



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Getxo

Aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo en lo relativo a la regulación del uso residencial hotelero, lo que afecta a los artículos 6.3.3, 6.3.48 y 6.3.35 de sus Normas Urbanísticas.

El Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria celebrada el 26 de septiembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar, con carácter definitivo, la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo en lo relativo a la regulación del uso residencial hotelero, lo que afecta a los artículos 6.3.3, 6.3.48 y 6.3.35 de sus Normas Urbanísticas, que pasan a quedar redactados en los siguientes términos:

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.

Quedan comprendidos dentro de esta categoría de uso residencial los siguientes establecimientos de alojamiento:

- Hoteles
- Hoteles-apartamentos
- Pensiones
- Apartamentos turísticos
- Viviendas para uso turístico cedidas enteras.
- Albergues
- Campings y otras modalidades de acampada
- Agroturismos
- Casa rurales

Los establecimientos relacionados quedan definidos en la normativa sectorial de turismo. Están expresamente excluidas de esta categoría residencial, las habitaciones para uso turístico en viviendas particulares, que quedan comprendidas en las categorías residenciales 1, 2 y 4 de los apartados precedentes.

Las subcategorías de campings y otras modalidades de acampada, agroturismos y casas rurales son propias del suelo no urbanizable, por lo que se regirán por lo determinado en el Capítulo Tercero del Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 6.3.35. — Condiciones particulares del uso residencial

1. En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso Terciario (Uso 6), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal de vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales o de oficinas, siempre que cuenten con escalera independiente de las viviendas.

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. Las viviendas para uso turístico comprendidas en la categoría 5 del artículo 6.3.33, cumplirán la legislación sectorial de turismo que les sea aplicable.

Además, y para su implantación en edificios con uso residencial de las categorías 1, 2, y 4 del artículo 6.3.33, cumplirán las siguientes condiciones:

- 4.1 Cabrá su ubicación en planta baja siempre que:
 - Tenga reconocido el uso residencial.
 - Disponga de acceso distinto e independiente del resto del edificio. Este acceso independiente podrá realizarse desde la vía pública o a través de un espacio privado.
- 4.2 Cabrá su ubicación en entreplanta, planta primera y en el resto de las plantas altas habitables siempre que:
 - Tenga reconocido el uso residencial.
 - Que bajo la vivienda para uso turístico a implantar exista otro establecimiento de alojamiento.



- Que disponga de escalera y ascensor de acceso distinto e independiente del resto de núcleos de comunicaciones destinados al uso residencial del edificio.
 - La suma de metros cuadrados que en la edificación se destina para vivienda turística deberá ser inferior al 38% de la totalidad de los metros cuadrados destinados a vivienda en el edificio.
- 4.3. No será posible su implantación:
- 4.3.1. En sótanos o semisótanos.
 - 4.3.2. En la Zona A delimitada de acuerdo al Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el área singularizada de Getxo.

Artículo 6.3.48. — Categorías**1. Oficinas**

El uso de Oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.

En función de su tamaño se subclasifican en:

- 1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m² de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.
 - 1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente, como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.
2. *Comercial al por menor, de carácter no concentrado*
- 2.1. Uso comercial. Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.
Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.
 - 2.2. Uso hostelero. Las condiciones para la instalación y ejercicio del uso hostelero serán reguladas a través de la oportuna Ordenanza Municipal. En tanto no haya Ordenanza Municipal Reguladora de los Establecimientos de Hostelería y Asimilados, los mismos se ajustarán al siguiente régimen:

GRUPOS

El uso hostelero comprenderá los siguientes grupos de usos específicos:

- Grupo 1: Establecimientos susceptibles de ocasionar molestias por ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con una potencia máxima de emisión de 70 db(A) en 1 minuto, pudiendo ser generadas por radios, televisión e hilo musical, como pueden ser: degustaciones de café, chocolaterías, salas de juegos recreativos, billares, heladerías, croissanterías, salones de té y asimilables, etc.



- Grupo 2: Establecimientos destinados exclusivamente a expender bebidas con o sin alcohol o ejercer actividades de restauración, que pueden ocasionar molestias por olores y ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con emisión máxima limitada a 75 db(A) en leq durante 1 minuto, como pueden ser: restaurantes, asadores, txokos, bares, tabernas, cafeterías, bocaterías, bodegas, cafés-bares, snacks, sidrerías, cerveceras y asimilados etc.
- Grupo 3: Establecimientos destinados fundamentalmente al consumo de bebidas alcohólicas y audición de música, sin pista de baile, que pueden ocasionar molestias por ruidos originados por equipos de reproducción sonora que estará limitado como máximo a 85 db(A) en leq en 1 minuto como pueden ser: bares especiales, whiskerías, clubs, bares americanos, pubs, etc.
- Grupo 4: Establecimientos destinados fundamentalmente a bailar y consumir bebidas alcohólicas, así como aquellos donde se prevea la realización de espectáculos o actuaciones en directo y que pueden ocasionar molestias por ruidos originados por equipos de reproducción sonora con un nivel limitado a 95 db(A), en leq en 1 minuto, como pueden ser salas de fiesta con o sin espectáculos, discotecas, karaokes, cafés-teatro, etc.
- Grupo 5: Comprende establecimientos de cualquiera de los grupos anteriores que se desarrollen como complementarios de las actividades principales en hoteles, hotelesapartamento, pensiones, albergues, campings, agroturismos, casas rurales, instalaciones deportivas cerradas, cines y teatros, bingos, centros y galerías comerciales, etc.

Para la admisión de estos establecimientos es requisito que el uso hostelero se encuentre permitido por el Plan General de Ordenación Urbana para la clase de suelo, área y edificación en la que se pretende el uso principal.

Corresponde a la autoridad municipal previo informe de los Servicios Técnicos, la adscripción de un establecimiento determinado a alguno de los grupos anteriores, con sujeción de las previsiones contenidas en el proyecto presentado por el particular o en su caso, a la realidad de la actividad que se pretende legalizar.

En el caso de que algún establecimiento no sea claramente encuadrable en ninguno de los grupos, se incluirá, previo informe de los servicios técnicos municipales, en aquel que más se asemeje en función de la actividad de que se trate.

No podrá efectuarse ningún cambio de grupo sin la previa autorización municipal.

Los cambios de Grupo podrán autorizarse en base a los siguientes criterios:

- Los locales que cuenten con licencia Municipal para el Grupo I, no podrán obtener licencia nueva para otro Grupo superior, pero si licencia de obras para reformar, ampliar o mejorar las condiciones del local.
- Los locales que cuenten con licencia Municipal para el Grupo II, podrán solicitar permiso para pasar al Grupo I o al Grupo III así como para obras de reforma, mejora o ampliación, siempre que no tengan problema para cumplir las nuevas medidas correctoras a aplicar.
- Los locales que cuenten con licencia Municipal de los Grupos I, II o III, no podrán obtener licencia para el Grupo IV .

Condiciones de emplazamiento (distancias mínimas):

Para los locales de hostelería, exceptuando los restaurantes, la distancia mínima que debe separar dos locales de este tipo, a estos efectos y al objeto de evitar la concentración de estas actividades, será:

- a) De ochenta (80) metros entre los establecimientos de los Grupos I, II, III y IV.
- b) De trescientos (300) metros entre los establecimientos del Grupo IV.

Esta condición no es de aplicación en el Puerto Deportivo ya que la concentración de locales en este caso no afecta a áreas residenciales.



No se establecen limitaciones de distancias para los establecimientos del Grupo V que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Ser claramente complementarios de la actividad principal.
- b) Tener el mismo régimen de horario que aquélla.
- c) Que en caso de que se trate de un uso hotelero, la actividad principal tenga calificación del Departamento de Turismo del Gobierno Vasco para dicho uso.
- d) No poder acceder a ellos directamente desde el espacio exterior, sino previo paso por los controles ordinarios de la actividad principal (taquilla, recepción, admisión, etc.).
- e) No quedar singularizados al exterior de la actividad principal mediante anuncio, rótulo o cualquier otro tipo de publicidad.
- f) Que la superficie del uso hostelero no sea superior al 15% de la total construida.
- g) Que existan elementos arquitectónicos fijos entre la actividad de hostelería y el resto.

Tampoco rigen las limitaciones de distancia para los locales del Grupo II dedicados exclusivamente a Restaurante.

Se consideran restaurantes a estos efectos los locales hosteleros destinados exclusivamente a la elaboración o preparación de alimentos para su consumo en el propio local, y sin barra de bar. Estos locales podrán disponer únicamente de un mostrador de apoyo al servicio del comedor con una longitud no superior a 2m, 0,85 cm de altura y 0,45 cm de fondo. Este mostrador deberá estar situado en el fondo del local y lo más alejado posible de cualquiera de las entradas del local.

La medición de las distancias entre locales se realizará sobre plano y en línea recta, desde el extremo más desfavorable de las fachadas, sin tener en cuenta las separaciones entre las distintas áreas urbanas y tomando como medida la que se permita en el área donde se pretende la nueva instalación, ampliación, reforma, etc.

Dimensiones de los establecimientos:

- La superficie útil mínima de los establecimientos de hostelería, medida en planta baja, sin contar entresuelo ni sótano, si los hubiera, será de 40 m².

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la parte del local que se sitúe en sótano quedará vinculada necesariamente a la planta baja situada sobre él, por donde tendrá su acceso, debiendo ambas partes tener contacto al menos en una superficie regular equivalente al 15% de la superficie del sótano.

La altura del local en las zonas destinadas al público, no podrá ser inferior a 2,80 metros libres, una vez construidos los suelos y los techos. En los espacios destinados a cocina y aseos la altura no podrá ser inferior en ningún caso a 2,30 metros libres.

3. *Comercial al por menor de carácter concentrado.*

Se subclasifican en:

3.1. Centro comercial o Galerías Comerciales.

Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes.

Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

La condición de Centro comercial o Galería Comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y acceso comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes.

3.2. Grandes Almacenes sin aparcamiento.

Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse.



El concepto de Gran Almacén lleva aparejado la gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

3.3. Hipermercado

Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Publicar en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y en la sede electrónica municipal el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, junto con las normas urbanísticas afectadas. Publicar, asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva en los diarios de mayor difusión en el territorio.

CUARTO: 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.

En Getxo, a 8 de octubre de 2024.—T.A.G. del Área Administrativa de Urbanismo (por delegación, Decreto 3988/2011, de 1 de agosto), Isabel Peral Agirregoitia