



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Getxo

Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a los artículos 7.1.3, 11.6.2, 7.4.7, 6.3.29, 6.3.33, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.1.13 y 6.3.40 de sus Normas Urbanísticas, con resolución de las alegaciones presentadas.

El Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria celebrada el 25 de febrero de dos mil veintiuno, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: De conformidad con cuanto antecede, desestimar, por entender resueltas las cuestiones planteadas, las alegaciones presentadas por don Antonio Perales Ybarra, en nombre y representación de los propietarios del conjunto monumental de Arriluce (Atxekolandeta, número 15, Getxo, 48992), doña Carmen Ybarra Careaga, doña Isabel Lipperheide Aguirre, don Álvaro Ybarra Zubiria, doña María de los Ángeles Ybarra Zubiria, doña María Isabel Ybarra Zubiria, don Luis María Ybarra Zubiria, doña María Dolores Ybarra Zubiria, don Mariano Ybarra Zubiria, doña Flora Victoria Ybarra Zubiria, y de la mercantil Cartera Ybasogalea, S.L., frente al acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de los artículos 7.1.3, 11.6.2, 7.4.7, 6.3.29, 6.3.33, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.1.13 y 6.3.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

Segundo: Aprobar, con carácter definitivo, la Modificación Puntual de los artículos 7.1.3, 11.6.2, 7.4.7, 6.3.29, 6.3.33, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.1.13 y 6.3.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, según redacción de la empresa Hiritek-Hirigintza Teknikariak.

Como resultado de la modificación, se suprime el artículo 7.1.3-«Sustituciones», quedando el resto de los artículos redactados en estos términos:

Artículo 11.6.2. — Prescripciones de los elementos incluidos sometidos a Custodia Municipal

Sobre estos edificios resultan autorizables cualquier tipo de actuaciones que cumplan con las disposiciones de la Normativa de PGOU para el Área en la que se sitúen, incluidas las de derribo y sustitución.

Dichas actuaciones serán objeto de informe específico acerca de su adecuación a los valores histórico-culturales, ambientales o simbólicos propios del municipio que han llevado a considerar los edificios merecedores de un régimen de protección. Para el otorgamiento de la licencia municipal que autorice actuaciones de derribo total o parcial si se afecta a los elementos que han motivado su protección, se requerirá, además, la celebración de un previo trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días.

Artículo 7.4.7. — Pisos bajo cubierta

1. En los pisos bajo cubierta no se permiten los usos que requieran la permanencia de personas, salvo en aquellos casos en que figuren expresamente autorizados en los cuadros resumen y en las normas específicas de las zonas o áreas. En estos casos, la superficie construida de los áticos contará a los efectos de determinar el aprovechamiento.

2. La habitabilidad para uso de vivienda de los espacios bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de este Plan General se considera un uso tolerado, admitiéndose, con cumplimiento de las condiciones reguladas en este Plan General y garantizando el mantenimiento de las condiciones de accesibilidad con las que cuenten las viviendas ya existentes, un aumento del número de unidades de vivienda en el edificio. La regulación de los tendedores será la prevista en la Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.



3. Las cubiertas de los edificios tendrán una pendiente máxima del 40% arrancando desde la intersección del plano de fachada o desde el plano del vuelo reglamentario con el último forjado. La altura máxima de la cumbrera terminada sobre la cota de alero no será superior a 2,50 mts., salvo en el caso de instalaciones que requieran una mayor altura.

4. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.

Artículo 6.3.29. — Alcance del Uso de Equipamiento y condiciones edificatorias

1. En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración como Sistema General o Local. Los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaron su alteración, no será considerado modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los de Equipamiento o de los de Servicios Urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

2. En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con acceso independiente para cada una de las actividades implantadas.

Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

2.bis. En los edificios de equipamiento público y privado se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, siempre dentro de las limitaciones establecidas por el Plan y conforme a lo dispuesto en el artículo 7.4.1.

3. Las condiciones de la edificación correspondiente a las parcelas de uso de equipamiento, serán las siguientes:

- Para equipamientos situados en suelo urbano e incluidos en áreas de ordenanza serán las mismas que se fijen para el resto de las edificaciones incluidas en el área de ordenación en la que se encuentre. Estas condiciones serán de aplicación tanto para los edificios de nueva construcción como para los ya existentes.
- Para equipamientos situados en suelo urbano pero no incluidos en áreas de ordenanza, la edificabilidad de dichos equipamientos se asimilarán a las ordenanzas de áreas próximas, ordenándose del siguiente modo:
 - Los equipamientos situados en la zona de Ereaga se regularán con la ordenanza del área de Basagoiti.
 - El palacio de Santa Clara se regulará con la ordenanza del área de Neguri.
 - Solar sobre el relleno en el Puerto Viejo sobre las antiguas piscinas se regulará con el área de Usategi.
 - Las instalaciones deportivas de Fadura se aplicará la ordenanza prevista para el área de Jolaseta.
- Para equipamientos situados en suelo no urbanizable, la edificabilidad asignada a estas infraestructuras será la necesaria para el desarrollo de la actividad de la que se trate.

Artículo 6.3.33. — Categorías

1. a) Vivienda adosada.
- b) Vivienda unifamiliar (aislada).

Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.



2. Vivienda Colectiva: Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

3. Vivienda de Protección Oficial: Es la vivienda que está sometida al régimen de Protección Oficial de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

4. Residencia comunitaria: El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.

Se autoriza en planta sótano el uso de salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas, siempre dentro de las limitaciones establecidas por el Plan y conforme a lo dispuesto en el artículo 7.4.1.

5. Hotelero: Comprende el uso hotelero las actividades que facilitan el servicio al público de alojamiento temporal.

En los edificios destinados a este uso se admitirán actividades complementarias como usos servidores del principal.

Tiendas al por menor, peluquerías, salas de reuniones y congresos, piscinas, restaurantes abiertos al público con o sin espectáculos, vivienda del conserje, etc., se admiten siempre que estos usos no superen el 40% de la superficie total construida, sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la mínima obligatoria destinada a guardería-aparcamiento.

Se autoriza en planta sótano el uso de salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas, siempre dentro de las limitaciones establecidas por el Plan y conforme a lo dispuesto en el artículo 7.4.1..

Para calificar un uso como hotelero, se deberá justificar dicha condición aportando la documentación correspondiente.

Dentro del uso de residencia hotelera se comprenden:

- Hoteles.
- Hostales.
- Pensiones.
- Fondas.
- Hoteles-apartamentos.
- Hoteles-residencias.
- Hostales-residencias.
- Casas de huéspedes.
- Residencias-apartamentos.
- Moteles.

Artículo 7.4.1. — Condiciones de los sótanos

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.

2. Para los edificios destinados a usos no equipamentales públicos, en sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de



plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

2.bis. En los edificios de equipamiento público y privado, así como en los edificios que se destinen al Uso de Residencia Comunitaria y Hotelero (Art. 6.3.33, apartados 4 y 5), se podrá disponer por debajo de la rasante de la planta baja, de salones de actos y otras dependencias vinculadas al servicio de los mismos, siempre dentro de las limitaciones y condiciones establecidas por este Plan, y en todo caso no más de dos plantas bajo rasante. La altura mínima será la establecida para los usos complementarios en el artículo 7.4.6.

Para todos estos casos se deberán respetar las limitaciones señaladas en las normativas vigentes en materia seguridad, incendios, accesibilidad, etc.

3. El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano no quedará por debajo de 15 mts desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, 5 plantas de sótano.

4. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

5. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como «construcción bajo rasante» en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

6. Los sótanos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan General y que en su momento no eran garajes obligatorios, pueden considerarse dentro del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado y autorizarse los usos terciarios e industriales permitidos en el área.

Artículo 7.4.2. – Ocupación en planta de los sótanos

Los sótanos de los «Edificios impuestos» se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas, esto es a la superficie ocupada en planta baja más la zona rayada a tal efecto en los planos.

Los sótanos de la «Edificación no diseñada» podrán ocupar, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público al menos igual a la establecida en la ordenanza donde se encuentre la parcela como separación a viales.
2. En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que dé servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.
3. Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:
 - a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
 - b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
 - c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.



4. El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:
 - a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
 - b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.
 - c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.
 - d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m² de superficie construida total de aparcamiento.
 - e) No serán de obligado cumplimiento los apartados a) y c) en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior por lo expuesto en el artículo 7.4.6.
5. La entidad promotora o peticionario/a de la licencia prestará aval que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.4. — Condiciones de la planta baja

1. El uso de viviendas en la planta baja de los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana se regularán por una ordenanza municipal tramitada y aprobada al amparo de la legislación que regula el régimen local, donde se garanticen las condiciones suficientes de higiene y salubridad, fundamentalmente iluminación, ventilación y estanqueidad; y seguridad, medidas contra incendios.
2. Toda la planta destinada a uso residencial en las edificaciones construidas tras la entrada en vigor de este Plan General deberá estar elevada respecto al terreno urbanizado contiguo.
3. La altura libre de la planta baja, excepto para el uso residencial, no podrá ser inferior a tres veinticinco, 3,25 metros.
4. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de servicios urbanos o de la Administración, equipamiento o comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle, mas menos veinte centímetros, a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

Artículo 7.1.13. — Modo de computar el coeficiente de techo

1. Para la determinación de los parámetros coeficiente de techo, se tomará como superficie de suelo el realmente aportado por la entidad promotora de la actuación urbanística, multiplicado por el índice aplicable de cada tipo de calificación.
2. La edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con exclusión de los patios interiores.
3. Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100% de su superficie, excepto en los edificios incluidos dentro de algún régimen de protección, que no computarán, siempre que los edificios mantengan el régimen de protección y no sea autorizado el cierre de las terrazas como consecuencia de dicha protección.

No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta. Tampoco computan las superficies de patios escolares cubiertos, ni la cubrición de canchas deportivas en parcelas calificadas con el uso de equipamiento, siempre y cuando queden abiertos al menos dos de sus lados principales. En



los lados abiertos los faldones no podrán descolgar de la rasante inferior del elemento estructural de cubrición.

4. No serán computables a estos efectos, las superficies destinadas a cuartos de ascensores o instalaciones siempre que no superen sus dimensiones la décima parte de la planta del edificio. Tampoco computan la superficie de trasteros en sótano o bajo cubierta que no superen los 7 m² por vivienda o 100 m² de superficie construida total. Estos trasteros no pueden tener acceso desde el interior de las viviendas cuando éstas sean colectivas. En los casos de habitaciones abuhardilladas se contabiliza como superficie construida toda aquella que tenga más de 1,5 m de altura libre.

5. Si los garajes se construyen sobre rasante, éstos computan siempre que pasen de 30 m² por unidad de parcela.

En otro caso, el garaje deberá ser subterráneo.

Artículo 6.3.40. — Tendederos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

2. Cuando existen viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual al cuatro (4) por ciento de la superficie útil de la vivienda, hasta un máximo exigible de cuatro (4) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios público. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

Tercero: Remitir este acuerdo, junto con un ejemplar de la modificación (documentación administrativa y técnica), a la Diputación Foral de Bizkaia, para su depósito en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico.

Cuarto: Publicar en el «Boletín Oficial de Bizkaia» el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, junto con las normas urbanísticas afectadas, una vez producido el depósito al que se refiere el apartado precedente. Publicar, asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva en los diarios de mayor difusión en el territorio.

Quinto: Remitir este acuerdo, junto con su expediente (documentación administrativa y técnica), a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su archivo, todo ello debidamente diligenciado y tanto en formato papel como en formato informático.

Medios de impugnación

Contra el presente acuerdo, podrá Vd. interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a tenor de lo establecido en los arts. 10 y 46.4 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimare oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

En Getxo, a 2 de marzo de 2021. — T.A.G. del Área Administrativa de Urbanismo, por Delegación (Decreto número 3988/2011, de 1 de agosto), Isabel Peral Agirregoitia