

2º TEXTO REFUNDIDO

Adaptación del

“Plan Especial de Rehabilitación Integrada
del Casco Histórico de Bermeo”

al

“Decreto 396/1998 de 22 de diciembre,
de modificación del Decreto, por el que se calificó,
como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo,
con la categoría de Conjunto Monumental”,

de acuerdo con la

“Orden Foral de 26 de Marzo de 2001”

Capítulos I, II, III, IV y V

Arquitecto: Rafael de Pedro
Abogado: Jon Iñaki Lavin

Mayo 2001

INDICE GENERAL DE LA DOCUMENTACION ESCRITA

Capítulo 0.-	ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO
Capítulo I.-	MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA
Capítulo II.-	NORMATIVA URBANISTICA
Capítulo III.-	DETERMINACIONES DE GESTION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
Capítulo IV.-	DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION
Capítulo V.-	CATALOGO DE LOS BIENES OBJETO DE PROTECCION

INDICE DE LA DOCUMENTACION GRAFICA:

Plano 1.-	“Niveles de Protección”	Escala 1/750
Plano 2.-	“Alturas de la edificación, alineaciones, agregaciones parcelarias y Actuaciones Aisladas	Escala 1/750
Plano 3.-	Espacios libres y zonas verdes, equipamiento comunitario y suelo con aprovechamiento lucrativo	Escala 1/750
Plano 4.-	Planta Normativa de Cubiertas	Escala 1/750
Plano 5.-	Pavimentación	Escala 1/500
Plano 6.-	Saneamiento y Alcantarillado	Escala 1/500
Plano 7.-	Distribución de Agua	Escala 1/500
Plano 8.-	Alumbrado Público	Escala 1/500
Plano 9.-	Medidas de Protección Arqueológica (Estudio arqueológico de Bermeo)	Escala 1/500
Planos de tratamiento de frentes edificatorios		Escala 1/250

Capítulo I.- MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA

0. INTRODUCCION

- 01.- Antecedentes y Justificación legal
- 02.- Objeto
- 03.- Encargo y Autores

ANEXO I: Decreto 396/1998 de 22 de diciembre
ANEXO II: Orden Foral de 23 de Febrero de 2000
ANEXO III: Orden Foral de 26 de Marzo de 2001

1. RESUMEN Y CONCLUSIONES RELATIVAS A LA INFORMACION URBANISTICA

1.0. INTRODUCCION

ANEXO IV: Datos relativos al desarrollo del "Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo" desde su aprobación, facilitados por la Sociedad Urbanística "Beruala".

1.1. TERRITORIO

- 1.1.a. Parcelación - edificación
- 1.1.b. Edificación
 - 1.1.b.1. Estado de la Edificación
 - 1.1.b.2. Edades de la Edificación
 - 1.1.b.3. Interés arquitectónico e histórico de los edificios
 - 1.1.b.3.1. Categorías de catalogación
 - 1.1.b.3.2. Alteraciones inadecuadas o degradantes
- 1.1.c. Estudios complementarios
 - 1.1.c.1. Condiciones de habitabilidad
 - 1.1.c.1.1. Iluminación y ventilación
 - 1.1.c.1.2. Instalaciones y servicios
- 1.1.d. Información de los usos del suelo y de la edificación

1.2. SOCIEDAD

- 1.2.a. Población
- 1.2.b. Vivienda
- 1.2.c. Actividad económica
- 1.2.d. Equipamiento
- 1.2.e. Reflexión final

2. MODELO DE ACTUACION ELEGIDO

- 2.1. Contenidos del Plan Especial
- 2.2. Trama Urbana
- 2.3. Aparcamiento de vehículos
- 2.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes
- 2.5. Equipamiento Comunitario

ANEXO V: Cuadro de datos del estado actual

Capítulo I.- MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Antecedentes y Justificación legal

El Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo, fué aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1991, Orden Foral 1331/1991 de 10 de Julio.

El Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, califica como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo, con la Categoría de Conjunto Monumental, y fija su régimen de protección. Se adjunta como Anexo 1 a la presente Introducción.

Este régimen de protección tiene justificada su redacción según el artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a la incoación de expediente para la declaración del Casco Histórico de Bermeo como Conjunto Monumental Calificado y tiene carácter vinculante, tal como se prevé en el Art. 28.1 de la misma ley.

En su disposición transitoria establece que, "Mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal al régimen de protección establecido en este Decreto y sea informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la delimitación del Conjunto Monumental quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral afectada, la cual habrá de ser previa a la concesión de la licencia municipal, tal y como se establece en el artículo 29.1 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco".

El planeamiento urbanístico aplicable a los bienes incluidos en el citado régimen de protección, requerirá el informe a que hace mención el anteriormente citado artículo 28.1 de la Ley 7/1990, de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco, el cual incluirá el grado de armonización de cualquier intervención incluidas las edificaciones de nueva planta.

También establece que en tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el susodicho Régimen de Protección, será de estricto cumplimiento el artículo 28.2 de la citada Ley.

La Adaptación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo al mencionado Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, se redacta en Marzo de 1999, se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento de Bermeo el 28 de mayo de 1999; sometido posteriormente a información pública y aprobado provisionalmente con fecha 25 de agosto de 1999.

La Propuesta de resolución, contenida en la Orden Foral de 23 de Febrero de 2000, establece las correcciones que se deberán introducir en la documentación de la Adaptación, para proceder a su aprobación definitiva.

En la Orden Foral de 26 de Marzo de 2001 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bermeo, de adaptación al Decreto 396/1998 de declaración del mismo como Conjunto Monumental.

0.2.- Objeto

El Documento que nos ocupa constituye el 2º Texto Refundido de la "Adaptación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo" al "Decreto 396/1998 de 22 de Diciembre, de modificación del Decreto, por el que se calificó, como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo, con la categoría de Conjunto Monumental", de acuerdo con la Propuesta de Resolución de la Orden Foral de 26 de Marzo de 2001, que se adjunta como Anexo III a la presente Introducción.

Al final del presente apartado se justifica su cumplimiento.

A continuación mantenemos la justificación del cumplimiento de Orden Foral anterior, esto es, la Orden Foral de 23 de Febrero de 2000:

Tal como se establece en la propuesta de resolución de la citada Orden Foral, los aspectos a subsanar son los siguientes:

1.1.- El documento contendrá la totalidad de las determinaciones y documentación que para esta clase de Planes Especiales se señala en el artículo 17.3 de la Ley del Suelo y en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Se completa la documentación de la Adaptación del Plan Especial de acuerdo con los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto 214/1996, señalando los sistemas generales y locales, delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, intervenciones urbanizadoras, etc; determinación de la gestión, del estudio económico financiero y programa de actuación.

De acuerdo con el citado artículo 16, la documentación señalada es la siguiente:

- Estudio socio-urbanístico comprensivo de la información urbanística.
- Memoria descriptiva justificativa.
- Normativa urbanística
 - Planos de ordenación.
 - Ordenanzas de trazado, uso y parcelación de las diferentes unidades edificatorias.
 - Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato.
- Estudio Económico – Financiero.
- Programa de Actuación.
- Catálogo de los bienes objeto de protección.

Se realiza, de forma individualizada para cada unidad edificatoria, una ficha resumen conteniendo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s) del artículo 13 del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

En definitiva se solicita el refundido de la documentación relativa a la Adaptación del P.E.R.H.I al Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, con la del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo, aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1991.

1.2.- Se recogerán las determinaciones básicas de ordenación propuestas para la Unidad de Ejecución cuya ordenación se remite a Estudio de Detalle, correspondiente a la parcela de las Monjas Josefinas.

Esta parcela es actualmente de propiedad Municipal, teniendo previsto el Ayuntamiento la urbanización del espacio libre existente, incluyéndose, por tanto, su valoración en el Estudio Económico y Plan de Actuación.

El destino previsto para el edificio de las Monjas Josefinas es el de sustitución por otro destinado a usos culturales, cuya geometría queda diferida a la aprobación de un Estudio de Detalle previo.

Por todo ello se suprime esta unidad de Ejecución de las Normas de Gestión.

1.3.- Se deberán recoger en el plano correspondiente, además de los equipamientos y zonas verdes y espacios libres, los Sistemas Generales de Comunicación y Zona Portuaria calificados por el Planeamiento vigente incluidos dentro del ámbito delimitado por el Plan Especial.

En el plano nº 3 "Espacios libres, zonas verdes y equipamiento urbano se recogen los Sistemas Generales de Comunicación y Zona Portuaria calificados por el Planeamiento vigente, incluidos dentro del ámbito delimitado por el Plan Especial.

Se incluyen, por tanto, en el Sistema General de Comunicaciones los viales: Arresi Kalea, Izpizua tar Segundo, Nardiz tar Jon Kalea, Aróstegui Kalea y Doniene Kalea, así como en el Sistema General de Zona Portuaria los muelles y la manzana portuaria.

1.4.- El documento contendrá las determinaciones y documentos que para los Planes Especiales de Rehabilitación se señalan en los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto 214/1996, de 30 de junio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Ver apartado 1.1.

1.5.- Según se señala en el informe vinculante emitido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco sobre el documento de modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del casco Histórico de Bermeo de adaptación al Decreto 396/1998, de 22 de diciembre, por el que se calificó, como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo, con la categoría de Conjunto Monumental, deberán corregirse los puntos siguientes:

- *Recoger la catalogación de discordancia en el caso del edificio número 7 de Andra Mari Kalea.*

Se corrige la catalogación del edificio nº 7 de Andra Mari Kalea a discordante, que por error en los listados de las fichas de la edificación se le había adjudicado a la parcela.

- *Eliminar la posibilidad de agregación parcelaria en el caso de los números 48, 49, 50 y 52 de Jon Nardiz.*

Se elimina la posibilidad de agregación de las parcelas nº 48, 49, 50 y 52 de Jon Nardiz Kalea.

- *Resultaría aconsejable, en orden a una mayor claridad y coherencia del documento, recoger la Protección Morfológica de Jon Nardiz 43 y Kresentzi Etxebarria 1 en el plano correspondiente.*

La protección Morfológica es una protección específica de parcela, y las protecciones Especial, Media, Básica y Ambiental de las edificaciones. Para no superponer en un mismo plano dos protecciones que se refieren a distintos elementos, la protección Morfológica la reflejamos en el plano nº 2, "Alturas de la edificación, alineaciones, agregaciones parcelarias y Unidades de Ejecución."

Entendemos que sería más confuso incluirlos en el plano nº 1 "Niveles de Protección", ya que podría coincidir dicha protección con otra protección distinta o incluso con una discordancia, relativas al edificio.

- *Se deberá incorporar la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bermeo, como Bien Cultural inscrito en el inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, especificando al delimitación de la misma (Anexo I), así como la protección que la Ley 7/1990 indica en el artículo 45.5 para estos bienes.*

Se amplía la delimitación, por su límite norte, para englobar la totalidad de la Zona Arqueológica declarada como Bien Cultural.

Se incorpora la protección que la Ley 7/1990 indica en su artículo 45.5 para estos bienes, referente a las condiciones exigidas a las actuaciones arqueológicas en las que se incluye la aprobación previa del correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente.

Especificamos a continuación la protección que la Ley 7/1990 indica en el artículo 45.5 para estos bienes:

"En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titulares de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica."

- *Igualmente, y teniendo en cuenta que se encuentra ya concluido el Estudio Histórico-Arqueológico de la zona, se deberán recoger en el listado de las fichas de la edificación del documento de modificación del PERI, el tipo de Protección que desde el punto de vista arqueológico ha sido establecido para cada uno de los edificios y solares incluidos en la Zona Arqueológica, tal y como se especifica en las fichas de Medidas de Protección Arqueológica del mencionado estudio.*

En la fichas de la edificación se recoge el tipo de protección arqueológica que ha sido establecida para cada uno de los solares y edificios incluidos en la Zona Arqueológica, según el Estudio Histórico-Arqueológico realizado.

Los tipos de Protección, de acuerdo con el plano "Medidas de Protección Arqueológicas" del citado Estudio, son:

- Solares sin protección arqueológica
- Control arqueológico
- Excavación arqueológica
- Medidas de protección arqueológicas indeterminadas
- Sondeos arqueológicos
- Libres de protección arqueológica

Cuando un solar o edificio está señalado con varios tipos de protección se incluyen todos.

Se incluye en la documentación gráfica el plano, nº 9, de "Medidas de Protección Arqueológica" del Estudio Arqueológico de Bermeo.

1.6.- Se corregirán los errores señalados en el apartado correspondiente de los fundamentos de la presente resolución.

- Se reflejarán en el plano correspondiente los Elementos Urbanos objeto de protección definidos en el artículo 26 de la normativa urbanística propuesta por el documento.

En el plano Nº 1, denominado "Niveles de Protección", se recogen los más significativos, así como en el listado del capítulo V, "Catálogo".

- Con carácter general, se debería incluir la protección morfológica en el plano de niveles de Protección.

Ver tercer punto del apartado 1.5.

- Se recogerá como actuación aislada la Unidad de Ejecución de carácter público situada en Andra Mari Kalea.

Esta Actuación Aislada está ejecutada, la parcela es actualmente de propiedad Municipal, quedando pendiente de realizar las obras de urbanización, incluyéndose, por tanto, su valoración en el Estudio Económico y Plan de Actuación.

Por todo ello no se incluye esta Actuación Aislada en las Normas de Gestión.

A continuación exponemos la justificación del cumplimiento de la Orden Foral de 26 de Marzo de 2001:

Tal como se establece en la propuesta de resolución los aspectos que deben corregirse son los siguientes:

1.1.- En relación a los dos ámbitos cuya ordenación se remite a estudio de detalle, Centro Cultural Monjas Josefinas y conjunto edificatorio 1.8, el documento deberá establecer los parámetros básicos de sustitución que definan la ordenación propuesta (número de plantas, alturas, tipología de cubierta, etc.), los cuales deberán ser recogidos en las fichas de la edificación correspondiente.

Para el futuro Centro Cultural Monjas Josefinas los parámetros de sustitución serán:

Techo máximo edificable	2.500 m ² .
Altura máxima.....	B + 3
Cubierta.....	3 aguas

No dejará medianeras vistas, y su altura será similar a la de sustitución de los colindantes.

Los parámetros para el conjunto edificatorio 1.8, de Landatxu:

Techo máximo edificable	3.000 m ² .
Altura máxima.....	B + 5
Cubierta.....	4 aguas

y los criterios de sustitución:

- Se entiende como conjunto (Landatxu 1, 2, 3 y s/n).
- No superará la altura actual del alero.
- Ajustar su conexión peatonal con el puerto.
- Subdividir la edificación, al menos en dos partes, para disminuir la escala.

Estos parámetros se incluyen en las fichas de la edificación.

1.2.- Se incluirá en la Normativa Urbanística establecida por el documento, la regulación aplicable a los diferentes niveles de protección arqueológica definidos.

La definición de las categorías de protección es la siguiente:

Sin protección: son solares donde no existe valor arqueológico alguno. Las causas pueden ser varias o bien por haber sido objeto de excavación arqueológica ya, o bien, más frecuentemente por haber sido barrido el posible sustrato arqueológico por obras posteriores (urbanización, sótanos, garajes o nuevas edificaciones por ejemplo). En estos lugares obviamente no es preciso realizar intervención arqueológica alguna al no haber nada que descubrir.

Indeterminados: La Diputación Foral, concretamente el Servicio de Patrimonio Histórico debe valorar el tipo de intervención a realizar. Son solares en los que desconocemos el estado del subsuelo y por lo tanto, dependiendo de la obra o afección que se vaya a realizar sobre el solar, se deberá realizar una determinada intervención arqueológica (o ninguna). Igualmente éste cubre el caso de solares donde se haya intervenido ya en una ocasión, y donde no sea necesario realizar nuevas intervenciones, la D.F. de Bizkaia a la vista de las memorias arqueológicas u otra información determinará este caso. También se incluye en este punto solares no intervenidos pero en los que la intervención realizada en otros contiguos elimine la necesidad de intervención arqueológica.

Sondeo arqueológico: es la excavación de reducidas dimensiones en relación y proporción al todo, con objeto de reconocer la secuencia cultural de un yacimiento arqueológico.

Excavación arqueológica: es la actividad de investigar, documentar y desenterrar o extraer restos arqueológicos y paleontológicos atendiendo a la estratigrafía de los sedimentos.

Control arqueológico: es la intervención en un proceso de obras que afectan o pueden afectar a un espacio de posible interés arqueológico, consistente en la supervisión de aquéllas, estableciendo las medidas oportunas que permitan la conservación o documentación, en su caso, de las evidencias o elementos de interés arqueológico que aparezcan en el transcurso de las mismas.

1.3.- Para la Actuación Aislada de obtención y sustitución del pórtico de la Iglesia de Santa Eufemia, se recogerán en la ficha de la edificación correspondiente los parámetros básicos reguladores de su nueva configuración (cota de alero, tipo de cubierta, etc.).

Con esta actuación aislada se pretende eliminar el actual pórtico de la Iglesia de Santa Eufemia, al considerarlo un añadido degradante. Por ser esta Iglesia un elemento de protección especial, será la restauración científica la que determine la posible restitución del pórtico, previéndose la edificación de un nuevo pórtico de 105 m². solo a efectos de evaluación económica.

1.4.- Los edificios equipamentales designados por el documento como 15, 16 y 17, correspondientes a la biblioteca municipal, frontón y cofradía, respectivamente, se considerarán como pertenecientes al sistema general de equipamientos.

Se corrige el carácter de los citados equipamientos en todos los documentos del Plan: memoria, documentación gráfica y fichas de la edificación.

1.5.- Se recogerán en la ficha de la edificación de la unidad edificatoria 4.9.2. relativa al frontón municipal los parámetros de sustitución que definan, en su caso, su futura volumetría.

Se considera discordante la cubrición, tanto su volumetría como el material de acabado, así como el vuelo en el frente del puerto.

Caso de sustitución su cubierta será a dos aguas, con materiales adecuados y con una altura de alero media entre la de la biblioteca y la del edificio de la Cofradía en el frente del puerto.

1.6.- En general, se recogerán en las fichas de la edificación, para las intervenciones posibilitadas de demolición y nueva planta, los parámetros de sustitución correspondientes que sean necesarios, en su caso, para la determinación de las condiciones volumétricas, debiéndose definir, igualmente, la edificabilidad máxima permitida.

Para la sustitución de la cofradía, elemento 4.9.3, sus parámetros serán:

Techo edificable.....	2.970 m ² .
Altura máxima.....	B + 3
Cubierta.....	3 aguas

En los demás casos en los que se permite la demolición y sustitución, son las ordenanzas de sustitución, gráficas y escritas las que determinan la edificabilidad permitida.

1.7.- Se corregirán los errores señalados en el apartado correspondiente de los fundamentos de la presente resolución.

- Se extraerá del sistema general de espacios libres el espacio que configura Prantzisko Deuna Atea, incluyéndose dentro del sistema local.
- La delimitación de los equipamientos designados como 1, 2 y 4 se deberá adaptar a la establecida por el planeamiento general, ajustándose estrictamente a la delimitación actual, o justificarse tal discrepancia.
- Se recogerá en la ficha de la edificación correspondiente al conjunto de edificios designados en el Plan como 1.1, ficha nº 1 a la nº 5) además de la protección arqueológica señalada, la de control arqueológico.
- Se incluirá, independientemente de la calle donde se ubique, dentro del listado de Espacios Urbanos de protección, el espacio libre situado junto al Arco de San Juan, objeto de actuación aislada. Así mismo se recogerá dicha protección en su correspondiente ficha de la edificación (ficha nº8), eliminándose los usos señalados en la misma, los cuales se entienden incluidos por error.
- La protección arqueológica del elemento 5.8 (kiosko de música en Arana tar Sabiñen Emparantza) deberá ser la de sondeos arqueológicos.
- Se concordará la ficha de la edificación con la documentación gráfica, en relación a la protección morfológica prevista por el elemento 4.3.1 (ficha nº 325)
- Se definirá gráficamente el ámbito de la unidad edificatoria 4.9.3 remitido a Estudio de Detalle figurando dicha determinación en la ficha correspondiente. Así mismo, se corregirá la dirección postal de la referida unidad, en la página 105 del capítulo III, debiendo ésta figurar como Fraile-Leku s/n, en lugar de Landatxu 1.
- Se incluirá en el artículo 08 de la normativa urbanística la totalidad de la documentación integrante del documento refundido del Plan Especial.
- Se corregirán los listados de equipamiento urbano y de zonas verdes y espacios libres que figuran en los artículos 87 y 91, respectivamente, atendiendo a la consideración de dichos elementos en el planeamiento general y a lo señalado en la presente resolución.

En el presente texto refundido se han corregido los errores señalados.

0.3.-Encargo y autores

Se redacta el presente documento de Adaptación por encargo del Ayuntamiento de Bermeo, Decreto 1017, de 13 de diciembre de 1996.

Los técnicos responsables de su redacción son:

ARQUITECTO: Rafael de Pedro Perez-Salado

ABOGADO: Jon Lavin Sanz

El "Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo", aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1991, y que se refunde en el presente documento con la posterior "Adaptación" al Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, fue redactado a instancia directa del Excmo. Ayuntamiento y con encargo a un equipo interdisciplinar formado por Rafael de Pedro (Arquitecto), como director; Javier Alzola (Ingeniero Industrial); José Axpe y Arantxa Rodríguez como Economista y Sociólogo, y José Gortazar y Pablo Bilbao como Asesores Jurídicos.

ANEXO I

Decreto 396/1998 de 22 de diciembre

ANEXO II

Orden Foral de 23 de febrero de 2000

ANEXO III

Orden Foral de 26 de marzo de 2001

1.- RESUMEN Y CONCLUSIONES RELATIVAS A LA INFORMACION URBANISTICA

1.0.- Introducción

Insertamos a continuación el Resumen y las Conclusiones relativas a la Información Urbanística, o Estudio Socio-urbanístico, del “Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo”, aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1991. Por tanto las referencias a documentos gráficos son a los del citado Estudio Socio-urbanístico, que se reedita y adjunta al presente documento.

Este Resumen y Conclusiones relativas a la Información Urbanística consta de dos apartados: Territorio y Sociedad.

El ámbito del Plan se ha modificado en dos ocasiones:

- El Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, modificó la delimitación ampliándola con la zona portuaria.
- Y la Orden Foral de 23 de Febrero, que amplía la delimitación por la zona de Santa María de la Atalaya, de acuerdo con la delimitación del Estudio Arquelógico.

El Planeamiento vigente del Municipio lo constituye el documento de “REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS”, Orden Foral de 29 de Junio 1996.

A pesar del tiempo transcurrido, entendemos en general válidos tanto el resumen como las conclusiones que exponemos a continuación, tanto en lo que a edificación como a sociedad se refiere.

Como prueba de ello adjuntamos, como anexo III a esta introducción, datos facilitados por la Sociedad Urbanística “Beruala”, durante el periodo de vigencia del PER.

Vemos que se han solicitado solo cuatro licencias de Obra Nueva, siendo lo más preocupante el número de expedientes de ruina ejecutados y sin ejecutar, y los importes relativos a las subvenciones concedidas son de escasa consideración en relación al volumen del patrimonio edificado del Casco Histórico.

En la documentación gráfica del Estudio Socio-urbanístico, en los planos correspondientes a la información de la edificación se han señalado:

- Las edificaciones derribadas desde la aprobación del Plan.
- Las edificaciones sustituidas o de nueva planta desde la aprobación del Plan.

Con respecto al Equipamiento Comunitario, desde la aprobación del Plan Especial:

- Se ha rehabilitado la “Ampliación Ayuntamiento” o casa palacio Intxausti, señalado con el nº 2 de Intxausti Kalea (2.3.7 según la localización del Plan).
- Se ha rehabilitado el “Edificio en Andra Mari 22”, (1.7.11 según la localización del Plan), para sede de “Beruala”.

Con respecto a zonas verdes y espacios libres, desde la aprobación del Plan Especial:

- Se ha adquirido el “Espacio libre en calle Andra Mari” (Patio de manzana 7, sector 1), junto a la futura sede de “Beruala”.
Están pendientes de ejecución las obras de urbanización.
- Espacio libre en Irakaskintza, ocupado anteriormente por los edificios 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3 y 1.2.4. Urbanizado.

Con respecto a la urbanización de sus calles y plazas, se han ejecutado la totalidad de las obras previstas en el Plan Especial. Quedan una serie de calles, urbanizadas antes de la aprobación del Plan, en las que falta por soterrar las redes de Electricidad, Telefonía y Alumbrado.

ANEXO IV

Datos relativos al desarrollo del "Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo" desde su aprobación, facilitados por la Sociedad Urbanística "Beruala".

a) Licencias de Obra Nueva:

5	6	7	Talakoetxea 14 y 16 Vivienda unifamiliar
3	5	4	Erremedio s/n
4	2	3	Ertzilla 18
4	1	11	Aróstegi s/n

b) Expedientes de Ruina no ejecutados:

5	3	21	Andra Mari 14
5	3	15/23	Talakoetxea 9
5	3	10	Talakoetxea 19
4	1	5	Ertzilla 10
5	1	13	Bidebarrieta 3
2	2	11	Doniene 15

c) Expedientes de Ruina anteriores al PER, sin ejecutar:

1	6	4/5	Andra Mari 23 y 25
5	3	16	Talakoetxea 7

d) Expedientes de Ruina ejecutados:

1	5	1	Aurrekoetxea 1
1	1	8	Arresi 48
3	2	25	Erremedio 44
4	3	16	Hurtado de Mendoza Kardenala s/n

e) Ayudas a la rehabilitación:

En el periodo correspondiente a los ejercicios 93 al 96, ambos incluidos, el volumen de obra privada de rehabilitación a la que Beruala les ha gestionado algún tipo de ayuda ha ascendido a 310 millones, que corresponde al 75% del total de las licencias concedidas en el Casco.

Han sido 80 los edificios beneficiados, y en mayor proporción las relativas a elementos comunes (comunidades 60%) frente a las obras de mejora en interior de viviendas (40%).

El importe de las subvenciones a fondo perdido concedidas ha ascendido a 45 millones concedidos por Beruala y otros 30 millones directamente concedidos a los propietarios por el Gobierno Vasco. El volumen total de los préstamos subsidiados por éste último ha ascendido a 150 millones.

En lo relativo a impuestos y tasas municipales, el impuesto de construcción (5% del presupuesto de contrata) no se ha bonificado y la Tasa de Licencia, cuyo importe total oscila entre 15.000 y 30.000 pesetas, se ha bonificado en un 90%.

f) Datos EUSTAT:

El índice de viviendas vacías en el Casco es del 31%, mientras en el resto de la Villa es del 20%. El último censo del Casco asciende a 3.400 vecinos.

1.1.- Territorio

1.1.a.- Parcelación-edificación

La villa de Bermeo es, de las ciudades de fundación vizcaina, la primera y la de mayor recinto amurallado. Responde a las características generales de todas ellas, un conjunto de calles paralelas sin estructurar jerárquicamente atravesadas por una o más transversales y ausencia de espacios públicos. Tiene de particular el número y continuidad de las calles transversales que en definitiva acaban por configurar una "malla" o retícula regular. Las calles longitudinales discurren por el territorio en el sentido de la mínima pendiente y las transversales en la de la máxima enlazando con escaleras cuando la topografía lo requiere.

Morfológicamente el Casco Viejo de Bermeo es ciudad "creada" o planificada, no espontánea, aun cuando en torno al Puerto Menor, Ribera y Santa Eufemia se aprecien rasgos de "espontaneidad" que seguramente coinciden con los primeros asentamientos. Es ciudad de fundación que tuvo que adaptarse a una trama existente o previa con una topografía bastante acusada.

La principal mutación realizada en el tiempo ha sido la alteración del tipo ocupatorio por la edificación, en un doble crecimiento de las construcciones, en vertical y en horizontal, restringiendo los espacios interiores, y cárcavas y la relación edificio calle, propio de la ciudad del Medioevo.

Es ésta una trama heredada del siglo XIV en su configuración general y del XIX y XX por fijación de su imagen y definitiva transformación de las unidades parcelarias anteriores hacia el tipo característico de casa de vecindad, alejado del prototipo artesanal inicial, en las características tipológicas del edificio, en el valor y sentido de los patios, que no tanto en la morfología parcelaria:

- La prioridad que la ciudad gótica, como núcleo de intercambio por excelencia, supone a la calle, se manifiesta en una organización en fila de las parcelas cuya medida no responde a un módulo fijo, oscilante desde los 3,50 metros a 4 metros, incluso 6, subordinado a la capacidad del propietario y a las constantes tecnológicas de la madera y superponiendo en altura los dos usos de vivienda y comercio, o taller artesanal.
- Es ésta una organización, en teoría de extensión infinita, que tiene su justificación, tanto por la tradición heredada de la organización de la cuadrícula romana apoyada sobre una vía preexistente (podría ser aquí la calle Santa María que unía el Puerto y Santa Eufemia con Santa María de la Atalaya y antes con una ermita), como por la racionalidad de evacuación de aguas y residuos, razón que dio origen a la cárcava, determinando los ejes más lógicos.
- Sabemos que en la primera mitad del XIX una gran mayoría de las casas del Casco Viejo alcanzaban una altura máxima de dos plantas sobre la baja y que en el interior de la Villa abundaban las parcelas sin edificar.el 16 de agosto de 1841 resolvió su Ayuntamiento no conceder terrenos para edificar en los arrabales y extramuros sin poblar primero los sitios vacíos e hiermos de la población de los cuales abundaban en el interior de la villa.....

El ámbito del Casco se había quedado excesivamente amplio para las necesidades habitacionales. Las zonas sin edificar estaban localizadas en la parte alta del Casco en la que, en gran parte, la edificación ocupaba solamente los frentes sur o bajos de las manzanas. En el parcelario se aprecia claramente esta circunstancia, e incluso hoy en día quedan dos edificaciones, en las calles Talakoetxea y Juan Nardiz, que disponen de patio o solar en la parte posterior para su uso. Es, en general, ésta circunstancia, la existencia de huertas, o tejabanas, en las zonas descritas, y no procesos de agregación parcelaria lo que explica su morfología parcelaria. En la primera mitad del presente siglo creemos que muchos de estos permanecían aun sin ocupar, lo que explica, viendo el plano de edades de la edificación la concentración, en las zonas descritas, de nueva edificación acorde con la ordenanza municipal de construcción de 1926.

Es a partir del siglo XIX cuando el aumento de uso viene propiciado con la consiguiente necesidad de habitaciones. Las casas aumentan su altura, la mayoría por reforma del edificio existente, conservando el carácter de la tipología primitiva parcelaria, pero incorporando los nuevos valores de hacer ciudad que el Neoclásico aporta y que supusieron un cambio cualitativo fundamental en la imagen de la ciudad. Resultarán así unas edificaciones en las que se conserva el sistema de accesos vertical, longitudinal, a un solo tramo, original de la casa gótica con unas constantes en altura de cornisa, resultado de la Ordenanza de 1.848 (11 pies para la planta baja, 10 para la primera, 9 para la segunda y 4 para el desván, previéndose el número y calidad de los balcones de las fachadas y sus correspondientes repisas, con las longitudes, los vuelos y las distancias, y también el vuelo de los tejados, de los canes y de las alharajas).

Resultará finalmente, como abstracción de esta citada tipología histórica, pero sin romper por completo la unidad morfológica del área y como soporte a un nuevo modelo urbano experimentable, las que se llamarán "casas de vecindad", basado en un esquema diferenciado, de escalera central y al menos dos viviendas por planta, con un decididamente marcado sentido de racionalidad y economía de los espacios y necesitada para tal organización de la adición de al menos dos parcelas góticas.

Y será este tipo el que signifique realmente la pérdida del patio posterior o de la cárcava como valor colectivo, en favor del patio de ventilación o iluminación particular de la edificación, resultado de la lógica funcional de este nueva tipología.

La casa de vecindad funciona por macización del espacio de parcela; la fachada es elemento definidor no solo del edificio, de reglas neoclásicas, sino que por adición compone la imagen de la calle, y tras de esa fachada se oculta un mundo privado y una particular forma de resolver los problemas distributivos. La lectura común posible, es aquella que por Ordenanzas implica nexos comunes, las ya citadas alturas, y la existencia de un patio aproximadamente central al cual obligatoriamente ventila la escalera.

- La aplicación de la Ordenanza de 1.926, de perfil o contorno obligatorio, con vuelos macizos y doblemente retranqueo en las dos últimas plantas, tipo "ensanche", cuya altura iba en función del ancho de calle ha sido un precedente que ha supuesto una grave alteración para la imagen del Casco como consecuencia de su aplicación en una doble vertiente; por un lado la introducción de una tipología edificatoria morfológicamente ajena al mismo, tipológica y dimensionalmente, en las nuevas construcciones que surgieron como consecuencia de su aplicación, por otro lado por su aplicación en obras de levante, reformas de fachada o incluso miradores macizos sueltos en la edificación existente que han pasado a formar parte de la imagen del Casco.
- La falta de homogeneidad ocupatoria como consecuencia de las edificaciones surgidas en este siglo, de los levantes efectuados sobre edificaciones existentes y del mantenimiento del tipo original en áreas relativamente amplias constituye una característica relevante de este Casco.

Conclusiones:

Las cuestiones que el plan debe corregir entendemos que deben ser:

- a. La utilización abusiva de patios interiores y cárcavas.
- b. La implantación de tipos edificatorios ajenos al mismo.
- c. La infrautilización de la capacidad del uso de vivienda, potenciada por el abandono de los edificios (por pérdida de competitividad).
- d. Recuperación, en lo posible, de la imagen del Casco, gravemente alterada por intervenciones inadecuadas en la edificación preexistente.

1.1.b.-Edificación

1.1.b.1.- Estado de la edificación.

Desarrollamos a continuación el estado de la edificación refiriéndola además de a los edificios al número de viviendas que contienen, de acuerdo con la siguiente clasificación sobre la valoración global de la estructura:

- BIEN (cumplen bien el nivel 2)
- REGULAR (cumplen regular el nivel 2)
- MAL (cumplen mal el nivel 2).

Esta información se refiere exclusivamente a la edificación residencial.

CUADRO RESUMEN:

Nº sector	BIEN		REGULAR		MAL	
	Edif.	Viv.	Edif.	Viv.	Edif.	Viv.
1(s.d.0.0.)	38	253	6	21	3	8
1	81%	90%	13%	7%	6%	3%
2(s.d.2.7)	52	384	27	105	2	5
2	63%	77%	33%	21%	2%	1%
3(s.d.23.61)	82	335	21	75	1	3
3	65%	71%	17%	16%	1%	1%
4(s.d.9.31)	62	308	8	31	0	0
4	78%	83%	10%	8%	0%	0%
5(s.d.9.28)	67	350	12	58	1	2
5	75%	80%	13%	13%	1%	0%
TOTAL	301	1.630	74	290	7	18
(s.d.43.127)						
TOTAL	71%	79%	17%	14%	2%	1%
(sobre un total de 425 edificios y 2065 viviendas)						

El 71% de los edificios, en los que van incluidas el 79% de las viviendas, se pueden considerar en perfecto estado de conservación.

El 17% de los edificios, con el 14% de las viviendas incluidas, se pueden considerar en estado de conservación mediocre.

El 2% de los edificios con el 1% de las viviendas en mal estado.

Vemos que la proporción de viviendas por edificio es mayor en los que están en buen estado por tratarse de edificación más reciente en la que la ocupación es mayor.

1.1.b.2.- Edades de la edificación

Los periodos adoptados para la clasificación de la edificación por edades son los siguientes:

- anteriores a 1900.
- 1900 a 1940.
- 1940 a 1960
- 1960 a 1990.

Aun cuando haya bastante edificación anterior al XIX en origen, creemos que, en general, la fijación de la imagen definitiva del área se produce en este siglo a través de reformas, levantes, etc..

De acuerdo con esta distribución de edades:

CUADRO RESUMEN:

Nº Sector	Anterior a 1900		1900-40		1940-60		1960-90	
	Edif.	Viv.	Edif.	Viv.	Edif.	Viv.	Edif.	Viv.
1	19	57	12	66	8	73	8	86
1	40%	20%	26%	23%	17%	26%	17%	30%
2	15	42	27	127	25	237	16	95
2	18%	8%	33%	25%	30%	47%	19%	19%
3	51	162	50	161	19	115	7	36
3	40%	34%	39%	34%	15%	24%	6%	8%
4	53	219	14	70	2	10	10	71
4	67%	59%	18%	19%	3%	3%	13%	19%
5	60	250	17	111	3	18	9	59
5	67%	57%	19%	25%	3%	4%	10%	13%
TOTAL 198	730	120	535	57	453	50	347	
TOTAL 47%	35%	28%	26%	13%	22%	12%	17%	

(sobre un total de 425 edificios y 2065 viviendas)

Vemos que la evolución del Area no se ha detenido en el presente siglo, resaltando la actividad edificatoria en los primeros cuarenta años.

Conforme las promociones se acercan al momento presente aumenta el número de viviendas por edificio.

1.1.b.3.- Interés arquitectónico e histórico de los edificios

1.1.b.3.1.- Categorías de catalogación

Utilizando como base el plano de tipos edificatorios reducido a escala 1/500 se han clasificado la edificación en las siguientes categorías:

a.- EDIFICACION DE INTERES ESPECIAL.

Se refiere a aquellas edificaciones que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales e históricos.

b y c.- EDIFICACION DE INTERES TIPOLOGICO Y AMBIENTAL.

Se refiere a aquellas edificaciones que aun no poseyendo valores arquitectónicos, culturales o históricos de singular relevancia constituyen una parte interesante del patrimonio edificado en tanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo, o es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

d.- EDIFICACION SIN INTERES.

Se refiere en general a la edificación que por sus características tipológicas, de ocupación, tratamiento de fachadas, etc. se consideran inadecuadas en el ámbito del Casco.

e.- EDIFICACION INADECUADA.

Se refiere a la edificación, que por sus características es discordante con el entorno en el que están emplazada.

1.1.b.3.2.- Alteraciones inadecuadas o degradantes

Consideramos en este apartado las intervenciones inadecuadas o incongruentes efectuadas sobre la edificación existente, y las hemos subdividido en la siguiente relación:

a.- Sobreelevaciones totales o parciales. Son aquéllas intervenciones sobre la edificación que, dotándolas de más alturas (una o más en la total y menos de una en la parcial), lo hacen de manera incongruente, o excesiva, con la edificación existente.

b.- Vuelos o antepechos macizos generalizados o parciales. Creemos que fue la ordenanza de 1926 la que sentó precedente y dio pie a este tipo de intervención.

c.- Miradores desordenados generalizados o parciales. Son aquellos miradores, que aún adecuados en cuanto a materiales, no lo son en lo que respecta a su posición o dimensiones.

d.- Tratamiento de materiales inadecuados. Se refiere a las intervenciones efectuadas sobre fachadas de edificación preexistente con materiales discordantes.

1.1.c.- Estudios Complementarios

1.1.c.1.- Condiciones de habitabilidad

Se hace la clasificación de los edificios atendiendo al grado de cumplimiento del nivel 3 del artículo 3 párrafo 2 del Decreto 278/1983 atendiendo a las dos variables de iluminación y ventilación e instalaciones y servicios.

1.1.c.1.1.- Iluminación y ventilación

Los criterios contenidos en el citado Decreto para la clasificación de la edificación son los siguientes:

- *Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.*
- *Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.*

- Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensas, dispongan de aberturas acristaladas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que este se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine su través, salvo la iluminación a través de la caja de escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.
- Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3. Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada, que permita la renovación de aire y su limpieza. La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente, que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.
- Que los patios que proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros. En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 33 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	6,0	m2.
Cocina-comedor	8,0	m2.
Estar	10,0	m2.
Dormitorio principal	10,0	m2.
Dormitorio doble	8,0	m2.
Dormitorio sencillo	6,0	m2.
Aseo	1,5	m2.
Vestíbulo	1,5	m2.

Toda vivienda deberá tener al menos un dormitorio principal.
El área correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 20 m2.

- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean superiores a 2,20 metros. En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,20 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.
- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

De acuerdo con estos criterios y a su grado de cumplimiento, la clasificación de la edificación arroja los siguientes resultados:

CUADRO RESUMEN:

Nº Sector	BIEN	REGULAR	MAL
1	250	13	19
1	89%	5%	7%
2	458	14	29
2	91%	3%	6%
3	345	38	91
3	73%	8%	19%
4	341	27	2
4	92%	7%	1%
5	397	18	23
5	91%	4%	5%
Total	1791	110	164
Total	87%	5%	8%
(sobre un total de 2065 viviendas)			

Vemos que es la edificación del sector 3 la que peor cumple con los requisitos de ventilación e iluminación, siendo a nivel general bastante aceptable el nivel de cumplimiento de estas condiciones.

1.1.c.1.2.- Instalaciones y servicios

Los criterios contenidos en el citado Decreto para la clasificación de la edificación son los siguientes:

- *Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluyente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.*
- *Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanes o medias bañeras.*
- *La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de baja Tensión.*

De acuerdo con estos criterios y a su grado de cumplimiento, la clasificación de la edificación arroja los resultados siguientes, entendiéndose por baño el conjunto de, al menos, inodoro, lavabo y ducha; y por aseo, inodoro y lavabo.

La clasificación de las viviendas basándonos en si tienen o no, baño o aseo, es la siguiente:

CUADRO RESUMEN:

Nº Sector	CON BAÑO	CON ASEO	SIN DATOS
1	227	52	3
1	80%	18%	1%
2	425	69	7
2	85%	14%	1%
3	262	109	103
3	55%	23%	22%
4	249	75	46
4	67%	21%	12%
5	277	99	62
5	63%	23%	14%
Total	1.440	404	221
Total	70%	19%	11%
(sobre un total de 2065 viviendas)			

Vemos que las viviendas de los distritos 3, 4 y 5 son las peor equipadas, llegando a una quinta parte las que no disponen mas que de aseo. A nivel general esta carencia llega al 19%, siendo desconocido, y no extrapolable, lo que ocurre con otra quinta parte del parque de viviendas.

1.1.d.- Información de los Usos del Suelo y de la Edificación

De acuerdo con la definición que se da en el Decreto de Rehabilitación sobre los requisitos que debe cumplir una edificación residencial para poder considerar que su uso dominante es el de vivienda, la relación de las mismas distribuidas por sectores es la siguiente:

Sector 1:

Edificios con uso dominante de vivienda	45 (276 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	0
Edificios sin datos	2 (6 viviendas)

Sector 2:

Edificios con uso dominante de vivienda	76 (475 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	5 (22 viviendas)
Edificios sin datos	2 (4 viviendas)

Sector 3:

Edificios con uso dominante de vivienda	106	(394 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	12	(35 viviendas)
Edificios sin datos	9	(45 viviendas)
Sector 4:		
Edificios con uso dominante de vivienda	72	(331 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	4	(23 viviendas)
Edificios sin datos	3	(16 viviendas)
Sector 5:		
Edificios con uso dominante de vivienda	80	(402 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	4	(16 viviendas)
Edificios sin datos	5	(20 viviendas)
Total:		
Edificios con uso dominante de vivienda	379	(1878 viviendas)
Edificios sin uso dominante de vivienda	25	(96 viviendas)
Edificios sin datos	21	(91 viviendas)

El 89% de la edificación residencial tiene el uso dominante de vivienda.

1.2.- Sociedad

1.2.a.- Población

El Casco Viejo de Bermeo representa aproximadamente la cuarta parte de la población total del municipio, si bien su importancia relativa (en cuanto a número de habitantes) ha ido decreciendo constantemente a lo largo de los últimos años.

En 1.960 el Casco Viejo representaba más de la tercera parte de la población de Bermeo, aunque, como ya se ha dicho, en los últimos años ha ido perdiendo población paulatinamente en tanto aumentaba la del conjunto del municipio.

Se ha producido un importante traslado de familias enteras, desde el Casco Viejo hacia barrios de reciente construcción, en busca de un mayor confort. Esto fue compensado durante algún tiempo por la afluencia de emigrantes que buscaron viviendas de rentas bajas y se instalaron en el Casco Viejo. Sin embargo, este fenómeno (la llegada de emigrantes) se ha detenido ya en los últimos años.

El índice de envejecimiento de la población del Casco Viejo es mayor que el del conjunto del municipio lo que está en concordancia con otros indicadores como la baja ocupación de viviendas (3,15 de media), la preponderancia de los padres respecto a los hijos en la composición familiar (1,68 frente a 1,24), el elevado número de jubilados que viven solos (1/6 de las viviendas) o que son cabezas de familia 33%.

Se puede hablar por tanto del Casco Viejo como una zona en la que las personas de edad avanzada constituyen una parte fundamental de la población.

Respecto de la situación económica de los habitantes del Casco Viejo, resulta muy difícil aportar datos de interés. Es preciso tener en cuenta que casi el 40% de la población activa trabaja en el sector primario, lo que en nuestro caso equivale a decir en la pesca. Otra parte no desdeñable lo hace en las empresas conserveras. En conjunto, la población del Casco Viejo, en relación con la actividad económica, se caracteriza por una situación laboral relativamente inestable, condicionada por actividades de temporada o por las costeras, lo que hace sumamente difícil acceder a datos relevantes en cuanto a sus niveles de renta.

Si podemos afirmar sin embargo que, en términos generales, los habitantes del Casco Viejo tienen niveles de renta menos elevados que los de otras partes del municipio.

1.2.b.- Vivienda

Resalta el elevado número de viviendas que se hallan desocupadas en el Casco Viejo, ya que éstas representan el 30% del total.

Asimismo, en algunas Unidades de Análisis, particularmente en la 3 y 5, existe un relativamente elevado número de viviendas de temporada, representando porcentajes cercanos al 10% del total de las del Casco Viejo.

Muchas de las viviendas del Casco Viejo son bastante antiguas y se hallan en un deficiente estado de conservación así como con múltiples problemas. Ello unido a los bajos niveles de renta de no pocas familias que viven en el Casco Viejo ha hecho necesarias numerosas ayudas vía Asistencia Social para llevar a cabo reparaciones imprescindibles a lo largo de los últimos años.

El elevado número de viviendas desocupadas, al que hay que unir las viviendas de temporada, ha impedido, en un gran porcentaje de casos, llevar a cabo un exhaustivo trabajo de campo que permitiera conocer en profundidad el equipamiento existente en aquellas, por lo que los datos que se ofrecen a este respecto resultan sumamente parciales.

2.c. Actividad económica

Un elemento que es necesario resaltar es el hecho de que la principal actividad económica de la zona, la que genera el puerto, queda fuera del ámbito de estudio.

Únicamente los locales utilizados para el almacenamiento de enseres y pertrechos forman parte del análisis.

El estudio de la actividad económica del Casco Viejo se centra, por tanto, en los establecimientos existentes en la zona, fundamentalmente en los bajos de edificios residenciales.

Desde el punto de vista de su distribución espacial, la mayor parte de los establecimientos se concentran en la Unidad de Análisis 3 (el 34,2% del total), en tanto la Unidad de Análisis 1 es la que acoge a un menor número de ellos (5% del total).

La preponderancia del Comercio Minorista entre las distintas actividades es muy grande, representando el 46,8% del total de establecimientos. La Hostelería le sigue en segundo lugar con un 12,9% del total, en tanto los Establecimientos Auxiliares de la actividad económica suponen el 9,8%.

Estos últimos son en buena parte locales destinados al almacenamiento de pertrechos de barco. Las necesidades a este respecto son muy importantes según todos los testimonios recogidos y se han visto acrecentadas últimamente con el fin de la utilización de unos locales en Mundaka y que cubrían buena parte de las necesidades de los pescadores bermeanos.

Por lo que respecta al sector industria-talleres, representa en el Casco Viejo el 6,2% de los establecimientos con actividad económica, lo que muestra el relativamente escaso peso específico de estas actividades en la zona.

Los establecimientos con actividad económica existentes en el Casco viejo son en general recientes o bien se han renovado hace no muchos años. Una muestra de ello es que casi el 40 % de ellos son posteriores a 1980, porcentaje que aumenta hasta llegar al 63% si tomamos como referencia el año 1970.

La mayor renovación se ha dado en las unidades de Análisis 4 y 5 y, por sectores, en el comercio minorista y sobre todo, en bancos y oficinas.

La mayoría de los indicadores apuntan a una relativa estabilidad de la actividad económica que se desarrolla en el Casco Viejo. Tanto la evolución del volumen de negocio en los últimos cinco años como las perspectivas del mismo, marcan una tendencia a la mencionada estabilidad. Por otra parte, la abrumadora mayoría de los propietarios de los negocios allí instalados no muestran interés en un cambio de emplazamiento, estando, por el contrario, relativamente satisfechos con su actual ubicación.

Por lo que respecta al empleo que generan las actividades económicas en el Casco Viejo, se puede decir que no es muy alto en relación al número de establecimientos. De hecho el empleo medio generado es de 1,46 personas por establecimiento, cifra muy condicionada por la presencia mayoritaria del Comercio Minorista.

La mayor parte del empleo se localiza en las Unidades de Análisis 3 y 4 y en los sectores del Comercio Minorista y la Hostelería (51,7% y 20,8% respectivamente) lo que está en consonancia con la mayor presencia de las mismas.

Además del empleo generado por las actividades económicas propiamente dichas, existe otra aportación, relativamente importante, que se deriva del equipamiento comunitario emplazado en el Casco Viejo. El empleo generado supone, en este caso, una cantidad cercana a la cuarta parte del que se genera en las actividades económicas, si bien la mayoría se halla concentrado en el Ayuntamiento y en el Ambulatorio.

Resaltar, finalmente, que a lo largo de los últimos 5 años, no se han producido variaciones significativas por lo que al empleo se refiere y todo hace pensar que tampoco va a producirse en un futuro próximo.

1.2.d. Equipamiento

El análisis del equipamiento comunitario existente en el Casco Viejo está mediatizado por la centralidad de la zona con respecto al conjunto de Bermeo y la consiguiente localización allí de un buen número de instalaciones cuyo ámbito supera con creces el propio Casco Viejo.

Ello impide analizar el equipamiento desde un punto de vista cuantitativo con la consiguiente evaluación de déficits en la zona, ya que cualquier cálculo realizado en estos términos estaría distorsionado por el factor más arriba mencionado.

En todo caso, cabe decir que la mayor parte del equipamiento administrativo, cultural, sanitario y asistencial de Bermeo se halla localizado en el Casco Viejo y que, asimismo, están proyectados en dicha zona nuevos equipamientos como la Biblioteca (de próxima apertura) y el Conservatorio o Casa de Música.

1.2.e. Reflexión final

A modo de síntesis de todas estas conclusiones parciales y como conclusión final creemos necesario señalar dos elementos de reflexión:

Por una parte, el Casco Viejo de Bermeo es la zona directamente conectada en el espacio con la fuente de actividad económica principal del municipio, es decir, la actividad pesquera y el puerto; y, asimismo, se trata de una zona que es soporte de gran parte de la actividad comercial así como de importantes equipamientos, sin olvidar su importancia como elemento aglutinador de la dinámica social y la vida cultural de la villa.

Estos elementos ahondan en la urgente necesidad de acometer la rehabilitación de las viviendas como elemento de suma importancia para el logro de una mayor armonía y equilibrio de la vida social y económica del Casco Viejo, pues, de lo contrario, la zona podría sufrir los efectos de la contradicción existente entre su dinamismo económico y social por un lado y su uso residencial por otro, como consecuencia de la degradación de su estructura física y arquitectónica, sin hablar ya de los aspectos culturales e históricos inherentes a todo plan de rehabilitación.

Pero, por otro parte, es preciso señalar las dificultades que, de cara a acometer dicho plan de rehabilitación, se derivan de la estructura de la población que habita en el Casco Viejo, su elevado índice de envejecimiento y el estado de aparente abandono en que se encuentran buena parte de las viviendas.

Es preciso resaltar, a este respecto, que el éxito de la operación rehabilitadora va a estar, probablemente, en estrecha relación con la activación de la demanda residencial en la zona y las posibilidades de invertir la acusada tendencia, observada en los últimos años, al traslado hacia viviendas de nueva construcción situadas en los barrios altos de Bermeo.

De ahí que, a nuestro modo de ver, el plan de rehabilitación haya que contemplarlo, necesariamente, en un contexto más amplio cual es el del análisis de las potencialidades futuras del Casco Viejo en sus aspectos socio-económicos y su impacto sobre la demanda residencial.

2. MODELO DE ACTUACION ELEGIDO

2.1. Contenidos del Plan Especial

Los contenidos precisados en detalle en los apartados correspondientes, pueden resumirse en:

2.2. Trama Urbana

El reconocimiento del carácter específico de la trama que configura el Casco Viejo, y la consideración de que su morfología se adapta de forma coherente y adecuada a una lectura histórica del proceso de formación de la Villa, además del hecho de que todo ello ha sido objeto y es de una significativa valoración social, hace que los planteamientos de posible reforma interior en que a la trama del A.R.I. hace referencia, se limiten a meras intervenciones limitadas a remates de edificación o a obtener algún espacio en mejora de condiciones de salubridad y calidad de vida del entorno.

2.3. Aparcamiento de vehículos.

Es este un problema pendiente al que no le vemos solución en el ámbito del A.R.I., y que su solución habrá de encontrarse en el entorno inmediato.

2.4. Sistema de Espacios Libres y zonas verdes

Loc.	Denominación	Superficie	Carácter
<u>Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:</u>			
A	Parque de Lamera	12.110 m2	G. Público
B	Mikel Deunaren Enparantza	1.130 m2	G. Público
C	Prantzisko Deuna Atea	280 m2	G. Público
<u>Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:</u>			
D	Arana tar Sabin Enparantza	1.270 m2	L. Público
E	Mirador Gaztelu (de acceso público)	310 m2	L. Público
F	Bazterra Ibiltokia	490 m2	L. Público
G	Espacio libre Andra Mari Kalea	440 m2	L. Público
H	Espacio libre junto al arco de San Juan	60 m2	L. Público
I	Espacio Libre Irakaskintza-Ongintza Kalea	120 m2	L. Público
J	Espacio Libre Monjas Josefinas	420 m2	L. Público
K	Espacio Libre Intxausti Kalea	100 m2	L. Privado
L	Espacio Hurtado de Mendoza Kardenalaren Kalea	110 m2	L. Privado
M	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	160 m2	L. Privado
N	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea 18	130 m2	L. Privado
O	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	170 m2	L. Privado
P	Espacio libre Areilza Kalea	40 m2	L. Privado

2.5. Equipamiento Comunitario

Loc.	Equipamiento	Tipo	Carácter
<u>Sistema General de Equipamiento Comunitario:</u>			
1	Patronato Salud y Bienestar Social	Servicios Públicos de la Admon.	General
2	Centro Cultural Monjas Josefinas	Cultural	General
3	Escuela de marinos	Docente	General
4	Conservatorio Municipal J. A. Eguía	Docente	General
5	Museo del Pescador	Cultural	General
6	Iglesia de Santa María	Religioso	General
7	Iglesia de Santa Eufemia	Religioso	General
8	Ambulatorio	Sanitario	General
9	Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
10	Sociedad Bermeana	Recreativo	General
11	Hospital Psiquiátrico	Sanitario	General
12	Ampliación Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
13	Edificio en Andra Mari 22 (Beruala)	Servicios Públicos de la Admon.	General
<u>Sistema Local de Equipamiento Comunitario:</u>			
14	Beruala en Erremedio Kalea 5	Servicios Públicos de la Admon.	Local
15	Biblioteca Municipal	Cultural	Local
16	Frontón	Deportivo	Local
17	Asistencial Servicios "Cofradía"	Asistencial-Servicios	Local
18	Club de Jubilados (solo planta baja)	Asistencial	Local

ANEXO V

Cuadro de datos del estado actual.

Capítulo II.- NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I.- NORMATIVA DE GARACTER GENERAL

Capítulo I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 01.- Objeto
- Artículo 02.- Naturaleza
- Artículo 03.- Procedencia
- Artículo 04.- Ambito de aplicación
- Artículo 05.- Justificación de la delimitación
- Artículo 06.- Vigencia
- Artículo 07.- Efectos
- Artículo 08.- Documentación
- Artículo 09.- Interpretación
- Artículo 09.bis.- Estudio Histórico Arqueológico, protecciones

TITULO II.- DEFINICIONES

- Artículo 10.- Restauración Científica
- Artículo 11.- Restauración Conservadora
- Artículo 12.- Conservación y Ornato
- Artículo 13.- Consolidación
- Artículo 14.- Sustitución
- Artículo 15.- Definiciones de índole urbanística
- Artículo 15.- Definiciones de Elementos de la Edificación

TITULO III.- REGIMEN DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE BERMEO

Capítulo I.- REGIMEN GENERAL

- Artículo 17.- Ambito de aplicación
- Artículo 18.- Espacios Públicos
- Artículo 19.- Edificios Protegidos
- Artículo 20.- Desestimación de la Calificación
- Artículo 21.- Monumentos
- Artículo 22.- Obligaciones de los propietarios
- Artículo 23.- Documentación

Capítulo II.- NIVELES DE PROTECCION

- Artículo 24.- Clasificación
- Artículo 25.- Elementos de singular relevancia
- Artículo 26.- Espacios Urbanos
- Artículo 27.- Elementos de Protección Especial
- Artículo 28.- Elementos de Protección Media
- Artículo 29.- Elementos de Protección Básica
- Artículo 30.- Elementos de Protección Morfológica
- Artículo 31.- Elementos de Protección Ambiental
- Artículo 32.- Elementos Discordantes
- Artículo 33.- Valoraciones Parciales
- Artículo 34.- Protección Parcial
- Artículo 35.- Discordancia Parcial
- Artículo 36.- Elementos carentes de protección

TITULO IV.- ORDENANZA DE LA EDIFICACION

Capítulo I.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

- Artículo 37.- Condiciones Básicas
- Artículo 38.- Condiciones de Composición exterior

Capítulo II.- EDIFICACION DE NUEVA PLANTA

- Artículo 39.- Ambito de aplicación
- Artículo 40.- Condiciones de actuación
- Artículo 41.- Alturas
- Artículo 42.- Ocupación

- Artículo 43.- Vuelos
- Artículo 44.- Miradores y balcones
- Artículo 45.- Aleros
- Artículo 46.- Cubiertas
- Artículo 47.- Alineaciones
- Artículo 48.- Uso de vivienda
- Artículo 49.- Alineaciones de sustitución
- Artículo 50.- Alineaciones de sustitución en cárcava, patio interior, etc.
- Artículo 51.- Rasantes
- Artículo 52.- Ocupación de solares
- Artículo 53.- Patios interiores o de parcela
- Artículo 54.- Edificios destinados a otros usos
- Artículo 55.- Patios interiores en obras de levante

Capítulo III.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS

- Artículo 56.- Fachadas
- Artículo 57.- Tendederos
- Artículo 58.- Cierres de terraza
- Artículo 59.- Carteles y anuncios
- Artículo 60.- Toldos y marquesinas
- Artículo 61.- Jardineras
- Artículo 62.- Texturas y materiales
- Artículo 63.- Tratamiento de miradores y balcones
- Artículo 64.- Plantas bajas
- Artículo 65.- Supresión de barreras
- Artículo 66.- Cubiertas
- Artículo 67.- Tecnología e instalaciones
- Artículo 68.- Medianerías
- Artículo 69.- Muros de contención
- Artículo 70.- Espacios libres de uso privado

ANEXO al TITULO IV: "Ordenanzas Gráficas"

TITULO V.- NORMATIVA REGULADORA DE USOS

- Artículo 71.- Clasificación de los usos
- Artículo 72.- Usos permitidos
- Artículo 73.- Usos prohibidos
- Artículo 74.- Usos tolerados
- Artículo 75.- Usos temporales
- Artículo 76.- Usos provisionales
- Artículo 77.- Uso de espacio público
- Artículo 78.- Uso de la Administración
- Artículo 79.- Uso de acceso público
- Artículo 80.- Uso institucional
- Artículo 81.- Uso asociativo
- Artículo 82.- Uso colectivo
- Artículo 83.- Uso de servicios
- Artículo 84.- Uso privatizado
- Artículo 85.- Usos sustentados en la edificación o instalación y libres de edificación
- Artículo 86.- Uso de equipamiento urbano
- Artículo 87.- Listado de equipamiento urbano
- Artículo 88.- Zonas verdes libres y viarias
- Artículo 89.- Zonas verdes
- Artículo 90.- Espacios libres
- Artículo 91.- Listado de zonas verdes y espacios libres
- Artículo 92.- Espacios viarios
- Artículo 93.- Uso de vivienda
- Artículo 94.- Uso de comercio al por menor
- Artículo 95.- Uso de oficina
- Artículo 96.- Uso de planta baja
- Artículo 97.- Catálogo de actividades o negocios protegidos de interés preferente y áreas de localización

ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA: DISPOSICIONES FINALES

Capítulo II.- NORMATIVA URBANISTICA

TÍTULO I.- NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 01.- Objeto

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo, está encaminado a la Protección, Conservación y Mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su Patrimonio Edificado y Urbanizado; de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la mejora de sus condiciones de vida, de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Artículo 02.- Naturaleza

El presente Plan Especial corresponde a una clase de los Planes Especiales definidos en el Capítulo I del Título I de la vigente Ley del Suelo, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha Ley y sus Reglamentos, así como a lo especificado en el Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (Decreto 214/1996 de 30 de junio) del Gobierno Vasco.

Artículo 03.- Procedencia

El presente documento, es una adaptación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo, aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1991, Orden Foral 1331/1991 de 10 de Julio, al "Decreto 396/1998 de 22 de diciembre, de modificación del Decreto, por el que se calificó, como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo, con la categoría de Conjunto Monumental".

Artículo 04.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en el Casco Medieval de Bermeo, tal y como se detalla en la documentación gráfica.

Artículo 05.- Justificación de la delimitación

La delimitación del Conjunto Monumental determinada para el Casco Histórico de Bermeo, viene definida por la aceptación innegable como es el trazado de la antigua muralla de la villa.

Artículo 06.- Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada, entrará en vigor al día siguiente del de su publicación en el B.O.B. y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 07.- Efectos

La entrada en vigor del PERHI le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según el presente PERHI.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el PERHI están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones anunciadas por la Ley y por el propio PERHI en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 08.- Documentación

Los documentos que integran el presente Plan son los siguientes:

- Estudio socio-urbanístico comprensivo de la información urbanística.
- Memoria descriptiva justificativa.
- Normativa urbanística
 - Planos de ordenación.
 - Ordenanzas de trazado, uso y parcelación de las diferentes unidades edificatorias.
 - Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato.
- Estudio Económico – Financiero.
- Programa de Actuación.
- Catálogo de los bienes objeto de protección.

Artículo 09.- Interpretación

1. El PERHI se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. En caso de contradicción entre la normativa y los planos de ordenación, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación, prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

3. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del PERHI.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del PERHI.

Artículo 09.bis – Estudio Histórico Arqueológico, protecciones

La definición de las categorías de protección, recogidas en la documentación gráfica plano 9, es la siguiente:

Sin protección: son solares donde no existe valor arqueológico alguno. Las causas pueden ser varias o bien por haber sido objeto de excavación arqueológica ya, o bien, más frecuentemente por haber sido barrido el posible sustrato arqueológico por obras posteriores (urbanización, sótanos, garajes o nuevas edificaciones por ejemplo). En estos lugares obviamente no es preciso realizar intervención arqueológica alguna al no haber nada que descubrir.

Indeterminados: La Diputación Foral, concretamente el Servicio de Patrimonio Histórico debe valorar el tipo de intervención a realizar. Son solares en los que desconocemos el estado del subsuelo y por lo tanto, dependiendo de la obra o afección que se vaya a realizar sobre el solar, se deberá realizar una determinada intervención arqueológica (o ninguna). Igualmente éste cubre el caso de solares donde se haya intervenido ya en una ocasión, y donde no sea necesario realizar nuevas intervenciones, la D.F. de Bizkaia a la vista de las memorias arqueológicas u otra información determinará este caso. También se incluye en este punto solares no intervenidos pero en los que la intervención realizada en otros contiguos elimine la necesidad de intervención arqueológica.

Sondeo arqueológico: es la excavación de reducidas dimensiones en relación y proporción al todo, con objeto de reconocer la secuencia cultural de un yacimiento arqueológico.

Excavación arqueológica: es la actividad de investigar, documentar y desenterrar o extraer restos arqueológicos y paleontológicos atendiendo a la estratigrafía de los sedimentos.

Control arqueológico: es la intervención en un proceso de obras que afectan o pueden afectar a un espacio de posible interés arqueológico, consistente en la supervisión de aquéllas, estableciendo las medidas oportunas que permitan la conservación o documentación, en su caso, de las evidencias o elementos de interés arqueológico que aparezcan en el transcurso de las mismas.

TITULO II - DEFINICIONES

Artículo 10.- Restauración Científica

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite, en su interior, un uso o usos adecuados a los valores citados. Se corresponde con la definida en el anexo I (apdo. III.3) del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

Artículo 11.- Restauración Conservadora

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos, culturales o históricos de tan singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo o es un elemento significativo, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela, o cualquiera otra característica morfológica. Concuere con la definida en el anexo I (apdo. III.3) del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

En las operaciones de Restauración Conservadora, además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la Eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en los planos de Ordenación.

Artículo 12.- Conservación y Ornato

Es un tipo de intervención constructiva, dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos, de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables, incluso abriendo o reformando huecos de fachada (anexo I, apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado).

Dichas obras no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación como de su estructura portante o estructura de cubierta.

Artículo 13.- Consolidación

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato, y, además, a la mejora de la estabilidad de la construcción, por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales (anexo I, apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado).

Artículo 14.- Sustitución

Cuando una intervención de Demolición va unida a una Nueva Planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de Sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada intervención de Reedificación, de acuerdo con la definición contenida en el anexo I, apdo. III.3 del Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

Artículo 15.- Definiciones de índole Urbanística

15.1.- Parcela: Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.

15.2.- Solar: Es toda aquella parcela o parte de ella apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas por el Plan.

15.3.- Edificio: Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.

- 15.4.- **Inmueble:** Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.
- 15.5.- **Alineación:** Es la línea o frontera que separa los espacios públicos de los privados.
- 15.6.- **Línea de Edificación o de Fachada:** Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

Artículo 16.- Definiciones de Elementos de la Edificación

- 16.1.- **Altura de la Edificación:** A los efectos del presente Plan, Altura de la Edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada en el punto medio de la Fachada Principal de la Edificación, y la cara inferior de la Cornisa o Alero de la misma.
- 16.2.- **Fachada:** Es la superficie reglada con la directriz vertical que pasa por la línea de Edificación.
- 16.3.- **Macizo:** Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.
- 16.4.- **Hueco:** Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.
- 16.5.- **Eje de Hueco:** Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.
- 16.6.- **Cornisa:** Es un elemento horizontal volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta, constituida por un material pétreo.
- 16.7.- **Alero:** Es el elemento horizontal o inclinado volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta constituido por material ligero apoyado en elementos discontinuos empotrados, canes o correas.
- 16.8.- **Hueco de Escalera:** Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.
- 16.9.- **Ojo de Escalera:** Es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.
- 16.10.- **Sótano:** Se considera planta de sótano de un edificio a la que mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 0,60 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en toda su longitud.
- 16.11.- **Vivienda Exterior:** Se denomina vivienda exterior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar comedor, abren a espacio libre público, calles, plazas o cantones o a espacio libre privado, jardín, que se halle vinculado a la unidad edificatoria en la que se sitúa.
- 16.12.- **Vivienda Interior:** Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar comedor, no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

TITULO III.- REGIMEN DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE BERMEO

Catítulo 1.- REGIMEN GENERAL

Artículo 17.- Ambito de aplicación

El régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Casco Histórico de Bermeo, inherente a su calificación como Conjunto Monumental.

Artículo 18.- Espacio Públicos

Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos, integrando y armonizando asimismo, el mobiliario urbano con el carácter ambiental del conjunto.

Artículo 19.- Edificios Protegidos

Todos los edificios incluidos en los niveles de protección: especial, medio y básico, estarán sujetos en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990. También pueden estar sujetos los edificios catalogados en esta normativa como de protección ambiental.

Artículo 20.- Desestimación de la Calificación

Incoado un expediente para la calificación o el inventariado, para un inmueble de forma individualizada; si se resolviera desestimado expresamente, se procederá de forma automática a incluir la edificación en el nivel inmediatamente inferior.

Artículo 21.- Monumentos

Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados Monumentos de forma individualizada con el grado de Bien Cultural Calificado, o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuenten con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación subsidiaria.

Artículo 22.- Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de los bienes afectos al presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35, y por la ley del Suelo de 1992, en los artículos 245 y 21.1 de su textp refundido.

Artículo 23.- Documentación

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección especial, medio o básico, contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc.... que demuestren la validez de la intervención que se propone.

Catítulo 2.- NIVELES DE PROTECCION

Art. 24.- Clasificación

- El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:
 - Espacios urbanos

- Protección Especial
 - Protección Media
 - Protección Básica
 - Protección Morfológica
 - Protección Ambiental
 - Carencia de protección
 - Discordancia
2. Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguientes categorías o niveles de protección parcial:
- Protección Parcial
 - Discordancia Parcial

Art. 25.- Elementos de singular relevancia

A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el art. 12.1.e) de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, se considerarán como bienes de singular relevancia, todos los inmuebles recogidos en la relación de Protección Especial.

Art. 26.- Espacios urbanos

- a.- Objeto de protección. A efectos del presente Régimen de Protección, se considerarán como espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Casco Histórico y resultan ser:
- Calles, escalinatas y "kantales"
 - Plazas y parques
- e. Patios y cárcavas
- b.- Calles y "Kantales"
1. Tanto en calles, como en escalinatas y "kantales", se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo. Las actuaciones que en aquellos se realicen irán encaminadas a su recuperación e higienización.
 2. Las actuaciones en calles, y sobre todo en cantones, irán encaminadas a su peatonalización, o cuando menos a la de la mayor cantidad de los mismos, así como a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie, siendo prioritaria esta medida en el caso de los cantones.
 3. Las actuaciones de urbanización de calles, escalinatas y "kantales" preverán el solado de la totalidad de aquellos.
 4. Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.
 5. Tendrá el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación del kantale, excepción hecha del alero de las edificaciones, que en ningún caso podrá superar los 50 cms.

c.- Cárcavas y Patios

1. Las actuaciones relativas a cárcavas y patios irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación.
2. Se fija el ancho genérico de cárcava en torno a los 4 mts., pudiendo variar ligeramente de manzana a manzana en función de sus características específicas. En el plano de Alineaciones se grafían y acotan para cada caso concreto.
3. Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de cárcava de cualquier tipo, voladas o de plantas bajas, debiendo ser eliminadas, cuando se acometan actuaciones comprendidas en los artículos 10, 11, 12, 13 y 14, haciendo la salvedad de que, en el caso del artículo 12, se suprimirán los elementos discordantes si las obras de la fachada contienen partidas de albañilería y afectan también al interior de la edificación.
4. Las actuaciones de higienización de cárcavas y patios podrán incluir el solado de los mismos, así como, la canalización de aguas pluviales que puedan afectarles, tanto propias como las de los inmuebles que a ellos presenten fachadas. También se permitirán obras encaminadas a la canalización subterránea de cualquier tipo de servicio urbano.

Art. 27.- Elementos de Protección Especial

Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales son merecedores de la cobertura más extensa del presente régimen. Se incluyen en este nivel los inmuebles que ostentan la categoría de Monumentos Calificados y los considerados de singular relevancia de conformidad con la relación de bienes recogida en el Listado 1 del presente Régimen de Protección.

1. Los edificios sometidos a protección especial son objeto del nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvencción o nuevo diseño.
2. El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos solo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
3. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones.
4. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.
5. Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 214/1996 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Art. 28.- Elementos de Protección Media

Deberán ser objeto de una Protección Media aquellos inmuebles y elementos urbanos que, aún no poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

1. El derribo total o parcial de estos edificios se someterá a las prescripciones del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
2. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
3. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.
4. Las intervenciones autorizadas en los inmuebles y elementos objeto de protección media se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Art. 29.- Elementos de Protección Básica

Son objeto del nivel básico de protección aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluidas en el nivel medio de protección para el que se prevén obras de restauración.

1. El derribo parcial de los inmuebles incluidos en este nivel de protección se someterá a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección serán las reflejadas en el Decreto 214/1996 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco para el tipo de intervención constructiva denominado Consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso con derribo parcial) en la medida en que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.

Art. 30.- Elementos de Protección Morfológica

Se incluyen en este nivel de protección aquellos inmuebles que, careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador de las manzanas que caracterizan la trama del Casco Histórico.

1. La parcela deberá de ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con la salvedad de las posibles alteraciones derivadas del cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación en la anchura del patio ligado a esta última propuesta por el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán las reflejadas en el Decreto 214/1996 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco, para el tipo de intervención denominado Sustitución.
3. La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a la protección parcial, relacionados en el presente Régimen de Protección, paños de la muralla aún existentes, o sus restos en el suelo.

Art. 31.- Elementos de Protección Ambiental

Es un nivel de protección que no aparece en el Régimen de Protección del Decreto 180/1998.

Se refiere a aquellos elementos que sin tener ningún valor arquitectónico, ni ser discordantes constituyen una parte importante del patrimonio edificado, siendo ese su valor. Son susceptibles de ser sustituidos, pero también mantenerlos mediante rehabilitación.

1. La parcela deberá de ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con las salvedades: de las posibles alteraciones derivadas del cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación en la anchura del patio ligado a esta última propuesta por el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección; así como de las agregaciones parcelarias admitidas.
2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, serán las reflejadas en el Decreto 214/1996 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco para el tipo de intervención constructiva denominado Consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso con derribo parcial) en la medida en que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección, y el tipo de intervención denominado Sustitución, sin perjuicio del respeto de la disposición en planta de la retícula estructural del edificio sustituido.
3. La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a la protección parcial, relacionados en el presente Régimen de Protección, paños de la muralla aún existentes, o sus restos en el suelo.

Art.32.- Elementos Discordantes

Se considerarán discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles y elementos urbanos que incumplan la obligación del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue.

- a. Se entenderán como interferencias graves, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:
 - a) La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuado para la rehabilitación del casco.
 - b) La existencia de volúmenes que, sin poseer especiales valores desde el punto de vista histórico o arquitectónico, conllevan una merma en las posibilidades de iluminación y ventilación de los inmuebles contiguos a través de las cárcavas.
 - c) La utilización de materiales y elementos en acabados de fachada que contrasten negativamente con los predominantes en el Casco Histórico.
 - d) La existencia de añadidos degradantes en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones.
 - e) La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, bien por exceso de altura o bien por modificaciones en las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.
- La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto monumental, no adaptándose en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.
- 2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán, la sustitución en los términos en que queda definido en el presente Plan.
- 3.- Serán autorizadas, además, las intervenciones derivadas del artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones respecto del deber de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones de conservación y ornato en los términos que establece el Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Art. 33.- Valoraciones Parciales

Se podrá efectuar valoraciones sobre elementos que constituyan una parte o aspecto determinado de un edificio, a fin de someterlas a un nivel de protección con independencia del que se establece sobre el edificio del que forma parte.

Según que el resultado de la valoración de los elementos sea positivo o negativo, se incluirán los mismos en el nivel de Protección Parcial o de Discordancia Parcial.

Art. 34.- Protección parcial

La Protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios en el artículo 28 del presente Régimen de Protección.

Art. 35.- Discordancia Parcial

La Discordancia Parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados en edificios que, globalmente poseen su propia valoración, en cuanto a su régimen de protección. Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección, se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose tan solo las intervenciones derivadas del artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

Art. 36.- Elementos carentes de protección

Son elementos carentes de protección, aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes para ser objeto de protección.

- 1.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.

TÍTULO IV.- ORDENANZA DE LA EDIFICACION

Capítulo 1.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 37.- Condiciones básicas

Será de aplicación a aquellas intervenciones que se lleven a cabo en edificaciones incluidas en alguno de los niveles de protección referidos en el Título anterior.

Artículo 38.- Condiciones de Composición exterior

1) Fachadas:

Según lo grafiado en "TRATAMIENTO DE FRENTES EDIFICATORIOS"

2) Cubiertas:

Se mantendrá la cubierta existente, salvo lo dispuesto en las ordenanzas gráficas de edificación, que prevalecerá en cualquier caso, se mantendrán los siguientes criterios:

- Se mantendrán el perfil de cubierta, la pendiente y las alineaciones originales, así como sus materiales constructivos no autorizándose ningún tipo de volumen saliente por encima del referido perfil, tales como buhardillas amansardadas, torretas, etc. Se admitirá únicamente un txori-toki a dos aguas por edificio para salida a la cubierta de dimensiones: 1,20 de ancho, 1,50 de alto y remetido 2,50 metros del plano de fachada.
- Las torres de ascensores o maquinaria de instalaciones técnicas en general no podrán emerger sobre la cubierta o quedar vistas. Las antenas, pararrayos y demás instalaciones especiales serán objeto de normativa particular y específica que se desarrollará en su momento.
- Se conservarán las chimeneas originales cuando existan y se construirán en idéntico estilo y materiales que las originales, las que se encuentren en mal estado o las nuevas que se proyecten.

3) Elementos constructivos:

Los elementos constructivos existentes deberán mantenerse o bien ser sustituidos por otros de utilidad igual o superior y similares características.

4) Elementos inadecuados o discordantes:

En todas las actuaciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de estos elementos, señalados en la documentación gráfica y escrita, y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenanza de Nueva Edificación y se adapten al carácter de la edificación.

Capítulo 2.- EDIFICACION DE NUEVA PLANTA

Artículo 39.- Ambito de aplicación

Corresponde esta ordenanza a los actuales solares, edificios sustituibles y discordantes.

Las ordenanzas del presente capítulo y sus planos correspondientes no rigen para los edificios que se hallen calificados de conservación edificatoria en sus diversas categorías, salvo que expresamente se manifieste en la ordenanza de conservación correspondiente.

En la documentación gráfica se señalan las edificaciones en fuera de ordenación, que invaden alineaciones interiores o exteriores, espacios libres, o bien por ser incompatibles con la ordenación prevista por el Plan para determinadas zonas.

Los edificios existentes declarados sustituibles podrán obtener licencia para que se ejecuten sobre los mismos obras de conservación y consolidación, con independencia de que se ajusten, o no, a las previsiones del presente capítulo que solo será operativo para las obras de nueva planta, sustitución, reedificación, ampliación y levante, para las que no se autorizará el mantenimiento de aquellos elementos de edificación que superen los parámetros urbanísticos previstos en esta normativa. En caso de obras de reforma se suprimirán los elementos discordantes.

Artículo 40.- Condiciones de actuación

El criterio que rige la presente ordenanza es el de integrar los nuevos edificios en el ambiente urbano cuya calidad predominante está garantizada por la conservación de la edificación protegida. Los perfiles adecuados a cada caso serán los que resulten de la aplicación de los parámetros de sustitución contenidos en las ordenanzas gráficas, tratamiento de frentes edificatorios y planos de alineaciones. Deberá respetarse la división parcelaria existente con las modificaciones admitidas expresamente en el plano de alineaciones.

Artículo 41.- Alturas

En los planos de "ALINEACIONES Y ALTURAS", y "TRATAMIENTO DE FRENTES EDIFICATORIOS" se han grafiado, a trazo discontinuo, las alturas parciales y totales en relación a las edificaciones existentes para los supuestos que nos ocupan de nueva planta, sustitución y, cuando esté expresamente autorizada la ampliación (levante).

Se han dibujado en todo su desarrollo las de la cota inferior del primer forjado, y la cota inferior correspondiente a la cota de situación de aleros.

Las alturas parciales se indican asimismo en la documentación gráfica, estando promediadas entre la línea de aleros y la de las caras inferiores de los primeros forjados.

Las edificaciones que no dispongan de ordenanza gráfica de sustitución en altura, y cuya demolición no esté prevista por el Plan, se considerarán consolidadas, considerándose fijas las alturas parciales que dispongan en la actualidad.

Artículo 42.- Ocupación

La ocupación será la total del solar entre las alineaciones exteriores e interiores, exceptuando, si es el caso, la relativa a los patios de parcela en las plantas superiores a la baja.

Se mantendrá el carácter, dimensionado y de disposición del parcelario de todo el ámbito del A.R.I. tal como se grafía en el plano de Alineaciones.

Artículo 43.- Vuelos

Al objeto de preservar la imagen y peculiaridad propias del Casco Viejo, no se permitirá ningún vuelo en fachada más que los propios de balcones, miradores y aleros.

Los vuelos tendrán una dimensión y densidad igual a la correspondiente de ese frente edificatorio, respetando sus características ambientales.

No se admitirán en cantones, cárcavas, patios de manzana que no sean de acceso público, patios interiores, etc., más vuelos que el propio del alero que será como máximo de 50 cm.

La profundidad del vuelo, tanto de aleros como de miradores y balcones, se fijarán de manera unificada para una misma edificación en función del artículo 44.

Las líneas de vuelo horizontales, entre las que deberán estar éstos comprendidos, aparecen dibujadas en la ordenanza gráfica de frentes edificatorios en relación a las del resto de la edificación, y están constituidas por la línea de alero y la de la cara inferior del primer forjado. Cuando la última planta tenga menor altura que las inferiores no dispondrá de ningún tipo de vuelo y sus huecos tendrán un antepecho inferior de obra de 50 cm como mínimo.

Artículo 44.- Miradores y balcones:

Los miradores estarán constituidos por bastidores de carpintería totalmente acristalados. Dispondrán de dos o tres bastidores verticales con una separación entre ejes comprendida entre 70 y 90 cm y uno o dos horizontales intermedios a modo de antepecho y de remate superior a 40 o 50 cm del forjado superior. Se prohíben los miradores que se diseñen con lateral ciego. El remate de los forjados entre miradores se solucionará con moldura de madera similar a la de la placa de los balcones, aunque la de estos sea de otro material.

Las losas de balcones estarán acabadas en forma de cornisa y sus antepechos serán de herrería, predominando la composición vertical de barras, estando contenidas en un único plano vertical.

Estarán separados de las fachadas contiguas una distancia mínima de 50 cm.

Se admitirán miradores en fachadas que cumplan con las dos condiciones siguientes:

- vistas rectas mayores, en toda su anchura y altura, de 15 metros.
- longitud de fachada mínima de 10 metros, no pudiendo acumular longitudes de fachada en caso de parcelas en esquina.
- En el caso de fachadas de cuatro huecos los miradores podrán situarse en los dos extremos o en los dos centrales.
- En el caso de cinco huecos se situarán en los dos extremos o en los dos intermedios.

En todos los casos, los miradores de los distintos pisos se contruirán aplomados entre sí, por lo que a su forma y vuelo respecta, siendo asimismo iguales en cuanto a estilo y características.

El vuelo máximo de miradores será de 60 cms, y el de los balcones de 60 cms en fachadas con vistas rectas mayores de 15 mts, de 50 cms con vistas rectas entre 10 y 15 mts, de 40 cms con vistas rectas entre 10 y 6 mts y de 30 para vistas rectas menores de 6 mts.

Se prohíbe la ejecución de miradores salvo en la plaza del Ayuntamiento, en Lope Diaz de Haro Kalea y en Arresi Kalea.

Artículo 45.- Aleros

El vuelo de los aleros se ajustará a los dominantes de los existentes de las edificaciones protegidas de ese tramo de calle. En todo caso no superarán los 80 cms.

Los aleros serán preferiblemente de madera, y constarán de cabios, atablado y material de cubrición (teja cerámica roja). En todo caso su canto no superará los 20 cms y perfil recto hasta su encuentro con la fachada. Irá pintado, incluso el canalón, en tonos oscuros para diferenciarse del paño de fachada. En caso de ser de obra serán moldurados, semejando el canto, no superior a 20 cms., a los tradicionales en madera.

Artículo 46.- Cubiertas

La disposición de las cubiertas será la resultante de aplicar las ordenanza gráfica denominada "TRATAMIENTO DE FRENTES EDIFICATORIOS" y "PLANTA NORMATIVA DE CUBIERTAS"

En otros casos su pendiente estará comprendida entre el 30 y el 40%.

El material de cubrición será teja cerámica roja.

Artículo 47.- Alineaciones

Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior sujetándose a los planos de alineaciones, sin que pueda salir de ellas ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco otros vuelos que no estén previstos en la presente normativa.

Las alineaciones podrán ser a calle o espacio público, alineaciones exteriores y a patio de manzana, cárcava, etc. , alineaciones interiores.

Las alineaciones exteriores serán las previstas en los planos que coinciden con las actualmente existentes salvo pequeñas correcciones o ajustes.

Para las distintas categorías de usos residenciales deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones generales:

Artículo 48.- Uso de vivienda

Toda vivienda deberá tener, al menos, dos piezas (o al menos una si las dimensiones de la parcela no lo permite), las de mayores dimensiones, con fachada a una alineación exterior (espacio público).

Artículo 49.- Alineaciones de sustitución

Son las alineaciones previstas en el caso de derribo y sustitución de la edificación existente y en los supuestos de nueva edificación, tanto en solares libres como en zonas afectadas por áreas de actuación.

También serán de aplicación obligatoria en las situaciones previstas en la "Ordenanza de Conservación".

Cuando en base a lo expuesto sea preceptiva la aplicación de dichas alineaciones de sustitución, se entenderá que no puede establecerse ocupación por la edificación en planta baja fuera de esas alineaciones.

En el patio de la manzana 2 del sector 2 se admite aprovechamiento en planta baja para uso exclusivo de aparcamiento, así como bajo rasante con acceso desde la calle Arresi.

A los efectos de aplicación de los aprovechamientos urbanísticos relativos a los índices de edificabilidad o edificabilidad concreta correspondiente a los distintos lotes edificatorios la ocupación permitida, a tener en cuenta, será la definida por las Ordenanzas de Sustitución.

Artículo 50.- Alineación de sustitución en cárcava, patio interior, etc.

Será la prevista en los planos correspondientes con la particularidad de que en ningún caso el espacio resultante podrá ser, en ningún punto de las plantas excluida la baja, menor de cuatro metros. Se ajustará de esta forma la totalidad de la alineación interior.

Artículo 51.- Rasantes

Dado el carácter de ciudad consolidada, las rasantes de planeamiento previstas en el presente plan son las existentes en la actualidad.

Artículo 52.- Ocupación de solares

La edificación protegida mantendrá íntegramente el parcelario correspondiente, incluso en las áreas libres adscritas a la edificación que estuvieren integradas en dicho parcelario, si fuere el caso, salvo cuando esté previsto que dichos espacios libres o incluso parte ocupada por dicha edificación vayan a formar parte de patios de manzana de acceso público o del Sistema de Espacios Libres, quedando dicho parcelario modificado en el mencionado carácter de suelo público.

El carácter de parcelación existente, en la medida de lo expuesto en los apartados anteriores, tendrá especial incidencia en el tratamiento de las plantas bajas en las que no podrá modificarse el tratamiento de la parcelación y consiguientemente no podrán eliminarse bajo ningún concepto los muros medianeros que separan dos propiedades colindantes. Cuando por la implantación de actividades comerciales fuese preciso ampliar el uso a diferentes parcelas edificatorias sólo se admitirá la apertura de huecos con carácter de paso en los citados muros de acuerdo con los siguientes criterios de dimensionado: un hueco máximo de dimensiones no superiores a los 2 metros de ancho por cada 10 metros de longitud de pared medianera. En ningún caso podrán escriturarse los locales así unidos como uno solo debiéndose garantizar la diversidad de las fincas.

En ningún caso se admitirá la agregación de plantas altas de la edificación de dos fincas colindantes.

Artículo 53.- Patios interiores o de parcela

Se entienden por patios interiores o de parcela, aquellos que se hallan situados en la vertical de solares edificables y que dan luces a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la baja. Estarán por lo tanto incluidos en su totalidad dentro de la propia parcela.

Adoptarán las dimensiones mínimas de 3 * 3 metros.

En las unidades sencillas, esto es de una vivienda por planta, y cuando se precise el patio interior exclusivamente para iluminación y ventilación de la escalera, éste podrá ser suprimido y la escalera adoptar una disposición con "ojo" de superficie no menor de 2,25 metros cuadrados, con iluminación cenital y ventilación forzada. Caso de parcelas de ancho inferior a 4,50 metros podrá suprimirse el "ojo" de la misma.

Artículo 54.- Edificios destinados a otros usos

Los patios interiores o de parcela, cuando se precisen, serán tales que la superficie total ocupada por los mismos no será inferior al 15 % de la superficie correspondiente a la ocupación de la edificación, no siendo nunca de dimensiones menores que los determinados para los edificios residenciales.

Artículo 55.- Patios interiores en obras de levante

Cuando se efectúen obras de levante, los patios que se construyan en la vertical de otros preexistentes deberán tener unas dimensiones, en las plantas correspondientes al levante, iguales a las correspondientes de acuerdo con los epígrafes anteriores, salvo que las dimensiones del patio preexistente fuesen iguales o mayores a las exigidas para el citado número final de plantas, en cuyo caso se mantendrán las de este en toda su vertical.

Capítulo 3.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 56.- Fachadas

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria en consonancia con el tratamiento y composición de fachada de las plantas superiores, en la cual deberán integrarse posteriormente el diseño de los locales comerciales, respetando las soluciones generales obtenidas y los revestimientos de la planta baja. Los escaparates y letreros habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente, prohibiéndose expresamente el retranqueo immoderado o avance respecto del plano de lectura de huecos.

Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponerse elementos no previstos en el mismo, salvo que se tramiten como modificación completa de la fachada. En este último caso, la documentación a presentar contendrá planos de las fachadas completas en su nueva configuración y sólo podrá ser autorizado si constituyen una nueva solución integral de las mismas, ello sin perjuicio de las restricciones protectoras correspondientes a los edificios de la ordenanza de conservación.

Se prohíbe expresamente la sustitución en plantas piso de las carpinterías de madera en huecos de fachada por carpinterías metálicas. Su sustitución conservará las características de la anterior, en lo que se refiere a despiece y material.

Se admitirá carpintería de PVC o de aluminio lacado por fachadas completas, incluyendo miradores. Caso de que haya mirador, la sección constructiva del mismo, imitará las secciones de madera en gruesos y formas, para lo que se adjuntará detalle constructivo del mirador tipo de madera, con sección constructiva acotada y sección del mirador de PVC o aluminio, con las mismas medidas generales. No se autoriza el uso de aluminio anodizado en ningún caso.

Las puertas de acceso a portales y locales comerciales, se situarán remetidas respecto al plano de la fachada, abriendo hacia fuera y sin invadir el espacio público.

Las carpinterías exteriores, incluso el moblaje de escaparates en planta baja, serán de madera pintada, nunca barnizada.

Deberán cuidarse así mismo, en los casos autorizados, la integración de los huecos de paso a garage o patio de manzana cuando los hubiera, en consonancia con las características de composición general de la fachada.

El contenido del presente artículo afecta, tanto a las fachadas a vía pública como a patios de manzana.

Artículo 57.- Tendederos

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios, debiendo disponer de tendederos.

Las edificaciones que por su tipología no den a patio de manzana, cárcava, etc.... como por ejemplo las situadas en esquina o con fachada a dos calles, dispondrán de tendedero de superficie útil mínima de 3 m².

Dicho tendedero no disminuirá en ningún caso la superficie útil del patio a través del cual ventile.

En el caso de que la edificación no disponga de ningún tipo de patio a través de cual pueda ventilar dicho espacio, adoptará una disposición de cortafuegos, es decir de patio descubierto abierto a fachada, adosado a una medianería, de 1 metro de ancho, oculto tras una celosía continua de lamas de madera pintada, remetida 30 cm.

Artículo 58.- Cierres de terraza

No se autorizará el cierre de balcones y terrazas.

Artículo 59.- Carteles y anuncios.

Con carácter general queda prohibido todo elemento propagandístico, anunciador o puramente decorativo, que suponga una distorsión en el lenguaje compositivo de cada edificio en si mismo o del aspecto paisajístico de calle o plaza. Su uso quedará en todo caso reglamentado por los criterios que a continuación se desarrollan.

Se restringe la colocación de anuncios, carteles, etc., a los que ocupen únicamente los accesos y escaparates y respeten totalmente el parametro visto de la fachada.

Quedan prohibidos elementos carteles o anuncios perpendiculares al plano de fachada o que sobresalgan del mismo, así como cualesquiera otros, fijos o móviles, que oculten elementos compositivos de aquélla, tales como verjas, balaustres, barandillas, huecos de ventana o mirador.

La colocación de elementos anunciadores en tiendas o locales comerciales en general queda restringido a las situaciones antes mencionadas, con las siguientes consideraciones.

Los anuncios sobre el hueco de la planta baja no podrán exceder los contornos del mismo y no invadirán los planos de fachada contiguos.

Los anuncios contenidos en los huecos de planta baja no supondrán la pérdida de imagen del hueco y su composición ni la relación compositiva del mismo con los otros huecos o la general compositiva de fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de luz, focos, etc, que supongan la alteración nocturna de la imagen compositiva del edificio; igual consideración cabe hacer respecto a la utilización de luces de neón o similares que supongan la singularización de un local al margen del resto del edificio en que se integran, como tampoco anuncios luminosos fuera del plano de la fachada.

Artículo 60.- Toldos y marquesinas

Se autoriza el uso de toldos móviles, a las plantas bajas de la edificación con frente al parque de "Lamera", quedando reglamentado su uso tal y como establece la correspondiente Ordenanza Municipal específica. Su vuelo máximo coincidirá con el límite de la concesión.

Su colocación habrá de responder a un mismo tipo para una misma edificación, no pudiendo variar el color o diseño de la tela de recubrimiento, admitiéndose un vuelo máximo de 100 cm.

Los tipos admisibles son de sección 1/4 de círculo, encajados y con la forma del hueco, con vuelo definido en el artículo anterior o bien extensibles.

Queda absolutamente prohibida la colocación de marquesinas de todo tipo, de la forma y dimensión que fuere y sean cuales fueren los materiales, de la que estuvieren constituidas: material translucido o transparente, vidrio, plásticos, policarbonatos, etc. u opacas.

Artículo 61.- Jardineras

No se autorizan jardineras en materiales plásticos o metálicos, a excepción del material de fundición pudiendo estar realizado en material petreo, natural o artificial, o en la citada fundición.

No se autorizarán elementos de este tipo, incluso tiesto, colgados del plano de fachada, debiendo en tal caso ceñirse al ámbito de balcones y terrazas, sin que en este caso puedan tampoco ser colgados hacia el exterior.

Artículo 62.- Texturas y materiales

Se mantendrán la texturas y materiales constructivos originales del edificio, quedando excluido cualquier otro tratamiento o mimetismo estilístico.

No se admitirán recubrimientos o tratamientos de fachada que oculten elementos originales de la misma tales como fuentes, escudos, molduras, marquesinas, pilares, inscripciones, estucados y cualquier otro medio de expresión significativo original del propio edificio.

Se admitirán despieces o dibujos de nueva realización sobre fachada siempre que sean ejecutados sobre texturas apropiadas y que sean representación mimética de elementos específicamente arquitectónicos (molduras, columnas, grecas, frontones) cuando por su anterior tratamiento así fuese aconsejable. Así mismo, se mantendrán los originales existentes.

Todo tipo de picado de textura originales de fachada tendente a descubrir materiales originales que por su calidad o ejecución no estuviesen destinados en origen a permanecer vistos, queda expresamente invalidado.

Se consideran materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos los mismos que más adelante se enumeran para los bajos.

Artículo 63.- Tratamiento de miradores y balcones

Se reformarán conforme al modelo constructivo original, con idénticos materiales y diseño compositivo de aquél.

Artículo 64.- Plantas bajas

Regirá todo lo articulado anteriormente sobre fachadas, y lo especialmente establecido en la ordenanza gráfica de edificación.

Los bajos mantendrán la estructura de vanos original del edificio. No se permitirá la ampliación de los mismos o nuevas aperturas. Así mismo ningún tratamiento de bajos romperá la estructura parcelaria del edificio o colindantes.

En caso de que la textura original de los bajos del edificio se considerase de calidad insuficiente o inadecuada, se admitirá el recubrimiento de éstos con materiales de calidad superior de entre los especificados en la presente Ordenanza.

Se consideran materiales de recubrimiento de bajos apropiados, los estucados, piedras naturales (no pulidas) y mármoles mates. Estos últimos sólo se emplearán en edificaciones que presenten un resto de fachada de calidad, en evitación de un excesivo contraste entre las diversas partes del edificio que ponga en peligro su unidad morfológica. La posibilidad de empleo de aplacados solo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener al aplacado un grosor inferior a 5 cm. y debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

Cuando se opte por el recubrimiento de la textura original de bajos, se tratarán de cara a la composición general del edificio, como elementos de zócalo del mismo, debiendo por tanto tenerse en cuenta la transición de éste con el resto del edificio mediante elementos arquitectónicos apropiados, cornisa o similares

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos, los siguientes:

- Ladrillo visto
- Hormigón visto
- Plaquetas
- Chapa metálica
- Plásticos
- Machimbrado de madera o chapa
- Vidrio reflectante
- Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que contraviniese la presente Ordenanza.

Artículo 65.- Supresión de barreras

Se observará en lo que proceda la vigente Normativa de Supresión de Barreras Físicas y Arquitectónicas para acceso de minusválidos.

Artículo 66.- Cubiertas

Salvo lo dispuesto en las ordenanzas gráficas de edificación, que prevalecerá en cualquier caso, se mantendrán los siguientes criterios:

Se mantendrán el perfil de cubierta, la pendiente y las alineaciones originales, así como sus materiales constructivos no autorizándose ningún tipo de volumen saliente por encima del referido perfil, tales como buhardillas amansardadas, torretas, etc. Se admitirá únicamente un txori-toki a dos aguas por edificio para salida a la cubierta de dimensiones: 1,20 de ancho, 1,50 de alto y remetido 2,50 metros del plano de fachada.

Las torres de ascensores o maquinaria de instalaciones técnicas en general no podrán emerger sobre la cubierta o quedar vistas. Las antenas, pararrayos y demás instalaciones especiales serán objeto de normativa particular y específica que se desarrollará en su momento.

Se conservarán las chimeneas originales cuando existan y se construirán en idéntico estilo y materiales que las originales, las que se encuentren en mal estado o las nuevas que se proyecten.

Artículo 67.- Tecnología e Instalaciones

Las bajantes de pluviales irán pintadas y correrán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera y empotradas en la misma en forma de caja. En los bajos se ajustarán al diseño especificado en la presente Ordenanza.

Las acometidas de los distintos tendidos de infraestructuras se efectuarán por el camino más adecuado hacia el interior del portal y por el techo de éste, hasta el patio interior del edificio, donde se acometerán a las columnas montantes correspondientes.

No se permitirá el cableado no entubado visto en fachadas. Cuando sean inevitables procurarán adaptarse a la morfología específica de cada edificación.

Las fachadas tecnológicas modernas (prefabricados, muros cortina, expresionismo tecnológico en general etc.) quedan expresamente excluidas en cualquier zona y situación de nueva edificación o rehabilitación.

Las cubiertas tecnológicas modernas quedan excluidas con igual criterio que en el apartado anterior.

Las rejillas u otros elementos de expulsión del acondicionamiento de aire para locales en planta baja, se dispondrán de manera estéticamente coherente dentro del hueco de fachada y en el mismo plano de acabado superficial que éste. La impulsión se realizará indistintamente a la altura del suelo o del dintel del hueco de referencia, en tanto que la expulsión se situará siempre en situación inmediata a la altura del dintel.

Las fuentes de sonido procedentes de altavoces o megafonía en general, se dispondrán igualmente dentro del hueco de fachada y también en situación inmediata al dintel.

Artículo 68.- Medianerías

Todas las medianerías tendrán un tratamiento igual al correspondiente a las fachadas de sus respectivas plantas.

Dicha situación regirá de forma indiscriminada tanto en los supuestos de medianerías vistas como consecuencia de las pendientes de la rasante como cuando dichas medianerías den a un solar no edificable o no edificado. En este último supuesto podrá ser atenuado en la situación en que el solar colindante obtuviere licencia de edificación durante la ejecución de las obras, y se procediese al inicio de las mismas en dicho periodo, todo ello exclusivamente en el área que vaya a quedar compartida con la nueva edificación.

Serán de cuenta del dueño del edificio más alto las operaciones de decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua en la superficie que exceda de la altura permitida por la presente Normativa para dicha edificación.

Artículo 69.- Muros de contención

Todo muro de contención que de a la vía o espacio público será revestido en piedra en toda la zona que esté en contacto con los citados espacios públicos o viales.

Artículo 70.- Espacios libres de uso privado

En los patios de carácter privado que se admiten ligados a la edificación no se admitirá construcción alguna, salvo las derivadas de posibles muros de contención o de protección del terreno, caminos de zonas ajardinadas y zócalos de muretes de separación, que en ningún caso superarán la altura máxima de 1 metro. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo y las separaciones serán de elementos vegetales o de hierro forjado.

ANEXO al TITULO IV: "Ordenanzas gráficas"

Las Ordenanzas gráficas están constituidas por los planos denominados

- "TRATAMIENTO DE FRENTE EDIFICATORIOS"
- "PLANTA NORMATIVA DE CUBIERTAS"

Se han utilizado como base los alzados de la edificación existente dibujados a escala 1/250, en base a la documentación topográfica del área facilitada por el Ayuntamiento de Bermeo a escala 1/500 (desglosada a nivel de planta baja y de cubiertas) de la cual se han tomado las cotas de aleros y rasantes.

El nivel del primer forjado se ha restituido a escala midiéndolo directamente sobre la edificación.

El resto se ha dibujado utilizando como referencia documentación fotográfica realizada expresamente.

Sobre esta base se ha señalado:

- con traza los elementos discordantes, como tratamientos de materiales inadecuados, cuerpos volados macizos, miradores, levantes, etc....
- así como la ordenanza de sustitución en altura.

TITULO V.- NORMATIVA REGULADORA DE USOS

Artículo 71.- Clasificación de los Usos

Los usos de los suelos se clasifican en las siguientes categorías:

- 1) Según su posibilidad de ubicación en el territorio:
 - 1.a. Usos permitidos
 - 1.b. Usos prohibidos
 - 1.c. Usos tolerados
 - 1.d. Usos temporales
 - 1.e. Usos provisionales
- 2) Según el régimen de propiedad tanto del suelo como de la instalación o edificación que lo alberga, se dividen los usos en:

Usos de propiedad pública:

- 2.a. Uso de espacio público
- 2.b. Uso de la administración

Usos de propiedad no pública:

A. Usos de propiedad o función comunitaria

- 2.c. Uso de acceso público
- 2.d. Uso institucional
- 2.e. Uso asociativo
- 2.f. Uso colectivo
- 2.g. Uso de servicios

B. Uso privatizado

- 2.h. Uso de vivienda
- 2.i. Uso de comercio al por menor
- 2.j. Uso de taller
- 2.k. Uso de lonja
- 2.l. Uso de oficina
- 2.m. Uso de espacio libre

- 3) Según la característica básica de un uso de desarrollarse o no, sustentado en un edificio, se clasifican en dos grupos:
 - 3.a. Usos sustentados en edificación o instalación
 - 3.b. Usos libres de edificación

Artículo 72.- Usos permitidos

Son aquellos que se autorizan en la presente normativa para cada zona, o pormenorizadamente en función de su emplazamiento dentro del edificio que los alberga.

Artículo 73.- Usos prohibidos

Son usos prohibidos, aquellos que lo estén expresamente por estas normas y aquellos que así lo indiquen las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, orden público y tranquilidad. Se considerarán también prohibidos, aquellos usos que no estén expresamente relacionados como permitidos por las presentes Normas.

Artículo 74.- Usos tolerados

Son usos tolerados, aquellos que proviniendo de una situación urbanística anterior a esta Normativa, no se encuentran relacionados entre los permitidos, o que estándolo no corresponden a los suelos sobre los que se asientan, siendo no obstante compatibles temporalmente, bien en su estado actual o con las restricciones precisas en la intensidad o forma del uso. Se tolerarán por un cierto periodo de tiempo, pasado el cual, deberán tender a su desaparición.

Artículo 75.- Usos temporales

Son usos temporales los establecidos por un plazo limitado en función de una concesión administrativa, o de una cesión temporal de derechos de superficie.

Artículo 76.- Usos provisionales

Son usos provisionales los que por no precisar obras o instalaciones permanentes, pueden autorizarse con carácter provisional.

Artículo 77.- Uso de espacio público

Son usos de espacio público a los efectos de estas normas los que se desarrollan sobre suelos de uso y dominio público y correspondan a actividades no sustentadas en edificación.

Artículo 78.- Uso de la administración

Son usos de la Administración los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivadas de la vida social, desarrolladas por la Administración, Territorial o Institucional en edificios e instalaciones cuya titularidad ostente.

Artículo 79.- Uso de acceso público

Se incluyen en este apartado, aquellos espacios que estando por la presente normativa incluidos en las áreas de propiedad privada, la propia normativa les impone de manera expresa servidumbres de paso público o utilización pública de su subsuelo, suelo o vuelo.

El mantenimiento de los mismos, en las debidas condiciones de seguridad y ornato, correrá a cargo de sus propietarios.

Artículo 80.- Uso institucional

Corresponde a los usos desarrollados por institutos religiosos, partidos políticos, sedes sindicales y todas aquellas instituciones cuyas actividades estén sujetas, al menos en cuanto a su organización y funcionamiento interno al derecho administrativo.

Artículo 81.- Uso asociativo

Corresponde a aquellos usos desarrollados por un grupo humano al que se accede, no por un mero derecho de ciudadanía, sino por la pertenencia a una asociación, comunidad, sociedad, club u organización.

Artículo 82.- Uso colectivo

Corresponde a aquellos usos, en los que el acceso a los mismos, y a sus edificios e instalaciones, se realiza mediante el abono de una entrada o contraprestación análoga, ofrecida al público en general.

Artículo 83.- Uso de servicios

Corresponde a los usos relativos a la distribución de energía, a las comunicaciones, al mantenimiento y estacionamiento del parque automovilístico, a las actividades comerciales públicas y a los que así se les denomine en los documentos correspondientes a la presente normativa.

Artículo 84.- Uso privatizado

Corresponden a la categoría de uso privatizado aquellos usos que no estando contenidos en los apartados de usos de propiedad pública y usos de propiedad o función comunitaria, están dedicados al desarrollo de la actividad de los particulares en solares susceptibles de aprovechamiento privado.

La presente normativa autoriza con la categoría de privatizados los siguientes usos:

- Uso de vivienda
- Uso de comercio al por menor, que corresponde al uso comercial de propiedad privada.
- Uso de talleres, que para ser autorizado, no corresponderán a actividades de producción, sino exclusivamente a las de reparación y mantenimiento, dando un servicio directo al usuario, artesanales, reparación de electrodomésticos, etc.
- Uso de almacén. Este uso será autorizado exclusivamente para el acopio y distribución de los productos requeridos exclusivamente por la actividad comercial del Area.
- Uso de lonja, autorizado exclusivamente para el acopio y reparación de útiles de pesca.
- Uso de oficina. Comprende a los usos terciarios de tipo técnico, administrativo privado y mercantil.
- Uso de espacio libre. Comprende el que se desarrolla sobre suelos de propiedad privada y corresponden a actividades no sustentadas en edificación.

Artículo 85.- Usos sustentados en la edificación o instalación y libres de edificación

Los usos que podrán ubicarse en edificación o instalación, serán los siguientes:

- Uso de vivienda
- Uso de comercio al por menor
- Uso de oficinas
- Uso asistencial-sanitario
- Uso religioso
- Uso docente
- Uso cultural
- Uso recreativo-social
- Uso deportivo
- Uso de taller, almacén y lonja
- Uso de servicios públicos de la administración
- Uso de aparcamiento

Usos libres de edificación:

- Uso de estacionamiento
- Uso viario
- Uso de zonas verdes y espacios libres públicos
- Uso de acceso público
- Uso de espacio libre de acceso privado

Artículo 86.- Uso de equipamiento urbano

Comprende aquellos usos que perteneciendo a la categoría de usos de propiedad pública o usos de propiedad o función comunitaria, prestan un servicio de equipamiento de la ciudad en alguna de las siguientes dotaciones:

- Administrativo
- Cultural
- Religioso y social
- Docente
- Recreativo
- Deportivo y de ocio
- Asistencial
- Sanitario
- Servicios

El uso de equipamiento urbano se autoriza para todas las manzanas edificables, en tanto se ajusten a la propuesta del Plan y a las características de la edificación cuando se implanten en una existente. El comercio de titularidad privada queda excluido de ser considerado un uso de equipamiento urbano.

Salvo en el caso de los equipamientos docentes, 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 previstos.

El uso social comprende a todos aquellos servicios de interés público y social no comprendidos en las otras dotaciones, tales como guarderías, centros de asistencia social, etc.

Artículo 87.- Listado del equipamiento urbano:

Loc.	Equipamiento	Tipo	Carácter
<u>Sistema General de Equipamiento Comunitario:</u>			
1	Patronato Salud y Bienestar Social	Servicios Públicos de la Admon.	General
2	Centro Cultural Monjas Josefinas	Cultural	General
3	Escuela de marinos	Docente	General
4	Conservatorio Municipal J. A. Eguía	Docente	General
5	Museo del Pescador	Cultural	General
6	Iglesia de Santa María	Religioso	General
7	Iglesia de Santa Eufemia	Religioso	General
8	Ambulatorio	Sanitario	General
9	Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
10	Sociedad Bermeana	Recreativo	General
11	Hospital Psiquiátrico	Sanitario	General
12	Ampliación Ayuntamiento	Servicios Públicos de la Admon.	General
13	Edificio en Andra Mari 22 (Beruala)	Servicios Públicos de la Admon.	General
15	Biblioteca Municipal	Cultural	General
16	Frontón	Deportivo	General
17	Asistencial Servicios "Cofradía"	Asistencial-Servicios	General
<u>Sistema Local de Equipamiento Comunitario:</u>			
14	Beruala en Erremedio Kalea 5	Servicios Públicos de la Admon.	Local
18	Club de Jubilados (solo planta baja)	Asistencial	Local

Artículo 88.- Zonas verdes, libres y viarias

Comprende aquellos espacios destinados a parques, jardines, plazas y viales.

Artículo 89.- Zonas verdes

Las zonas verdes, ajardinadas o pavimentadas no podrán cambiar en ningún caso su carácter, pero si se podrán autorizar sobre las mismas, usos provisionales sobre instalaciones muebles, tales como ferias, etc. o todos aquellos correspondientes al amueblamiento urbano, como kioskos, aseos, fuentes, etc.

La edificabilidad máxima en estos suelos no excederá de 0,02 m²/m².

Artículo 90.- Espacios libres

Son espacios libres el resto de las zonas señaladas como "zonas verdes y espacios libres" en el plano correspondiente. Los usos sobre rasante autorizados para los espacios libres, son los mismos que se definen para las zonas verdes.

Artículo 91.- Listado de zonas verdes y espacios libres:

Loc.	Denominación	Superficie	Carácter
<u>Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:</u>			
A	Parque de Lamera	12.110 m ²	G. Público
B	Mikel Deunaren Enparantza	1.130 m ²	G. Público
<u>Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:</u>			
C	Prantzisko Deuna Atea	280 m ²	L. Público
D	Arana tar Sabin Enparantza	1.270 m ²	L. Público
E	Mirador Gaztelu (de acceso público)	310 m ²	L. Público
F	Bazterra Ibiltokia	490 m ²	L. Público
G	Espacio libre Andra Mari Kalea	440 m ²	L. Público
H	Espacio libre junto al arco de San Juan	60 m ²	L. Público
I	Espacio Libre Irakaskintza-Ongintza Kalea	120 m ²	L. Público
K	Espacio Libre Intxausti Kalea	100 m ²	L. Privado
L	Espacio Hurtado de Mendoza Kardenalaren Kalea	110 m ²	L. Privado
M	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	160 m ²	L. Privado
N	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea 18	130 m ²	L. Privado
O	Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	170 m ²	L. Privado
P	Espacio libre Areilza Kalea	40 m ²	L. Privado

Artículo 92.- Espacios viarios

Los usos autorizados serán los de circulación y aparcamiento en las condiciones que determinen los servicios municipales de tráfico.

En las zonas de circulación peatonal se podrán autorizar usos temporales similares a los de las zonas verdes.

Artículo 93.- Uso de Vivienda

El uso de vivienda está autorizado para todas las manzanas que sean susceptibles de tener usos privatizados, es decir, que no pertenezcan a la categoría de equipamiento urbano, o sean espacios verdes, libres o viarios.

No podrá desarrollarse en situaciones de sótano o semisótano, debiendo quedar el pavimento de las piezas destinadas a este uso a 0,45 cm. de altura con respecto al terreno o rasante exterior. En los supuestos de rehabilitación se cumplirán las condiciones contenidas en el anexo III del Decreto de Rehabilitación relativas a la existencia de viviendas en planta baja.

Tampoco podrá desarrollarse independientemente el uso de vivienda en locales bajo cubierta, si los mismos no disponen de huecos en el plano de fachada. Caso de no disponer de dichos huecos se admitirá el uso de vivienda cuando dichos locales estén ligados a una vivienda inferior por la que se producirá el acceso.

La superficie de la vivienda mínima se fija en 45 m² útiles, siendo únicamente admisible de menor dimensión en el caso de que el tamaño de la parcela así lo requiera.

Las características del presente P.E.R. hacen que, no obstante, al margen de la aplicación de la clasificación de viviendas señalada en los artículos anteriores y a los efectos exclusivos de la rehabilitación y en concordancia con los planteamientos del Decreto 278/1983 de 5 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, que las viviendas que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en los Anexos III del citado Decreto, tengan, a los efectos del mismo la consideración de vivienda, aún cuando no se ajustaren a los parámetros señalados con anterioridad, o incluso aunque su superficie sea menor de 30 m².

Igualmente prevalecerá en los supuestos de edificación de viviendas protegidas y sociales, la normativa vigente en cada momento fijada por el Departamento Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del gobierno Vasco u órgano competente, cuando ésta entrare en conflictividad abierta con los parámetros antes señalados y exclusivamente a los efectos de las viviendas protegidas o de protección oficial.

Artículo 94.- Uso de comercio al por menor

El uso de comercio al por menor comprende las actividades que consisten en la reventa, y compra-venta, permuta y/o exposición de mercancía al público y a pequeños usuarios en general, pudiendo venderse las mercancías tal como se adquieren o previa las transformaciones, tratamientos o acondicionamientos usuales en el comercio al por menor.

Se comprende en este uso, por un lado el almacenamiento en exclusiva de las mercancías destinadas directamente a las operaciones indicadas y por otro la propiedad o el derecho a disponer de las mercancías.

Se consideran como comprendidas en el uso de Comercio al por menor las actividades incluidas en los grupos 641, 642, 643, 644, 645, 647, y 648 de C.N.A.E. según publicación al efecto del Instituto Nacional de Estadística.

Se comprenden igualmente en el uso de comercio al por menor las actividades que satisfacen los servicios personales de lavanderías, tintorerías y similares, salones de peluquería e institutos de belleza, estudio y servicios fotográficos, y otros servicios personales definidos en los grupos 971, 972, 973, 979 de la C.N.A.E. siempre que no supongan afección ambiental ni incurran en los supuestos de producción, vertido y/o emisión de sustancias tóxicas en ellas indicados.

Se admitirá en general el uso de comercio al por menor en todas las plantas bajas de los edificios ubicados en el A.R.I.

En las edificaciones existentes actualmente que dispongan de planta sótano, para las que el Plan no prevea otro uso, se admitirá en ésta el uso de comercio al por menor, pero siempre ligado al desarrollado en la planta baja, no independientemente.

El acceso será exclusivo e independiente, desde la vía pública o espacio de acceso o uso público, a los locales que albergen el uso de comercio al por menor.

Artículo 95.- Uso de oficina

Se incluyen en este uso el de las actividades abiertas al público o privadas en las que predomine el carácter de servicio administrativo y burocrático, comprendiendo los establecimientos bancarios, consejeros, jurídicos, publicidad, gestión, informática, instituciones financieras, de bolsa, seguros, despachos profesionales, servicios y oficinas técnicas, asociaciones profesionales, organizaciones económicas, sindicales, políticas o religiosas, servicios prestados a la colectividad y los que con carácter análogo pertenezcan a empresas privadas, instituciones y organismos públicos o privados.

Podrá autorizarse el ejercicio de profesiones liberales en los edificios de viviendas.

Artículo 96.- Uso de planta baja

Las plantas bajas de los edificios de uso privatizado serán susceptibles de usos comerciales, recreativos, de servicios, oficinas, talleres, almacenes y lonjas.

También serán susceptibles de usos de servicios, con la limitación de que las actividades correspondientes al mantenimiento y estacionamiento del parque automovilístico solo se autorizarán en los edificios con frente a las calles Arresi y Segundo Ispizua, tal como se detalla en la documentación gráfica. Los usos actuales de locales para estos usos, en el resto del A.R.I. se considerarán tolerados.

La categoría industrial máxima autorizada será la 2a, y tendrán que estar al servicio directo del usuario.

Artículo 97.- CATALOGO DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERES PREFERENTE Y AREAS DE LOCALIZACION

(Clasificadas en categorías al objeto de aplicar el párrafo segundo del art. 43 del Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco 278/1.983 de 5 de Diciembre)

Categoría primera :

- Uso de comercio al por menor, oficinas y despachos profesionales, en plantas bajas, en la Sección 1.

Categoría segunda :

- Uso de comercio al por menor, oficinas y despachos profesionales, en plantas bajas, en las Secciones 2 y 5.
- Uso de talleres y pequeña industria, en plantas bajas, en Sección 1.

Categoría tercera :

- Uso de comercio al por menor, oficinas y despachos profesionales, en plantas bajas, en las Secciones 3 y 4.
- Uso de talleres y pequeña industria, en plantas bajas, en Secciones 2 y 5.

Categoría cuarta :

- Uso de talleres y pequeña industria, en plantas bajas, en Secciones 3 y 4.

ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA: DISPOSICIONES FINALES

- 1) Las ordenanzas de construcción de las V.P.O. que no se opongan al contenido y determinaciones de las presentes serán de aplicación subsidiaria a estas Normas Urbanísticas, en tanto estén vigentes.
- 2) Se propone que se acuerde por la Corporación constituir el Registro Municipal de Solares con efectos desde el día de la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación, comenzando a computarse desde ese día los plazos legales para la declaración de fincas en situación de venta forzosa, con los efectos previstos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobado por Decreto 635/1.964 de 5 de Marzo.

La obligatoriedad de edificar está impuesta en el texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, como medida de fomento a la edificación, tratándose sobre éste tema en los Arts.- 154 a 164.

Básicamente, hay que decir, que los propietarios de solares (que merezcan dicha calificación según la Ley del Suelo), deberán edificarlos dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de actuación Urbanística. El Reglamento de edificación forzosa, en su artículo 9, fija que cuando se produzca un acuerdo que obligue a la edificación forzosa de una finca en plazo no superior a cinco años, esto dará lugar a la inclusión de la finca en el Registro Municipal, donde se consignarán las condiciones señaladas en el acuerdo. Si el plazo de edificación fuera mayor, la inclusión tendrá lugar cuando falten por transcurrir 5 años. Si no hubiera plazo fijado, los plazos que marca la ley son los siguientes (Art. 154 L.S.):

- a) Dos años desde que la parcela, que merezca la calificación de solar, esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación, al menos de dos terceras partes de su superficie, si el propietario hubiese cedido los terrenos y costeado la urbanización.
- b) Tres años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el Art. 82 de la L.S. en su número 1.

A estos efectos, tendrán la consideración de solares las fincas en las que existan construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas, para las que existe una regulación especial.

Los plazos anteriores pueden ser prorrogados por distintos períodos de tiempo en algunos casos especiales.

Pasado el plazo de edificación la parcela quedará en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento en el Registro Municipal de Solares.

Las fincas de que hemos hablado, que no sean solares sin edificar, sino que existan en ellas construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas deberán, primeramente y transcurridos los plazos legales, ser incluidas en el Registro de Solares y dos años después de ésta inclusión pasarán a la situación de venta forzosa.

Incluido un solar o finca en el Registro Municipal de Solares, hay que iniciar el expediente de valoración cuyo resultado final se hará constar en el mismo registro.

El justiprecio de los solares se fundará en su valor urbanístico con arreglo a los criterios del Reglamento de Edificación Forzosa y de la Ley del Suelo, aplicándose así mismo los preceptos de la Legislación de expropiación forzosa.

Dentro de éste justiprecio, se tendrá en cuenta las indemnizaciones que deban abonarse a los titulares de derechos de arrendamiento u otros análogos.

Para los solares incluidos en el Registro existen diferentes posibilidades:

- a) El Ayuntamiento podrá expropiarlos de oficio para edificarlos.

- b) Cualquier persona podrá adquirirlos solicitando del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique conforme a la valoración de la que hemos hablado antes. El peticionario debe asumir los compromisos de edificar y depositar el justiprecio.
- c) Podrá formularse y aplicarse el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidas en el Registro.

Pasados dos años sin que se hubiese realizado ninguna de las actuaciones precedentes señaladas, el Ayuntamiento sacará a subasta el inmueble al tipo de licitación del justiprecio y con la cláusula de que el adquirente deberá edificar según el plan.

Si quedara desierta una segunda subasta, en la que el tipo de licitación será de un 25% inferior, el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble en un plazo de seis meses, por el precio mínimo de licitación y con destino a la edificación conforme al plan.

Si el Ayuntamiento no lo adquiriese, el estado de venta forzosa del inmueble quedará en suspenso durante un año, en el cual el propietario podrá emprender y continuar la edificación a ritmo normal. Pasado este plazo sin que el propietario lo hiciera, el inmueble volverá a estar en situación permanente de venta forzosa con el tipo de valoración de la última subasta.

No obstante lo anterior, el régimen general de la edificación forzosa puede dejarse sin efecto en todo el término municipal o en alguna parte del mismo, por parte del Ayuntamiento, previa autorización del departamento correspondiente del Gobierno Vasco, en algunos casos:

- 1) Cuando en el ámbito territorial afectado por la suspensión, el Plan General determine la necesidad o conveniencia de realizar operaciones de reforma interior o se apruebe inicialmente un plan especial de esa naturaleza.
- 2) Cuando concurren densidades de edificación u otras circunstancias de carácter urbanístico, económico o social que así lo aconsejen, mientras subsistan tales circunstancias.

Como consecuencia de todo lo anterior, los Ayuntamientos están obligados a llevar un registro de solares y otros inmuebles de edificación forzosa, a cargo del Secretario, bajo la inspección del Alcalde en los siguientes casos:

- a) Municipio con Plan General de Ordenación Urbana aprobado.
- b) Municipio que tenga más de 20.000 habitantes.
- c) Cuando así haya sido aprobado por el departamento correspondiente del Gobierno Vasco.

La tramitación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bermeo es la ocasión idónea para constituir el Registro Municipal de Solares del Municipio de Bermeo, en cumplimiento de las disposiciones legales y con el fin de evitar en lo posible las operaciones de tipo especulativo que con motivo del Plan Especial de Rehabilitación pudieran producirse, así como aprovechar al máximo las ventajas que para la buena gestión municipal proporcionan las medidas legales sobre edificación forzosa, lo que ha motivado la adopción del acuerdo de constitución del Registro arriba transcrito.

En el Art. 10 del Reglamento de edificación forzosa, se regula el contenido del Registro Municipal (situación y nombre de la finca, extensión y linderos, naturaleza y destino de la finca, nombre del propietario, cargas y gravámenes que afectan a la finca, datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, plazo de edificación y prórrogas en su caso, datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, inquilinos y ocupantes del inmueble, valor urbanístico de la finca)

Debe de hacerse constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar. El asiento se cancelará en caso de cumplimiento de la obligación de edificar.

La forma de llevar el Registro está regulada en el Art. 11 del Reglamento y en la Orden de 24 de Julio de 1964.

Los Arts. 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento regulan la publicidad del Registro, la incoación del expediente de inclusión en el Registro, la tramitación de dicho expediente y de los recursos contra los acuerdos de inclusión.

Capítulo III.- DETERMINACIONES DE GESTION Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- Determinaciones Generales

- 1.1. Ejecución del PER
- 1.2. Desarrollo de la ejecución

2.- Determinaciones Específicas

- 2.1. Actuaciones Aisladas
 - 2.1.1. Espacio libre junto al arco de San Juan
 - 2.1.2. Pórtico de la Iglesia de Santa Eufemia
- 2.2. Deberes de conservación de la urbanización, por parte de la Administración y los particulares
- 2.3. Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras
 - 2.3.1. Costo Unitario Medio (ptas./m2) de la Urbanización
 - 2.3.2. Desglose según art. 14.6 del "Decreto 214/1996 de 30 de Julio
 - 2.3.3. Desglose según intervenciones urbanizadoras

ANEXO I: Justificación evaluación intervenciones urbanizadoras

- 2.4. Evaluación económica costes de rehabilitación y/o construcción de dotaciones equipamentales

ANEXO II: Justificación evaluación intervenciones constructivas

- 2.5. Evaluación económica costes de ejecución de las obras de urbanización y adquisición de espacios libres de nueva creación.
- 2.6. Costo orientativo de la rehabilitación del parque de viviendas
- 2.7. Aprovechamiento Medio y Valor Urbanístico del suelo

ANEXO III: Justificación cálculo superficies Area delimitada por el PER

ANEXO IV: Cálculo del aprovechamiento Medio

- 2.8. Compromisos de las diferentes Administraciones en orden a la financiación de la obtención de suelo para Sistemas Generales o Locales, de la obtención y rehabilitación de construcciones para Equipo Comunitario Primario, y de la realización de intervenciones urbanizadoras

Capítulo III.- DETERMINACIONES DE GESTION Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- Determinaciones Generales

1.1.- Ejecución del PER

De acuerdo con el art. 4.1 de la Ley 5/1998 de 6 de Marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. (B.O.P.V.– 30 de Marzo de 1998) la supervisión y coordinación de la Ejecución del presente Plan Especial de Rehabilitación, así como su aprobación inicial y provisional corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Bermeo, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos por la legislación aplicable.
Disposiciones:

- Art. 4 del “R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio”.
- Arts. 6.2, 7 y 8 del Régimen de Gestión Urbanística, y concordantes.
- Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de las Comunidades Autónomas y los Organos Forales de sus Territorios Históricos, de 25 de Noviembre de 1983.
- Art. 18 del Decreto 214/1996 de 30 de Junio – B.O.P.V. de 13/VIII/96. (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación).

1.2.- Desarrollo de la Ejecución

De acuerdo con al legislación vigente, la ejecución del presente PER ha de desarrollarse de acuerdo con los procedimientos que permitan garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y del costeamiento de la urbanización que, en su caso, tuviese que llevarse a cabo por parte de los mismos.

Las Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas delimitadas en anteriores documentos del PER han sido ejecutadas o están en fase de urbanización. Se plantean dos nuevas Actuaciones Aisladas:

- Obtención de un pequeño espacio libre junto al Arco de San Juan en la parcela señalada con la numeración del Plan 1.1.8, en la calle Irakaskintza s/n.
- Eliminación del actual pórtico de la Iglesia de Santa Eufemia, y la inserción de otro más acorde con el edificio.
En lo que respecta a la parcela y edificios señalados por el Plan con la numeración 1.6.1., y con frente a las calles Irakaskintza, Talarantzko y Arrekoetxea, esto es, el antiguo centro docente de las Monjas Josefinas:
- Es de propiedad municipal
- El Plan prevé, a corto plazo, la urbanización del Espacio no ocupado por las edificaciones, para su uso como espacio libre público, y así se establece en el Estudio Económico
- El Plan prevé, a medio plazo, la sustitución de la edificación existente por otra de nueva planta, previa redacción de un Estudio de Detalle, para su uso como centro cultural, con la misma edificabilidad de la que dispone actualmente, esto es, 2.500 m2. y así se establece en el Estudio Económico.
- También se contempla la posibilidad de incluir un aparcamiento bajo rasante en la totalidad de la parcela.

En lo que respecta a la parcela y edificios señalados por el Plan con la numeración 1.8.1/1.8.2/1.8.3 y 1.8.4 y con localización postal Landatxu 1, 2, 3 y s/n:

- Caso de sustitución se redactará previamente un Estudio de Detalle.
- Su edificabilidad no superará la que actualmente dispone, esto es:

• 1.8.1, Landatxu 1.....	745	m2.
• 1.8.2, Landatxu 2.....	730	m2.
• 1.8.3, Landatxu 3.....	345	m2.
• 1.8.4, Landatxu s/n.....	600	m2.
• Bajos destinados a lonjas.....	700	m2.

En lo que respecta a la parcela y edificio señalado por el Plan con la numeración 4.9.3 (antigua Cofradía) y con localización postal Fraile Leku s/n:

- Caso de sustitución se redactará previamente un Estudio de Detalle.
- Su edificabilidad no superará la que actualmente dispone, esto es:
- 4.9.3, Fraile Leku s/n 2.970 m2.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las intervenciones constructivas y urbanizadoras permitidas de acuerdo con los objetivos rehabilitadores del PER, dentro del ámbito delimitado como objeto del planeamiento especial se establecen tres tipos de actuaciones que se enmarcan, a efectos de la ejecución de Plan, en dos tipos o categorías:

- Actuaciones Aisladas

La ejecución de las intervenciones urbanizadoras o edificatorias que se han considerado básicas o necesarias para garantizar la consecución de los espacios libres, viales o equipo comunitario primario, previstos por el Plan con el fin de dar forma, contenido y ambientación definitiva al ámbito de planeamiento, se propone a través de la delimitación de las oportunas Actuaciones Aisladas.

Delimitación que trata de incluir las zonas o parcelas de suelo privado o público potencialmente más aptas para tales cometidos, las actualmente más desatendidas o deficientes, o bien, las capaces de introducir sensibles mejoras en el tejido urbano a través de su modificación y adaptación a las necesidades de su entorno próximo. La ejecución de las Actuaciones Aisladas se llevarán a cabo por el sistema de Expropiación, al igual que la ejecución de los Sistemas Generales previstos por el PER.

- Area de Edificación Consolidada propiamente dicha

Es la integrada por los edificios en los que, en virtud de su adecuación a los objetivos del PER y de las intervenciones constructivas permitidas en ellos, han de conservarse todos o, al menos alguno de sus elementos construidos, según los casos.

Así mismo, forman parte de este área los viales y espacios libre existentes cuyo trazado previsto e intervenciones urbanizadoras tendentes a su rehabilitación y adecuación urbana (pavimentación, infraestructuras, etc.), no hacen necesarias modificaciones significativas respecto del trazado y estructura formal actuales del tejido urbano.

Su ejecución podrá llevarse a cabo mediante actuaciones individualizadas. En las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas se observará puntualmente el cumplimiento de lo dispuesto, para cada categoría o tipo, en el Anexo I y condiciones concordantes de los Anexos II, III y IV del Decreto 214/1996 de 30 de Julio, sin perjuicio de las directrices emanadas a este respecto del Decreto 396/1998 de 22 de Diciembre, de modificación de Decreto, de la Dirección del Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, por el que se calificó, como Bien Cultural, el Casco Histórico de Bermeo, con la categoría de Conjunto Monumental y se fijó su régimen de protección.

- Intervenciones de Rehabilitación Aislada

Afectan a los edificios existentes dentro del ámbito objeto del PER que incumplen el Art. 138 de la Ley del Suelo y que han sido definidos como Discordantes o Inadecuados, según los casos.

Son, por tanto, edificios no adecuados a las determinaciones del Plan pero que, por ser de construcción relativamente reciente y basada en tecnología actual, pueden suponerse suficientemente perdurables como para no ser necesaria su sustitución por razones de deterioro o ruina durante el tiempo previsto para la realización del mismo, sino, en todo caso, acreedores de adaptación o mejora de sus actuales condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad u ornato público, de acuerdo con las directrices y ordenanzas generales del PER, con los Arts. 21 y 245 de la Ley del Suelo, y con la limitaciones definidas a este respecto en los Arts. 3.1.c) y d), y 3.5 del Decreto 214/1996, de 30 de Julio.

Únicamente en este sentido (a efectos puramente temporales), pueden ser considerados como integrantes de lo que hemos definido como area de Edificación Consolidada dentro del ámbito de planeamiento, y no porque sus condiciones actuales (ubicación, alineaciones, alturas, usos o tratamientos materiales) se encuentren acordes con el especial entorno urbano donde se asientan y del que participan.

En base a estas consideraciones, los edificios citados se hallan excluidos, en el presente Plan Especial, de la financiación de Rehabilitación Integrada, de acuerdo con lo contemplado en el Art. 6.3 del Decreto 214/1996 de 30 de Julio.

No obstante, su Rehabilitación Aislada podrá estar protegida o ser acreedora de la financiación cualificada, siempre que se acredite oportunamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Art. 7 del citado Decreto.

2.- Determinaciones Específicas

2.1.- Actuaciones Aisladas

2.1.1.- Espacio libre junto al Arco de San Juan

Obtención de un pequeño espacio libre junto al Arco de San Juan en la parcela señalada con la numeración del Plan 1.1.8, en la calle Irakaskintza s/n.

Comprende los bienes y derechos que el planeamiento especial prevé han de ejecutarse como Actuaciones Aisladas en suelo urbano, concretándose dichos bienes y derechos en los siguientes:

Espacio Libre junto al Arco de San Juan 8.958.300 pts

La valoración económica esta desglosada en el apartado 2.4.

2.1.2.- Nuevo pórtico para la Iglesia de Santa Eufemia

Eliminación del actual pórtico de la Iglesia de Santa Eufemia, y la inserción de otro más acorde con el edificio.

Comprende los bienes y derechos que el planeamiento especial prevé han de ejecutarse como Actuaciones Aisladas en suelo urbano, concretándose dichos bienes y derechos en los siguientes:

Nuevo pórtico para la Iglesia de Santa Eufemia 31.625.330 pts

La valoración económica esta desglosada en el apartado 2.4.

2.2.- Deberes de conservación de la urbanización, por parte de la Administración y los particulares

La distribución entre la Administración y los particulares de los deberes de conservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización prevista por el PER en su ámbito de aplicación, se regulará de acuerdo con lo contemplado en la Legislación vigente y, en especial, por las siguientes disposiciones:

- LEY DEL SUELO (R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio)

Art. 21	(Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación)
Art. 134.1	(Obligatoriedad de los Planes)
Art. 136.2	(Usos y obras provisionales)
Art. 245.1	(Deber de Conservación)
Art. 246.2	(Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales)

- REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA (D. 3.288/1978 de 25 de Agosto)

Arts. 10 y 11, y concordantes.

Entendiéndose su aplicación de modo siempre acorde con las directrices contempladas a este respecto en la

- LEY 7/1990 de 3 de Julio, DEL PATRIMONIO CULTURAL VASCO (B.O.P.V. de 6/VIII/1990)

Arts. 1 a 4 inc.	(Disposiciones Generales)
Arts. 28 a 36 inc.	(Bienes Inmuebles)
Arts. 37 a 42 inc.	(Bienes Muebles)

y otras disposiciones concordantes derivadas de la aplicación de lo contemplado en su Capítulo IV (Patrimonio Arqueológico).

2.3.- Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras

La evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras previstas por el PER que a continuación se expone, ha de considerarse una aproximación del costo máximo previsible para la rehabilitación, o nueva realización en su caso, de los viales y espacios libres públicos del ámbito del planeamiento especial. Rehabilitación que, de acuerdo con lo contemplado en el Anexo I del "Decreto 214/1996 de 30 de Julio", toma como referencias globales los tipos de intervención urbanizadora siguientes:

- Conservación en41.560 m2 de superficie.
- Reforma en27.860 m2 de superficie.
- Nuevo establecimiento en 788 m2 de superficie.

Se ha considerado oportuno prever el supuesto de Reforma dada la conveniencia de suprimir el trazado aéreo actual de las redes de Energía Eléctrica y Alumbrado, Telefonía, etc., sustituyéndolo por nuevos trazados subterráneos.

2.3.1-Costo Unitario Medio (ptas./m2) de la Urbanización

• P.E.M.	52.000 ptas/m2.	
• Gastos Generales (13% E.M.).....		6.760 ptas/m2.
• Beneficio Industrial (6% E.M.).....		3.120 ptas/m2.
• Honorarios Técnicos (12% E.M.).....		6.240 ptas/m2.
COSTO UNITARIO MEDIO.....		68.120 ptas./m2.

**2.3.2.- Desglose según art. 14.6 del “Decreto 214/1996 de 30 de Julio
(Art. 55 del Reglamento de Planeamiento)**

De acuerdo con lo indicado para la “evaluación de la implantación de obras y servicios en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales”, la cantidad anterior queda distribuida del siguiente modo:

• I.- Explanación, Pavimentación, Señalización y Jardinería	53 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	36.103,60
• II.- Red de Abastecimiento de Agua, Riego, Hidrantes	4 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	2.724,80
• III.- Red Alcantarillado, aguas pluviales y fecales	9 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	6.130,80
• IV.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	14 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	9.536,80
• V.- Otras redes (Telefonía, Gas, etc.).....	3 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	2.043,60
• VI.- Obras especiales de reforma (Variación de trazados, etc.)	2,27 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	1.546,32
• VII.- Obras especiales de nuevo establecimiento (Muros, etc.).....	10 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	6.812,00
• VIII.- Indemnizaciones (Demoliciones, etc.).....	4,73 %
P. Proporcional de 68.120 ptas./m2	3.222,08
Total	100 %
Total	68,120,00

2.3.3.- Desglose según Intervenciones Urbanizadoras

• CONSERVACION.....	48.700 m2
Se estima su costo en un 5% de las obra señaladas	
en los capítulos anteriores I, II, III, IV y V.....	83 %
68.120 ptas./m2 x 0,1 x 0,83 x 48.700 m2.....	137.673.926
• REFORMA.....	27.860 m2
Se estima su costo en un 20% de las obra señaladas	
en los capítulos anteriores I, II, III, IV y V.....	83 %
68.120 ptas./m2 x 0,5 x 0,83 x 27.860 m2.....	393.798.314
• NUEVA PLANTA.....	860 m2
Se estima su costo en un 100% de las obra señaladas	
en todos los capítulos.....	100 %
68.120 ptas./m2 x 1 x 1 x 860 m2.....	58.583.200
TOTAL.....	590.055.440

ANEXO: Justificación evaluación Intervenciones Urbanizadoras:

Relación de viales y espacios públicos con obras de urbanización ejecutadas, pero que no disponen de redes subterráneas de Electricidad ni de Telefonía:

nº	Identificación	Superficie	Material
1	Doniene kalea	510,00	A.L.
2	Aurrekoetxea (entre Doniene y Andra Mari)	870,00	A.L.
3	Bidebarrieta kalea	680,00	A.L.
4	Ertzilla kalea	610,00	A.L.
5	Aróstegi kalea	850,00	A.L.
6	Arana ta Goiri tar Sabiñen enparantza	1.480,00	C.A.L.
7	Talaranzko kalea	730,00	A.L.
8	Ibarluzea tar Kosme, Hurtado de Mendoza Kardenalaren	430,00	A.L.
9	Artza kalea	180,00	A.
10	Andra Mari kalea	1.180,00	A.L.
11	Torrontero eskilarak	190,00	G.C.
12	Etxebaria tar Kresentzi kalea	470,00	A.L.
13	Armendurua kalea	430,00	A.L.
14	Eskinaruaga kalea	330,00	A.L.
15	Eupeme Deuna	640,00	A.L.(g)
16	Gaztelu Enparantza	360,00	M.L.(g)
17	Lamera	11.750,00	T.L.(g)
18	Muelle (delante de Lamera)	2.970,00	F.
19	Barbara Deuna kalea	130,00	L.
20	Nardiz tar Jon kalea	1.250,00	A.L.
21	Apioza kalea	110,00	L.
22	Nekazari kalea	250,00	L.
23	Prantzisko Deuna Atea	440,00	B.
24	Prantzisko Deuna kalea	170,00	T.L.(g)
25	Junto a Lamera, frente a la biblioteca	820,00	F.
26	Kale Iluna	30,00	L.
Total parcial		27.860,00	

Relación de viales y espacios públicos con obras de urbanización ejecutadas que disponen de todos los servicios:

nº	Identificación	Superficie	Material
27	Areilza kalea	510,00	A.
28	Aldatzeta kalea	650,00	A.L.
29	Aurrekoetxea kalea (entre Baztarre y Andra Mari)	320,00	A.L.
30	Muelle (delante Frontón y Cofradía)	2.010,00	F.
31	Intxausti kalea	1.000,00	A.L.
32	Erremedio kalea	730,00	A.L.
33	Arresi kalea (acceso a Segundo Ispizua)	760,00	A.L.
34	Nardiz tar Benazio kalea	2.550,00	A.L.
35	Ispizua tar Segundo	1.430,00	F.B.
36	Irakaskintza kalea	2.250,00	A.L.
37	Ongintza kalea	730,00	F.
38	Talakoetxea kalea	340,00	A.L.
39	Baztarre Ibiltokia	490,00	A.L.
40	Clara Deuna eskilarak	120,00	G.C.
41	Utsa eskilarak	70,00	G.C.
42	Arresi kalea	2.400,00	A.L.
43	Lateral a la Cofradía y bajo Gaztelu	540,00	A.(g)
44	Istua kalea	80,00	L.
45	Mikel Deunaren Enparantza	190,00	A.L.
46	Istua eskilarak	70,00	G.C.
47	Indar eskilarak	20,00	G.C.
48	Fraile Leku Kalea	500,00	A.L.
49	Landatxu eskilarak	290,00	B.

50	Lope Diaz de Haro Kalea	2.650,00	T.
51	Bolatoki	140,00	C.
Total parcial		20.840,00	
TOTAL		48.700,00	

SIENDO:

- A. Adoquín de arenisca.
- L. Enlosado de arenisca.
- F. Firme asfáltico.
- B. Baldosa hidráulica.
- G. Gradadas de arenisca.
- C. Canto rodado de mar.
- M. Mortero de cemento.
- T. Terrazo "in situ".
- (g) Material granítico en lugar de arenisco.

Relación de espacios públicos de nueva creación:

nº	Identificación	Superficie
52	Espacio libre calle Andra Mari (junto a Beruala)	440,00
53	Espacio libre "Monjas Josefinas"	420,00
Total parcial		860,00

2.4.- Evaluación económica costes de rehabilitación y/o construcción de dotaciones equipamentales

"Nuevo pórtico para la Iglesia de Santa Eufemia"

Demolición Pórtico delantero, rehabilitación de fachada y ejecución de nuevo pórtico en estructura de madera más acorde con el edificio.

Propiedad: Obispado.

Superficie a adquirir por el Ayuntamiento:	160	m2.
Valor urbanístico del suelo	81.185	pts./m2.
Coste de expropiación	12.989.600	pts.
Superficie a demoler.....	210	m2.
Coste unitario demolición.....	5.363	pts./m2.
Coste de demolición	1.126.230	pts.
Superficie restauración fachada	600	pts.
Coste unitario restauración fachada.....	7.500	pts./m2.
Coste restauración fachada	4.500.000	pts.
Superficie nuevo pórtico	105	m2.
Coste unitario.....	123.900	pts./m2.
Coste nuevo pórtico	13.009.500	pts.
TOTAL.....	31.625.330	pts.

"Casa de Cultura en la antigua parcela de las Monjas Josefinas"

Propiedad: Municipal.

Superficie a demoler.....	2.500	m2.
Coste unitario demolición.....	5.363	pts./m2.
Coste de demolición	13.407.500	pts.
Superficie nueva edificación.....	2.500	pts.
Coste unitario nueva planta	118.000	pts./m2.
Coste nueva planta	295.000.000	pts.
TOTAL.....	308.407.000	pts.

"Rehabilitación Ayuntamiento"

Propiedad: Municipal.

Superficie a rehabilitar.....	840	m2.
Coste unitario Restauración Científica	59.000	pts./m2.
Coste de la Restauración Científica	49.560.000	pts.
Superficie restauración fachada	450	pts.
Coste unitario restauración fachada.....	7.500	pts./m2.
Coste restauración fachada	3.375.000	pts.
TOTAL.....	52.935.000	pts.

ANEXO: Justificación evaluación Intervenciones Constructivas de Rehabilitación:

De acuerdo con las operaciones de rehabilitación comprendidas en cada uno de los diferentes tipos de intervención constructiva de las permitidas, se ha asignado a cada tipo un coeficiente en relación con el coeficiente unidad que se aplicará a las intervenciones de Nueva Planta para las que no se considera necesaria demolición previa alguna.

Los coeficientes son:

• Restauración Científica	0,50
• Restauración Conservadora	0,45
• Conservación y Ornato	0,40
• Consolidación	0,65
• Reedificación	1,05
• Nueva Planta	1,00
• Sustitución	1,10
• Demolición	0,05

El precio unitario (ptas./m2) para el año 2000 se estima en 118.000.000 ptas./m2, incluyendo:

• Gastos Generales	13 %
• Beneficio Industrial	6 %
• Honorarios Técnicos	12 %

El costo por metro cuadrado construido, para cada tipo de intervención constructiva de las contempladas, se estima por tanto en:

• Restauración Científica	59.000,00	ptas./m2
• Restauración Conservadora	53.100,00	ptas./m2
• Conservación y Ornato	47.200,00	ptas./m2
• Consolidación	76.700,00	ptas./m2
• Reedificación	123.900,00	ptas./m2
• Nueva Planta	118.000,00	ptas./m2
• Sustitución	129.800,00	ptas./m2
• Demolición	5.363,00	ptas./m2

2.5.- Evaluación económica costes de ejecución de las obras de urbanización y adquisición de espacios libres de nueva creación

I.- Espacio Libre junto al Arco de San Juan:

(Localización postal: Irakaskintza s/n, localización PER 1.1.8)

Superficie	60	m2.
A adquirir por el Ayuntamiento	60	m2.
Coste de Expropiación	4.871.100	pts./m2.
Valor urbanístico del suelo	81.185	pts./m2.
Superficie de urbanización	60	m2.
Costo unitario medio de urbanización	68.120	pts./m2.
Costo de urbanización	4.087.200	pts.
TOTAL.....	8.958.300	pts.

2.6.- Costo orientativo de la rehabilitación del parque de viviendas

Dado que la rehabilitación de las unidades residenciales corresponde en su totalidad a los particulares, la estimación de costes y la relación de ayudas por parte de la administración se discuten de forma aislada en este apartado.

La rehabilitación de las viviendas es, en el caso del Casco Viejo, especialmente compleja. Por una parte nos encontramos ante una zona con un elevado índice de desocupación. De un total de 2.065 viviendas, 1.394 se hallan ocupadas de forma permanente y 135 temporalmente, lo que nos da una tasa de ocupación media en el área del Plan, de alrededor del 70%. Esta situación se agrava en la unidad de análisis nº 4 en la que el porcentaje de viviendas desocupadas alcanza el 36 %.

Al mismo tiempo, del total de viviendas habitadas, encuestadas, tenemos que un 18 % de estas se hallan ocupadas en régimen de alquiler.

Por otra parte, el nivel de abandono y deterioro de la zona se agrava debido a la composición social y los niveles de renta de las familias del Casco viejo. La población del Casco Viejo, en relación con la actividad económica, se caracteriza por una situación laboral relativamente inestable, condicionada por actividades de temporada o por las costeras, lo que hace sumamente difícil acceder a datos relevantes en cuanto a sus niveles de renta. Si se puede afirmar que, en términos generales, los habitantes del Casco Viejo tienen niveles de renta menos elevados que los del resto del Municipio.

Así pues, dado el gran número de viviendas desocupadas, el estado de deterioro del conjunto residencial y las características socio-económicas de la zona, las perspectivas de rehabilitación del total o gran parte de las viviendas durante los ocho años de vigencia del Plan Especial de Rehabilitación no son especialmente halagüeñas. Ante esta situación y con el fin de agilizar la rehabilitación del mayor número posible de viviendas, se propone una distribución por etapas de acuerdo con un criterio de priorización según el dato de la vivienda. El objetivo es que en el periodo de vigencia del Plan se actúe sobre todas las viviendas que no cumplan los niveles I y II de habitabilidad y todas aquellas que incumplan el nivel III.

Dentro del Nivel I se contemplan aquellas edificaciones que incumplen la normativa de adecuación urbanística.

En el área del Plan de rehabilitación existen un total de 7 edificaciones (18 viviendas) que cumplen mal el nivel II, y 72 edificaciones (284 viviendas) que lo cumplen regular. Se han descontado las que previsiblemente serán sustituidas.

Los costes de rehabilitación de estas viviendas se han calculado como sigue:

Viviendas que cumplen "mal" el Nivel II

- b. Nº de viviendas 18 (7 edificaciones)
- c. Superficie construida 2.481 m²
- d. Módulo de rehabilitación 36.000 pts/m²
- e. Coste de rehabilitación 89.316.000 pts.

Viviendas que cumplen "regular" el Nivel II:

- f. Nº de viviendas 284 (72 edificaciones)
- g. Superficie construida 29.088 m²
- h. Módulo de rehabilitación 27.000 pts/m²
- i. Coste de rehabilitación 785.376.000 pts

Así mismo se estima que en conjunto todas las viviendas que incumplen el nivel II, en cualquiera de los dos subniveles, incumplen al menos de forma regular el nivel III. Se ha calculado que las obras de rehabilitación de estas viviendas para que cumplan el nivel III de habitabilidad asciende a :

Viviendas que cumplen "regular" el Nivel III:

- j. Nº de viviendas 69 (17 edificaciones)
- k. Superficie construida 6.920 m²
- l. Módulo de rehabilitación 11.000 pts/m²
- m. Coste de rehabilitación 76.120.000 pts

Por último, se calcula que alrededor de 86 edificaciones (335 viviendas) cumplen mal el nivel III. El coste de rehabilitación de estos edificios se distribuye de la siguiente manera :

Viviendas que cumplen "mal" el Nivel III:

- n. Nº de viviendas 308 (72 edificaciones)
- o. Superficie construida 28.461 m²
- p. Módulo de rehabilitación 16.000 pts/m²
- q. Coste de rehabilitación 455.376.000 pts

Dado el actual estado de estas viviendas se considera como objetivo mínimo del Plan Especial de Rehabilitación el que todo ese conjunto residencial llegue a cumplir bien nivel 3. El coste total de la operación asciende a unas 1.406.188.500 pts. Esta cifra correrá a cargo, fundamentalmente, de los particulares, pudiéndose acoger estos a las ayudas decretadas por el Gobierno Vasco.

2.7.- Aprovechamiento Medio y Valor Urbanístico del suelo

Se fija a los efectos de los conceptos contenidos en los planteamientos de la Gestión del Plan un aprovechamiento medio para cuyo cálculo se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

Aprovechamiento Urbanístico Total en metros cuadrados de techo edificable total del conjunto de unidades edificatorias, excluidos los sistemas generales y locales.

De acuerdo con ello, el aprovechamiento medio a fijar para todo el ámbito del A.R.I. del Casco Viejo de la Villa de Bermeo, es el siguiente:

$$222.496,30 \text{ m}^2 / 54.000,00 \text{ m}^2 = 4,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Para calcular el valor urbanístico del suelo vamos a utilizar la fórmula aplicada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, que tiene su origen en la inicialmente aplicada por el Servicio de Valoración Urbana de la Hacienda Foral de Vizcaya, Contribución Territorial Urbana, régimen catastral.

La fórmula es la siguiente:

$$S = 0,71 V - 1,25 C$$

Siendo V el importe total de las ventas y C el coste de la ejecución material de la construcción.

En la presente situación está justificado que la edificación prevista para el ámbito del Plan sea la Vivienda de Protección Oficial, por lo que el valor urbanístico resultante sería:

$$S = 0,71 \times 98.500 \times 0,85 \times 0,8 \times 3,20 - 1,25 \times 56.795 = 81.185 \text{ pts.}$$

Siendo:

98.500 x 0,85 pts/m² el precio de venta, por metro cuadrado útil, ponderado admitido para las V.P.O.

0,8 factor corrector para transformar el parámetro anterior en metros cuadrados útiles.

3,20 m²/m² el aprovechamiento medio fijado por el Plan.

56.795 pts/m² precio mínimo de ejecución material para vivienda de categoría media del C.O.A. asimilable a las V.P.O.

ANEXO: Justificación calculo superficies del Area delimitada por el PER:

AREA DELIMITADA POR EL PLAN ESPECIAL	138.050,00	m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	33.580,00	m2.
Red viaria urbana.....	9.120,00	m2.
Zona Portuaria.....	24.460,00	m2.
SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES	19.230,00	m2.
Red viaria	19.230,00	m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	13.520,00	m2.
A Parque de LAMERA.....	12.110,00	m2.
B Mikel Deunaren Enparantza.....	1.130,00	m2.
C Prantzisko Deuna Atea	280,00	m2.
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	3.700,00	m2.
D Arana tar Sabin Enparantza	1.270,00	m2.
E Mirador Gaztelu (-120)	190,00	m2.
F Bazterra Ibiltokia	490,00	m2.
G Espacio libre Andra Mari Kalea	440,00	m2.
H Espacio libre junto al Arco de San Juan	60,00	m2.
I Espacio libre Irakaskintza/Ongintza Kalea	120,00	m2.
J Espacio libre Monjas Josefinas	420,00	m2.
K Espacio libre Intxausti Kalea	100,00	m2.
L Espacio libre H. de Mendoza Kardenalaren Kalea	110,00	m2.
M Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	160,00	m2.
N Espacio libre Aurrekoetxea Kalea 18	130,00	m2.
O Espacio libre Aurrekoetxea Kalea	170,00	m2.
P Espacio libre Areilza Kalea	40,00	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	11.600,00	m2.
1 Patronato Salud y Bienestar Social	640,00	m2.
2 Centro Cultural "Monjas Josefinas"	640,00	m2.
3 Escuela de marinos	250,00	m2.
4 Conservatorio Municipal J. A Eguía	490,00	m2.
5 Museo del Pescador	390,00	m2.
6 Iglesia de Santa María	2.240,00	m2.
7 Iglesia de Santa Eufemia	720,00	m2.
8 Ambulatorio	270,00	m2.
9 Ayuntamiento.....	210,00	m2.
10 Sociedad Bermeana	720,00	m2.
11 Hospital Psiquiátrico	4.780,00	m2.
12 Ampliación Ayuntamiento.....	180,00	m2.
13 Edificio en Andra Mari 22 (BERUALA)	70,00	m2.
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.420,00	m2.
14 Beruala en Erremedio Kalea 5	30,00	m2.
15 Biblioteca Municipal	320,00	m2.
16 Frontón	1.080,00	m2.
17 Asistencial-Servicios "Cofradía"	990,00	m2.
18 Club de Jubilados en PB (-230)	-	m2.
SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	54.000,00	m2.
1.1 Manzana	1.060,00	m2.
1.2 Manzana.....	-	m2.
1.3 Manzana.....	-	m2.
1.4 Manzana.....	180,00	m2.
1.5 Manzana.....	2.690,00	m2.
1.6 Manzana.....	790,00	m2.
1.7 Manzana.....	1.040,00	m2.
1.8 Manzana.....	690,00	m2.

2.1	Manzana	1.340,00	m2
2.2	Manzana	3.100,00	m2
2.3	Manzana	1.670,00	m2
2.4	Manzana	440,00	m2
2.5	Manzana	1.950,00	m2
2.6	Manzana	3.290,00	m2
3.1	Manzana	220,00	m2
3.2	Manzana	2.870,00	m2
3.3	Manzana	2.780,00	m2
3.4	Manzana	490,00	m2
3.5	Manzana	2.070,00	m2
3.6	Manzana	3.170,00	m2
3.7	Manzana	640,00	m2
3.8	Manzana	250,00	m2
3.9	Manzana	550,00	m2
3.10	Manzana	760,00	m2
3.11	Manzana	-	m2
4.1	Manzana	1.360,00	m2
4.2	Manzana	1.600,00	m2
4.3	Manzana	2.410,00	m2
4.4	Manzana	1.640,00	m2
4.5	Manzana	1.650,00	m2
4.6	Manzana	590,00	m2
4.7	Manzana	380,00	m2
4.8	Manzana	-	m2
4.9	Manzana	-	m2
4.10	Manzana	-	m2
4.11	Manzana	370,00	m2
4.12	Manzana	270,00	m2
4.13	Manzana	520,00	m2
4.14	Manzana	130,00	m2
5.1	Manzana	2.800,00	m2
5.2	Manzana	1.760,00	m2
5.3	Manzana	2.260,00	m2
5.4	Manzana	-	m2
5.5	Manzana	1.810,00	m2
5.6	Manzana	2.080,00	m2
5.7	Manzana	330,00	m2

ANEXO: Cálculo del aprovechamiento Medio:

LOCALIZACION Sección-Manzana	SUPERFICIE EN PLANTA (m2)	ALTURA MEDIA	TECHO EDIFICABLE (m2)	
1.1	1.060,00	4	4.240,00	
1.2	-		-	
1.3	-		-	
1.4	180,00	4	720,00	
1.5	2.690,00	4	10.760,00	
1.6	790,00	3	2.370,00	
1.7	1.040,00	3	3.120,00	
1.8	690,00	3	2.070,00	
TOTAL SECCION 1			23.280,00	m2.
2.1	1.340,00	4	5.360,00	
2.2	3.100,00	3	9.300,00	
2.3	1.670,00	4	6.680,00	
2.4	440,00	4	1.760,00	
2.5	1.950,00	3	5.850,00	
2.6	3.290,00	3	9.870,00	
TOTAL SECCION 2			38.820,00	m2.
3.1	220,00	4	880,00	
3.2	2.870,00	3	8.610,00	
3.3	2.780,00	3	8.340,00	
3.4	490,00	4	1.960,00	
3.5	2.070,00	3	6.210,00	
3.6	3.170,00	3	9.510,00	
3.7	640,00	3	1.920,00	
3.8	250,00	3	750,00	
3.9	550,00	3	1.650,00	
3.10	760,00	3	2.280,00	
3.11	-		-	
TOTAL SECCION 3			42.110,00	m2.
4.1	1.360,00	3	4.080,00	
4.2	1.600,00	3	4.800,00	
4.3	2.410,00	3	7.230,00	
4.4	1.640,00	4	6.560,00	
4.5	1.650,00	3	4.950,00	
4.6	590,00	4	2.360,00	
4.7	380,00	5	1.900,00	
4.8	-		-	
4.9	-		-	
4.10	-		-	
4.11	370,00	2	740,00	
4.12	270,00	3	810,00	
4.13	520,00	3	1.560,00	
4.14	130,00	5	650,00	
TOTAL SECCION 4			35.640,00	m2.
5.1	2.800,00	3	8.400,00	
5.2	1.760,00	3	5.280,00	
5.3	2.260,00	3	6.780,00	
5.4	-		-	
5.5	1.810,00	3	5.430,00	
5.6	2.080,00	3	6.240,00	
5.7	330,00	3	990,00	

TOTAL SECCION 5 **33.120,00** **m2.**

TOTAL APROVECHAMIENTO (techo edificable) **172.970,00** **m2.**

Siendo 54.000,00 m2. la superficie con aprovechamiento lucrativo, el aprovechamiento medio otorgado por el PER es el siguiente:

APROVECHAMIENTO MEDIO **3,20** **m2./m2.**

2.8. Compromisos de las diferentes Administraciones en orden a la financiación de la obtención de suelo para Sistemas Generales o Locales, de la obtención y rehabilitación de construcciones para Equipo Comunitario Primario, y de la realización de intervenciones urbanizadoras

En general, las intervenciones de rehabilitación permitidas en el ámbito de planeamiento del presente PER, estarán acogidas al régimen financiero previsto, para las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en el Capítulo II del "Decreto 214/1996 de 30 de Julio" del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Dicho régimen financiero sienta las bases para el acceso a la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, contemplando los siguientes supuestos:

- Actuaciones protegidas de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda.
- Actuaciones protegidas de adquisición - rehabilitación de viviendas.
- Actuaciones de promoción de viviendas como actuaciones protegidas de rehabilitación.
- Actuaciones protegidas de rehabilitación en edificios no destinados principalmente a vivienda.
- Actuaciones protegidas de rehabilitación en intervenciones constructivas de Nueva Planta o urbanizadoras de Nuevo Establecimiento, definidas por el PER.
- Actuaciones protegidas de rehabilitación en intervenciones constructivas o urbanizadoras de demolición total o parcial e construcciones o urbanizaciones previstas en el PER.
- Actuaciones protegidas de rehabilitación en intervenciones constructivas de sustitución en edificios destinados principalmente a vivienda, previstas en el PER.
- Actuaciones de rehabilitación dirigidas a la consecución de equipamiento comunitario primario y previstas en el PER.
- Intervenciones urbanizadoras de rehabilitación previstas en el PER.

Capítulo IV.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION

Las actuaciones previstas por el Plan para los próximos ocho años son las siguientes:

Las obras de ejecución del programa de actuación se han dividido en dos etapas de cuatro años reflejadas en los siguientes cuadros:

1ª Etapa (Años 2001 - 2004)

Viales:

- Conservación de viales (50 %) 68.836.963 pts.
- Reforma de viales (50 %) 196.894.657 pts.

Espacios libres y zonas verdes:

- Espacio libre Andra Mari Kalea (junto a Beruala) 29.972.800 pts.
- Espacio libre "Monjas Josefinas" 28.610.400 pts.
- Espacio libre junto al arco de San Juan 8.958.300 pts.

Equipamiento comunitario:

- Nuevo pórtico Iglesia de Santa Eufemia 31.625.330 pts.
- Rehabilitación Ayuntamiento 52.935.000 pts.

Total primera Etapa..... 472.738.170 pts

2ª Etapa (Años 1.993 - 1.996)

Viales:

- Conservación de viales (50 %) 68.836.963 pts.
- Reforma de viales (50 %) 196.894.657 pts.

Equipamiento comunitario:

- Casa de Cultura "Monjas Josefinas" 308.407.000 pts.

Total segunda Etapa..... 574.138.620 pts

TOTAL..... 991.972.070 pts

Capítulo V.- CATALOGO DE LOS BIENES OBJETO DE PROTECCION

1.- Patrimonio Edificado

- 1.1.- Listado de Elementos de Protección Especial
- 1.2.- Listado de Elementos de Protección Media
- 1.3.- Listado de Elementos de Protección Básica
- 1.4.- Listado de Elementos de Protección Parcial

2.- Patrimonio Urbanizado

- 2.1.- Listado de Espacios Urbanos de protección

Capítulo V.- CATALOGO DE LOS BIENES OBJETO DE PROTECCION

1.- Patrimonio Edificado

1.1.-Listado de Elementos de Protección Especial

Loc.	Plan	Loc. Postal	Denominación	
1	1	09	Arresi s/n <i>Puerta de SanJuan y paños de muralla</i>	1
2	6	10	Arana ta G. tar Sabiñen 1 <i>Ayuntamiento</i>	2
4	10		Fraile Leku s/n <i>Iglesia de Santa Eufemia</i>	3
5	4		Sabino Arana s/n <i>Iglesia de Santa María</i>	4
5	5	11	Ertzilla 7, Andra Mari 1 <i>Torre Ertzilla</i>	5
5	6	28	Benanzio Nardiz s/n <i>Fuente de los Tres Caños</i>	6

1.2.-Listado de Elementos de Protección Media

Loc. Plan			Loc. Postal	Denominación	
1	3	01		Ongintza s/n <i>Conservatorio Municipal</i>	1
2	3	07		Intxausti 2 <i>Ayuntamiento</i>	2
2	6	24		Nardiz tar Jon s/n <i>Fuente del Ayuntamiento</i>	3
3	11			Lamera s/n <i>Casino</i>	4
5	1	16		Sabino Arana 3	5
5	8			Arana ta G. tar Sabiñen s/n <i>Kiosko de Música</i>	6

1.3.-Listado de Elementos de Protección Básica

Loc. Plan			Loc. Postal	Denominación	
1	7	11		Andra Mari 22	1
2	1	01		Intxausti 34	2
2	1	08		Intxausti 28	3
2	1	10		Intxausti 32	4
2	2	11		Doniene 15	5
2	2	12		Doniene 13	6
2	2	13		Doniene 11	7
2	2	14		Doniene 9	8
2	2	17		Intxausti 12	9
2	3	06		Doniene 3	10
2	4	04		Jon Nardiz 54	11
2	5	03		Intxausti 31	12
2	5	12		Jon Nardiz 32	13
2	5	13		Jon Nardiz 34	14
2	5	14		Jon Nardiz 36	15
2	5	15		Jon Nardiz 38	16
2	5	16		Jon Nardiz 40	17
2	5	17		Jon Nardiz 42	18
2	5	18		Jon Nardiz 44	19
2	6	12		Jon Nardiz 6	20
2	6	13		Jon Nardiz 8	21
2	6	15		Jon Nardiz 12	22
2	6	16		Jon Nardiz 14	23
2	6	20		Jon Nardiz 22	24
2	6	22		Jon Nardiz 26	25
3	01	01		Apioza 2	26
3	02	03		Jon Nardiz 59	27
3	02	04		Jon Nardiz 57	28
3	02	06		Jon Nardiz 53	29
3	02	07		Jon Nardiz 51	30
3	02	15		Aldatzeta 4	31
3	02	26		Erremedio 46	32
3	02	31		Erremedio 56	33
3	03	02		Jon Nardiz 29	34
3	03	03		Jon Nardiz 27	35
3	03	04		Jon Nardiz 25	36
3	03	05		Jon Nardiz 23	37
3	03	10		Jon Nardiz 13	38
3	03	15		Kresentzi Etxebarria 2 39	
3	03	16		Kresentzi Etxebarria 4 40	
3	03	17		Kresentzi Etxebarria 6 41	
3	03	26		Erremedio 18	42
3	03	27		Erremedio 20	43
3	03	28		Erremedio 22	44
3	03	29		Erremedio 26	45
3	04	06		Arresi 5	46
3	04	07		Segundo Ispizua 2 47	
3	04	09		Arresi 1	48
3	05	01		Erremedio 31	49
3	06	01		Aldatzeta 23	50
3	06	02		San Miguel 20, Aldatzeta 21, Eskinarruga 20	51
3	06	11		Erremedio 11	52
3	06	14		Armendurua 6	53
3	06	16		Mikel Deunaren Emparantza 3	54
3	06	17		Mikel Deunaren Emparantza 4	55
3	06	20		San Miguel 8, Eskinarruga 8	56
3	07	03		Armendurua 3	57
3	07	05		Kresentzi Etxebarria 18 58	
3	07	06		Kresentzi Etxebarria 20 59	

3	08	03	Etxebarria tar Kresentzi 10, Erremedio 3	60
3	08	04	Erremedio 1	61
3	09	06	San Francisco 10	62
3	09	07	Prantzisko Deuna 8	63
3	10	04	Lamera 1	64
4	01	02	Arostegi 3, Ertzilla 4	65
4	01	06	Ertzilla 12	66
4	02	07	Estutu 3, Istua 3	67
4	02	08	Arostegi 29	68
4	03	02	Sabino Arana Emparantza 10	69
4	03	19	Kosme Ibarlucea 1	70
4	04	08	Artza 14, Lopez Diaz de Haro 10	71
4	04	11	Lopez Diaz de Haro 5, Artza 4-A.	72
4	05	01	Arostegi 22	73
4	05	08	Lope Dlaz de Haro 15	74
4	05	09	Lope Diaz de Haro 14	75
4	05	11	Lope Diaz de Haro 12	76
4	05	12	Lope Diaz de Haro 11	77
4	06	03	Arostegi 37	78
4	07		Lamera 1	79
4	09	01	Lamera 1	
			<i>Biblioteca Municipal</i>	80
4	11	04	Eupeme Deuna 12	81
4	12	01	Gaztelu Emparantza 1	82
5	1	09	Bidebarrieta 11, Talarantzko 15	83
5	1	10	Bidebarrieta 9	84
5	1	13	Bidebarrieta 3	85
5	1	15	Sabino Arana Emparantza 4	86
5	2	07	Andra Mari 17	87
5	2	08	Andra Mari 15	88
5	2	09	Andra Mari 13	89
5	2	10	Bidebarrieta 23, Andra Mari 11	90
5	2	12	Bidebarrieta 19	91
5	2	13	Bidebarrieta 17	92
5	2	14	Bidebarrieta 15	93
5	2	15	Bidebarrieta 13, Talarantzko 14	94
5	3	09	Talakoetxea 21	95
5	3	10	Talakoetxea 19	96
5	3	11	Talakoetxea 17	97
5	3	12	Talakoetxea 15	98
5	3	14	Talakoetxea 11	99
5	3	16	Talakoetxea 7	100
5	3	17	Talakoetxea 5	101
5	3	18	Talakoetxea 3	102
5	5	01	Talarantzko 12	103
5	5	02	Bidebarrieta 6	104
5	5	04	Bidebarrieta 10	105
5	5	14	Ertzilla 1, Talarantzko 8	106
5	5	15	Talarantzko 10	107
5	6	09	Benanzio Nardiz 23, Utsa 4, 6, 8, 10	108
5	6	23	Andra Mari 2	109
5	6	24	Andra Mari 4	110
5	6	25	Andra Mari 6	111
5	7	03	Benanzio Nardiz 24, Utsa 1, 3, 5, 7 y 9, Talakoetxea 20	112
5	7	08	Benanzio Nardiz 26, Klara Deuna 6	113

1.4.-Listado de Elementos de Protección Parcial

Loc.	Plan	Postal	Objeto	
1	5	01	Aurrekoetxea 1 <i>Fachadas Planta Baja Aurrekoetxea y Doniene</i>	1
1	6	06	Andra Mari 21 <i>Fachada planta Baja</i>	2
1	7	03	Aurrekoetxea 45 <i>Fachada</i>	3
2	3	11	Intxausti 10 <i>Fachadas Planta Baja</i>	4
2	4	05	Jon Nardiz 56 <i>Fachadas Planta Baja</i>	5
2	5	01	Intxausti 35 <i>Fachada Planta Baja</i>	6
2	5	19	Jon Nardiz 46 <i>Fachada Planta Baja</i>	7
3	02	05	Jon Nardiz 55 <i>Fachada Planta Baja</i>	8
3	02	14	Jon Nardiz 35 <i>Fachadas Planta Baja</i>	9
3	02	19	Erremedio 32 <i>Fachada Planta Baja</i>	10
3	02	20	Erremedio 34 <i>Fachada Planta Baja</i>	11
3	03	25	Erremedio 16 <i>Fachada completa</i>	12
3	05	08	Aldatzeta 12 <i>Fachada completa</i>	13
3	06	12	Erremedio 9 <i>Fachada hasta planta 3ª</i>	14
3	06	19	San Miguel 6, Eskinarruaga 6 <i>Fachada Eskinarruaga y Cubierta</i>	15
3	06	24	Eskinarruaga 16 <i>Fachada Planta Baja</i>	16
3	06	25	San Miguel 6 <i>Fachada Eskinarruaga y Cubierta</i>	17
3	07	04	Etxebarria tar Kresentzi 16 <i>Fachadas y Cubierta</i>	18
3	07	09	Etxebarria tar Kresentzi 16 <i>Fachadas y Cubierta</i>	19
3	09	02	San Miguel 5, Eskinarruaga 5 <i>Fachadas Planta Baja</i>	20
3	09	08	Eskinarruaga 3 <i>Fachada Planta Baja</i>	21
3	09	09	Prantzisko Deuna 4 <i>Fachada Planta Baja</i>	22
3	10	01	Prantzisko Deuna Atea s/n <i>Fachadas y Cubierta</i>	23
4	01	01	Arostegi 1, Ertzilla 2 <i>Fachadas plantas baja y primera (las tres)</i>	24
4	02	10	Arostegi 25 <i>Fachadas Plantas Baja, 1ª y 2ª</i>	25
4	02	11	Arostegi 23 <i>Fachada Plantas Baja, 1ª y 2ª</i>	26
4	03	05	Arostegi 4 <i>Fachada planta baja</i>	27
4	03	06	Arostegi 6 <i>Fachada Planta Baja</i>	28
4	03	12	Arostegi 18 <i>Fachada Planta Baja</i>	29
4	03	13	Arostegi 20	

4	04	07	<i>Fachada Planta Baja</i>	30	
			Etxebarri tar Kresentzi	13	
			<i>Fachada</i>		31
4	04	09	Artza 7		
			<i>Fachada Artza Kalea</i>	32	
4	12	02	Eupeme Deuna 11		
			<i>Fachada planta baja</i>	33	
5	1	11	Bidebarrieta 7		
			<i>Planta Baja</i>		34
5	2	03	Aurrekoetxea 22		
			<i>Fachada</i>		35
5	2	04	Aurrekoetxea 24		
			<i>Fachada</i>		36
5	2	05	Aurrekoetxea 26		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	37	
5	3	15	Talakoetxea 9		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	38	
5	5	12	Ertzilla 5		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	39	
5	6	10	Benanzio Nardiz 22		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	40	
5	6	11	Benanzio Nardiz 21		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	41	
5	6	12	Benenazio Nardiz 20		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	42	
5	6	19	Benenazio Nardiz 13, Torrontero eskilarak 5		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	43	
5	3	23	Talakoetxea 9		
			<i>Fachada y cubierta</i>	44	
5	6	27	Benanzio Nardiz s/n		
			<i>Fachada Planta Baja</i>	45	

2.- Patrimonio Urbanizado

2.1.- Listado de Espacios Urbanos de protección (Ver plano nº 1 "Niveles de Protección")

Calles, escalinatas y kantales:

Aurrekoetxea kalea entre Doniene kalea y Bazterra Ibiltokia.
Intxausti kalea entre Areilza kalea y Arana tar Sabin enparantza.
Bidebarrieta kalea.
Talakoetxea kalea.
Nardiz tar Jon kalea.
Ertzilla kalea.
Arostegi kalea.
Erremedio kalea.
Arresi kalea entre Erremedio kalea y Aldatzeta.
Eskinarruaga kalea.
Prantzisko Deuna.
Artza kalea.
Hurtado de Mendoza Kardenalaren kalea.
Istua kalea.
Fraile Leku kalea.
Nekazari kalea.
Aldatzeta kalea.
Armendurua kalea.
Etxebarria tar Kresentzi kalea.
Doniene kalea.
Talarantzko kalea.
Andra Mari kalea.
Nardiz tar Benanzio kalea.

Klara Deuna eskilarak.
Utsa eskilarak.
Torrontero eskilarak.

Kantale entre Arostegi kalea y Hurtado de Mendozaren kalea.
Kantale entre Artza kalea y Lamera.

Plazas y parques:

Parque de la Lamera.
Plaza de Sabino Arana.
Eupeme Deuna.
Bazterra Ibiltokia.
Espacio libre junto al Arco de San Juan (1.1.8)