

Txostena / Informe
Negociado de Obras Menores I
Espedientea / Expediente
2017-026249

Eguna/Fecha:
18 de Mayo de 2017

Gala/Asunto:
c/ Ercilla, nº13

ES COPIA
KOPIA DA

INFORME

ILMO SR. ALCALDE:

ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS VASCOS (EUDEL): Formula diversas consultas sobre los condicionantes que afectan a la fachada zaguera y al patio trasero del edificio emplazado en la calle Ercilla, nº13.

Este inmueble cuenta con planta baja, cinco plantas altas, una sexta retranqueada y una séptima igualmente retranqueada.

El fondo edificado es de aproximadamente 21,60 m. si bien la planta baja se prolonga en el patio-zaguero hasta los 26,10 m, arrancando sobre su forjado de techo el patio trasero de la casa que no es el patio de manzana definido por los Planos de Ordenación del Plan General.

Está catalogado como de Conservación Básica, en su Nivel C, por el Plan General Municipal.

La ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS VASCOS (EUDEL) es propietaria de las plantas bajas, primera, segunda y tercera y mediante el escrito presentado desea se les indiquen las condiciones urbanísticas y técnicas que puedan incidir a la hora de plantear obras de rehabilitación, tanto de la fachada zaguera como del citado patio.

Así, interpelan sobre las siguientes cuestiones:

- *Que le sean expuestos los condicionantes exteriores y de volumen que debe mantener la fachada trasera de la casa, en aras a ampliar los huecos y/o eliminar los actuales balcones cubiertos a modo de galería.*

Tal y como se ha indicado, al inmueble le es de aplicación el régimen de protección establecido para el Nivel C de la Conservación Básica.

De acuerdo con el artículo 11.3.3 en estos edificios tienen el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

- Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
- Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
- El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
- El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Entre las intervenciones autorizadas (art. 11.3.5), y atendiendo a uno de los puntos planteados en la consulta, en estos edificios se pueden realizar obras de conservación de las fachadas interiores (la trasera en el presente caso) "permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición".

Para valorar la posible propuesta que pudiera plantearse contemplando la ampliación en sus dimensiones de los huecos originales de esta fachada se atenderá a lo que dispone el artículo 11.3.4, según el cual: "de conformidad con lo establecido en el artículo 11.1.2, la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de Nivel C".

En cuanto a la posibilidad de obtener autorización para la eliminación de las actuales galerías corridas de madera que vuelan sobre la alineación de la casa debe indicarse que tal intervención no estaría, en principio, incluida entre las autorizadas, dado que el ya citado artículo 11.3.5 señala que "las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la (...) restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc."

En todo caso, cabe reiterar que la Comisión del Patrimonio de Bilbao pudiera llegar a estudiar aquella propuesta de actuación que, de manera concreta, se desee plantear, debiéndose tener en cuenta que las intervenciones que afecten a elementos comunes protegidos, tanto interiores como exteriores, han de ser objeto de tratamiento conjunto en un proyecto único que contendrá una documentación detallada del estado actual, a escala 1/50, de planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

- Que le sean expuestos los condicionantes para el uso y posible cubrición del patio de manzana del inmueble.

Debe precisarse, en primer lugar, que la alineación interior real de la casa (aproximadamente los citados 21,60 m²) esta retranqueada respecto de la alineación interior de ordenación (25,00 m²).

Considerado tal patio como *patio de manzana* (art. 7.3.4) o bien considerado como *patio abierto a fachada sobre la alineación interior* (art. 7.3.3) ha de informarse que, en consonancia que las normas de edificación referidas a las características que los mismos han de reunir, no se autorizaría su cubrición, si bien no se aprecia inconveniente urbanístico en que se mantenga la actual cubrición que se corresponde con la altura de techo de la planta baja.

No siendo espacio edificado, el patio sirve para dar condiciones de habitabilidad y aprovechamiento a los locales y/o viviendas del inmueble (luz, vista y ventilación).

Bilbao a 18 de Mayo de 2017.

Obra Txikietako I. Negoziatuko Burua
El Jefe del Negociado de Obras Menores I

Txostena / Informe
Subárea de Planeamiento
Expediente / Expediente
12102400284
Agiri zenbakia / Número documento
X:\Sub.
Planeamiento\Plano_Ciudad_12\Negociado_Informacion_Urbanistica_12\121
02400284_INF.doc

Eguna/Fecha:
28 de agosto de 2012

Gaia/Asunto:
Informe sobre calle Ercilla nº 13

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

DISTRITO 6

INFORME

ILMO. SR. ALCALDE:

... en representación de EUSKADIKO UDALEN EL-KARTEA (EUDEL), solicita información urbanística sobre la posibilidad de división o segregación de los inmuebles ubicados en las plantas primera, segunda y tercera de la casa nº 13 de la calle Ercilla (nºs fijos U0158805R, U0158798T y U1516497L, respectivamente), así como certificado del régimen de usos de los mismos.

A tal efecto se informa, que de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación (P.G.O.U.) de Bilbao, el edificio señalado con el nº 13 de la calle Ercilla está calificado con el uso pormenorizado o principal de residencial, siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 6.3.37 de las normas urbanísticas del citado P.G.O.U., en relación a los usos complementarios, y, en consecuencia, autorizables, en edificaciones de vivienda colectiva, como es este el caso.

En cuanto a las posibilidades de segregación de los elementos objeto de consulta, esta viene regulada en el apartado 4 del artículo 7.2.14 de las normas del P.G.O.U. En todo caso, para que la segregación sea efectiva desde la óptica urbanística, se deberá presentar proyecto técnico redactado por técnico competente, que será estudiado por la Subárea de Licencias, de cara a obtener, en caso que proceda, la pertinente licencia municipal.

Finalmente cabe informar, que de acuerdo con el vigente P.G.O.U., que la casa nº 13 de la calle Ercilla se encuentra incluida dentro del Nivel C de Conservación Básica, siéndole de aplicación los artículos 11.3.3, 11.3.4 y 11.3.5 de las normas del citado P.G.O.U.

Se adjunta con el presente informe copia de los artículos 6.3.7, 7.2.14, 11.3.3, 11.3.4 y 11.3.5 de las normas urbanísticas a las que se hace referencia en este escrito.

Lo que se informa a V.I. a los efectos oportunos.

Bilbao, a 28 de agosto de 2012.

**Hirigintza-Informazioaren eta Datu-Artxiboaren Negoziatuaren Burua
El Jefe del Negociado de Información Urbanística y Archivo de Datos**

**Hiriaren Planoaren Sekzio Burua
La Jefa de la Sección de Plano Ciudad**

Es la que se define como tal, en sus diversas categorías, por el organismo competente en la materia.

Artículo 6.3.36.- Usos en vivienda uni/bifamiliar y adosada.

1.- Uso principal: la vivienda uni- o bifamiliar y adosada.

2.- Usos permitidos:

- Equipamiento (Uso 3), en situaciones 2, 3, 5, 6 y 9.
- Servicios urbanos y administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.

3.- Usos complementarios:

En planta baja: Uso 9, en situaciones 1 y 2.

En planta sótano: Uso 9, en situaciones 1 y 2.

4.- Usos prohibidos: Todo aquél que resulte incompatible con el uso principal.

^(661/2004) **Artículo 6.3.37.- Usos en vivienda colectiva y vivienda de Protección Pública (VPP)**

1.- El uso principal en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva.

2.- Usos permitidos:

En Vivienda Colectiva:

- Equipamiento (Uso 3), en todas sus situaciones salvo la 11.
- Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en todas sus situaciones.
- Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas, siempre que no se señale lo contrario, y situación ^(25/11/2010)3.1, gran almacén en edificio completo, sin aparcamiento.
- Vivienda de Protección Pública (Uso 6), en situación 4.

En Vivienda de Protección Pública (VPP):

No se admite la sustitución del uso principal VPP.

3.- Usos complementarios:

En Vivienda Colectiva:

^(661/2004) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 661/2004, de 29 de Abril. Expte. 02 1034 000029.
^(25/11/2010) Modificación aprobada mediante acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 25/11/2010. Expte. 101034000004.

- a) En planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera:
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11 y la 12^(14/2000).
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficina; situación 2, comercial al por menor^(25/11/2010).
 - Productivo (Uso 8), en situación 1, industrial compatible con vivienda, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y situación 3, almacén compatible con vivienda.
- b) En planta primera de los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja.
- Equipamiento (Uso 3), en todas las situaciones excepto la 11^(532/1999) y la 12.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4), en situaciones 1 y 2.
 - Terciario (Uso 7), en situación 1, oficinas.
- c) En plantas altas:^(532/1999)
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto las 11 y 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúen por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.
- d) En planta baja:
- Equipamiento (Uso 3) en todas las situaciones excepto la 11^(14/2000) y la 12, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
 - Servicios Urbanos y Administrativos (Uso 4) en todas las situaciones excepto la 3, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.

^(14/2000) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 14/2000, de 25 de Enero. Expte. 97 1034 000022

^(25/11/2010) Modificación aprobada mediante acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 25/11/2010. Expte. 101034000004.

^(532/1999) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 532/1999, de 12 de Agosto.

^(532/1999) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 532/1999, de 12 de Agosto.

^(14/2000) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 14/2000, de 25 de Enero. Expte. 97 1034 000022

- Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas; situación 2, comercial al por menor^(25/11/2010), siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
- Productivo (Uso 8), situación 1, industrial compatible con vivienda y situación 3, almacén compatible con vivienda, siempre que cuente con acceso independiente del uso principal.
- Fuera del Área Central se permite el uso de garaje (Uso 9), situación 1, garaje vinculado, cuando se acredite una capacidad mínima de seis (6) plazas, en las condiciones que se establecen en el Título Séptimo, servidos por el mismo acceso.

e) En planta primera de sótano :

En edificios nuevos de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Los relacionados en la letra d) como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje dentro de las cuatro plantas máximas de sótano autorizadas, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En edificios existentes de viviendas:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.
- Terciario (Uso 7), situación 2, comercio al por menor, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales,^(25/11/2010) y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales de los edificios, y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

f) A partir de la planta segunda de sótano:

- Infraestructuras (Uso 2), excepto la situación 6.

^(25/11/2010) Modificación aprobada mediante acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 25/11/2010. Expte. 101034000004.

- Uso 9, situación 1, garaje vinculado a los usos de las plantas superiores; situación 2, instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores y situación 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

En Viviendas de Protección Pública (V.P.P.):

En general, los admitidos en vivienda colectiva (Uso 6, Situación 2) siempre que estén permitidos por la reglamentación de Viviendas de Protección Pública y, en edificios existentes, que no implique la sustitución parcial del uso de vivienda por otro uso.

4.- Usos prohibidos aquéllos que resulten incompatibles con el uso principal.

(18/06/2008) **Artículo 6.3.38.- Condiciones particulares del uso residencial.** (220/1997) (1680/2004) (1319/2005)

1.- En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso Terciario (Uso 7), situación 1, oficinas en las primeras plantas de los edificios. En todo caso, deberán contar con acceso independiente desde la vía pública, o espacio privado de acceso libre, pudiendo compartir el portal cuando el acceso general del edificio y el de la primera planta estén dotados de las medidas de seguridad que garanticen su independencia respectiva.

2.- En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales comunitarios se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas desde la vía pública o espacio privado de acceso libre y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.

3.- En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

4.- Con carácter general la planta baja no podrá ser destinada al uso de vivienda, con excepción hecha de las zonas calificadas para vivienda unifamiliar o en las que expresamente se autorizan. A tal efecto, se delimitarán unos ámbitos en los que se permite convertir en vivienda las plantas bajas de los edificios de carácter residencial, exclusivamente en situación 4, vivienda de protección pública (VPP), con la categoría de vivienda tasada municipal conforme a la ley del suelo del País Vasco. La conversión de estas plantas bajas en vivienda de protección pública se regulará mediante la correspondiente Ordenanza Municipal con objeto de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y de fijar dichos ámbitos. La presente disposición no opera sobre los usos existentes en plantas bajas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas.

5.- Sin embargo, en las edificaciones de tipología abierta se podrá renunciar a la ejecución de plantas bajas comerciales, destinando desde el origen esta planta al uso residencial. En este caso, el nivel de la planta baja destinada a vivienda deberá situarse de forma que ningún punto de la misma quede a un nivel, respecto de la rasante exterior, menor de un metro y veinte centímetros (1,20 m.) Como consecuencia de esta disposición, la planta inmediatamente inferior

(18/06/2008) Modificación aprobada mediante Acuerdo Plenario de 18.06.2008. Expte. 06 1034 000013

(220/1997) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 220/1997, de 23 de Abril.

(1680/2004) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 1680/2004, de 29 de Octubre. Expte. 03 1034 000006

(1319/2005) Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 1319/2005, de 28 de Septiembre. Expte. 03 1034 000028

LATERAL)		DE MANZANA
Superior a 21 metros	20 metros	600 m ²
Superior a 19 metros	18 metros	520 m ²
Superior a 17 metros	16 metros	440 m ²
Superior a 15 metros	14 metros	370 m ²
Inferior a 15 metros	12 metros	300 m ²

6.- Los edificios que desarrollen programas con viviendas interiores deberán garantizar la accesibilidad desde el portal al patio de manzana, en las mismas condiciones de anchura de puerta y de ancho de escalera que se establecen en el Capítulo Sexto de este Título relativo a las condiciones de seguridad.

(1746/2005) **Artículo 7.2.14. Intervención sobre edificios existentes que den lugar a nuevas viviendas por división o cambio de uso**

La regulación de las divisiones de viviendas e intervención en edificios existentes se reglamentará a través de su correspondiente Ordenanza Local. Por ello, el presente artículo tendrá carácter transitorio siendo de aplicación hasta la aprobación definitiva de la mencionada Ordenanza.

La transformación de locales de oficinas en viviendas en las plantas primeras de los edificios residenciales queda regulada en el art. 6.3.38.

1.- Toda división de viviendas queda condicionada al cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificación de nueva planta, así como en su caso a las limitaciones o condiciones establecidas en el Título XI para edificios catalogados.

2.- Se admitirá como máximo la aparición de dos viviendas por cada una de las existentes en la licencia de construcción del edificio.

3.- La ejecución de nuevas instalaciones necesarias que deban discurrir por elementos comunes del inmueble (tales como bajantes, conductos de ventilación, etc.) será un requisito previo para la concesión de la licencia de segregación.

(30102008) 4.- Con carácter general no se admitirán segregaciones de viviendas que, contando inicialmente con fachada a patio interior de parcela, den lugar a otras que no la tengan. Sin embargo, cuando las viviendas resultantes de la división presente una superficie útil superior a los 90 m², se admitirá la existencia de un recinto propio, con fachada al patio, que haga la función de oficio-tendedero ventilado, accesible desde un elemento común de distribución situado en su misma planta y próximo a la puerta de entrada a la vivienda a la que pertenece.

No se admitirá la aparición de nuevos tendederos en la fachada exterior, ni la incorporación de instalaciones nuevas a la misma (gas, bajantes, etc.).

(1746/2005) Artículo incluido en la Modificación aprobada mediante Orden Foral nº 1746/2005, de 15 de Diciembre. Expte. 02 1034 000031
(30102008) Modificación aprobada mediante Acuerdo Plenario de fecha 30.10.2008. Expte. 08 1034 000011

- 5.- Las divisiones de viviendas no darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.
- 6.- No se podrá modificar la disposición de las ventanas a vía pública, patio de manzana o patio de parcela, ni se admitirá que la nueva tabiquería produzca particiones en los huecos existentes.
- 7.- El acceso desde el núcleo vertical de comunicaciones no se verá modificado por el incremento del número de viviendas.
- 8.- Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.
- 9.- Incluso la división de una planta está sometida al cumplimiento del artículo 7.6.3 relativo a condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios.
- 10.- El cambio de uso principal de un edificio al uso residencial conllevará el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos exigida por el artículo 6.3.63. En el caso de que el edificio no pudiera llegar a alcanzarla, el número de viviendas cuya superficie sea inferior a 90 m² útiles no superará el 20% del número total proyectado.

(30/10/2008) **Sección Tercera – Mejora de la accesibilidad.**

Artículo 7.2.15.- Ámbito y desarrollo de las previsiones.

- 1.- Podrá mejorarse la accesibilidad de los edificios destinados a viviendas, tanto los equipamentales como los residenciales, que no cumplan las exigencias normativas actuales en dicha materia, y no estén sometidos al régimen de fuera de ordenación expresa.
- 2.- El Ayuntamiento desarrollará a través de una Ordenanza local las condiciones para posibilitar dicha mejora, garantizando el mantenimiento de las condiciones básicas de los espacios afectados, como portal, patio, fachada y otros, para que sigan siendo aptos para el fin con que fueron proyectados.

Artículo 7.2.16 Garantías generales derivadas del marco reglamentario.

- 1.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad del artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000. Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.
- 2.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, según lo expresado en el art.2.3 de aquél.
- 3.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

(30/10/2008) Sección incluida en la Modificación aprobada mediante Acuerdo Plenario de fecha 30.10.2008. Expte. 07 1034 000007

CAPITULO TERCERO.- Régimen de conservación básica

Artículo 11.3.1.- Edificios de conservación básica.

Se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

Artículo 11.3.2.- Niveles de conservación básica.

- 1.- En los edificios de conservación básica se establecen dos niveles de protección : C y D.
- 2.- En ambos niveles de conservación, el régimen de usos aplicable será el que se deriva de las determinaciones contenidas en los Títulos Sexto y Octavo de estas Normas.
- 3.- Dentro de este Capítulo se incluye la conservación de determinados locales, sin asignación concreta a ninguno de los niveles, especificados en el apartado 1, por lo que se les ha denominado "fuera de nivel".

Sección Primera.- Conservación básica. Nivel C.

Artículo 11.3.3.- Definición.

- 1.- Se incluyen en el nivel C de conservación básica aquellos edificios cuyo valor reside principalmente en su estructura tipológica, exteriormente reflejada en su fachada, lo que les atribuye un valor fundamentalmente ambiental ; la coherencia estilística con su entorno, la perpetuación de un lenguaje y la riqueza expresiva y presencia, tanto en fachadas como en interiores, de elementos arquitectónicos de interés.
- 2.- Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos :
 - Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
 - Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
 - El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
 - El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Artículo 11.3.4.- Condiciones de actuación.

- 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 11.1.2, la Comisión del Patrimonio de Bilbao dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de Nivel C.
- 2.- Las intervenciones que afecten a elementos comunes protegidos, tanto interiores como exteriores, serán objeto de tratamiento conjunto en proyecto único.
- 3.- La sustitución de un edificio de este nivel de conservación por razones de ruina, obliga a la utilización de su perfil actual, excluidos los añadidos y levantes, como norma reguladora de la nueva edificación. La alineación interior y los patios de parcela deberán, sin embargo, adecuarse a las presentes Normas Urbanísticas.
- 4.- Asimismo, podrán ser objeto de sustitución aquellos edificios ubicados en solares equipamentales y de servicios urbanos y administrativos (Usos 3 y 4) que reúnan las condiciones

señaladas en el artículo 8.8.15 y aquellos otros, de cualquier otro uso, cuando la nueva edificación se destine a uso equipamental o a servicios urbanos y administrativos (Usos 3 y 4).

^(1072/2006)5.- De forma previa a su sustitución la Comisión de Patrimonio dictaminará sobre la existencia de elementos protegidos que merezcan ser conservados y la correcta integración de éstos en la nueva edificación. Para ello es necesaria la tramitación conjunta del proyecto de derribo y sustitución (...)^(25/11/2010).

Artículo 11.3.5.- Intervenciones autorizadas.

1.- Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan este nivel de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.

2.- Además de las autorizadas en los niveles A y B de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de este nivel son las siguientes:

- a) La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.
- b) La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recupere o revalorice los mismos.
- c) La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados, siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa, así como la redistribución de las partes no protegidas.
- d) La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleve aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.
- e) Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

3.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

Sección Segunda.- Conservación básica. Nivel D.

^(1072/2006) Modificación aprobada mediante Orden Foral 1072/2006, de 21 de junio. Expte. 05 1034 000034

^(25/11/2010) Modificación aprobada mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 25/11/2010. Expte. 101034000015.