

**Bilbao Casco Viejo**

Modificación del PERCV para la parcela del Colegio Presentación de María

Aprobación Inicial

2024.06.20

**I A**  
**+ B**

DOCUMENTO B | **NORMAS**

## **B.1. NORMAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

El presente documento no modifica ninguna determinación estructural del Plan Especial de Rehabilitación (PERCV), ya que no está facultado para ello.

## **B.2. NORMAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **B.2.1. Categorización del suelo**

La totalidad del suelo objeto de la modificación está categorizado como Suelo Urbano Consolidado, al no haber incremento de edificabilidad ponderada tal y como se justifica en el artículo B.2.7 de este documento.

Por lo tanto, no se genera ninguna Actuación de Dotación.

### **B.2.2. Definición de los sistemas locales**

La Modificación del PERCV no genera ningún sistema local nuevo.

### **B.2.3. Dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales**

La Modificación del PERCV convierte 1 única parcela equipamental local en 2 parcelas equipamentales locales independientes.

En ese sentido, aunque la edificabilidad total se mantiene, se genera un nuevo equipamiento.

### **B.2.4. Usos urbanísticos pormenorizados**

Los 2 equipamientos que genera la Modificación del PERCV tiene uso pormenorizado de Otros Equipamientos.

### **B.2.5. Edificabilidades urbanísticas pormenorizadas**

La Modificación del PERCV mantiene la edificabilidad pormenorizada de las 2 parcelas que se generan.

#### **B.2.5.1. Ronda 26**

El nuevo equipamiento de Ronda 26 es un equipamiento de Tipología I (Consolidado), al igual que lo es el equipamiento existente Colegio Presentación de María.

Por lo tanto, se consolida la edificabilidad actual en las condiciones que establece el planeamiento.

**B.2.5.2. Solokoetxe 15**

El nuevo equipamiento de Solokoetxe 15 es un equipamiento de Tipología II (Regulación Específica), que se recoge y se regula en los correspondientes planos de la MPERCV.

La edificabilidad existente está repartida de la siguiente manera:

	Estado Actual	Solokoetxe	Central
PC	35,00	35,00	
P6	351,12	351,12	
P5	351,12	351,12	
P4	391,18	391,18	
P3	565,69	565,69	
P2	1.062,41	565,69	496,72
P1	1.070,84	565,69	505,15
P0	561,60	215,14	346,46
Total SR	4.388,96	3.040,63	1.348,33

La edificabilidad sobre rasante del equipamiento de Solokoetxe 15 es de 4.388,96m², siendo dicha edificabilidad máxima y por lo tanto no pudiendose exceder.

La edificabilidad actual es la recogida en el Plano I.2 del MPERCV.

**B.2.6. Situación y forma de la edificabilidad. Fijación de alineaciones y rasantes.**

**B.2.6.1. Ronda 26**

El nuevo equipamiento de Ronda 26 es un equipamiento de Tipología I (Consolidado), al igual que lo es el equipamiento actual de Colegio Presentación de María.

Por lo tanto, en cuanto a las alineaciones y volumetría se refiere esta MPERCV no introduce ningún cambio en Ronda 26.

**B.2.6.2. Solokoetxe 15**

El nuevo equipamiento de Solokoetxe 15 es un equipamiento de Tipología II (Regulación Específica), que se recoge y se regula en los correspondientes planos de la MPER.

Se incrementa el fondo edificatorio del edificio actual, hasta igualarse con los colindantes, mientras que al perfil escalonado brusco que tiene el edificio en la actualidad se le introduce la posibilidad de escalonarse de forma más progresiva.

La MPER establece un volumen máximo mayor que la edificabilidad total (un 6% aproximadamente), de cara a garantizar que los futuros proyectos no tendrán problema de cabida.

Las alineaciones del volumen que ordena la MPERCV son los recogidos en el plano O.2 del documento.

**B.2.7. Parcela Mínima.**

Las 2 parcelas que genera la Modificación del PERCV tienen consideración de parcela mínima.

Las parcelas resultantes son las recogidas en el plano O.1 de la MPERCV.

**B.2.8. Régimen de las edificaciones e instalaciones existentes disconformes con el planeamiento.**

Ninguna de las edificaciones que componen el conjunto del Colegio Presentación de María está en situación de disconforme con el planeamiento según el PERCV actual.

La MPERCV prevé la desaparición del Edificio Central (Edificio 31), por lo que dicho edificio pasará a estar en situación de fuera de ordenación.

**B.2.9. Realojos y traslado de actividades económicas en funcionamiento**

No hay ningún realojo ni ningún traslado de actividad económica a acometer.

### **B.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN (Solokoetxe 15)**

#### **B.3.1. Alineaciones**

1. Las fachadas que lindan con espacio público tienen consideración de alineaciones obligatorias.
2. Las fachadas que dan hacia el interior de la parcela tienen consideración de alineaciones máximas.

#### **B.3.2. Vuelos**

1. Tanto las fachadas que lindan con espacio público como las fachadas que dan hacia el interior de la parcela tienen consideración de alineaciones exteriores, por lo tanto sus vuelos se regirán por lo que dice al respecto el PGOU.

#### **B.3.3. Retranqueos**

1. Se permiten los retranqueos en todas las plantas.

#### **B.3.4. Rasantes**

1. La planta baja del edificio es la grafiada como P0 en los planos de la MPERCV. Esta consideración de planta baja es la que determina el régimen de usos de cada planta, y en consecuencia los usos habitacionales están permitidos en el resto de plantas.
2. La rasante exterior de referencia en el lateral del edificio será la pendiente exterior de la ladera recogida en los planos de secciones de la MPERCV.
3. Las rasantes interiores recogidas en la MPERCV tienen carácter orientativo. Se definirán definitivamente en los proyectos constructivos
4. El edificio de Solokoetxe 15 es un edificio que está contra el terreno en sus 3 primeras plantas (Baja, 1 y 2). En las plantas baja, 1 y 2, las partes que están contra el terreno, computarán como edificabilidad sobre rasante aquellas partes que tengan un uso principal. Las partes de esas plantas que están contra el terreno y que tengan usos auxiliares tales como instalaciones, cuartos técnicos, almacenes, etc, no computarán edificabilidad sobre rasante.

#### **B.3.5. Cubierta**

1. La cubierta será preferentemente vegetal.

- 2. En la cubierta podrán aparecer los casetones de las escaleras y ascensores, tal y como ocurre actualmente, que podrán ubicarse libremente en la cubierta.
- 3. En la cubierta podrán ubicarse instalaciones, siempre y cuando las mismas estén relacionadas con fuentes sostenibles de energía, tales como paneles fotovoltaicos, máquinas de aerotermia... Dichas instalaciones irán protegidas acústica y visualmente con pantallas acústicas, y se ubicarán dentro de la volumetría que establece a los efectos el PGOU.

**B.3.6. Aparcamientos**

- 1. Solokoetxe 15 está exento del cumplimiento de plazas mínimas de aparcamiento de 4R, de acuerdo con el Cuadro 2 del Artículo 92 del PGOU.
- 2. El número de plazas de aparcamiento de 2R dependerá de la situación del uso equipamiento que finalmente tenga la parcela:

Alojamiento dotacional	0,5 p. / unidad alojamiento
Residencia de estudiantes	0,5 p. / unidad alojamiento
Residencia 3ª Edad	0,25 p. / 100 m²(t) oficina-consulta
Docente	5 p. / 100 m²(t) aulas
Sanitario	0,25 p. / 100 m²(t) oficina-consulta
Deportivo	0,5 p. / 250 m²(t)
Otros	0,5 p. / 250 m²(t)

**B.3.7. Accesos de emergencia**

- 1. El edificio de Solokoetxe 15 deberá proporcionar una salida de emergencia, adicional a la que ya tiene, al Espacio Libre 15 del PERCV. Dicha salida deberá resolverse de manera accesible entre el espacio libre y el espacio exterior del interior de la parcela.
- 2. De cara a resolver satisfactoriamente dicha salida de emergencia, la MPERCV permite expresamente que se lleve a cabo, si fuera necesario, una regularización de fincas entre el equipamiento y el Espacio Libre.
- 3. El edificio de Solokoetxe 15 deberá generar un acceso exclusivo para los servicios de emergencia en la colindancia con el edificio de Solokoetxe 13.
- 4. El citado acceso de emergencias deberá dar acceso hasta el espacio exterior del equipamiento de Solokoetxe 15, y deberá estar dotado de las instalaciones de Protección

Contra el Incendio que indique el servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Bilbao en el momento de la Licencia.

5. El acceso de emergencias está grafiado de manera orientativa en los planos de la MPERCV, pudiendo ser reajustado en los proyectos constructivos. Este acceso no computa a efectos de edificabilidad, en tanto en cuanto no es un uso lucrativo.

#### **B.3.8. Normativa de Remisión**

1. Las normativas de Remisión serán el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo y el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

B.4. ARTÍCULOS MODIFICADOS DEL PERCV

B.4.1. Artículo 121.- ANEXO 1. LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO (Actual)

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
	Ayuntamiento		General
	Mercado de la Ribera		General
	Teatro Arriaga		General
	Museo Etnográfico de Bizkaia y su ampliación (actual Museo Vasco)		General
	Catedral de Santiago		General
	Estación de Algorta (Plaza San Nicolás nº 3, actual Estación de San Nicolás)		General
	Estación de Lezama (actual Museo Arqueológico)		General
	Bolsa (C/ Jose María Olabarri 1)		General
	Instituto Politécnico de Atxuri	Docente	General
10	Escuela de Música “Jesús Arambarri” (Casa Galera)	Docente	Local
11	Escuelas Múgica	Docente	Local
12	Colegio Presentación de María	Docente	Local
13	Escuelas de Solokoetxe	Docente	Local
14	Escuelas de Iturribide	Docente	Local
15	Escuelas de García Rivero	Docente	Local
16	Escuelas de Ollerías	Docente	Local
17	Colegio Zabálburu	Docente	Local
18	Colegio en la Plaza Nueva (antiguos Hnos. Maristas)		Local
19	Sociedad Bilbaína		Local
20	Edificio del Banco de España		Local
21	Euskaltzaindia		Local
22	Iglesia de la Merced		Local
23	Iglesia de San Nicolás		Local
24	Iglesia de La Cruz		Local
25	Iglesia de los Santos Juanes		Local
26	Iglesia de San Antón		Local
27	Iglesia de la Encarnación		Local
28	Frontón de La Esperanza		Local
29	Antigua Alhóndiga de Iturribide		Local
30	Edificio de la Antigua Bolsa (Palacio Yohn)		Local
31	Casa Cuna		Local
32	Guardería en Ollerías (antiguos talleres municipales)		Local
33	Asilo Hermanitas de los Pobres		Local
34	Biblioteca Municipal		Local
35	Estación de Atxuri		Local
36	Convento de La Encarnación		Local
37	Ronda 4 y 6		Local
38	Ronda 18		Local
39	Edificio bajo la plaza anfiteatro en Parque Hermanitas de los Pobres		Local
40	Espacio bajo el Parque Hermanitas de los Pobres		Local
41	C/ Zabalbide 7A		Local



B.4.2. Artículo 121.- ANEXO 1. LISTADO DE EQUIPAMIENTO URBANO (Modificado)

Nº de Orden	Equipamiento	Tipo	Carácter
1	Ayuntamiento		General
2	Mercado de la Ribera		General
3	Teatro Arriaga		General
4	Museo Etnográfico de Bizkaia y su ampliación (actual Museo Vasco)		General
5	Catedral de Santiago		General
6	Estación de Algorta (Plaza San Nicolás nº 3, actual Estación de San Nicolás)		General
7	Estación de Lezama (actual Museo Arqueológico)		General
8	Bolsa (C/ Jose María Olabarri 1)		General
9	Instituto Politécnico de Atxuri Docente		General
10	Escuela de Música “Jesús Arambarri” (Casa Galera) Docente		Local
11	Escuelas Múgica Docente		Local
12	Ronda 26		Local
13	Solokoetxe 15		Local
14	Escuelas de Solokoetxe	Docente	Local
15	Escuelas de Iturribide	Docente	Local
16	Escuelas de García Rivero	Docente	Local
17	Escuelas de Ollerías	Docente	Local
18	Colegio Zabálburu	Docente	Local
19	Colegio en la Plaza Nueva (antiguos Hnos. Maristas)		Local
20	Sociedad Bilbaína		Local
21	Edificio del Banco de España		Local
22	Euskaltzaindia		Local
23	Iglesia de la Merced		Local
24	Iglesia de San Nicolás		Local
25	Iglesia de La Cruz		Local
26	Iglesia de los Santos Juanes		Local
27	Iglesia de San Antón		Local
28	Iglesia de la Encarnación		Local
29	Frontón de La Esperanza		Local
30	Antigua Alhóndiga de Iturribide		Local
31	Edificio de la Antigua Bolsa (Palacio Yohn)		Local
32	Casa Cuna		Local
33	Guardería en Ollerías (antiguos talleres municipales)		Local
34	Asilo Hermanitas de los Pobres		Local
35	Biblioteca Municipal		Local
36	Estación de Atxuri		Local
37	Convento de La Encarnación		Local
38	Ronda 4 y 6		Local
39	Ronda 18		Local
40	Edificio bajo la plaza anfiteatro en Parque Hermanitas de los Pobres		Local
41	Espacio bajo el Parque Hermanitas de los Pobres		Local
42	C/ Zabalbide 7A		Local