

Bilboko Udala / Ayuntamiento de Bilbao
Erakunde Jaukizalearen I.F.Z./NIF Entidad Emisora: P4802400D
PZA. ERNESTO ERKOREKA, 48007 - BILBAO. BIZKAIA
Telefono: 94 420 43 07
Email: urbanismo@bilbao.eus

JAKINARAZPEN INFORMATIZATUA
NOTIFICACIÓN INFORMATIZADA

NT4800025503UK00000009A

CONSTRUCCIONES GANEKO SA
OTRAS VIAS TENDERIA; 0002, U, 01
48005 BILBAO

Igorlea / Remitente:

Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko Saila / Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público

Hirigintzako Zuzendaritza / Dirección de Planificación Urbana

Espedientea / Expediente: 2025-017826

Fecha de Resolución: 26.03.2025

Gaia / Asunto: NOTIFICACION CONSULTA URBANISTICA

NOTIFICACION CONSULTA URBANISTICA**Expte: 2025-017826****C/ Tendería nº 2 – 1º (locales DR e IZ)**

El Concejales Delegado del Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público, haciendo uso de las atribuciones delegadas a la misma por la Alcaldía Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por el Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público, ha dictado la siguiente **RESOLUCION**:

<<PRIMERO.- Contestar a la consulta formulada por **CONSTRUCCIONES GANEKO S.A.**, para la recuperación del uso original de vivienda del piso 1º del inmueble nº 2 de la C/ Tendería actualmente ocupado por dos locales destinados a "oficina", mediante copia del informe emitido por los Servicios Técnicos de SURBISA de fecha 17.03.2025.

SEGUNDO.- Hacerle constar que esta resolución no crea derechos ni expectativas de derechos en su favor ni en el de terceros.

TERCERO.- Pasar el expediente al Área de Hacienda para la liquidación de la tasa correspondiente.>>

Informe de los Servicios Técnicos de SURBISA que fundamenta esta resolución

<<En relación con la consulta urbanística solicitada por **CONSTRUCCIONES GANEKO S.A.**, para la recuperación del uso original de vivienda del piso 1º del inmueble nº 2 de la C/ Tendería actualmente ocupado por dos locales destinados a "oficina",

SE INFORMA QUE:

El inmueble pertenece al ámbito declarado como Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I.) del Casco Viejo de Bilbao, por el Gobierno Vasco, en su orden de 16 de julio de 1985, del entonces Departamento de Política Territorial, Transporte y Turismo, con la delimitación recogida en la Orden de 20 de enero de 2011 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



El régimen urbanístico aplicable al inmueble objeto de este informe es el recogido en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Bilbao y en el Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) del Casco Viejo de Bilbao, adaptado al Régimen de Protección del Casco Histórico de Bilbao, de conformidad a la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

El edificio está situado en el Sector 1 del A.R.I. al cual el Plan Especial de Rehabilitación le asigna el nivel de protección **Básica**. El uso principal del inmueble es residencial. El inmueble dispone de ascensor desde el piso 1º.

La documentación presentada consiste en Escritura de compraventa de 1985 entre HARINO PANADERA S.A. y CONSTRUCCIONES GANEKO S.A., Escritura de Declaración de obra nueva otorgada por CONSTRUCCIONES GANEKO S.A. de 1987 y plano de planta del piso 1º que pertenece al Proyecto Básico de "Consolidación y reforma de C/ Tendería 2" de 1981 (tras comprobación del expte municipal de licencia: 18D-98-490).

La planta objeto de la consulta a la vista de la documentación presentada, de los datos que obran en Catastro y de la documentación que consta en el **expediente municipal de licencia 18D-98-490** se encuentra conformada por dos locales con uso de "oficina" y con acceso a cada una de ellos desde el rellano del núcleo de escaleras general del inmueble. El local 1º DR (nº fijo: U0213114K) dispone según la Declaración de obra nueva (que coincide con planos de fin de obra de 1987 del expte: 18D-98-490) de unos 61,86 m2 útiles y dispone de cuatro huecos (con puertas balconeras) en la fachada a la C/ Tendería. El local 1º IZ (nº fijo: N9456505U) dispone, según la misma documentación, de unos 48,88 m2 útiles, es completamente interior y dispone de huecos a un patio trasero. Dentro de esa superficie se incluyen los aseos que dan servicio a ambos locales. A la vista de todo ello la planta 1ª destinada al uso de locales dispone de una superficie útil total de unos 110,74 m2, dispone de cuatro huecos con fachada a la C/ Tendería así como huecos a un patio trasero interior.

Por otro lado en relación a la documentación jurídica presentada (Escrituras de Compraventa y de Declaración de obra nueva) y del expediente municipal consultado (18D-98-490) donde se autorizaron las obras de "consolidación y reforma" del inmueble ha quedado acreditada la existencia del uso original de vivienda de la citada planta de forma similar a los restantes "pisos altos" (plantas 2ª, 3ª y 4ª) del inmueble y en cualquier caso con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa urbanística de aplicación (PER del Casco Viejo). No obstante lo anterior para la recuperación efectiva del uso de "vivienda" en la planta 1ª del inmueble será necesario justificar y acreditar que dicho espacio va a disponer de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad necesarias conforme a la normas urbanísticas del PER del Casco Viejo, a la Ordenanza de condiciones higiénico-sanitarias del PGOU de Bilbao y a los requisitos del Decreto 80/2022 de condiciones de habitabilidad de la CAPV para lo cual se deberá solicitar el preceptivo permiso municipal con la presentación de un proyecto de técnico competente.>>

Lo que traslado para su conocimiento y efectos.

La Subdirectora de Servicios Generales
Área de Obras, Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos
(delegada de la Titular del Órgano de Apoyo a la Secretaría de la Junta de Gobierno, en funciones)

Miren Kizkitza García Legorburu