ALONSO SAEZMIERA & GONZALEZ AYO - ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.
Alda. Urquijo, 86 - 5º dcha. · 48013 BILBAO · Telf. 944 420 066 · Fax 94.4276268 · E-mail: contacto@asga-arquitectos.com

TEXTU BIRMOLDATUA

BILBOKO URI ZAHARREKO BERREGOKIPENERAKO
EGITAMU BEREZIAREN ALDAKETA PUNTUALA POSTA 3
ERAIKINARI BURUZKOA

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACION DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL
NUMERO 3 DE LA CALLE CORREO

ALDE ZAHARRA
CASCO VIEJO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO VIEJO DE BILBAO EN EL NÚMERO 3 DE LA CALLE CORREO

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. DATOS DEL ENCARGO
3. ANTECEDENTES NORMATIVOS
4. ANTECEDENTES DEL EDIFICIO Y CONDICIONANTES DE PARTIDA
5. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
6. NORMATIVA VIGENTE
7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANTAS ESTADO ACTUAL C/. CORREO 3	EA1.1 – EA1.7
PLANTAS REFORMA C/. CORREO 3	A1.1 – A1.8
ALZADO ESTADO ACTUAL C/. CORREO 3	EA2.1
ALZADO PROPUESTA C/. CORREO 3	A2.1
SECCION ESTADO ACTUAL C/. CORREO 3	EA3.1
SECCION PROPUESTA C/. CORREO 3	A3.1
FRENTE EDIFICATORIO 1-2-3.26 VIGENTE MARZO 1997	
FRENTE EDIFICATORIO 1-2-3.26 PROPUESTA SEPTIEMBRE 2019	
CATÁLOGO – NIVELES DE PROTECCIÓN C-4 VIGENTE MARZO 1997	
CATÁLOGO – NIVELES DE PROTECCIÓN C-4 PROPUESTA SEPTIEMBRE 2019	

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objeto, la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao, en lo que afecta a la protección tipológica de la finca identificada como Correo nº3.

2. DATOS DEL ENCARGO

Por encargo de BASOINDAR 2012 S.L. con N.I.F: B95-699989, y domicilio en la calle Colón de Larreátegui, nº 30 – 5º dcha., 48009 Bilbao (BIZKAIA), ALONSO SAEZMIERA & GONZALEZ AYO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P. con NIF B48/796502 y domicilio en C/ Alda Urquijo 86, 5º dcha., 48013 Bilbao ha redactado el presente documento.

3. ANTECEDENTES NORMATIVOS

En el PER del Casco Viejo de 1990, aprobado definitivamente en fecha 7 de marzo de 1991, el edificio situado en calle Correo nº3 estaba calificado como Protección Ambiental.

En el año 1995 con la aprobación del decreto 543/1995 del Gobierno Vasco, Declaración del Casco Histórico de Bilbao como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, se incluyó la protección del Escudo de la fachada, como elemento de Protección Media. En 1998, con la adaptación del PER al Decreto de Conjunto Monumental, se modificó la protección del edificio pasando a Protección Media Tipológica.

4. ANTECEDENTES DEL EDIFICIO Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El edificio está situado en el inicio de la calle del Correo, muy próximo al Arenal, dentro del ámbito del Casco Viejo en Bilbao.

El edificio se encuentra deshabitado en la actualidad, con excepción de una vivienda interior, situada en la planta bajo-cubierta.

El edificio perteneció a la familia Ampuero, nombre por el que era conocida la casa hasta mediados del siglo XX. En su fachada existe un escudo, el de la familia Gutierrez y Villarreal, datado en el siglo XVIII.

La planta baja del edificio acogió desde el año 1811 el conocido Café Suizo, hasta que en el año 1944 se instaló la empresa Calzados La Palma, que mantuvo su sede en este inmueble hasta fechas recientes.

El edificio ha sufrido muchas intervenciones a lo largo de su existencia, localizándose principalmente en su planta baja y primera, y en todos los casos vinculadas a la actividad de Calzados La Palma.

La primera actuación relevante de la que tenemos noticia se produjo en el año 1944 con la apertura del establecimiento de Calzados La Palma, lo que supuso una reforma muy importante de su fachada, así como del interior del local en planta baja y primera, con la incorporación de elementos de estructura metálica y la modificación de su volumetría tanto interior como exterior.

La siguiente imagen nos muestra un dibujo de la fachada tal y como fue proyectada en el año 1944.

En el año 1963 se realizó una nueva reforma de importancia, afectando de nuevo a la fachada y en esta ocasión a la disposición de los niveles de planta interior, con la aparición de la entreplanta, propiciada por la gran altura libre que tenía el local y la planta primera.

La fachada en esta nueva intervención se convierte en un gran elemento acristalado con carpintería de aluminio, que ocupa, al igual que la fachada anterior, no sólo la planta baja, sino también la entreplanta y la planta primera.

En la siguiente fotografía se observa el aspecto que tenía el edificio hasta el año 1983.

En estas fechas, la propiedad del inmueble adquirió el edificio colindante por su parte posterior, que corresponde a la finca señalada con el número 1 de Plaza Nueva.

Esto supuso una serie de actuaciones de reforma, propiciando comunicaciones interiores entre ambos inmuebles, ampliaciones etc.

Durante estos años se producen igualmente diversas obras de reforma que modifican los elementos de comunicación vertical, tanto escaleras como ascensores o montacargas, de modo que la configuración inicial se transforma radicalmente.

Estas modificaciones afectan fundamentalmente a las plantas, baja, entreplanta, primera y segunda, llegando hasta esta última las comunicaciones verticales de ascensores y escaleras.

La planta tercera fue destinada a pensión, en tanto que la planta bajo cubierta estaba ocupada por tres pequeñas viviendas, una de ellas interior, y diversos locales de trasteros.

En el año 1983, coincidiendo con las inundaciones, se realizaron nuevas obras de reforma, adoptando el edificio, el aspecto exterior que podemos observar hoy en día.

En el año 2007 se independizaron de nuevo los dos edificios, el señalado con el número 1 de Plaza Nueva y el que es objeto de la presente modificación.

Finalmente, hay que hacer constar que, a lo largo de 2019, se ha procedido a la recuperación de la cota inicial del patio compartido con Plaza Nueva 1, con motivo de las obras de rehabilitación que se han llevado a cabo en dicho edificio.

DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FISICO

El edificio, situado en el Casco Viejo de Bilbao, linda al norte con la finca señalada con el número 2 de la calle de los Fueros y patio, al Este con patio compartido con el número 1 de Plaza Nueva, al Sur con el edificio identificado como Correo número 5 y al Oeste con la calle del Correo.

Presenta fachada a la calle Correo, a patio trasero compartido con el edificio señalado con el número 1 de Plaza Nueva, así como a dos patios interiores.

El perfil edificado es de planta baja, entreplanta, tres plantas altas y una planta bajo cubierta. Este perfil es sensiblemente inferior al de los dos edificios colindantes con fachada a calle Correo. Efectivamente, ambos edificios situados a izquierda y derecha, observando desde la calle Correo cuentan con una planta más, tal y como se aprecia en las siguientes fotografías:

La fachada posterior a patio, compartido con el número 1 de Plaza Nueva, se encuentra en mal estado, con fuertes desplomes y elementos de su estructura seriamente dañados por la acción continuada del agua.

La cubierta principal se desarrolla en diversas vertientes, destacando el faldón principal que vierte aguas hacia la calle Correo, disponiéndose el resto a modo de cuatro aguas hacia el patio central. El material de cobertura es la teja cerámica plana. Existen en cubierta diversas ventanas y txori-tokis distribuidos por la misma.

Dispone de una puerta de acceso al patio compartido con Plaza Nueva 1, situada en el lado Sur del mismo.

La fachada principal presenta cuatro vanos en su planta baja, de los cuales los dos centrales se destinaban a expositor, accediendo por los dos laterales a un vestíbulo en el que existían otros expositores y desde el que se accedía al comercio por su lado derecho y a la escalera principal desde el lado izquierdo.

Los cuatro vanos de planta baja recogen también la entreplanta. Son de similares dimensiones y están rematados en arco de medio punto rebajado. La fachada está revestida de aplacado de mármol travertino hasta la imposta de planta primera, a partir de la cual está revestida con mortero y pintura.

Las plantas altas, en lo que a los vanos se refiere, tienen diferente tratamiento. Así en planta primera están rematados mediante cuatro balcones, en planta segunda cuenta con dos balcones en los huecos extremos y dos ventanas en los centrales y en planta tercera existen dos miradores en los huecos extremos y dos balcones en los centrales.

Destaca en su fachada el escudo de la familia Gutierrez y Villarreal, al que se ha hecho referencia en el apartado 4 de esta memoria. Se encuentra a nivel de planta segunda, centrado en la fachada y su estado de conservación es bueno.

El alero del edificio es de madera con canecillos de madera y friso de remate del mismo material, en aparente buen estado.

5. EXPOSICION DE MOTIVOS

Tal y como ha quedado recogido en el punto 4 de la presente memoria, el edificio ha sufrido varias intervenciones en su pasado reciente, habiéndose alterado la configuración original en cuanto a estructura, patios, accesos, etc.

La estructura del inmueble se encuentra no solo alterada, sino profundamente dañada como consecuencia de las intervenciones llevadas a cabo y de un muy deficiente mantenimiento del edificio.

El especial interés que se deriva de la protección media tipológica con que cuenta el edificio actualmente, dentro del Conjunto histórico del Casco Viejo, se debe al valor que el escudo existente en la fachada representa, como así queda definido en el listado 2 del Decreto 543/1995.

El cambio reciente de la propiedad de la finca supone la oportunidad de acometer una rehabilitación integral del edificio.

Resulta oportuno aprovechar la circunstancia para proceder al reajuste del perfil edificatorio actual, adaptándolo al perfil de sustitución (o perfil ambiental). Como se observa en las fotografías anteriores, los dos edificios colindantes se ajustan al perfil, por lo que se generan dos hastiales medianeros a ambos lados del edificio que alteran la configuración del frente de la calle.

La rehabilitación integral pretende a su vez, recuperar la configuración original de patios. A nivel de fachada, se mantendrán los elementos que la configuran, composición de vanos, miradores, la configuración del alero y la conservación del escudo en su actual ubicación.

Es necesaria la modificación puntual del PER para poder acometer dicho reajuste.

6. NORMATIVA VIGENTE

DECRETO 543/1995 CONJUNTO MONUMENTAL

Según el artículo 15 del D 543/1995, el edificio queda clasificado como nivel de **protección media**.

Para ese nivel de protección se establece que "en toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones; prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable".

PER CASCO VIEJO TEXTO REFUNDIDO 1998

El texto refundido clasifica el edificio como nivel de **protección media tipológica**.

En el artículo 48º del PER del Casco Viejo vigente, se prescribe la conservación de los elementos esenciales de su morfología (fachadas y cubierta) y las características y los materiales en cuanto que juntas concurren a determinar el valor histórico tipológico del edificio.

Se recoge su nivel de protección en el plano C4 y el perfil edificatorio del edificio en el plano 1-2-3.26 Frente edificatorio de la calle Correo.

7. PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL

NIVEL DE PROTECCION

Se ha constatado en conversaciones previas con responsables del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco que el nivel de Protección Media definido en el artículo 15 del Decreto 543/1995 de 29 de diciembre, en el que se establece el Régimen de Protección del Conjunto Monumental del Casco Viejo solo afectaba al Escudo que figura en la fachada del inmueble tal y como se recoge en el Listado 2 del citado Decreto.

Se pretende, mediante la presente modificación, recuperar el nivel de protección AMBIENTAL del Plan Especial de 1990, teniendo en cuenta que la protección MEDIA TIPOLÓGICA sólo lo es por razón del Escudo existente en la fachada.

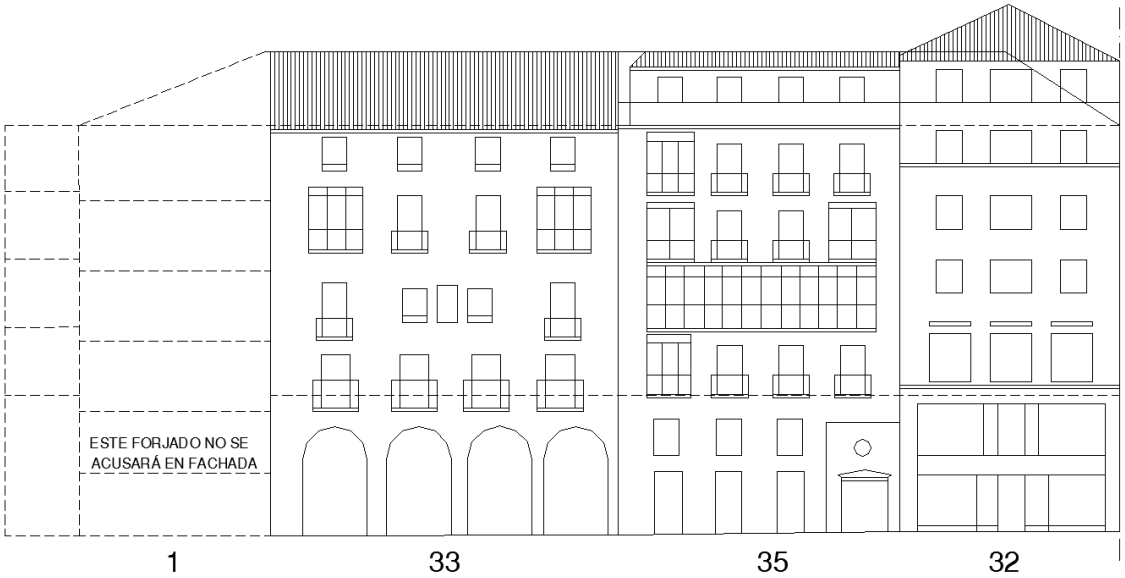
El nivel de protección AMBIENTAL queda recogido, a estos efectos, en el plano C4 y en plano 1-2-3.26 que define el frente edificatorio grafiando un círculo en la banda inferior.

En el artículo 51.6 del capítulo 5 del PER del Casco Viejo se señala que la intervención de ampliación, definida en el art. 45 de las propias normas del PER, se podrá autorizar a los edificios que figuren señalados como de sustitución en la documentación gráfica, condición ésta que se produce en los edificios señalados con un círculo en la banda inferior.

PERFIL EDIFICATORIO

Se propone un reajuste del perfil edificatorio recogido en el frente edificatorio del PER, adecuando la edificación al perfil de sustitución o perfil ambiental, recogido en el plano “Frente edificatorio 1-2-3.26 de la calle Correo”.

La modificación propuesta no supone cambios en las alineaciones ni en el perfil edificatorio de sustitución.



El levante de la planta cuarta se ajusta al perfil edificatorio actual de sustitución de acuerdo con las normas urbanísticas del PER del Casco Viejo para los edificios de protección AMBIENTAL.

El artículo 45 de las normas urbanísticas del PER define la ampliación como:

> ***1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.***
>
> ***2. El ámbito de las obras de levante será, en superficie, el total de la superficie en planta de la edificación a ampliar y en altura la fijada en la ordenanza gráfica.***
>
> ***3. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y, en su caso, con la demolición parcial.***
>
> ***4. Los supuestos de ampliación quedan regulados en los capítulos 4 y 5 en función del tipo de protección aplicable a la edificación***

A su vez, tal y como se ha señalado anteriormente, es el artículo 51.6 de las normas urbanísticas del PER el que establece la posibilidad de ampliación en los edificios ***señalados como de sustitución en la documentación gráfica*** de acuerdo con el criterio que se establece en el artículo 51.5, que contempla los supuestos ***señalados con un círculo en la banda al pie de los alzados en la que se señala asimismo el tipo de protección.***

El perfil edificatorio de PB+4 se ajusta al perfil de sustitución recogido en el plano que define el frente edificatorio (1- 2- 3.26) de la calle Correo y la ampliación por levante de nueva planta, queda vinculada a la eliminación de las entreplantas existentes en el antiguo comercio de “La Palma”.

EDIFICABILIDAD FISICA

Este cambio propuesto no supone un incremento de la edificabilidad física, dado que se propone:

- la eliminación de la entreplanta del local de LA PALMA, que no se ajusta al perfil edificatorio.
- la apertura del patio interior del edificio hasta el nivel de planta primera
- reducción de la ocupación de la planta bajo-cubierta

Dichas acciones suponen un ajuste de la edificabilidad actual que se materializará en el levante propuesto para alcanzar el perfil edificatorio de sustitución.

A continuación, se recogen las superficies construidas por planta, que corresponden al levantamiento topográfico realizado en la finca, según la documentación gráfica adjunta.

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Bajo cubierta	335,04 m²
Tercera	340,80 m²
Segunda	341,39 m²
Primera	371,02 m²
Entreplanta	260,73 m²
Baja	372,42 m²
Total	**2.021,40 m²**

La propuesta de intervención, con el levante que se propone, supone las siguientes superficies construidas:

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Bajo cubierta	117,90 m²
Cuarta	336,28 m²
Tercera	336,28 m²
Segunda	335,05 m²
Primera	338,41 m²
Entreplanta	29,86 m²
Baja	364,67 m²
Total	**1.858,45 m²**

USOS

No se propone cambio de uso, en el PER vigente el edificio está clasificado como Residencial (plano C-9 Usos, áreas de localización de actividades o negocios protegidos de interés preferente) y se mantiene dicha clasificación.

En Bilbao a 17 de septiembre de 2019

Alberto Alonso Saezmiera	Javier González Ayo	Nerea Alonso Undabeitia
Arquitecto	Arquitecto	Arquitecto