

*Jakinarazten 2021eko otsailaren 25ean egindako ohiko Osoko Bilkuran, besteak beste, honako hau erabaki duela:*

**19.- GETXOKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA BEHIN-BETIKO ONARTZEA (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 ETA 6.3.40 ATALEEI DAGOKIONA), EGINDAKO ALEGAZIOAK EBATZIZ.**

Lurraldeko Informazio Batzordeak proposatuta, gehiengoz ondorengo erabaki da:

LEHENENGOA.- Aurrekariekin bat etorritz, ezetsi egiten dira Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako 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 eta 6.3.40. artikulua hasieran onesteko erabakiaren aurka Arriluzeko (Atxekolandeta 15, Getxo, 48992) monumentu multzoaren jabeen izenean eta horiei ordezkatzuz, ANTONIO PERALES YBARRA jaunak; CARMEN YBARRA CAREAGA andreak; ISABEL LIPPERHEIDE AGUIRRE andreak; ÁLVARO YBARRA ZUBIRIA jaunak; MARÍA DE LOS ÁNGELES YBARRA ZUBIRIA andreak; MARÍA ISABEL YBARRA ZUBIRIA andreak; LUIS MARÍA YBARRA ZUBIRIA jaunak; MARÍA DOLORES YBARRA ZUBIRIA andreak; MARIANO YBARRA ZUBIRIA jaunak; FLORA VICTORIA YBARRA ZUBIRIA andreak eta CARTERA YBASOGALEA SL merkataritza-konpainiak aurkeztutako alegazioak, planteatutako gaiak

*Notifico a Ud. que el Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:*

**19.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE AFECTA A LOS ARTS. 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.**

A propuesta de la Comisión Informativa de Territorio, por mayoría se acuerda:

PRIMERO.- De conformidad con cuanto antecede, desestimar, por entender resueltas las cuestiones planteadas, las alegaciones presentadas por D. ANTONIO PERALES YBARRA, en nombre y representación de los propietarios del conjunto monumental de Arriluce (Atxekolandeta nº 15, Getxo, 48992), Dña. CARMEN YBARRA CAREAGA, Dña. ISABEL LIPPERHEIDE AGUIRRE, D. ÁLVARO YBARRA ZUBIRIA, Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES YBARRA ZUBIRIA, Dña. MARÍA ISABEL YBARRA ZUBIRIA, D. LUIS MARÍA YBARRA ZUBIRIA, Dña. MARÍA DOLORES YBARRA ZUBIRIA, D. MARIANO YBARRA ZUBIRIA, Dña. FLORA VICTORIA YBARRA ZUBIRIA, y de la mercantil CARTERA YBASOGALEA, S.L., frente al acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de los Arts. 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

ebatzitza jotzen direlako.

BIGARRENA.- Onestea, behin-betiko, Getxoko hiri antolamendurako plan orokorraren hirigintza arauetako 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 eta 6.3.40. artikulua aldatzea, HIRITEK-HIRIGINTZA TEKNIKARIAK izeneko enpresaren txostenaren arabera.

Aldaketaren ondorioz, 7.1.3- "Ordezkatzeak" artikulua kendu da, eta gainerako artikulua honela geratu dira idatzita:

11.6.2. artikulua.—Udal Zaintzapean dauden elementuetarako aginduak Eraikin horiei dagokienez, baimentzeko modukoak dira Alde horren Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Araudiko xedapenak betetzen dituzten jardura guztiak, eraisketak eta ordezkatzeak barne.

Jardura horiek eraikinak babes araubide baten eraginpean jartzeko kontuan hartu diren balio historikokulturalekiko, ingurumen mailako balioekiko edo udalerraren berezko balio sinbolikoekiko daukaten egokitasunari buruzko txosten espezifiko egin beharko da.

Babesa oinarritu duten elementuei eraginak sortuz gero, eraiste osoa edo partziala egiteko udal lizentzia eskuratzeko, gainera, aurretik informazio publikoko izapidetzea egin beharko da, gutxienez hoge eguneko.

7.4.7. artikulua: Estalki azpiko solairuak

1. Estalki azpiko solairuetan ez da zilegi pertsonen egoitzazko erabilerarik

de Ordenación Urbana de Getxo.

SEGUNDO.- Aprobar, con carácter definitivo, la Modificación Puntual de los Arts. 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 Art. 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

batere, salbu eta erabilera horiek eremu edo area bakoitzeko arau zehatzetan eta laburpenkoadroetan berariaz baimenduak daudenak. Horrelako kasuetan, atiko-solairuen azalera eraikia zenbatu beharko da aprobetxamanduen zehaztaper ondoretarako.

2. Plan Orokor hau onetsi den unean teiltatu azpian zeuden espazioentzako etxebizitza erabilerarako bizigarritasuna baimendutako erabilera da, eta onartu egingo da Plan Orokor honetan araututako baldintzak betez gero. Hala, bermatu egin beharko da etxebizitzaren irisgarritasun baldintzak mantendu egingo direla eta eraikineko etxebizitza kopurua gehitu egingo da. Esekilekuen araubidea hauxe izango da: ERAIKUNTZEN BEHEKO SOLAIRUETAN KOKATUTAKO LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZA.

3. Edifizioetako estalkiek gehien izango duten malda edo makurdura %40 izango da, fatxadaren oinplanotik edo aginduzko hegalduraren oinplanotik azkenengo solairuarekin eratutako elkargunetik abiatuko den malda. Amaitutako hegalduraren kota gaineko gailurraren gehieneko garaiera ez da 2,50 m. baino gehiagokoa izango, garaiera handiagoa behar den instalazioetan izan ezik.

4. Estalkiaren isurki hirualdekoak orobateko malda dutenak izango dira; horregatik bada, debekaturik daude bitariko akaberak malda biko isurkiak elkartuta, batez ere, mantzarda erako konponbideak erabilita.

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 tendaderos será la prevista en la ORDENANZA SOBRE CONVERSION 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.

6.3.29. artikulua: Ekipamendu erabileraren eremua eta eraikitze baldintzak

1. Usuarioen planoan zehaztuta daude Planak hartarako xedatutako lurzorua, sistema orokor edo lokal legez jo diren arren. Ekipamenduen erabilerek halako izaera zabala daukate, non ezarritako erabileraren instalazioa gauzaterakoan dauden hirigintzako baldintzengatik hura bera aldaraztea komenigarri izango balitz ere, ez baita Plan Orokorraren aldaketatzat joko, erabilera bera ekipamenduen edo hiri-zerbitzuen erabileren barruan edukitzen bada.

Bestalde, eraikin berean erabilera edo kategoria hauetako bat baino gehiago bildu ahal dira.

2. Ekipamenduren batzuk eraikin berean elkarrekin biltzekotan, derrigorrezkoa izango da aparteko sarrera bana bereizia izatea ezarritako jardueretako bakoitzerako.

Plan Orokorra behin-betiko onartu baino lehenagoko eraikietarako, baina, ez da derrigorrezkoa izango azken hori eduki beharra, azken baldintza hori ezin dutela bete egiaztatuz gero.

2 bis. Ekipamendu publikoko eraikinetan, beheko solairuko sestrapean jarri ahal izango dira ekitaldien aretoak eta horien zerbitzura dauden bulegoak, Planak ezarritako mugen barruan eta 7.4.1 artikuluari jarraiki.

3. Ekipamendua erabiltzeko lur-zatiei dagozkien eraikuntzako baldintzak honako hauek izango dira:

- Hiri-lurzoruan dauden eta ordenantza

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

aldeen barruan dauden ekipamenduetarako, dagoen antolamendu aldean dauden gainerako eraikuntzentzako berak izango dira. Baldintza hauek eraikitzen diren eraikinei eta daudenei aplikatu behar zaizkie.

- Hiri-lurzoruan bai baina ordenantza aldeetan ez dauden ekipamenduentzat, ekipamendu horien eraikikortasun inguruko aldean ordenantzek hartu dituzte barruan, eta modu honetan antolatuko:

- Ereaga aldean dauden ekipamenduak Basagoiti aldeko ordenantzak araupetuko ditu.
- Santa Klara jauregia Neguri aldeko ordenantzen arabera arautuko da.
- Igeritegi zaharren gaineko betelaneke orubea, Portu Zaharrean, Usategi aldearekin araupetuko da.
- Fadurako kirol instalazioetan Jolaseta aldeko ordenantza aplikatuko da.

- Lurzoru urbanizaezineko ekipamenduetarako, azpiegitura horiei egotzitako eraikikortasuna jarduera garatzeko behar bezain bestekoa izango da.

### 6.3.33. artikulua: Kategoriak

- a) Etxebizitza adosatua
  - b) Familia bakarreko etxebizitza (bakanki dagoena)
- Eraikin osoan famili bakarra bizi da eta eraikina bakanki kokatua, adosatua edo beste eraikin batzuen artean izan daiteke. Eraikinaren lurzatiarekin batera unitate bakarra osatzen du erregistroan eta bidetik sarbide

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

- 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

independientea du, sarbidea etxebizitzetan bizi direnentzako da baina publikoa da.

2. Etxebizitza kolektiboa Beste batzuen ondoan bildua egon eta eraikuntzako atal erkideak behingoaz erabiltzen dituen da, kanpoaldekoak batez ere.

3. Babes ofizialeko etxebizitza Babes Ofizialeko araubideari lotuta dagoen etxebizitza da, Hirigintza Arau hauen 6.3.4. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4. Erkidego-egoitza Erkidego egoitzaren erabilerak hartzen dituen jarduerak dira, egoitzan iraunkortasun batekin erkidego ostatu eskaintzen duten jarduerak, jantokiko zerbitzu erkidegorik gabe, etxebizitza unitaterik osatu gabe. Ez dira erabilera horietara bilduko etxebizitzak edo apartamentuak zerbitzu batzuk zentralizaturik izan arren.

Erkidego egoitzetarako erabilera izango duten eraikinek zerbitzu erkideak izateko modua dute, esaterako, batzargelak, ur bero sendagarrietarako bainugelak, kaperak, jatetxeak, kafetegia, ikuztegia, garbikuntza etab.

Sotoetan baimenduta egongo da ekitaldi aretoak eta horiekin lotutako bestelako aretoak erabilera; horietan, zenbaitetan pertsonak egon ahal izango dira, betiere planean zehaztutako mugak errespetatuz eta 7.4.1. artikuluan xedatutakoarekin bat eginez.

5. Ostalaritza

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

Hemen batuta dauden jarduerak dira aldi baterako ostatua ematen dutenak. Erabilera hau duten eraikinetan jarduera osagarriak baimenduko dira, erabilera nagusiaren erabilera menpeko gisa: txikizkako dendak, ileapaindegiak, batzar eta kongresu aretoak, igeritegiak, jatetxe irekiak (ikuskitunekin edo gabe), atezainaren etxebizitza, etab. Horiek baimentzeko, ezin dute eraikitako azalera osoaren %40 baino gehiago hartu, aipatutako azalera biotan haurtzaindegi\_aparkalekurako azalera sartu gabe. Sotoetan baimenduta egongo da ekitaldi aretoak eta horiekin lotutako bestelako aretoak erabilera; horietan, zenbaitetan pertsonak egon ahal izango dira, betiere planean zehaztutako mugak errespetatuz eta 7.4.1. artikuluan xedatutakoarekin bat eginez.

Erabilera bat ostalaritza dela esateko, egoki diren ziurtagiriak aurkeztu beharko dira.

Hotel egoitza erabileraren barruan hauek daude:

- Hotelak
- Ostatetxeak
- Apupilo-etxeak
- Ostatu-etxeak
- Hotel-apartamentuak
- Hotel-egoitzak
- Ostatetxe-egoitzak
- Apupilo-etxeak
- Egoitza-apartamentuak
- Motelak

7.4.1. artikulua: Sotoen baldintzak

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



**Getxo**  
UDALA • AYUNTAMIENTO



Fueros, 1  
48992 GETXO (Bizkaia)  
Tf: 94 466 00 00  
Faxa: 94 466 00 85  
<http://www.getxo.eus>

1. Fatxadetako batean, beren garaieraren hiru parterik bi sestraleroaren azpian lurpean dauzkaten solairuei, soto izena emango zaie. Lurpeko zatiaren neurketa eraikuntzaren garaiera osoak neurtzeko ordenantzek agindutako eran egingo da.

2. Ekipamendu publikoa jarri behar ez den eraikinetan, sotoan soilik baimenduko dira garaje-aparkalekua eta goiko solairuetako lokalekin eta/edo eraikineko edo etxeko zerbitzu komunak instalazioekin edo hirirako azpiegiturekin lotutako biltegi trastelekua.

2.bis. Ekipamendu publikoko eta pribatuko eraikinetan eta Egoitza komunitarioko eta hoteletako erabileretarako eraikinetan (6.3.33. artikulua, 4. eta 5. atalak), beheko solairuko sestra azpitik egon ahalko da, ekitaldi aretoetakoak eta horiekin lotutako bestelako aretoetakoak, betiere planean zehaztutako mugak eta baldintzak errespetatuz, eta sestra azpian ez dira bi solairu baino gehiago egongo. Gutxienezko altuera 7.4.6. artikuluan erabilera osagarrietarako ezarritakoa izango da. Kasu horietan guztietan segurtasun, sute, irisgarritasun eta abarri buruzko araubideetan indarrean dauden mugak errespetatu beharko dira.

3. Zoladuren planoak, sotoko tokirik sakonenean, ezin da egon espaloien edo lurraren sestra baino 15 metro beherago. Gehienez 5 soto solairu egon daitezke.

4. Erabilera jakinaren arabera

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





**Getxo**  
UDALA • AYUNTAMIENTO



Fueros, 1  
48992 GETXO (Bizkaia)  
Tf: 94 466 00 00  
Faxa: 94 466 00 85  
<http://www.getxo.eus>

ezartzekoak liratekeen muga estuagoak gorabehera, sotoen garaiera libreak ezin izango dira metro bi eta hogeita hamar zentimetro (2,30 m) baino gutxiagokoak izan. Dena den, garaiera horiek bi metro eta hamar zentimetro (2,10 m) baino gutxiu ahal izango dira instalazioen edo eta habeen esekidurak direla eta.

5. Sotoko solairuek, jabetasun pribatukoak eta eraikuntzari lotutakoak direnek, espazio irekietako "sestra azpiko eraikuntza" legez baimenduak daudenek eta eraikuntzaren lerrokapenetatik kanporako proiektzio dutenek, alegia, ezin izango dute beren perimetroko puntu batean ere, Planak berak edo bere garapenean izapidatzen diren planek xedatutako sestra-lerroa gainditu.

6. Plan Orokor horren indarraldia baino lehenagoko sotoak eta bere gain nahitaezko garaje ez ziren horiek Toleratutako Antolaketatik Kanpo daudela esan daiteke; gauzak horrela, aipatu arean baimendutako hirugarren mailako erabilerak gauzatzea posible izango da.

7.4.2. artikulua: sotoen atzematea solairuan

"Ezarrিতako eraikinetako" sotoen oinplanuak honezkero xedatutako lerrokapenei atxikiko zaizkie, hau da, beheko solairutik okupatutako azalerari eta planuetan xede horrekin marratuta dagoen aldeari.

"Diseinatu gabeko eraikuntzaren" sotoek aparkamendurako azalera handiagoa atzeman ahal izango dute eraikuntzak berak beheko solairuan atzemandakoa baino. Horrelako

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

kasuetan honakoa baldintzak bete beharko dituzte:

1. Honako soto hauek partzela pribatuen barrualdean bakarrik zilegi izango dira eta bide publikoetatik eta erabilera eta jabari publikoetako lurzoruetatik harako bitartea, gutxienez lur-zati hori bide-bereizle gisa ageri den ordenantza koaren bestekoa izan behar da.

2. Arestian aipatu kasuetan, eraikiko den edozein edifizioen barruan beharreko sarbideak aurrikusi beharko dira eraikin mugakideetako aparkalekueetatik sarrera/irteerak egin ahal izateko eta, horrez gain, soto mailako ezinbesteko nahitaezko bide zortasunak (gehienez bi) itxuratuz. Ezinbesteko bide zortasun hori sarbideen betearazpenaren ondorioz eta zerbitzua emango dieten finka kopuruaren ondorioz kaltetutako azalaren arabera baloratuko da; hori guztia, lehendik dagoen balorazio katastralari buruzko arautegi teknikoan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

3. Proiektua aurkeztu beharra aginduzkoa da eta gutxienez honakoak izan beharko ditu:

- Partzelaren hasierako egoeraren planu topografikoa, mugakide eta bide, zuhaitzi eta landaretzari buruzko jakingarriak adieraziz.
- Partzelaren amaierako egoeraren planu topografikoa, proposatutako zuhaitzi eta landare diaren berri emanez eta aurrikusitako ezinbesteko bide zortasunak adierazita.
- Partzelaren egoeraren eta eitearen argazki kolorezkoak.

4. Proiektuak hurrengo alderdiak ere

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:

- Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
- Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
- Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

4. El proyecto deberá prever los

aurrikusita jasoko ditu:

- Partzelaren hasierako profila bere horretan edukitzea; ezertan aldaraztekotan, perimetroko bide edo espazio publikoetako lerrokapenei loturik egitea bakarrik onartuko da.
- Zuhaiztia ere iraunarazi egingo da baldin eta haren perimetroa lurzorutik 1,50 metrora 65 zentimetroen gainekoa bada eta horretarako bertako substratua errespetatuz 3 m. erradioko eta 4 m. sakoneko ingurualde batean.
- Egiteko den sotoko sabai gainean landare lur edo lurrustelezko geruza bat ezarriko da, gutxienez 60 centimetrokoa.
- Aparkamenduko azalera eraiki osoko 100 m<sup>2</sup> -ko zuhaitz bana landatuko da gutxienez, 12 zm.-ko diametrokoa.
- Santa Ana Kanpoaldeko eta Barrualdeko aldeetan a) eta c) atalak ez dira derrigorrez bete beharrekoak, 7.4.6. artikuluan azaldutakoagatik.

5. Obraren sustatzaileak edo baimenaren eskaeragileak abala libratu beharko du aurreko baldintzak beteko direla bermatzeko bestekoa.

7.4.4 artikulua: Beheko solairuaren baldintzak

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzean bertan diren eraikinen behe solairuetan etxebizitzaren erabilera, toki araubidea arautzen duen legediaren itzalpean tramitatu eta onartzen den udal ordenantza batek arautuko du. Horretan bermatu egingo dira garbitasun eta osasungarritasunezko beharrezko baldintzak, funtsean argitasun, aireztatze eta estankotasuna, eta baita segurtasuna eta suteen

siguientes aspectos:

- 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.
- 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.
- Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.
- Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida total de aparcamiento.
- 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.

aurkako neurriak ere.

2. Egoitzazko erabilerarako den solairu osoa goratua egon beharko da lursail urbanizatu mugakidearekiko.

3. Behe solairuko altuera askea, egoitzazko erabilerarako izan ezik, ezin izango da 3, 25 metrokoa baino txikiagoa izan.

4.- Behe solairua hiriko edo Administrazioko, ekipamenduzko edo merkataritzako zerbitzuen erabileretarako erabili eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokal lotuak dituenen, aldarazi ahalko ditu aipatu erabileretarako diren solairuen altuera partzialak beharrezkoak izan litezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko; horretarako baldintza da, aipatu solairuak kaleko maila mantentzea, aurrea ematen dion hogeitazentimetro ingurukoa, 5 metroko gutxienezko sakontasun batean.

7.1.13. artikulua. "Sabaiaren koefizientea zenbatzeko modua"

1. Sabaiaren koefizientearen parametroak zehazteko, lurzorua azalratzat joko da, hirigintzako jardueraren sustatzaileak benetan emandako lurzoru-azalera bider kalifikazio-mota bakoitzari aplikatu beharreko indizea.

2. Eraikigarritasuna eraikinetako solairu bakoitzean eraikitako azalera gordinak gehitzetik lortuko da; hala, parametro zehaztailea eraikin bakoitzeko kanpoan eraikitako lerrokatzeak izango dira, eskaileretako

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

solairuen azalerak eta egoteko, pasatzeko eta itxitako hegalen azalerak barnean hartuz, baita itxiturako haien hormak ere; barneko patioak kanpoan geratuko dira.

3. Pisu eta irekitako hegaletako terrazak beren azaleraren % 100 zenbatzen dute, babes-araubideren baten barnean dauden eraikinetan salbu; azken horiek ez dira zenbatuko, baldin eta eraikinek babes-araubideari eusten badiote eta, babes horren ondorioz, terrazak ixteko baimena ematen ez bada.

Sabairik gabeko eta estali gabeko terrazen eta balkoien azalerak ez dira kontuan izango, ezta beheko solairuetako ataripe edo arkupeak, oinplanoaren okupazioaren %15eraino gehienez.

Eskoletako patio estalien azalerak ere ez dira kontuan izango. Ezta ere kirol zelaiak estaltzea ekipamendu erabilerak dituzten lur-zatietan, betiere alderdi nagusietako bi gutxienez irekita geratzen baldin badira. Irekitako aldeetan estalkiak ezin izango dira egon estaltzeko egitura elementuaren sestra azpitik eskegita.

4. Ondorio hauetarako, ez dira aintzat hartuko igogailuen geletarako erabiltzen diren azalerak edo instalazioak, badin eta eraikinaren oinplanoaren hamarrena baino txikiagoak badira. Sotoko edo teilatu peko trastelekuen azalera ere ez da kontuan izango, etxebizitza bakoitzeko 7m<sup>2</sup> edo eraikitako azalera osoaren 100 m<sup>2</sup> baino gehiago ez badira. Trasteleku horiek ezin dute sarrerarik izan etxebizitzaren barrualdera, etxebizitza horiek kolektiboak badira.

Txapitula formako gelen kasuan, 1,5

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 m<sup>2</sup> por vivienda o 100 m<sup>2</sup> 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

metro baino gehiagoko altuera librea duen azalera eraikitako azalertzat joko da.

5. Garajeak sestra gainean eraikitzen badira, aintzat hartuko dira, partzela bakoitzeko 30 m<sup>2</sup> baino gehiago baldin badaukate. Bestela, garajea lurpekoa izan beharko da.

#### 6.3.40. artikulua: Esekitegiak

1. Debekatua dago arropa bide publikoaren edo sarrera publikoko etxarteko patioen aldera esekitzea, ezta espazio hoiengaineko balkoietan ez terrazetan ere.

2. Etxebizitarik bada barrualdeko argipatioen aldera ez dagoenik, derrigorrezkoa izango da esekitegitako tokia egotea; etxebizitzaren azalera erabilgarriaren %4koaren parekoa den azalera izango du, 4 metro karratu izanik gehienez eta 1,20 m-ko zabalera gutxienez. Halaber, kanpotik arropak ikus ez daitezzen behar bezalako estalkia izango du. Lokal horiek eguraspena izango dute eta azken horietan ikuzgailuak eta lehorgailuak jarri ahal izango dira.

**HIRUGARRENA:** Akordio hau, aldaketaren ale batekin batera (dokumentazio administratiboa eta teknikoa) Bizkaiko Foru Aldundiari bidaltzea, Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan uzteko.

**LAUGARRENA:** Bizkaiko Aldizkari Ofizialean behin betiko onetsitako akordioaren eduki osoa argitaratzea, eragindako hirigintza arauekin batera, aurreko atalak aipatutako erregistroan

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 m<sup>2</sup> 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

utzi ondoren. Era berean, behin betiko onesteari buruzko akordioa lurraldean gehien hedatutako egunkarietan ere argitaratzea.

**BOSTGARRENA:** Akordio hau, bere espedientearekin batera (dokumentazio administratiboa eta teknikoa) Euskal Autonomia Erkidegoko Antolamendu Batzordeari bidaltzea, artxibatu ahal izateko. Hori guztia behar bezala izapidetuta, paperezko formatuan zein formatu informatikoan.

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.

<b><u>EBAZPENAREN AURKA JOTZEKO BIDEAK</u></b>	<b><u>MEDIOS DE IMPUGNACIÓN</u></b>
<p>Akordio horren aurka ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZIERREKURTSOA sar dezakezu Euskal Herriko Justiziako Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko auzietako epaitegian BI HILABETEko epean, jakinarazpen hau jaso eta biharamunetik kontatzen hasita, Administrazioarekiko auzibideak arautzen dituen 1998ko uztailaren 13ko 29 legeko 10. eta 46.4. artikuluetan ezarritakoaren arabera.</p>	<p>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.</p>
<p>Hori guztiori, zeure eskubideen alde egiteko egoki deritezun egintzak edo errekurtsuak aurkeztu ahal izanagatik ere.</p>	<p>Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimare oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.</p>