

NUEVA NORMATIVA

CAPITULO OCTAVO.- Ordenanza nº 7 para la zona del Ensanche

Sección primera.- Ámbito territorial

Artículo 8.8.1.- Ámbito.

(....)

Sección segunda.- Condiciones de la edificación

Artículo 8.8.3.- Condiciones de las plantas baja y primera

En el ámbito correspondiente al Área Central, los nuevos edificios de uso residencial deberán contar con acceso independiente desde el portal a la primera planta.

Cuando por el tamaño y forma del solar, la realización de este segundo acceso signifique una importante limitación a la funcionalidad de la planta baja y primera el Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá eximir de dicha exigencia, si bien quedará acreditado en la declaración de obra nueva la prohibición expresa de destinar la planta primera a uso de oficinas.

Artículo 8.8.4.- Condiciones de la edificación.

(....)

Sección tercera.- Condiciones de los usos

Artículo 8.8.24.- Nuevos edificios de oficinas

1.- En el ámbito del Área Central delimitado en el Plano de Restricciones de Usos, se prohíbe la realización de nuevos edificios de oficinas, salvo en aquellos solares que el Plan califica expresamente como uso pormenorizado el Terciario- Oficinas (Uso 7, situación 1) regulado en el artículo 6.3.41

2.- Esta limitación es independiente de la regulación de usos que se establece para la planta baja en los ámbitos que se señalan en el plano de Restricciones de Usos.

Artículo 8.8.25.- Uso de hostelería. Reglas generales.

1.- La implantación de nuevos establecimientos hosteleros, así como, en su caso, la ampliación de los existentes, se regirá por lo dispuesto en los presentes artículos y sólo de forma supletoria por la Ordenanza Local sobre Establecimientos de Hostelería (OLEH).

2.- Los establecimientos incluidos en los Grupos I (degustaciones, heladerías, etc. y otros locales sin venta ni consumición de bebidas alcohólicas) y/o Complementario de la OLEH, al igual que los de los Subgrupos II-R (restaurantes sin barra) y II-T (txokos), no están sujetos al requisito de las distancias mínimas ni a las limitaciones señaladas en el artículo 8.8.27.

3.- Los establecimientos incluidos en el Subgrupo II- Diurno y en el Grupo II, con las excepciones señaladas en el apartado 2 relativo a los Subgrupos II-R y II-T, quedan sujetos al requisito de las distancias mínimas y a las limitaciones señaladas en el artículo 8.8.27.

4.- Los establecimientos encuadrados en el Grupo III de la OLEH, quedan sometidos a la regulación de la misma y del Plan General. No obstante, la distancia mínima para instalar un establecimiento del Grupo II respecto de otro ya existente del III, sea cual sea el emplazamiento de éste, será la misma que la señalada en el artículo 8.8.27 para los locales del grupo II.

5.- La instalación de terrazas y veladores vinculadas a los establecimientos de hostelería se sujetarán a los criterios recogidos en el anexo I.

Artículo 8.8.26.- División territorial del ámbito.

De acuerdo a la representación gráfica reflejada en el plano 01 Ámbitos de regulación, se distinguen:

1.- Tramos de calle, entendiendo por tramos aquellos trechos o partes en que se divide una calle y que transcurre entre dos transversales, y que pueden ser:

a) Tramos de calles densificados, así considerados por contar con una densidad igual o

Hiri Plangintzarako Saila / Área de Planificación Urbana

superior al ratio de 5,50 establecimientos de hostelería por 100 metros lineales de calle, en donde la implantación de una nueva actividad de hostelería supondría superar el doble de la densidad media del ámbito de la regulación.

b) Corredores Comerciales, así considerados por ser ejes o tramos de calles con mayor implantación de usos y actividades comerciales y que la normativa pretende preservar.

c) Sendas Urbanas, así consideradas por ser ejes o tramos de calle donde la normativa pretende preservar o fomentar el tránsito peatonal y por su función de ejes de conexión entre diferentes zonas comerciales, residenciales y/o de interés turístico.

d) Resto, o todos los tramos de calles que no queden comprendidos en alguno de los tres apartados anteriores a, b o c.

2.- Zonas especiales de terrazas, aquellas zonas delimitadas como tal en la representación gráfica, donde la instalación de terrazas es objeto de una regulación singularizada de conformidad con el artículo 8.8.25.5 y el anexo I.

Artículo 8.8.27.- Limitaciones y régimen de distancias mínimas para la implantación de establecimientos hosteleros

1.- De conformidad con la regulación contenida en el artículo 8.8.26, a las actividades hosteleras del Grupo II de la OLEH, con las excepciones previstas para los subgrupos II-R y II-T, serán de aplicación las siguientes limitaciones y/o distancias:

a) En los tramos densificados no se podrán instalar nuevas actividades de hostelería ni ampliar las existentes.

b) En los corredores comerciales, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 40 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del perímetro de la Ordenanza nº 7.

c) En las sendas urbanas, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 35 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del perímetro de la Ordenanza nº 7

d) En el resto, para poder instalar o ampliar establecimientos de hostelería, deberá cumplirse el requisito de la distancia mínima de 30 metros respecto de otro del mismo Grupo II de la OLEH ya instalado y con licencia en vigor dentro del perímetro de la Ordenanza nº 7.

2.- En el supuesto de que un corredor comercial o una senda urbana incluya algún o algunos tramos densificados, serán de aplicación prevalente las limitaciones propias de los tramos densificados.

3.- Las limitaciones y distancias previstas en el apartado 1 se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas:

a) Únicamente tendrá efectos dentro del perímetro de la Ordenanza Nº 7, sin incidir en los ámbitos o tramos colindantes.

b) Sólo afectarán al vial público (calle, plaza,...) a que dé frente la fachada con acceso del local, así como al transversal a aquél.

c) La distancia mínima se medirá de forma radial, según queda reflejado en los gráficos explicativos del Anexo II, aplicándose por analogía lo establecido en el artículo 8 de la OLEH.

d) La distancia mínima de 40, 35 o 30 metros exigida para la implantación de nuevas actividades hosteleras en los corredores comerciales, sendas urbanas o tramos restantes, se mide respecto de los locales ya instalados y con licencia en vigor, aunque estos últimos locales se ubiquen fuera del tramo (corredor comercial, senda urbana o tramo restante) donde pretenda instalarse la nueva actividad.

e) No obstante lo dispuesto en el apartado 1 relativo a la imposibilidad o limitación de ampliar los establecimientos de hostelería, se podrá autorizar la ampliación en los términos previstos en el artículo 24.1.c de la Ordenanza Local sobre Establecimientos

de Hostelería.

Artículo 8.8.28. Reubicación de actividades hosteleras.

1.- Se podrá autorizar que una actividad hostelera del Grupo II, ubicada en un tramo densificado, pase a desarrollarse en cualquier otro tramo de calle que no sea densificado del ámbito de la Ordenanza Nº 7 sin la exigencia del cumplimiento del requisito de las distancias mínimas en el nuevo emplazamiento, conforme a los siguientes términos:

- a) La reubicación nunca podrá suponer un aumento del número de licencias ni de establecimientos, por lo que las personas titulares de los permisos vigentes para ejercer estos usos de hostelería, dentro del tramo densificado, deberán renunciar a los mismos, y cesar en las actividades correspondientes, antes de acceder a las nuevas autorizaciones;
- b) El nuevo local podrá tener, como máximo, una superficie útil de un veinte por ciento (20%) superior a la del antiguo; y
- c) El número de nuevos locales no podrá superar el de uno (1) por cada tramo de calle.

2.- Asimismo, se podrá autorizar que una actividad hostelera del Grupo II, ubicada en cualquier tramo del ámbito de la Ordenanza Nº 7, se desarrolle en otro establecimiento hostelero, con licencia vigente en cualquier tramo de calle que no sea densificado, sin las limitaciones y exigencia del cumplimiento del requisito de las distancias mínimas en el nuevo emplazamiento, conforme a los siguientes términos:

- a) La reubicación tendrá como resultado la supresión, con la consiguiente renuncia, de una actividad del Grupo II que incumple en el momento de la solicitud las distancias exigidas por la normativa vigente, la supresión de una actividad del Grupo III, o la conversión de una del III en una del II, así como de la correspondiente licencia o habilitación (CPA).
- b) El número de nuevos locales no podrá superar el de uno (1) por cada tramo de calle

3.- Se permitirá que una actividad del Grupo III b ubicado en cualquier zona del municipio, se desarrolle en otro local del ámbito de la Ordenanza nº 7 sin la exigencia del cumplimiento de las distancias mínimas, siempre que el nuevo local esté ubicado en cualquier tramo de calle que no sea densificado y siempre que este cambio de emplazamiento tenga como resultado la conversión de una actividad del Grupo III b en Grupo II. El nuevo local podrá tener, como máximo, una superficie útil de un cuarenta por ciento (40%) superior al antiguo.

4.- Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente aplicable a los casos en que rijan el sistema de comunicación previa (CPA)

Artículo 8.8.29. Uso comercial y de servicios terciarios

1.- La instalación o ampliación de actividades de juego o recreativas y los comercios de alimentación regulados en la Ordenanza sobre Establecimientos Comerciales de Alimentación (uso 7, terciario; situación 2, comercial al por menor de carácter no concentrado) sin perjuicio de lo ya indicado para hostelería, queda sujeta a las limitaciones y al requisito de distancias mínimas entre las actividades respectivas, tal y como se detalla a continuación:

- a) No se podrán instalar nuevas actividades de juego o recreativas ni ampliar las existentes en los tramos densificados ni en los corredores comerciales.
- b) Para poder instalar o ampliar las actividades tanto de juego como recreativas en las sendas urbanas y en el resto de tramos, la distancia mínima respecto de los establecimientos iguales ya instalados será de 100 metros.
- c) Para poder instalar o ampliar comercios de alimentación regulados en la Ordenanza sobre establecimientos comerciales de alimentación en todo el ámbito territorial de la Ordenanza nº 7, la distancia mínima respecto de los comercios iguales ya instalados será de 100 metros.

2.- Las distancias mínimas entre los usos comerciales se calcularán, al igual que para las actividades hosteleras, conforme se establece en el artículo 8.8.27.3. En los comercios de alimentación regulados en la Ordenanza sobre Establecimientos Comerciales de Alimentación, la medición se efectuará desde el punto medio de cada uno de los accesos desde el que se

Hiri Plangintzarako Saila / Área de Planificación Urbana

realiza la carga y descarga del local ya existente o, si no lo tuviera, desde el punto medio de cualquiera de los accesos al público. La distancia de 100 metros deberá cumplirse respecto del vado de acceso a cualquiera de los puntos de carga y descarga del nuevo comercio de alimentación.

3.- Las entidades de crédito, agencias y oficinas bancarias y de compañías de seguros en planta baja (uso 7 terciario, situación 1 oficina), quedan sujetos a la regulación recogida en el artículo 6.4.3 de las Normas Regulatoras de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

Disposiciones Adicionales:

1. La regulación contenida en los artículos 8.8.27 y 8.8.30 sobre distintos usos (hostelería, alimentación, etc.), prevalecerá sobre lo dispuesto al respecto por las Ordenanzas municipales correspondientes. No obstante, las solicitudes de licencias y las Comunicaciones Previas presentadas con anterioridad al 8 de Marzo de 2016 en que entró en vigor del acuerdo de suspensión adoptado el 24 de febrero de 2016, se resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de la presentación respectiva.

2. El plano 01 Ámbitos de regulación (plano de ámbitos de regulación y consecuentemente, los tramos densificados, los corredores comerciales, las sendas urbanas y las zonas especiales de terrazas identificadas), Anexo II (Gráfico relativo a la forma de medir las distancias) y Anexo I (Criterios de implantación de terrazas y Veladores) podrán modificarse por acuerdo de la Junta de Gobierno que se publicará en la forma reglamentaria.

ANEXO I Criterios generales de instalación de terrazas y veladores vinculados a los establecimientos de hostelería (artículo 8.8.25.5):

- a. Los establecimientos del sector de la alimentación (tales como panaderías, etc.) que, por disponer de una superficie de atención al público superior a un tercio (1/3) de la total de local, sean consideradas como de hostelería (art. 1.2 de la Ordenanza correspondiente), así como los establecimientos de hostelería complementarios de pastelerías (artículo 18.4 de la Ordenanza correspondiente), cuando puedan disponer de terraza (art. 31 de la Ordenanza de Espacio Público) deberán contar obligatoriamente para ello con los aseos reglamentarios
- b. Las autorizaciones para instalación de terrazas en las zonas especiales de terrazas se concederán determinando unas dimensiones y características del módulo de referencia de cada zona, con arreglo, a los siguientes:
 - grado de intensidad comercial;
 - accesibilidad y movilidad en el espacio público;
 - superficie en planta baja de los locales; y
 - características funcionales del espacio a estudiar.

Sin perjuicio de todo esto, será requisito previo para poder autorizar terrazas la aprobación de un proyecto de ordenación conjunto de cada citado ámbito, elaborado por el Área competente en materia de espacio público, con señalamiento del número de instalaciones, así como de sus dimensiones y emplazamiento respectivos.

- c. Igualmente, será necesario un proyecto de ordenación previo en los corredores comerciales y en las sendas urbanas tomando como criterios la longitud de fachada del local y la accesibilidad con referencia a la anchura de la calle. Para la elaboración de dichos proyectos se tendrá en cuenta además el flujo peatonal y el tránsito de vehículos de emergencia.
- d. Asimismo, se establecerán las características del mobiliario (tamaño, material, color, etc.) en las zonas especiales de terrazas, en los corredores comerciales y en las sendas urbanas.
- e. Los establecimientos del Subgrupo II-T, o txokos, no podrán contar con terraza.
- f. Los establecimientos del Subgrupo II- R, o restaurantes sin barra, podrán contar con terraza, de conformidad con la regulación de la Ordenanza del Espacio Público o normativa que la sustituya. No obstante, en áreas peatonales, plazas y espacios libres, será condición necesaria que la calle o espacio donde pretenda instalarse la terraza disponga de un mínimo de 9 metros de ancho”.