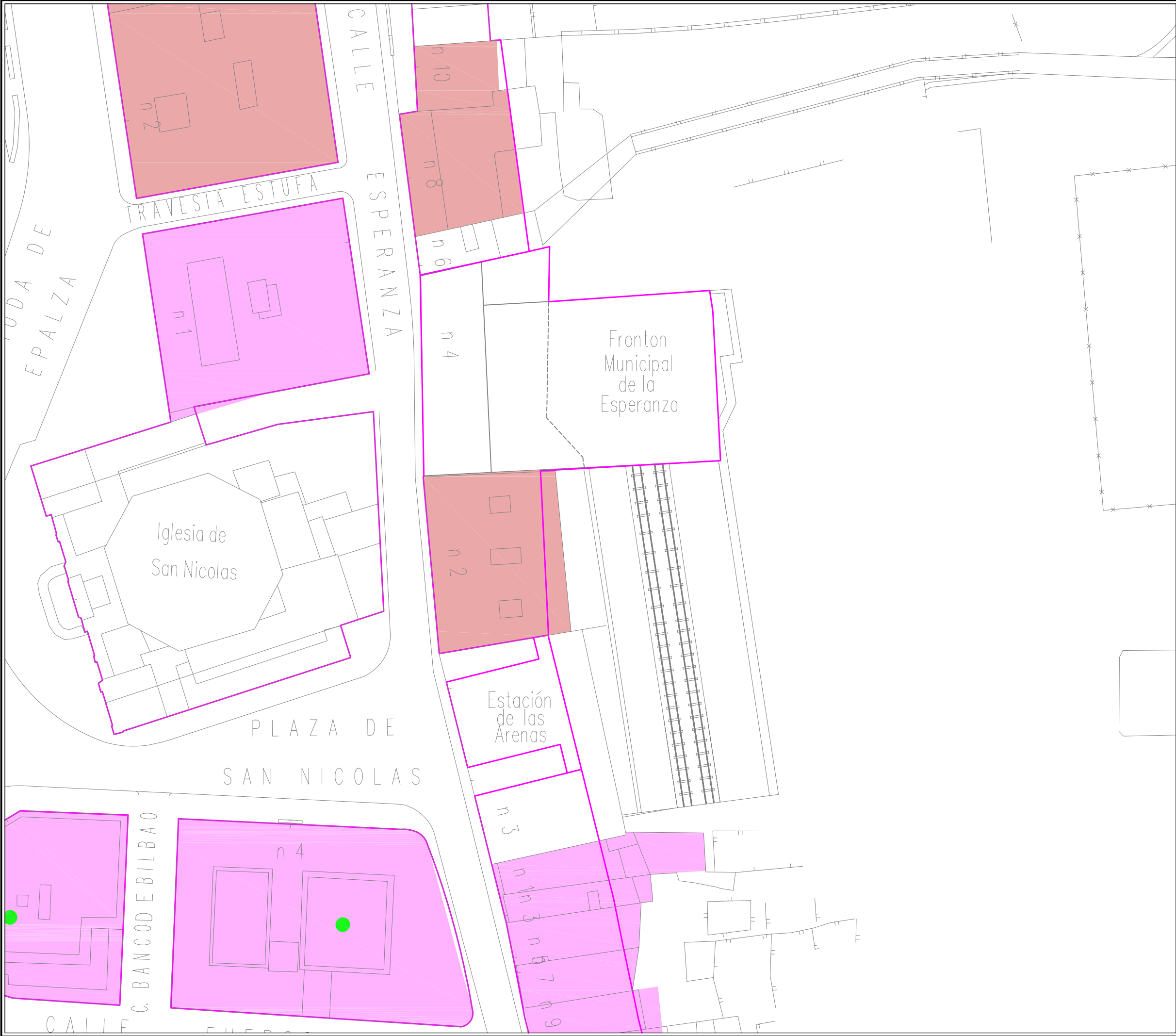
Mendiola Arquitectos EDO Mendizola  
Mendiola Arquitectos y Urbanismo  
Los Fueros 7, Barrio / Barrio 48992  
48901 BILBAO (Vizcaya) - País Vasco  
Telf. / Tel. 944 404 282  
E-mail: gdu48901@gmail.com

ESCALA GRÁFICA

ESCALA VERBAL (ESCALA GRÁFICA)  
1:250  
1:500

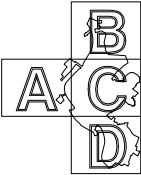
ARQUITECTA / ARQUITECTO:  
BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBALZOLA  
28K / Nº 1561  
DATA / FECHA:  
10/2018  
VERSION  
1  
MODIFICACION  
0  
PLANO 28K / PLANO Nº:  
C-9





- ETXEBIZITZETAKO ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- SOLARIU GUZTIAK BULGOETARAKO  
ONARTZEN DIREN ERAIKINAK  
EDIFICIO DE OFICINAS ADMITIDO EN TODAS LAS PLANTAS
- SOLARIU GUZTIAK MERKATARITZARAKO  
ONARTZEN DIREN ERAIKINAK  
EDIFICIO DE COMERCIO ADMITIDO EN TODAS LAS PLANTAS
- MERKATU TXIKIZAKO SALMENTARAKO  
LEHENTASUNA DUTEN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE  
DE COMERCIO AL POR MENOR
- ESKULANGINTZAREN LANTEGI TXIKIETARAKO  
LEHENTASUNA DUTEN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE  
DE PEQUEÑOS TALLERES ARTESANALES
- BEREONERATZE ERAIKUNTZA, ESKULANGINTZA....., nekari  
LOTURA ETA KALTEGABEKO ERABILERA DUTEN LANBIDEEN  
LANTEGI TXIKIEN LEHENTASUN GUNEAK  
AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE DE PEQUEÑOS TALLERES  
DE OFICIOS RELACIONADOS CON LA REHABILITACION,  
CONSTRUCCION, ARTESANIA....., QUE NO SUPONGAN  
ACTIVIDADES MOLESTAS
- MERKATARITZA ETA HIRUGARREN KATEGORIAKO ERABILERAK  
COMERCIAL Y USOS TERCIARIOS

B.E.B.n MUGA  
- - - - -  
LIMITE DEL P.E.R.



BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION

TEXTU BIRMOLDATUA  
B.E.B. P.E.R.  
TEXTO REFUNDIDO



ALDE ZAHARRA  
CASCO VIEJO

Bilbao SURBISA

PLANO  
- ERABILERAK, AKTIBITATE EDO INTERES  
BEREZIA DUTEN BABESTURIKO  
NEGOZIOEN KOKAGUNEAK -  
- USOS, AREAS DE LOCALIZACION DE  
ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS  
DE INTERES PREFERENTE -

C-9  
NEURRIA  
1:1000  
ESCALA

DATA  
MODIFICADO  
el 26 de OCTUBRE de 2010 eko URRIaren 26 an  
GAURKOTUA  
FECHA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ESPERANZA, 4

MODIFICACIÓN. PLANO C-9 P.E.R. CASCO VIEJO EN SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4

USOS ÁREAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERÉS PREFERENTE

ESCALA GRÁFICA

ESCALA VERBAL (ESCALA VERBAL)

ESCALA VERBAL (ESCALA VERBAL)

ESCALA VERBAL (ESCALA VERBAL)

ARQUITECTA / ARQUITECTO:

BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBAL AZOLA

78K / Nº 1561

DATA / FECHA:

10/2018

VERSION

1

MODIFICACION

0

PLANO 78K / PLANO Nº:

MOD

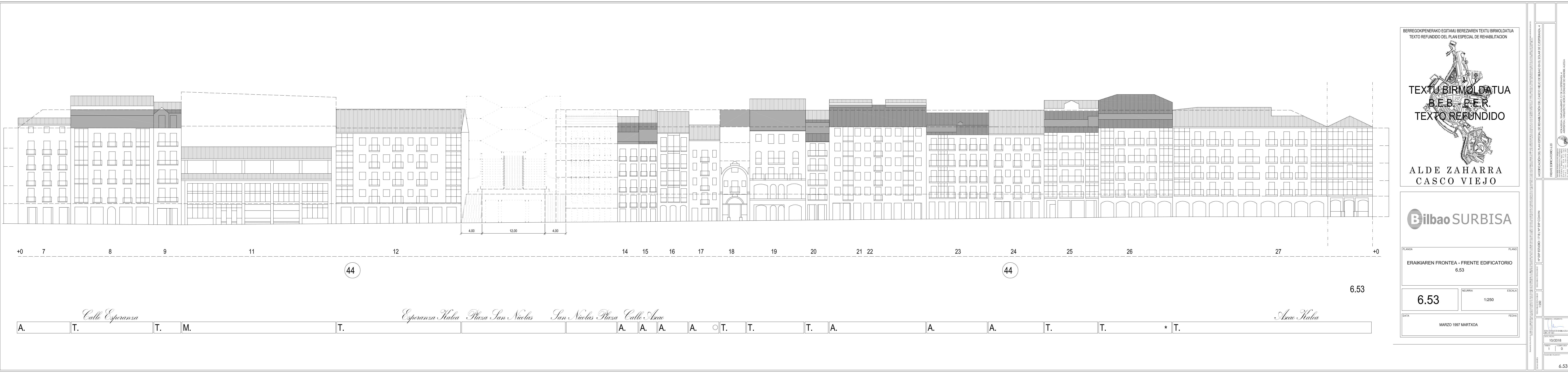
C-9

KOKALERUA / EMPLAZAMIENTO: C/DE LA ESPERANZA, 4

ARKITEKIOA / ARQUITECTO: BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBAL AZOLA

E-mail: gba48@gu4.com





BERREGOKIPENERAKO EGITAMU BEREZIAREN TEXTU BIRMOLDATUA  
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION



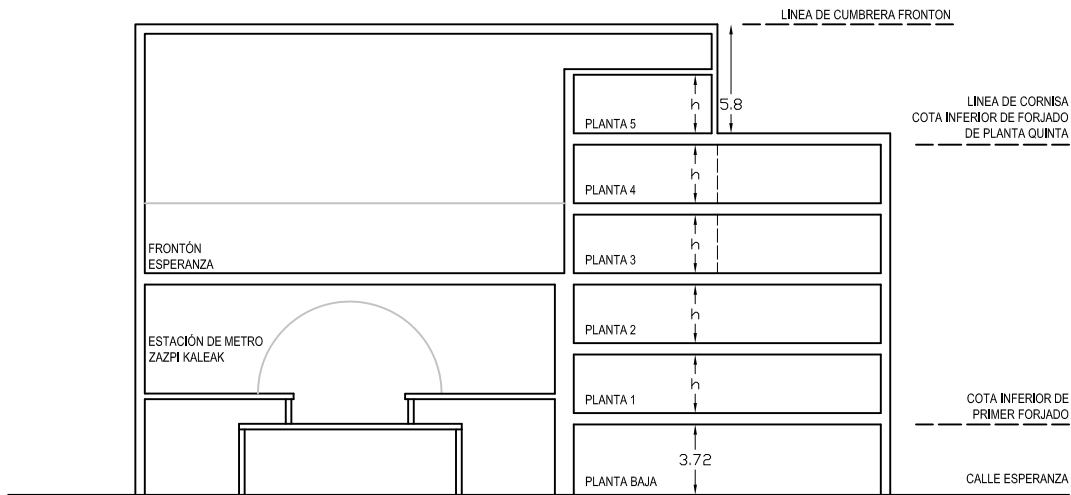
ALDE ZAHARRA  
CASCO VIEJO



PLANDA  
PLANO  
ERAIKIAREN FRONTEA - FRONTE EDIFICATORIO  
6.53

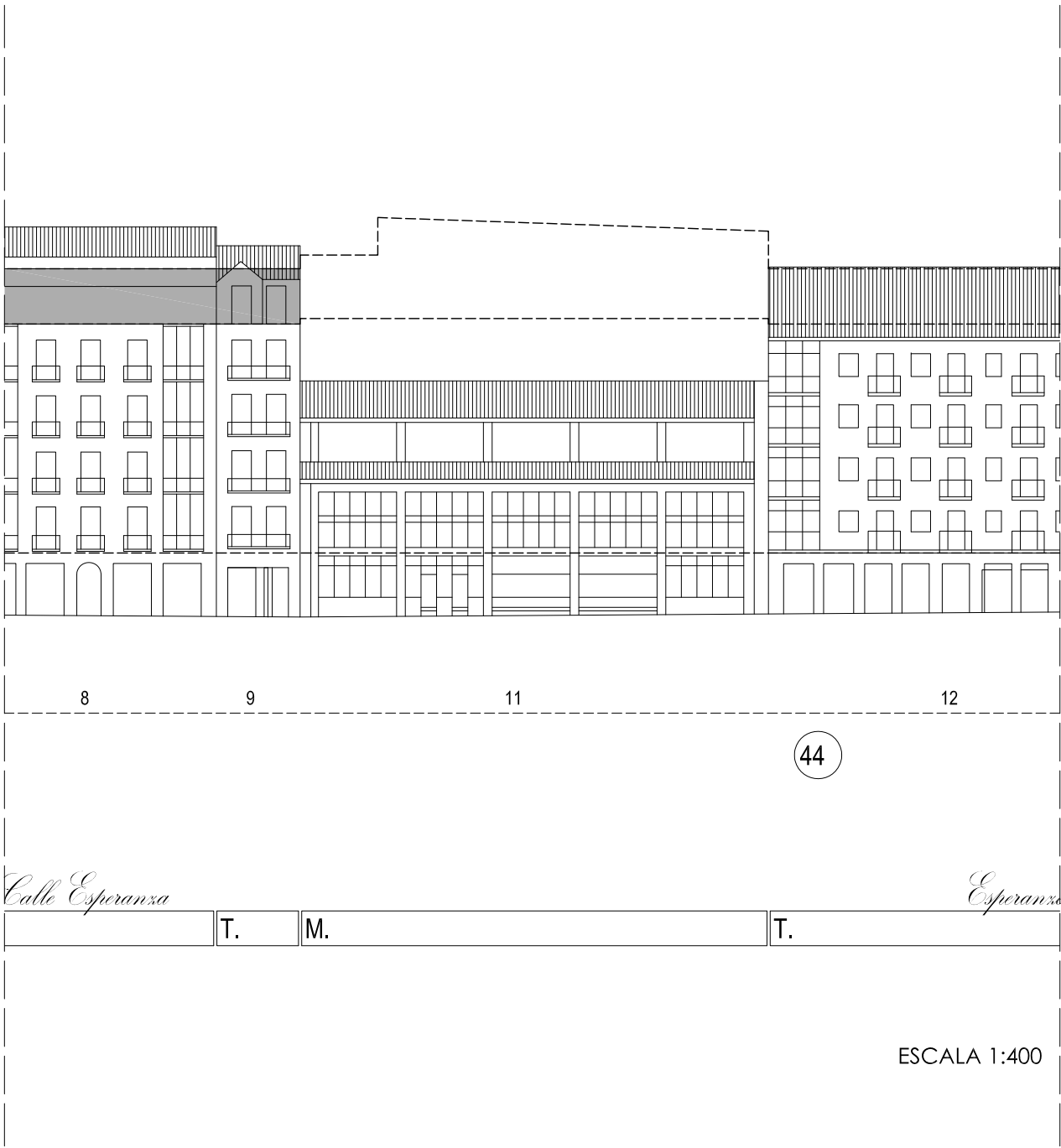
6.53  
NEURRIA  
ESCALA  
1:250

DATA  
FECHA  
MARZO 1997 MARTXOA



PERFIL EDIFICATORIO  
C/ ESPERANZA, 4

ESCALA 1:400



ESCALA 1:400



ESCALA 1:1000

Bilbao SURBISA

PLANO  
ERAIKIAREN FRONTEA - FRENTE EDIFICATORIO  
6.53

6.53  
NEURRIA  
ESCALA  
1:250

DATA  
MARZO 1997 MARTXOA  
FECHA

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Borja González de Mendibil Alzola. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración del mismo. Acordado de la Junta de Gobierno del COAVN, en sesión celebrada en Vitoria-Gasteiz el pasado día 22 de octubre, relativo a la propiedad intelectual de los proyectos. Hemos custodiado el original en su totalidad y en su caso, hemos facilitado copias de los mismos, debiendo ser devueltos en el mismo estado en el que fueron entregados. En caso de no ser devueltos, quedamos obligados a reclamar la indemnización correspondiente.

Nº EXP ESTUDIO: 1718 / Nº EXP COAVN:

ESCALA GRÁFICA

ESCALA GRÁFICA

ESCALA GRÁFICA

ESCALA GRÁFICA

ESCALA GRÁFICA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4

MODIFICACIÓN  
FRENTE EDIFICATORIO 6.53

KOKALEKUA / EMPLAZAMIENTO: C/ DELA ESPERANZA, 4  
ARKITEKTOA / ARQUITECTO: BORJA GONZÁLEZ DE MENDIBIL ALZOLA



## MODIFICACION PER CASCO VIEJO ESPERANZA Nº 4

### TRIPTICO

#### PARTICIPACION CIUDADANA

##### ESTADO ACTUAL

El documento tiene por objeto la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación del casco Viejo de Bilbao en lo que respecta al asolar sito en calle Esperanza núm. 4, 48005 de Bilbao, un espacio libre en la actualidad, consecuencia del derribo del antiguo “Frontón Esperanza” para la ejecución de la nueva estación, intercambiador de Zazpi Kaleak/ Casco Viejo perteneciente a la Línea 3 del F.M.B.

El solar sito en c/ Esperanza nº4 está calificado como equipamiento deportivo, delimitado al este por un solar calificado como sistema general d equipamiento, correspondiente a la Línea 3 del F.M.B.

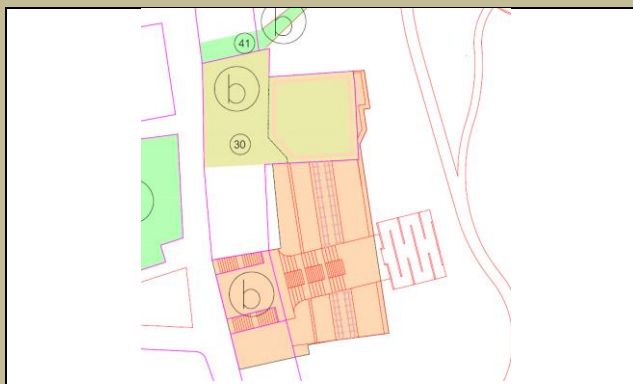


Espacios liberados a recuperar con la actuación de la mejora de la estación de San Nicolás de la línea 1 y línea 3 de metro:

1. Estación intercambiador líneas 1 y 3
2. Frontón de la Esperanza en solar nº 4, sin afectación a la fachada trasera del inmueble edificado en el nº 2.

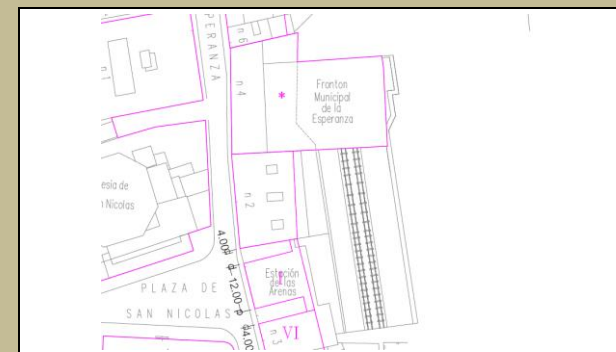
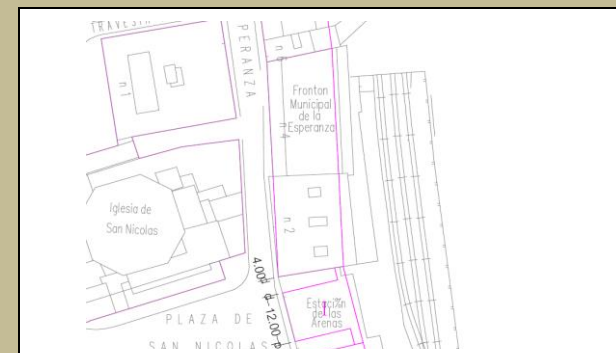
## PLANOS MODIFICACIÓN DEL PER

La Modificación Puntual consiste en la aplicación de la delimitación actual del solar sito en c/ Esperanza nº 4, calificado como equipamiento deportivo, para la reposición del frontón municipal esperanza, habiéndose considerado, la superposición sobre la cubierta de la nueva estación de la Línea 3 de metro Zazpi kaleak/ Casco Viejo.



Modificación documentación gráfica. Plano c-6 per. Equipamiento urbano y aparcamiento

1. Se amplía la ocupación de la parcela destinada a sistema local de equipamiento deportivo
2. Superposición de calificación de sistema local de equipamiento deportivo sobre calificación de sistema general ya adaptado a la actual ocupación de la estación

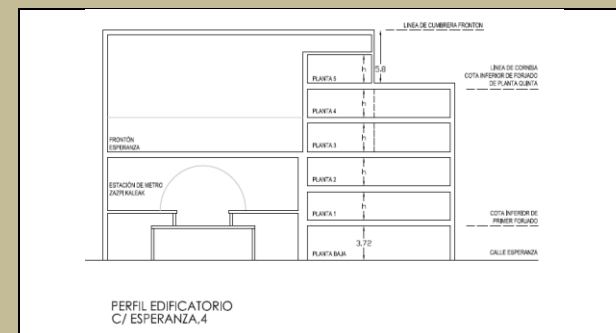


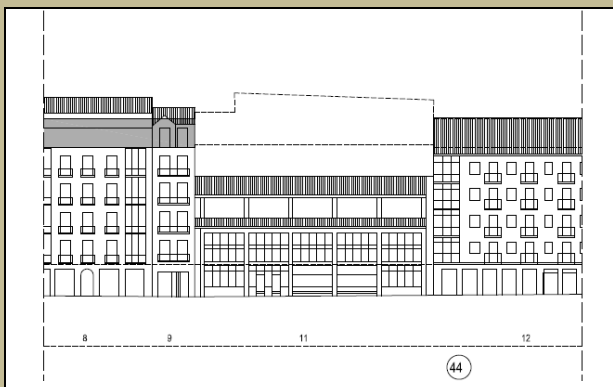
Modificación documentación gráfica. Plano c-7 per. Alineaciones

Se modifican las alineaciones traseras del solar nº 4 de la calle Esperanza

Se ajusta la alineación delantera mínimamente a la actual alineación existente en el solar nº2 de la calle Esperanza.

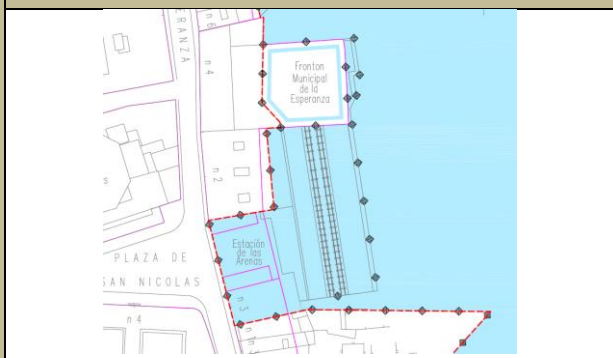
Perfil edificatorio





Modificación documentación gráfica. Plano frente edificatorio 6.53

Se modifica el frente edificatorio 6.53 en el solar correspondiente al nº 4 de la calle esperanza adaptándolo a la línea de cornisa o línea de cara inferior de planta 5 y línea de cumbrera.

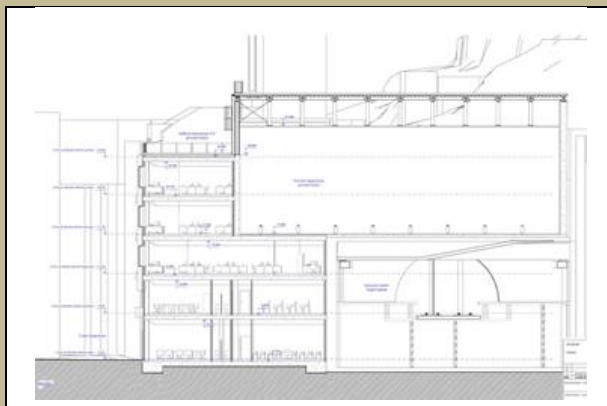


Modificación documentación gráfica. Plano c-8 per. Áreas de gestión.

Se mantiene la superficie de sistemas generales al superponerse solamente la alineación de sistema local perteneciente al área de reparto sobre la calificación de sistema general sin descalificar esta superficie y por lo tanto no reducirse tal superficie.

El plano se adapta a la ocupación de la actual estación tramitada en expediente simultáneo.

#### ESTADO REFORMADO.PROYECTO.



Sección estado reformado.



Infografía estado reformado.

#### MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO.

##### SOLAR DE C/ ESPERANZA, 4. BILBAO



#### PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Información urbanística como material divulgativo que facilitará la difusión y comprensión de la modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo.

Solar de c/ esperanza, 4. Bilbao