



HAPO PGOU GETXO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FASE 4. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCION ADOPTADA

SEPTIEMBRE 2022



CAPITULO 1.- CONVENIENCIA, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN.....	1
1.1.- Objeto y contenido de la memoria justificativa.....	1
1.2.- Necesidad de revisión del vigente Plan General.....	1
CAPÍTULO 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	1
2.1.- Propuesta estratégica del PGOU.....	1
2.1.1.- Introducción a la propuesta.....	1
2.1.2.- Ideas de carácter medioambiental.....	2
2.1.3.- Ideas de carácter económico.....	2
2.1.4.- Ideas de carácter físico.....	3
2.1.5.- Ideas de carácter social.....	4
2.1.6.- Síntesis.....	5
2.2.- Criterios para la ordenación.....	5
2.2.1.- Criterios orientadores generales.....	5
2.2.2.- Criterios de ordenación cuantitativos: la proyección del sistema.....	5
2.2.3.- Criterios de ordenación cualitativos: el modelo de ocupación y alternativas.....	11
2.3.- Objetivos de la ordenación.....	13
2.3.1.- Introducción a los objetivos.....	13
2.3.2.- Objetivos generales.....	14
2.3.3.- Objetivos de desarrollo y gestión del plan.....	17
2.3.4.- Objetivos de coordinación.....	17
2.3.5.- Objetivos detallados para el núcleo urbano y el territorio.....	17
2.4.- Principios de buena regulación.....	17
2.4.1.- Justificación de los principios de buena regulación.....	17
2.4.2.- Principios de necesidad y eficacia.....	18
2.4.3.- Principio de seguridad jurídica.....	20
2.4.4.- Principio de proporcionalidad.....	21
2.4.5.- Principio de transparencia.....	23
2.4.6.- Principio de eficiencia.....	24
2.4.7.- Principio de sostenibilidad económica.....	24
CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO.....	26
3.1.- Sistemas generales vertebradores de la ordenación.....	26
3.1.1.- Red viaria.....	26
3.1.2.- Redes de infraestructura.....	26
3.1.3.- Dotaciones públicas y equipamientos privados.....	26
3.1.4.- Espacios libres y zonas verdes.....	27
3.2.- La protección del medio físico y del patrimonio.....	27
3.3.- Los asentamientos residenciales.....	28
3.4.- Los asentamientos para actividades económicas y terciarias.....	31
3.5.- Ordenación del suelo urbano.....	32

3.5.1.- El suelo urbano consolidado.	32
3.5.2.- El suelo urbano no consolidado.....	32
3.6.- Ordenación del suelo urbanizable.	33
3.6.1.- El suelo urbanizable sectorizado.....	33
3.6.2.- El suelo urbanizable no sectorizado.....	34
3.7.- Ordenación del suelo no urbanizable.	34
3.7.1.- Categorías de ordenación del suelo no urbanizable.....	34
3.7.2.- Condicionantes superpuestos.....	35
3.7.3.- Criterios de delimitación de categorías y condicionantes.....	35
3.7.4.- Ámbitos de ordenación específicos en el suelo no urbanizable.....	35
CAPÍTULO 4.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN.....	36
4.1.- Estrategias de la evolución urbana y ocupación del suelo.....	36
4.2.- Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares legales.....	36
4.2.1.- Cumplimiento del estándar de espacios libres de carácter general.....	36
4.2.2.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad.....	37
4.2.3.- Cumplimiento de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.....	37
4.2.4.- Cumplimiento de los estándares de alojamiento dotacional.....	38
4.3.- Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural.....	38
4.4.- Ámbitos a desarrollar por planes de desarrollo y uso característico.....	38
4.5.- Plazos para la programación y elaboración de los planes de desarrollo.....	39
4.6.- Características básicas de los sistemas locales, conexión y/o refuerzo de la infraestructura existente.....	39
4.7.- Determinaciones para el suelo urbanizable.....	39
4.7.1.- Criterios para la delimitación de sectores.....	39
4.7.2.- Conexiones con la infraestructura de sistemas generales.....	39
4.7.3.- Asignación de usos para posibles implantaciones.....	39
4.7.4.- Reservas de suelo.....	39
4.8.- Determinaciones para el suelo no urbanizable.....	39
4.8.1.- Delimitación de núcleos rurales.....	39
4.8.2.- Dotaciones e infraestructuras públicas en suelo no urbanizable.....	39
4.8.3.- Zonas de protección y reservas de suelo.....	40
CAPÍTULO 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN.....	41
5.1.- Definición de los sistemas locales.....	41
5.2.- Delimitación de las actuaciones integradas, de dotación y de ejecución de dotaciones públicas.....	41
5.3.- Parcelas o solares edificables en régimen de edificación aislada.....	42
5.4.- Edificabilidades físicas pormenorizadas.....	42
5.5.- Coeficientes de ponderación.....	43
5.6.- Precisión de los elementos básicos de la edificación.....	53
5.6.1.- Ocupación del suelo bajo rasante y sobre rasante.....	53
5.6.2.- Vuelos.....	53
5.6.3.- Alineaciones máximas u obligatorias.....	53

5.6.4.- Rasantes.....	53
5.6.5.- Altura o alturas máximas.....	53
5.7.- Edificios fuera de ordenación.....	53
5.8.- Parcelación resultante. Expresión de la parcela mínima de cada ámbito.....	53
 ANEXO I: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	 54
1.- introducción y contenido de este documento.....	54
2.- Organización de las actuaciones de urbanización (integradas).....	54
3.- Organización de las actuaciones de edificatorias.....	56
4.- Organización de las actuaciones de ejecución de dotaciones.....	57
 ANEXO II: ESTUDIO SOBRE ACCESIBILIDAD URBANA (RDL 1/2013).....	 58
 TABLA 1: LISTADO DE SISTEMAS GENERALES.....	 i
 TABLA 2: COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES.....	 iii
 TABLA 3: COMPUTO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDADES EN ACTUACIONES INTEGRADAS Y SECTORES.....	 iv
 TABLA 4: CATEGORIAS DEL SNU Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	 v
 TABLA 5: LISTADO DE PLANOS.....	 vii

CAPITULO 1.- CONVENIENCIA, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN.

1.1.- Objeto y contenido de la memoria justificativa.

Esta Memoria explica la ordenación adoptada y los motivos de la misma. En ella se han tratado de integrar los aspectos contenidos en el art. 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por tanto, recoge toda la información que contiene los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento y describe el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las aportaciones y sugerencias formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

1.2.- Necesidad de revisión del vigente Plan General.

En la memoria informativa se ha dedicado un capítulo al análisis del Plan General vigente, en el que se apuntaban algunas razones para su revisión. De manera resumida puede decirse que la concepción del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Getxo data de finales de los 90. Su aprobación definitiva fue mediante Acuerdo Foral de 18 de enero de 2000. Tras diversos avatares, su normativa fue publicada en el BOB nº 141 de 23 de julio de 2001, entrando así en vigor.

Este Plan General ha tenido 39 modificaciones. El año 2013 se elaboró una versión refundida del mismo, que fue publicada en el BOB nº 172, de 9 de septiembre de 2013. Las razones para su revisión son el transcurso del plazo señalado en el PGOU vigente para su desarrollo, la aprobación de distintos instrumentos de ordenación territorial y la evolución normativa, muy especialmente la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU), que han supuesto para el Plan General que los criterios, objetivos y previsiones señalados hayan sido superados por nuevas visiones, necesidades y realidades. En este último sentido, la DT 2ª de la Ley 2/2006 establecía la obligación de que todos los planes generales y normas subsidiarias debieran ser adaptados a sus determinaciones en el plazo máximo de ocho años (ampliado a quince años por la Ley 2/2014, de 2 de octubre). Es importante señalar asimismo que las nuevas DOT introducen una nueva visión a la cual el PGOU se adapta y que hizo necesario actualizar los criterios y objetivos en el año 2020.

También se percibe una necesidad material, y no sólo legal, de revisar el PGOU, debido a los cambios introducidos en todos estos años en cuanto a diseño gráfico, precisión de las bases topográficas y utilidades de los modernos sistemas de información geográfica.

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

2.1.- Propuesta estratégica del PGOU.

2.1.1.- Introducción a la propuesta.

La presente revisión del PGOU tienen como base conceptual las siguientes cuatro perspectivas:



Estas cuatro perspectivas sirven para la justificación de los criterios de ordenación, definición de las actuaciones, determinación de las normas y articulación de los distintos criterios de ocupación del suelo,

así como la justificación de los distintos estudios e informes preceptivos y vinculantes, tanto de carácter transversal como sectorial.

2.1.2.- Ideas de carácter medioambiental.

- REDUCCIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO, para solo disponer del suelo que se precise para el mantenimiento de población, bajo un modelo de densidad urbana sostenible.
 - o La preservación del espacio natural y la menor ocupación del suelo es la clave para la supervivencia, pero la desocupación debe realizarse de manera integrada, equilibrando las necesidades sociales de vivienda y económicas de tejido productivo de Getxo.
 - o Frente al modelo del PGOU de 2001 que apostaba por la transformación casi total del término municipal, preservar el "GRAN PULMÓN VERDE" de Andramari.
 - o Junto con la idea de conservación de esa infraestructura verde preservar el paisaje y la visual desde Azkorri hacia Algorta.
- POTENCIACIÓN EQUILIBRADA DE LOS VALORES ECOLÓGICOS, mediante la protección de las zonas con alto valor medioambiental, definición de corredores verdes, la integración de la naturaleza y las zonas húmedas.
 - o Esa idea de protección se sustancia en la generación de corredores verdes y rurales.
 - o En la configuración como el Kanpeluerreka como el "elemento frontera" del crecimiento.
 - o En poder articular la preservación de la naturaleza con la inserción de usos compatibles que la pongan en valor.
- ADAPTAR LA CIUDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO, en los edificios y en los espacios públicos e inundables y en las actividades, incorporando las nuevas exigencias en materia de sostenibilidad y de cambio de modelo energético.
 - o El plan afronta dos estrategias fundamentales, la de adaptación y la de mitigación.
 - o En clave de adaptación, continuar con la reducción de riesgos y afecciones de inundabilidad del Gobela, singularmente en la zona de Zubilletas/Salsidu.
 - o Y en clave de mitigación, la reducción de los consumos energéticos urbanos (edificios e infraestructuras de movilidad).
- IMPLANTAR LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE, integración de un nuevo modelo de conexión entre y en los barrios (bicicleta, itinerarios peatonales, metro, movilidad pública, etc.) y con los espacios públicos verdes.
 - o El PGOU completará la red de bidegorris, un municipio plenamente ciclable.
 - o Apuesta por los nuevos modelos de movilidad energéticamente sostenible
 - o Y los crecimientos compactos y de proximidad a las infraestructuras de comunicación públicas existentes.

2.1.3.- Ideas de carácter económico.

- IMPULSO DEL TEJIDO ECONÓMICO, mediante la flexibilización de usos urbanos y creación de espacios para nuevos desarrollos empresariales cualificados y de innovación.
 - o La clave para la retención de población y garantizar la sostenibilidad del municipio es crear espacios para el empleo productivo, generando suelo productivo que facilite el asentamiento de empresas innovadoras con proyección de futuro.
 - o Por ello, impulsar que Martiturri sea una actuación conjunta Ayuntamiento, DFB y GV.

- o Crear así un ámbito de interés supramunicipal que se beneficie de su conectividad y de su movilidad colectiva/pública.
- PROMOCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ALTO VALOR AÑADIDO, vinculados al deporte y el bienestar, las industrias creativas y culturales y el turismo cultural y de bienestar.
 - o El PGOU se alinea con todas las líneas estratégicas desplegadas hasta el momento en la acción pública municipal: deporte, salud, turismo, cultura.
 - o La implementación de estos ámbitos de promoción económica se hará a modo de “acupuntura” activadora y dirigida.
 - o Y adicionalmente apuesta por otras nuevas: industria de la innovación y de la cultura.
- FOMENTAR LA MEZCLA DE USOS, en adaptación a las nuevas formas de trabajo, ocio y vida para activar la socialización.
 - o Frente al modelo rígido del PGOU de 2001, el nuevo PGOU apuesta por la mixtura de usos que se adapten a los nuevos tiempos, trabajos, ocio, etc.
 - o Una nueva formulación que permita activar las calles de Getxo y dotar a los espacios de vitalidad y aproveche todo el potencial del municipio.
- EQUILIBRAR LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES Y LOS PRODUCTIVOS, definir un modelo de ocupación que evite los barrios dormitorio y que aporte la sostenibilidad económica precisa.
 - o Los nuevos desarrollos incorporan no solo las viviendas necesarias, sino las dotaciones públicas y equipamientos privados necesarios.
 - o Además, se ubican de manera que ayudan a paliar los déficits de los tejidos ya existentes.
 - o En síntesis, apuesta por la sostenibilidad económica, los efectos a medio y largo plazo y la necesidad del empleo como clave para la supervivencia, pública y privada.

2.1.4.- Ideas de carácter físico.

- DESARROLLO DE UN MODELO DE CIUDAD COMPACTA, mantenimiento la población y preservando el medio natural.
 - o En sintonía con las claves medioambientales los crecimientos se efectúan a partir de la ciudad existente.
 - o Unos desarrollos cercanos, cosidos y vinculados a los elementos de transporte, los desarrollos urbanos de los 15 min.
 - o La compacidad de la ciudad es la clave de la optimización de los recursos y servicios públicos.
- DEFINICIÓN DE UN CRECIMIENTO Y CONSERVACIÓN URBANA SOSTENIBLE, un modelo de ciudad que sea sostenible para la acción pública.
 - o Un crecimiento adaptable a las necesidades cambiantes y que permitirá satisfacer las necesidades según se vayan produciendo, consumiendo el bien más escaso que sea necesario, el suelo.
 - o Los sectores 1+2+3+6 (Tosu, Muru, Peña Santa Marina y Martiturri) son el primer impulso para la consecución de estos objetivos: 1.544 viviendas (1.355 VPP) y 14 hectáreas de tejido productivo
 - o Un control del crecimiento en función de su desarrollo efectivo, los sectores 4 y 5 (Dendariena y Dilizgoikoa) no se desarrollarían hasta que el 75% de las licencias de primera ocupación de los primeros no sean efectivas.
- COLMATAR LOS ESPACIOS EN LA CIUDAD EXISTENTE, con el objeto de revitalizarlos y lograr el necesario dinamismo por medio de mezcla de usos privados y públicos.

- o En la ciudad existente hay varias estrategias, todas sensibles y adaptadas los objetivos estratégicos (medioambientales, económicos y sociales).
- o Actuaciones integradas en suelo urbano: Zubilleta (la última gran operación), Martikoena, Ormaza, Trinitarios, Katea, San Nicolas, Algorta, Txiskiena...
- o Actuaciones de dotación (puntuales) de cirugía urbana.
- FACILITAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y LA RENOVACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS, progresando en la adaptación de las edificaciones existentes a las nuevas exigencias (conservación, energía y accesibilidad) y compatibilizando de manera flexible la protección cultural y puesta en valor de nuestros edificios y espacios.
 - o El Plan, siendo sensible al pasado de Getxo y al legado cultural que tenemos, facilitará la rehabilitación de los edificios para atender las nuevas y progresivas necesidades.
 - o Definirá pautas de nueva edificación medioambientalmente exigentes.
 - o Afrontará de manera progresiva la obsolescencia urbana.

2.1.5.- Ideas de carácter social.

- MANTENIMIENTO ADAPTADO DE LA POBLACIÓN, una propuesta que evite la pérdida de población, se adapte al envejecimiento demográfico y a las necesidades de todas las generaciones.
 - o Para afrontar ese reto, la clave es la provisión de vivienda y la implantación del tejido empresarial.
 - o Hacerlo de una manera progresiva, compacta y adaptada.
 - o Sin descuidar lo que ya se tiene, la ciudad existente.
- EQUILIBRIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN TODOS LOS BARRIOS, disposición equilibrada de las dotaciones públicas culturales, deportivas, asistenciales y de servicio público para la atención ciudadana.
 - o El futuro para lograr un desarrollo armónico es que los tres barrios dispongan de un nivel asistencial público y de centros vitales equilibrado.
 - o Las dotaciones tienen que ir en consonancia con los desarrollos y el principio de proximidad.
 - o Deben generarse polos de atracción para la iniciativa privada de desarrollo económico de actividad/vida.
- DESARROLLAR LOS NUEVOS MODELOS DE VIVIENDA DE MANERA SOSTENIBLE, que atiendan a las necesidades y se adapten a los nuevos modos residenciales y de tenencia (protegida, intergeneracional, cohousing, alquiler).
 - o Las respuestas a las necesidades de vivienda serán múltiples y adaptativas.
 - o Será una propuesta ambiciosa para atender las distintas etapas de la vida.
 - o Pero en todo caso será una propuesta sostenible para el Ayuntamiento y así poder garantizar su continuidad en el tiempo, sin distraer recursos de otras líneas de actuación públicas, siendo clave la autofinanciación.
- INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO en el medio urbano para alcanzar la de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres.
 - o No sólo como un mandato, sino por asunción como un hecho natural y propio.
 - o Implementar la ciudad de los cuidados, de la proximidad y de la integración.

2.1.6.- Síntesis.

Estas cuatro perspectivas y sus perspectivas estratégicas se sintetizan en un concepto, la **Sostenibilidad Integrada**, sostenibilidad entendida como la establece la definición Brundtland (“Satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones”) pero dando un paso más allá de la mera visión medioambiental habitual mediante la integralidad, lo que implica que ninguna prime sobre la otra, sino que todas funcionan como un conjunto, de una manera integrada, una sostenibilidad integrada.

Sostenibilidad Integrada / SI / BAI / BATERATUTA eta INTEGRATUA

-) Gure HAPO BATERATUTA eta INTEGRATUA da, BAI da
-) Nuestro PGOU es Sostenible e Integrado, es SI

HAPO BAI BATERATUTA ETA INTEGRATUA
PGOU SI SOSTENIBLE E INTEGRADO

HAPO
PGOU
Getxo
bizi ezazu

BAI
SI

2.2.- Criterios para la ordenación.

2.2.1.- Criterios orientadores generales.

La ordenación del PGOU asumirá como criterios orientadores, además de la Propuesta Estratégica basada en los principios de desarrollo sostenible integral, los principios de subordinación al interés público, competencia del planeamiento urbanístico, coherencia de la ordenación urbanística y participación ciudadana.

2.2.2.- Criterios de ordenación cuantitativos: la proyección del sistema.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Se entiende por capacidad residencial el incremento de viviendas que posibilita el planeamiento urbanístico en los ámbitos clasificados como suelo urbano y urbanizable. La capacidad residencial del suelo urbano y urbanizable que se prevea no podrá superar el valor máximo que surge del cálculo de las necesidades residenciales en el marco de la ordenación territorial y más concretamente de lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) del País Vasco.

Durante la fase de elaboración de este documento, se barajó establecer una cuantificación de viviendas que permitiera atajar la dinámica demográfica negativa de Getxo (con especial incidencia en la población

joven) y mantener población en el municipio, como principio fundamental, y en la medida de lo posible, también recuperarla, ya que de acuerdo con la estadística municipal de población, el municipio ha pasado de 82.999 habitantes en enero de 1997 a 78.952 habitantes en enero de 2017 y 76.953 en enero de 2020.

Para ello se pensó en mantener la oferta de viviendas del nuevo Plan General en una horquilla de 3.000-4.000 unidades, respetando los cómputos del planeamiento territorial con un pequeño margen, debiendo incluirse los porcentajes legales de vivienda sometida a algún régimen de protección pública:

- Suelo urbano: 40% (20% sociales y 20% tasadas).
- Suelo urbanizable: 75% (55% sociales y 20% tasadas).

Al efecto, se ha de tener en cuenta que la demanda de vivienda protegida en el municipio se sitúa cerca de 4.500 solicitudes, de las que el 60% (2.700) son de población empadronada en el municipio; y es de suponer, que un alto porcentaje de la restante corresponda a getxotarras que, debido al alto precio de la vivienda, reside en la actualidad fuera del municipio, pero que desea regresar.

De acuerdo con todas las consideraciones antes realizadas, se procede a continuación a realizar la cuantificación residencial que se propone en el nuevo PGOU, empezando a estimar las necesidades residenciales del municipio y detener y corregir la dinámica poblacional negativa.

CALCULO DE NECESIDADES RESIDENCIALES

Se calcula de acuerdo con el valor de los siguientes componentes de la fórmula:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

CMT. Correcciones del modelo territorial vigente:

El vigente PTP del Bilbao Metropolitano no establece un componente CMT; en cambio establece, en su artículo 61 y anexo IV, un Componente B de "Reequilibrio Interno" con una horquilla entre 0 y 2.276 viviendas para Getxo, que se podría asimilar al concepto de corrección del modelo territorial que imponen las DOT, pero que se desestima en los cálculos realizados en este informe por la falta de adecuación del método del PTP vigente al método de la revisión de las DOT.

Por otro lado, este plan territorial se encuentra en revisión, habiéndose realizado hasta la fecha la fase de Avance. Este nuevo documento, aunque perfila los criterios con los que se establecerá un CMT, no estima ni avanza el parámetro de CMT para cada municipio del Área Funcional.

En consecuencia, y a los efectos del cómputo de necesidades residenciales que ahora se realiza para el caso de la revisión del PGOU de Getxo, se considerará valor 0.

A1. Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente:

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en Municipio.

$$A1 = (P_{2030} - P_{2022}) / TMF_{2030}$$

Justificada la hipótesis de mantenimiento de la población en el punto anterior, se adopta como población y TMF de referencia la existente en 2018 y que es de 78.585 habitantes.

Por otro lado, la formula precisa calcular el Tamaño Medio Familiar (TMF) y que se estima al dividir el número de habitantes entre el número de viviendas principales.

Para la estimación de la Proyección de la evolución del TMF, el documento de las DOT establece la siguiente precisión: *se considerará una tasa anual de reducción del 1,2% del tamaño familiar variable (esto es, del exceso del tamaño familiar sobre la unidad), aplicable a la última información disponible sobre el tamaño medio familiar del municipio, justificadamente la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio.*

Para este cálculo, se adopta el segundo criterio para estimar la evolución del tamaño medio familiar (TMF), es decir, *la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio*. La tabla adjunta indica los cálculos realizados y el parámetro de la tasa anual de reducción del TMF resultante (cálculo que ya se hizo puntos atrás para calcular la cuantificación residencial en el escenario de decrecimiento de población).

Tabla de cálculo de la tasa anual de reducción del TMF.

	HABITANTES	VIVIENDAS VACIAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	TOTAL VIVIENDAS	TMF	VARIACION TMF (TMF ₂ -TMF ₁)	EXCESO DE TMF (TMF-1)	TASA ANUAL DE VARIACIÓN DEL EXCESO DE TMF
AÑO 2008	82.163	3.532	28.272	31.804	2,906	-0,028	1,906	0,0146
AÑO 2009	81.960	3.457	28.550	32.007	2,871	-0,035	1,871	0,0186
AÑO 2010	81.798	3.549	28.708	32.257	2,849	-0,021	1,849	0,0115
AÑO 2011	81.596	3.490	28.890	32.380	2,824	-0,025	1,824	0,0135
AÑO 2012	81.041	3.515	29.024	32.539	2,792	-0,032	1,792	0,0176
AÑO 2013	80.762	3.495	29.156	32.651	2,770	-0,022	1,770	0,0124
AÑO 2014	80.342	3.600	29.199	32.799	2,752	-0,018	1,752	0,0104
AÑO 2015	79.392	3.714	29.161	32.875	2,723	-0,029	1,723	0,0166
AÑO 2016	79.061	3.636	29.275	32.911	2,701	-0,022	1,701	0,0127
AÑO 2017	78.952	3.724	29.563	33.287	2,671	-0,030	1,671	0,0176
AÑO 2018	78.585	3.555	29.787	33.342	2,638	-0,032	1,638	0,0194
Media de la tasa de reducción del exceso de TMF								0,0150

Tabla de evolución de la población y viviendas y proyección demográfica y del TMF.

	HABITANTES	VIVIENDAS VACIAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	TOTAL VIVIENDAS	TMF	EXCESO DE TMF (TMF-1)
AÑO 1991	79.739	2.176	23.013	25.189	3,465	2,465
AÑO 1992	80.492	2.392	23.302	25.694	3,454	2,454
AÑO 1993	82.013	2.833	23.866	26.699	3,436	2,436
AÑO 1994	83.227	3.114	24.381	27.495	3,414	2,414
AÑO 1995	83.701	3.393	24.723	28.116	3,386	2,386
AÑO 1996	81.964	4.331	24.898	29.229	3,292	2,292
AÑO 1997	82.999	4.140	25.109	29.249	3,306	2,306
AÑO 1998	83.462	3.691	25.662	29.353	3,252	2,252
AÑO 1999	83.927	3.458	26.128	29.586	3,212	2,212
AÑO 2000	84.553	3.407	26.509	29.916	3,190	2,190
AÑO 2001	84.637	3.368	26.781	30.149	3,160	2,160
AÑO 2002	84.714	3.333	26.990	30.323	3,139	2,139
AÑO 2003	84.270	3.337	27.272	30.609	3,090	2,090
AÑO 2004	83.963	3.289	27.447	30.736	3,059	2,059
AÑO 2005	83.605	3.287	27.630	30.917	3,026	2,026
AÑO 2006	83.064	3.287	27.810	31.097	2,987	1,987
AÑO 2007	82.252	3.344	28.031	31.375	2,934	1,934
AÑO 2008	82.163	3.532	28.272	31.804	2,906	1,906

AÑO 2009	81.960	3.457	28.550	32.007	2,871	1,871
AÑO 2010	81.798	3.549	28.708	32.257	2,849	1,849
AÑO 2011	81.596	3.490	28.890	32.380	2,824	1,824
AÑO 2012	81.041	3.515	29.024	32.539	2,792	1,792
AÑO 2013	80.762	3.495	29.156	32.651	2,770	1,770
AÑO 2014	80.342	3.600	29.199	32.799	2,752	1,752
AÑO 2015	79.392	3.714	29.161	32.875	2,723	1,723
AÑO 2016	79.061	3.636	29.275	32.911	2,701	1,701
AÑO 2017	78.952	3.724	29.563	33.287	2,671	1,671
AÑO₀ 2018	78.585	3.555	29.787	33.342	2,638	1,638
AÑO 2019	78.585				2,614	1,614
AÑO 2020	78.585				2,589	1,589
AÑO 2021	78.585				2,565	1,565
AÑO_i 2022	78.585				2,542	1,542
AÑO 2023	78.585				2,519	1,519
AÑO 2024	78.585				2,496	1,496
AÑO 2025	78.585				2,473	1,473
AÑO 2026	78.585				2,451	1,451
AÑO 2027	78.585				2,430	1,430
AÑO 2028	78.585				2,408	1,408
AÑO 2029	78.585				2,387	1,387
AÑO_f 2030	78.585				2,366	1,366

De acuerdo con todo ello, el componente A1 resulta de lo siguiente:

$$A1 = (P_{2030} - P_{2022}) / TMF_{2030}$$

$$A1 = (78.585 - 78.585) / 2,366$$

$$A1 = 0,00$$

A2. Necesidades de vivienda principal por variación del tamaño familiar:

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$A2 = P_{ai} \times (1 / TMF_{af} - 1 / TMF_{ai})$$

A partir de los parámetros estimados en el punto anterior, el componente A2 es el siguiente:

$$A2 = P_{2022} \times (1 / TMF_{2030} - 1 / TMF_{2022})$$

$$A2 = 78.585 \times (1 / 2,366 - 1 / 2,542)$$

$$A2 = 2.298,84$$

B1. Demanda de vivienda secundaria por variación de la demanda de vivienda principal:

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_t - 1)$$

Los componentes A1 y A2 ya se han calculado en los apartados anteriores.

El parámetro CVS_t corresponde con el coeficiente de vivienda secundaria y que se calcula dividiendo las viviendas ocupadas (viviendas principales + viviendas secundarias) entre las viviendas principales, de la última estadística oficial que se disponga. En la estadística municipal no se tiene este dato por lo que se adopta el parámetro de vivienda secundaria publicado por el INE en el censo de viviendas del año 2011 (último censo realizado).

Así, de acuerdo con lo indicado en la tabla anterior, se estima un CVS_t de $1,0375 = [(28.890 + 1.083) / 28.890]$.

A partir de los parámetros estimados, el componente B1 es el siguiente:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_t - 1)$$

$$B1 = (0 + 2.298,84) \times (1,0375 - 1)$$

$$B1 = 86,17$$

B2. Demanda de vivienda secundaria por variación del coeficiente de vivienda secundaria:

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$B2 = (P_{af} / TMF_{af}) \times (CVS_{af} - CVS_{ai})$$

Aplicando el criterio establecido en la Revisión de las DOT, no se prevé que el programa de vivienda del PGOU incida o varíe en el peso específico y/o proporción de la vivienda secundaria en el Municipio. En consecuencia, no se hace preciso estimar el CVS_{af} , aplicándose el resultante de los últimos datos estadísticos disponibles, es decir, $CVS_{af} = CVS_{ai}$, parámetro ya estimado en el componente anterior.

De acuerdo con ello, el componente B2 es el siguiente:

$$B2 = (P_{2022} / TMF_{2022}) \times (CVS_{2030} - CVS_{2022})$$

$$B2 = (78.585 / 2,542) \times (1,0375 - 1,0375)$$

$$B2 = 0,00$$

C1. Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas habitadas:

El componente responde a la siguiente fórmula:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

Los componentes A1, A2, B1 y B2 ya se conocen.

Por otro lado, la fórmula introduce el concepto de coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) para mostrar la ratio de viviendas (habitadas o no) por vivienda habitada (principal o secundaria). El propio documento de las DOT establece el indicador en función del número de habitantes del Municipio.

En el caso del municipio de Getxo corresponde el CVD de 1,04, como se especifica en la tabla 3 del anexo IV a las Normas de Aplicación de la Cuantificación Residencial, para el estrato 1 por 20.000 habitantes o más.

De acuerdo con ello, el componente C1 es el siguiente:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1)$$

$$C1 = (0,00 + 2.298,84 + 86,17 + 0,00) \times (1,04 - 1)$$

$$C1 = 95,39$$

NR. Necesidades Residenciales:

Estimados todos los componentes de la fórmula, se estiman las siguientes necesidades residenciales:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

$$NR = 0 + 0 + 2.298,84 + 86,17 + 0,00 + 95,39$$

$$NR = 2.480,20$$

CALCULO DE CAPACIDAD RESIDENCIAL

NR_e. Necesidades Residenciales Esponjadas:

Las NR_e se calculan multiplicando las necesidades residenciales iniciales por un Factor de Esponjamiento acorde a la población municipal. El Factor de Esponjamiento (ESP) viene definido por las propias DOT en 2,20 para Getxo, como se especifica en la tabla 4 del anexo IV, para el estrato 1 por 20.000 habitantes o más.

$$NR_e = (NR \times ESP)$$

$$NR_e = 2.480,20 \times 2,2$$

$$NR_e = 5.456,43$$

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

C2. Reducción de la capacidad residencial a prever debido a la recuperación de parte de las viviendas deshabitadas existentes:

El componente responde a la siguiente fórmula y resulta el siguiente valor:

$$C2 = (\text{número de viviendas familiares}) \times 0,02$$

$$C2 = (33.342) \times 0,02$$

$$C2 = 666,84$$

CAPACIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

$$CR_{\max} = (NR \times ESP) - C2$$

El componente NR ya se ha estimado.

$$CR_{\max} = (2.480,20 \times 2,2) - 666,84$$

Resulta un CR de 4.789,59; resultado que se redondea a la unidad más cercana.

$$CR_{\max} = 4.790 \text{ viviendas.}$$

Resultando este el número máximo, debe señalarse no obstante que la oferta residencial de este Plan no llega a dicha cifra, quedándose en 4.560 viviendas entre suelo urbano y urbanizable (4.395, si se descuentan las actuaciones de dotación).

LA OFERTA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Las DOT (artículo 12) se remiten a PTP y PTS para la cuantificación de oferta de suelo para actividades económicas.

El PTP de Bilbao Metropolitano determina lo siguiente para Getxo. Debe señalarse, no obstante, que este plan se está revisando.

Periodo de 8 años: máximo de 12,0 Has y mínimo de 9,0 Has.

Periodo de 16 años: máximo de 19,0 Has y mínimo de 12,0 Has.

Por otra parte, subraya la necesidad de compatibilizar los planeamientos de Sopela, Berango y Getxo.

El PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, de 2004 menciona un Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Getxo-Berango (25 Has).

Por tanto, en cuanto al suelo para actividades económicas, la oferta se basa principalmente en la colmatación y optimización de espacios existentes en la trama urbana consolidada y espacios de borde e intersticiales, con una reserva en Martiturri junto al viario foral y al ferrocarril (en torno a 12-14 Has), dentro de los límites del vigente PTP, orientada a dar respuesta a los ámbitos estratégicos de la industria y tecnología del deporte y el bienestar, las industrias creativas y culturales y el turismo cultural y de bienestar.

OTROS USOS.

Respecto al suelo para otros equipamientos privados y dotaciones públicas se procede a una reevaluación de las necesidades y localizaciones con respecto a las señaladas en el PGOU vigente (2001). Dicha reevaluación aborda las necesidades comerciales de proximidad y los nuevos formatos de actividades, las asistenciales, sanitarias, educativas, deportivas, culturales y administrativas con el objetivo de reducir la desigualdad o desequilibrios que pudieran existir entre zonas de Getxo, así como poder aprovechar las situaciones de oportunidad que ayuden a definir un tejido urbano equilibrado y lo más resiliente posible para preparar Getxo para un futuro cambiante.

En el suelo no urbanizable, además de la protección de las zonas con alto valor medioambiental, entre ellas el corredor ecológico, el Plan propicia la recuperación de la actividad del sector primario, que viene reforzada por la desclasificación de una gran cantidad de suelos actualmente urbanizables.

2.2.3.- Criterios de ordenación cualitativos: el modelo de ocupación y alternativas.

Respecto al territorio, de manera genérica se plantea:

- Adecuar el Plan General vigente a la legislación en materia de propiedad, urbanística y de vivienda, que ha variado sustancialmente desde su aprobación anterior, debiendo recopilar las determinaciones vinculantes del planeamiento territorial en vigor o que esté en proceso de aprobación. En consecuencia, se ha procurado cumplir las determinaciones definidas en: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR); Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LVSU); Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (LVIV); y todos los reglamentos de desarrollo de cada una de las leyes señaladas.
- Teniendo presente el régimen prevalente de las situaciones básicas del suelo y las modalidades de las actuaciones básicas (TRLS), delimitar adecuadamente la clasificación de suelo urbano y no urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones modificados en la Ley 2/2006. El carácter reglado de sus condiciones para la vinculación del suelo a alguna de estas dos clases, hace precisa una revisión de la actual delimitación y la justificación de su idoneidad o necesidad de rectificación.
- Realizar la ordenación pormenorizada en cuanto a determinación urbanística y sin perjuicio de remitir su definición detallada a planes de ordenación pormenorizada en Áreas (Planes Especiales) y Sectores (Planes Parciales).
- Actualizar y pormenorizar algunos aspectos de la Normativa para controlar las construcciones de apoyo a la agricultura y ganadería, así como otros usos y parámetros en el suelo no urbanizable: vinculados al ocio, otras actividades económicas, infraestructuras y comunicaciones, etc.
- Facilitar la rehabilitación y permanencia de edificios preexistentes. Con carácter general introducir en las normas de edificación, tanto nuevas como de reforma los criterios de sostenibilidad ambiental exigibles a los efectos de mitigar los efectos del Cambio Climático. Revisar el listado de edificaciones y construcciones que tengan un grado de protección municipal (o de protección básica de acuerdo con la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco) a los efectos de ponderar los valores culturales reales de los mismos y que no dificulten innecesariamente las necesidades de conservación, mantenimiento, mejora, rehabilitación y en su caso, sustitución de los mismos. En el caso específico de Andra Mari, el planeamiento se ajusta a la legislación vigente. Se procuran las mínimas situaciones de fuera de ordenación, para asegurar el mantenimiento de las viviendas, a través de una normativa lo más amplia posible sobre actuaciones constructivas que garanticen la rehabilitación, consolidación y reforma del patrimonio del vecindario del barrio. La propuesta de ordenación se desarrolla con criterios coherentes para todo el barrio y compatible con la Declaración Institucional de septiembre de 2010 acordada por el pleno municipal.
- Ordenar de manera coordinada con los municipios contiguos las zonas de borde en el límite del término municipal y en su defecto remitir sus desarrollos a la tramitación de los Planes de Compatibilización (artículo 63 de la LVSU) que sean precisos.
- Facilitar la regularización de las actividades toleradas en el suelo no urbanizable.
- Ordenar las zonas de borde en el límite del término municipal.
- Acentuar las características naturales del territorio, mediante la asunción de las categorías planteadas para el suelo no urbanizable precisadas por los Planes Territoriales Sectoriales -PTS- y el Plan Territorial Parcial -PTP-; o la asignación de categorías con una visión de mejora ambiental en los ámbitos que no son por el momento objeto de ese planeamiento territorial sectorial y/o parcial. Además, se buscará la definición de corredores ecológicos de carácter local.
- Procurar la configuración del entorno del río Gobela como parque fluvial y definir posibles senderos entorno al Bolue.

En lo que respecta a la zona interior del núcleo urbano, se propone básicamente regular los usos de residencia y equipamientos, además de terminar de configurar la estructura viaria y peatonal, y en concreto:

- Realizar un esfuerzo de concreción de las determinaciones pormenorizadas, especialmente a nivel gráfico, tanto para las actuaciones de transformación, como las edificatorias.
- Definir todas las actuaciones conjuntas (integradas de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización) y las individuales (actuaciones aisladas/de dotación) que el Plan General detecta y para las que regula sus condiciones de ejecución en todas ellas, de manera conjunta en el Plan y en cada actuación, anticipando su viabilidad (LvSU) y sostenibilidad (TRLSR) económica.
- Definir la totalidad del tejido urbano restante teniendo en cuenta que todas las actuaciones distintas de las de transformación son actuaciones edificatorias de acuerdo con la regulación básica prevalente.
- Propiciar la hibridación de usos mediante la flexibilización normativa del PGOU.
- Ordenar las zonas de borde o periféricas (principalmente al nordeste del término municipal) y mejorar su conectividad.
- Completar los espacios pendientes de desarrollo en el interior de la trama urbana, o aquellos que precisen de reordenación urbana, mediante propuestas urbanas de media o media/alta densidad, que consideren espacios libres y dotacionales de interés y adecuadamente articulados. Estos ámbitos tienen prioridad de desarrollo frente a ámbitos de nuevo desarrollo.
- Reestructurar algunas zonas interiores para dar lugar a calles de coexistencia o peatonales, con circulación restringida en las que el peatón tenga prioridad. Se generan espacios y recorridos seguros, de relación con espacios principales.
- En cualquier caso, implementar una red de comunicaciones alternativa (peatonal-ciclable) coherente y funcional, que relacione los barrios con los equipamientos.
- Prever las reservas necesarias del sistema de equipamientos, en función de las demandas que se puedan producir. En todo caso, se garantiza el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos en la legislación vigente.
- Establecer criterios de ordenación específicos que contribuyan a la regeneración o mejora urbana de tejidos urbanos inacabados, con deficiencias programáticas o de carácter residual.
- Asimismo, compatibilizar en lo posible el PGOU con medidas que se adopten para la progresiva ocupación del parque de viviendas existentes (viviendas deshabitadas), posibilitar la división de viviendas de gran dimensión o la reconversión de determinados locales con escasa viabilidad comercial o los áticos que reúnan las condiciones apropiadas. En el futuro PGOU es criterio prioritario desarrollar y regular las condiciones de reutilización, actualización y adaptación a las actuales exigencias normativas del patrimonio ya edificado.

En relación a la actividad económica:

- Se reflexiona sobre las zonas para actividades económicas, teniendo en consideración el tipo de uso a prever y el tipo edificatorio a regular.
- Se da prioridad y flexibiliza la implantación de actividades en el interior de la trama urbana (siempre y cuando no resulten nocivas o insalubres, y sean compatibles con el uso residencial). Se considera se deben aprovechar, al menos, las plantas bajas sin uso de la edificación residencial actual y promocionar nuevos edificios para la actividad económica (oficinas, servicios...) en la ciudad consolidada.
- En el caso de nuevas ocupaciones, como en el entorno de Martiturri, se disponen en continuidad con el actual polígono y/o bordes del metro y BI-637, con la intención de atenuar impactos de carácter visual y acústico de tal manera que se opte por una implantación urbana bajo criterios de calidad espacial de los edificios y en la urbanización con valores de sostenibilidad e integración con el entorno natural circundante.
- De acuerdo con las necesidades asistenciales y calidad de vida que se han de prestar a nuestros mayores, se han estudiado posibles localizaciones para el desarrollo de dotaciones y equipamientos

residenciales de no vivienda, que acomoden nuevos formatos de vida para el segmento de la Silver Economy, en combinación con centros de formación especializados y la implantación de empresas de servicios vinculadas.

- Integrar el Puerto Deportivo de Getxo y su zona de Interacción Puerto Ciudad como una infraestructura estratégica para la generación de actividad económica, potenciación turística y desarrollo e innovación de las actividades náutico-deportivas.

Y, en general:

- Edificación de tipología y densidad similar a la existente, o compatible con la de su entorno. En los nuevos desarrollos se opta, salvo excepciones, por una densidad media y/o media-alta (45-75 viviendas/hectárea), con horquillas de edificabilidad entre 0,6-0,9 m²t/m²s como referencia. En los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado por la urbanización (actuaciones integradas) se establecerán densidad media-alta y/o alta (75-90 viviendas/hectárea), con horquillas de edificabilidad entre 0,9 -2,0 m²t/m²s como referencia y en el caso de las actuaciones individuales en suelo urbano (dotación y/o edificación) se atenderá a criterios de igualación de los tejidos circundantes a los efectos de no distorsionar la imagen urbana.
- En el caso de nuevos desarrollos urbanos residenciales, se prima el criterio de accesibilidad al transporte público (como ejemplo, se debe mencionar la estación de Ibarbengoa), el acceso a infraestructuras y redes de servicios, la proximidad a tramas urbanas consolidadas, la mixtura de usos y su impacto ambiental, entre otros.
- Se incorporan nuevos modelos de tipologías residenciales, como el cohousing, usos residenciales comunitarios, etc., conjuntamente con la implantación o adaptación de centros de formación/especialización y servicios vinculados a este tipo de servicios.
- Previa revisión global en el término municipal, incorporar los usos dotacionales necesarios y combinarlos con equipamientos privados para lograr una mayor sinergia y sostenibilidad integrada en el tejido urbano.
- Los núcleos urbanos han de primar como polo de actividad, en detrimento de nuevas periferias monofuncionales. Se busca enriquecer el tejido urbano actual que tenga como objetivo una ciudad en constante movimiento, con interacciones humanas evitando la formación de nuevos barrios dormitorio.
- Mejorar la comunicación entre los centros urbanos y los distintos barrios del municipio.
- Respecto a la zona de contacto entre el territorio no transformado y los núcleos urbanos establecer zonas de transición y espacios a preservar de procesos de antropización.
- Regularización de la normativa para actuaciones en edificaciones preexistentes dispersas articuladas en torno a los caminos vecinales.
- Preservar el patrimonio cultural, incorporando una normativa específica para su conservación (en función del grado de protección y administración competente para su definición: Gobierno Vasco o administración local); pero que posibilita la mejora de su habitabilidad, accesibilidad, salubridad, posibles cambios de uso, etc.
- Implementar criterios de adaptación y mitigación al cambio climático, inclusión de la perspectiva de género-planeamiento inclusivo, o urbanismo y salud como materias transversales sobre las que acondicionar el nuevo PGOU.

2.3.- Objetivos de la ordenación.

2.3.1.- Introducción a los objetivos.

Los objetivos del nuevo Plan General tienen, como mínimo, un doble cometido. Por un lado, ser los parámetros definidores del modelo propuesto para Getxo. Por otro, ser el instrumento que dé respuesta a los problemas y necesidades presentes y futuros de carácter urbanístico que se han detectado.

Así, la determinación de estos objetivos está directamente vinculada a:

- Las determinaciones de los planeamientos y disposiciones de rango superior.
- Las estrategias y políticas seguidas por el propio Ayuntamiento.
- Las necesidades, demandas y preferencias de la ciudadanía, además de las instituciones y entes públicos o privados, empresas y otros, canalizados a través del proceso de participación pública en fase de consultas, sesiones abiertas, entrevistas, alegaciones y sugerencias.
- Las conclusiones de los estudios, análisis y diagnóstico efectuados en las fases de Preavance y Avance del Plan General.

Los objetivos del Plan deben atender a diferentes ámbitos territoriales:

- Las diferentes áreas del municipio, en función de su jerarquía urbana, requieren la debida atención de sus problemas y particularidades diferentes, al considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes, con una proyección del modelo futuro de ciudad.
- Por otro lado, el Plan General debe dar respuesta también a las problemáticas municipales considerados en su conjunto: medio natural, vivienda, actividades económicas, sistema de comunicaciones, espacios libres dotaciones públicas y equipamiento, infraestructuras, cultura, educación, deporte, turismo, comercio, etc.
- El tercer ámbito apunta al contexto supramunicipal y más concretamente al sistema urbano del que el Municipio forma parte, que debe concretarse en propuestas que incentiven el papel de éste a nivel de área funcional, comarca, territorio histórico, así como en la colaboración con Ayuntamientos limítrofes en temas concretos.

También las intervenciones han de entenderse, a su vez, condicionadas por la idea del desarrollo sostenible e integrado que, en línea con lo indicado, está a su vez configurado por, entre otros, los principios expuestos en la legislación vigente.

2.3.2.- Objetivos generales.

Del trabajo realizado hasta el momento, del análisis del Plan General vigente y de las conclusiones del proceso de participación habido, el equipo redactor entiende que Getxo, por su carácter y escala, no puede quedar expuesto a su desnaturalización en aras de un desarrollo edificatorio en baja densidad que colonice todo su territorio. Sería perder precisamente su identidad y valores. Entre esos valores destacan los de configuración urbana, ubicación geográfica, su carácter no urbano en las zonas externas al casco, su centralidad, compacidad y elevada masa crítica en las tramas urbanas, y los de patrimonio histórico, repartidos por todo su territorio.

No obstante, debe hacer frente a dos retos necesarios, planteados de manera general. Por un lado, frenar la pérdida de población y mantener e incluso recuperar de modo gradual el número de habitantes de hace apenas una década. El PGOU debe proveer de alternativas habitacionales suficientes para toda la ciudadanía getxotarra y evitar situaciones donde las personas jóvenes no tengan más opción que marcharse del municipio; ofreciendo oportunidades y recursos para desarrollar su vida en Getxo, facilitando o garantizando su derecho a la vivienda conforme a la legislación vigente (Ley de Vivienda de Euskadi) y sus demandas de distintos formatos y modos de tenencia. Sin descartar la recuperación gradual de habitantes hasta alcanzar la población a fecha de entrada en vigor del vigente PGOU. Ello requerirá una elevada dotación de vivienda protegida sostenible en el caso de las que resulten de promoción pública.

En igual medida, las soluciones habitacionales no deben tener únicamente el objetivo de los jóvenes, sino también de los más mayores, que en función de sus necesidades evolutivas y de dependencia deben disponer una oferta variada y adaptada a su realidad y a los nuevos modos de vida que la sociedad demanda, constituyendo un nicho de oportunidad para la formación, innovación y desarrollo económico.

Y además también se deberá tener en cuenta una estrategia para un mejor aprovechamiento del espacio urbano disponible, con criterios urbanísticos de mayor densidad que la propuesta en el PGOU vigente y conseguir una mayor oferta para equilibrarla con la demanda.

Por otro, el necesario desarrollo económico y social que la población requiere y que es preciso acomodar a nuevas exigencias, así como reducir el flujo de personas que diariamente desarrollan su actividad laboral/profesional en otros municipios. Y por otro y desde una perspectiva netamente urbanística, la no menor necesidad de adaptarse a la normativa en vigor, terminar la articulación de los diferentes núcleos urbanos, la categorización del suelo no urbanizable y la implementación de los denominados condicionantes superpuestos. Estas operaciones perseguirán como objetivo fundamental, en cualquier caso y de manera global, la definición de una estructura general de mayor relevancia y claridad, como vamos a ver.

Por último, tanto los nuevos desarrollos urbanos como la intervención en lo ya existente se rijan por criterios de calidad espacial de los edificios y en la urbanización, así como con valores de sostenibilidad e integración con el entorno natural circundante, para la reducción y mitigación de los impactos ambientales derivados del Cambio Climático y la reducción de los impactos energéticos, consumo de agua, tratamiento de aguas, emisiones de gases y CO₂ y generación de residuos.

Con estas consideraciones, los objetivos de carácter general que perfilan el marco de trabajo de la Revisión son los siguientes:

Objetivos de planeamiento

La consideración del medio natural como elemento estructurante del territorio. Para ello, además de identificar los ámbitos y elementos que, en atención a sus particulares valores ambientales, paisajísticos, agrarios, territoriales, etc., deben ser objeto de preservación, y de determinar las medidas que con ese fin se estiman necesarias, se definen los parámetros de tratamiento del conjunto del citado medio en las condiciones necesarias para garantizar el mantenimiento de sus valores naturales generales, así como para minimizar en lo posible los impactos que la actividad antrópica produce.

La configuración de un conjunto territorial debidamente estructurado y armonizado entre el medio natural y urbano. Esto conlleva la preservación de los espacios y elementos naturales de singular valor e interés, aún cuando se integren en ámbitos afectados por desarrollos urbanos, y la minimización de las afecciones urbanas en el medio natural.

La ordenación de los asentamientos actuales en contraposición a los desarrollos urbanos previstos por el Plan General vigente, sustentado en las siguientes premisas:

- Priorizar los desarrollos urbanos dentro del propio tejido de la ciudad actual, interviniendo preferentemente en aquellas partes de la misma con necesidad de remates, complementos, acabados, etc. Este criterio justifica, por ejemplo, la discriminación positiva de las actuaciones de reforma y rehabilitación urbana a partir de una real y efectiva incentivación de las intervenciones de recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico ya existente.
- La calidad urbana tanto en la forma como en la función. Respecto de la primera, tratar con especial atención las condiciones que posibiliten la reducción de la contaminación acústica, la racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos (solares, geotérmicos, eólicos..., bien de modo activo o pasivo), hídricos, etc. Todo ello, supeditado a una ordenación urbanística de calidad en el diseño urbano. Respecto de la segunda, propiciar en la medida de lo posible la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas, actividades económicas, equipamientos privados y dotaciones públicas).
- La continuidad urbana y compacidad del tejido edificado que supone trabajar con densidades similares a las existentes actualmente en el núcleo urbano, sin perjuicio de las excepciones que, en atención a la realidad se estimen adecuadas y en pos de un mejor aprovechamiento del suelo e interés general.
- La racionalización del consumo de suelo.
- Potenciar el aprovechamiento del patrimonio edificado y urbanizado, permitiendo cambios de usos destinados a garantizar la utilización de los mismos y en su caso, su sustitución salvo que concurran causas de interés general (medioambiente, patrimonio cultural u otras).

- La implementación de las exigencias para la reducción y mitigación del Cambio Climático en todo el medio urbano, tanto edificatorio como de su urbanización.
- Protección del medio urbano y reducción de los riesgos frente a las inundaciones y elevaciones del nivel del mar.
- La limitación del desarrollo urbanístico.
- El respeto por la orografía, evitando actuaciones que supongan grandes desmontes, así como la modificación sustancial de la topografía actual.
- Proteger y fomentar el Patrimonio Natural y Cultural, tanto el edificado como el arqueológico.
- Diseñar los espacios públicos desde la perspectiva de género-urbanismo inclusivo para facilitar su uso por todo tipo de personas.

Prever los equipamientos privados, dotaciones públicas y espacios libres, tanto de carácter estructurante como pormenorizado, adecuados para una localidad como ésta. A su vez, las previsiones en materia de equipamientos privados y dotaciones públicas, al tiempo que se adecuan a la estrategia general de desarrollo urbano planteada, persiguen objetivos específicos, también de carácter estratégico (deporte, salud, turismo, cultura y comercio de proximidad).

Regularizar el suelo para actividades económicas. Como criterio para la definición del Plan, el desarrollo de Getxo debe estar en función, entre otras, de la demanda de actividades económicas nuevas o ampliación de las existentes. El desarrollo económico, en los próximos años y para Getxo, debe apoyarse en una oferta equilibrada. La oferta debe basarse principalmente en la colmatación y optimización de espacios existentes, con la excepción de la oferta de suelo en Martiturri, dentro de los límites del PTP. También se podrá ofrecer espacios para actividades de primera transformación vinculadas al sector primario. Por último, se propone un replanteamiento del régimen de usos de las zonas ya consolidadas, a fin de adaptarse a los nuevos modos de producción y consumo, al considerar que en las tramas actuales existe un elevado potencial de desarrollo para la actividad económica.

Mejorar la vialidad general y conectividad del asentamiento principal mediante el estudio de la ejecución de viales alternativos a los existentes. Este objetivo se incardina con el interés por dar prioridad y mejorar el tejido existente. En los casos en que se diseñen y doten alternativas adecuadas, permitirá liberar espacios de la trama urbana actual destinados a la circulación o estacionamiento de vehículos. Estos planteamientos serán acordes al Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

Completar una movilidad alternativa hacia ámbitos de demanda. Se plantea oportuna la dotación de comunicación peatonal-ciclable entre las diferentes tramas urbanas y las zonas equipamentales, de actividades económicas o de ocio, debido a la asiduidad de tránsitos que pueden resultar.

Dar respuesta a las necesidades estimadas en materia de vivienda. La dinámica poblacional se ha estudiado en documentos anteriores, pero se puede adelantar que el equipo que suscribe este documento es partidario de un crecimiento fundamentado en la vivienda protegida, más compacto, dirigido en todo caso al objetivo de mantener y, en su caso, recuperar población. En cualquier caso, se respetarán los parámetros establecidos por el planeamiento territorial y el criterio de sostenibilidad económica de la Hacienda Pública Local.

Preservar los bienes y elementos de interés cultural, y la determinación de las medidas adecuadas y proporcionales para la consecución de ese fin.

Dar respuesta a las necesidades existentes en materia de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, recogida de residuos, etc.) y la incorporación del criterio de vida útil de las dotaciones y servicios para su sustitución progresiva y planificada con criterios de sostenibilidad económica y aprovechamiento de las plusvalías urbanísticas para costear dichos procesos.

2.3.3.- Objetivos de desarrollo y gestión del plan.

Se concretan los siguientes:

- Delimitar claramente la divisoria entre el espacio público y privado a los efectos de la clarificación de los derechos y obligaciones derivados del régimen jurídico de la propiedad del suelo.
- La viabilidad programática del Plan.
- La viabilidad ambiental del Plan.
- La gestión factible del Plan y la sostenibilidad económica del Plan y de las actuaciones (LvSU art. 62 y art.68).
- La sostenibilidad económica del Plan para la Hacienda Pública Local (TRLR art. 22.4).

2.3.4.- Objetivos de coordinación.

Se concretan los siguientes:

- La integración del Plan General y de sus propuestas en las previsiones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación territorial vigentes. Esto implica, entre otros extremos, la adecuación de aquellas propuestas a, como mínimo, las previsiones vinculantes incluidas en esos instrumentos.
- Potenciar la coordinación con los distintos Ayuntamientos limítrofes o afectados por las propuestas que contenga el Plan, especialmente Berango y Leioa, cuyas afecciones se extienden en numerosas ocasiones, más allá de su propio límite.

2.3.5.- Objetivos detallados para el núcleo urbano y el territorio.

Si se toman como válidos esos objetivos, la consecuencia genérica para el núcleo urbano y el territorio sería la de emprender desarrollos residenciales sólo por la necesidad de resolver problemas urbanos existentes o acometer potencialidades evidentes. Y, en este sentido, se desarrollaría lo ya enumerado en anteriormente. Así, pueden enumerarse como objetivos concretos:

Uso de actividades económicas (terciario):

- Flexibilización de implantaciones en la ciudad consolidada y adaptación a los nuevos parámetros de actividades urbanas.
- Creación de suelos nuevos para hacer frente a la demanda de actividades de la nueva economía.

Uso residencial:

- Colmatación de vacíos urbanos o remate de actuaciones en zona urbana.
- Creación de suelos nuevos para hacer frente a las necesidades de vivienda de la población más joven con el objetivo de mantener y recuperar población.

Uso dotacional (equipamientos e infraestructuras generales):

- Creación de nuevos espacios libres y redes de movilidad urbana sostenible.
- Mejora de las redes de servicios.

2.4.- Principios de buena regulación.

2.4.1.- Justificación de los principios de buena regulación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas resulta preceptivo en la confección de las disposiciones reglamentarias (como la presente Revisión del PGOU de Getxo) la justificación de los principios de necesidad, eficacia, seguridad jurídica, proporcionalidad, transparencia, eficiencia y sostenibilidad económica.

En consecuencia, se procede a exponer dicha justificación.

2.4.2.- Principios de necesidad y eficacia.

La Revisión del PGOU de Getxo justifica su necesidad y eficacia en un doble plano, en el legal-formal y en el de dar respuesta a las necesidades futuras de la sociedad Getxoztarra de una manera adaptada a las condiciones cambiantes que puedan presentarse en el futuro a través de las disposiciones legales vigentes, o lo que es lo mismo, para definir un modelo urbanístico adaptable en el tiempo.

En el plano legal-formal se ha de tener presente la obligación legal de adaptar los planeamientos urbanísticos de Euskadi por mandato de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU en adelante), que, en el apartado primero de su disposición transitoria segunda, sobre planes generales, estableció un primer plazo de 8 años (desde su entrada en vigor 30/09/2006) para disponer su aprobación definitiva. Dicho plazo fue ampliado en 7 años más por la Ley del Parlamento Vasco 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (07/10/2014) en su disposición final única. En consecuencia, todos los planes generales adaptados deberían estar aprobados definitivamente antes del 30 de septiembre de 2021.

Considerando ese plazo último, resulta imperiosa la tramitación de la presente Revisión del PGOU de Getxo, no solo a para dar cumplimiento a la LvSU, sino también para disponer de un planeamiento adaptado a las determinaciones del prevalente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR en adelante), a la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (LOT en adelante) y a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (LVIV en adelante), tal y como se describe en los apartados 1.1. Necesidad de revisión del vigente Plan General y 2.2.3. Criterios de ordenación cualitativos: el modelo de ocupación y alternativas, del presente documento.

Las bases legales vigentes, las necesidades espaciales, sociales, económicas y medioambientales y el modelo territorial pretendido en la presente Revisión del PGOU de Getxo son muy distintas a aquellas que dieron pie al PGOU de 2001 (que inició su tramitación en el año 1995). En consecuencia y adicionalmente a la imposibilidad legal de tramitar modificaciones puntuales de planeamiento estructural que pudieran ajustar de manera singularizada alguno de los problemas y solucionar algunas de las necesidades existentes, se hace necesario acometer la revisión global del PGOU, para lo cual no hay otra vía ni más idónea que la Revisión global del PGOU (valga la redundancia).

De manera sintética interesa recabar los criterios orientadores detallados en los apartados 2.2.1, 2.2.2 y 2.2.3 de la presente memoria justificativa que vertebran y justifican esta revisión de planeamiento.

Criterios orientadores generales:

- La ordenación del PGOU asumirá como criterios orientadores, además de la Propuesta Estratégica basada en los principios de desarrollo sostenible integral, los principios de subordinación al interés público, competencia del planeamiento urbanístico, coherencia de la ordenación urbanística y participación ciudadana.

Criterios de ordenación cuantitativos:

- Adaptar la capacidad residencial a un escenario de mantenimiento de población como objetivo estratégico, de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio revisadas en el año 2019 (Decreto 128/2019) y disponer de una oferta residencial amplia, rica y heterogénea dentro de los estándares legales para cada uno de los tipos de actuación.
- Disponer de un nuevo ámbito para usos productivos dentro de los límites del vigente PTP, orientada a dar respuesta a los ámbitos estratégicos de la industria y tecnología del deporte, las industrias creativas y culturales, el turismo, el bienestar y aquellas otras que puedan aportar un valor añadido relevante.
- Buscar un reequilibrio dotacional público y equipamental privado entre barrios, reevaluando las necesidades comerciales de proximidad y los nuevos formatos de actividades, las dotaciones asistenciales, sanitarias, educativas, deportivas, culturales y administrativas con el objetivo de reducir la desigualdad o desequilibrios que pudieran existir entre zonas de Getxo, así como poder aprovechar las situaciones de

oportunidad que ayuden a definir un tejido urbano equilibrado y lo más resiliente posible para preparar Getxo para un futuro cambiante.

- Consumir y transformar la menor cantidad de suelo posible, pero con una perspectiva ciudad compacta, de integración paisajística y adecuación de las distintas escalas urbanas, para lograr la protección de las zonas con alto valor medioambiental, poder definir corredores ecológicos y propiciar la recuperación de la actividad del sector primario, todo ello mediante la desclasificación de una gran cantidad de suelos actualmente urbanizables y que no son ni necesarios, ni cuya transformación resulta sostenible.

Criterios de ordenación cualitativos:

- Adecuar el Plan General vigente a la nueva legislación, teniendo presente el régimen prevalente de las situaciones básicas del suelo y las modalidades de las actuaciones básicas del TRLSR, coherenciando y complementando las mismas con las determinaciones de la LvSU que no las contradigan.
- Realizar la ordenación pormenorizada en cuanto a determinación urbanística en los ámbitos y actuaciones preferentes y prioritarias de acuerdo con los criterios y objetivos señalados.
- Acentuar las características naturales del territorio, mediante la asunción de las categorías planteadas para el suelo no urbanizable precisadas por los Planes Territoriales Sectoriales -PTS- y el Plan Territorial Parcial -PTP- o la asignación de categorías con una visión de mejora ambiental.
- Completar los espacios pendientes de desarrollo en el interior de la trama urbana, o aquellos que precisen de reordenación urbana, mediante propuestas urbanas de media o media/alta densidad, que consideren espacios libres y dotacionales de interés y adecuadamente articulados.
- Definir desarrollos de media y media-alta densidad en las distintas actuaciones de urbanización (nueva o de reforma o renovación), tanto en términos de densidad de vivienda como edificabilidad urbanística media.
- Definir todas las actuaciones conjuntas (integradas de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización) y las individuales (actuaciones aisladas/de dotación) que el Plan General detecta y para las que regula sus condiciones de ejecución en todas ellas, de manera conjunta en el Plan y en cada actuación, anticipando su viabilidad (LvSU) y sostenibilidad (TRLSR) económica.
- Disponer e incrementar el tejido destinado a usos productivos, dentro de una operación y localización estratégicas, con criterios de integración paisajística, valores de sostenibilidad y de calidad espacial de los edificios y en la urbanización.
- Actualizar y pormenorizar los aspectos de las normativas de urbanización, edificación, general y particular que han quedado obsoletas y facilitar la rehabilitación y permanencia de edificios preexistentes, así como propiciar la hibridación de usos mediante la flexibilización normativa.
- Compatibilizar en lo posible el PGOU con medidas que se adopten para la progresiva ocupación del parque de viviendas existentes (viviendas deshabitadas), posibilitar la división de viviendas de gran dimensión o la reconversión de determinados locales con escasa viabilidad comercial o los áticos que reúnan las condiciones apropiadas.
- Integrar y habilitar espacios y suelos residenciales y equipamentales para los nuevos formatos de vida, sean de la Silver Economy, intergeneracional y jóvenes, en combinación con centros de formación especializados y la implantación de empresas de servicios vinculadas.
- Implementar una red de comunicaciones alternativa (peatonal-ciclable) coherente y funcional, que relacione los barrios con los equipamientos. Integrar los planes de movilidad sostenible y los criterios de accesibilidad con respecto a todos los tejidos urbanos.
- Preservar el patrimonio cultural, pero posibilitando la mejora de su habitabilidad, accesibilidad, salubridad, posibles cambios de uso, etc.
- Implementar criterios de adaptación y mitigación al cambio climático en las nuevas actuaciones y en la ciudad existente.

- Incluir la perspectiva de género, el-planeamiento inclusivo y la salud como materias transversales sobre las que acondicionar el nuevo PGOU.
- Reducir el consumo de suelo antropizado y apostar por la ciudad compacta como vía para alcanzar la sostenibilidad integrada, mediante la definición de zonas de transición e integración paisajística.

En síntesis, la Revisión del PGOU de Getxo es instrumento de ordenación normativa que justifica su razón de ser y su oportunidad en las razones de interés general identificadas y se configura como el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

2.4.3.- Principio de seguridad jurídica.

La Revisión del PGOU de Getxo es un documento coherente y alineado con el conjunto normativo integral que se detalla en el apartado 5.4 de la Memoria informativa y que se da por reproducido (dado lo extenso de la misma).

No obstante, sí interesa resaltar el cumplimiento de las siguientes normas, en cuanto que configuran la arquitectura vigente exigible a los instrumentos de ordenación urbanística:

Normativa de la Unión Europea

- Directiva de Servicios, Directiva 2006/123 (incluso cuando el urbanismo se encuentra excluido de su sujeción -considerando 9-, la revisión cumple con el triple criterio de proporcionalidad, necesidad y no discriminación).
- Directivas y Reglamentos de Medioambiente (ver Evaluación Ambiental Estratégica).

Normativa Estatal

De acuerdo con el principio de prevalencia, la Revisión del PGOU de Getxo cumple con el nuevo régimen del derecho de propiedad basado en las situaciones y actuaciones básicas que es complementado con la regulación urbanística donde esta no contradiga a la normativa básica.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA)
- Legislación sectorial de acuerdo con el artículo 149.1 de la Constitución Española (CE)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVal)
- Otras disposiciones legales y reglamentarias básicas.

Normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco

La Revisión del PGOU de Getxo también cumple con todo el compendio normativo relativo a la Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Medioambiente que se describe a continuación:

- Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (LOT)
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LVSU).
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LVIV):
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (LAAE).
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Otras disposiciones legales y reglamentarias autonómicas.
- Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia.

- Otras disposiciones reglamentarias forales.

En síntesis, la Revisión del PGOU de Getxo es un documento predecible, integrado, claro y de certidumbre, que está hecho para facilitar su conocimiento, su comprensión y su ejecución. Por tanto, está confeccionado para facilitar la actuación y toma de decisiones de las administraciones, personas y empresas que operarán el municipio de Getxo a partir del momento de su aprobación (tanto inicial, provisional y definitiva).

2.4.4.- Principio de proporcionalidad.

El principio de proporcionalidad en la Revisión del PGOU de Getxo, como se indica en el apartado de la 2.1. Propuesta Estratégica de este documento, se sustenta en un concepto nuclear, la Sostenibilidad Integrada. Dicho concepto, incardinado en el ADN de las políticas públicas y prescrito en las regulaciones de referencia descritas anteriormente para la confección de este plan (TRLR, LVSU, LVIV, LAAE, LEA y LOT), supone ir más allá de la mera variable medioambiental y, necesariamente, conjuntar de manera articulada las cuatro perspectivas (social, económica, física y medioambiental) para la definición de su ordenación y regulación.

Precisamente, es la incorporación de esta cuádruple perspectiva la que justifica que el modelo de ocupación territorial de este PGOU se concrete en una importante reducción de la ocupación del suelo y que, además, solo se ocupe aquel que se precise de manera real y adaptativa a la evolución demográfica de Getxo (según las proyecciones del Eustat y metodología de las DOT).

En segundo lugar, la desclasificación del suelo urbanizable previsto por el PGOU del año 2001 se hace necesaria para la preservación del medio natural o, cuando menos, que se produzca el menor grado de antropización posible y así poder disponer el gran pulmón verde que permita la preservación del paisaje natural y visual de Aizkorri. Por tanto, desde el punto de vista ambiental la desclasificación también permite poner en valor los elementos naturales de Aizkorri, definir elementos "frontera" del crecimiento mediante elementos naturales y articular los corredores verdes y rurales para, en la medida de lo posible, permitir el libre tránsito de las especies naturales entre distintas zonas y ecosistemas.

Igualmente, y alineado con el objetivo de adaptar la ciudad al cambio climático, la disposición de un gran espacio verde que permite la desclasificación, el nuevo gran pulmón verde, ayudará a mitigar el efecto isla de calor que implica del desarrollo urbano y la antropización del suelo ya existente, por lo que se define como una acción estratégica en pro del beneficio común y de las generaciones venideras.

En el plano económico, la desclasificación del suelo no supone por sí mismo un impedimento para el desarrollo de actividades económicas en la zona de Aizkorri, si no que cualquier desarrollo tiene que incorporar la compatibilidad con el medio natural en el que se va a insertar, la habilitación para el desarrollo social de los habitantes que ya residen allí y además del disfrute de toda esa zona por parte de todos los getxotarras y de la ciudadanía en general. Por ello, se permitirán, conforme a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, aquellas actividades que por su localización sean idóneas, que pongan el valor de Getxo (a través del deporte, la cultura, el turismo, las actividades sociales, etc.) y que tengan interés público, ponderando en todo caso las medidas de protección medioambiental y siempre que no tengan la consideración de suelos especialmente protegidos.

Desde el plano físico, el principio del desarrollo sostenible está totalmente incardinado en el desarrollo de un modelo de ciudad compacta, que, por tanto, define únicamente crecimientos a partir de la ciudad existente, para reducir los desplazamientos y optimizar los recursos y servicios públicos, no solo en la primera implantación, sino en el medio y largo plazo, que es precisamente la variable que induce a adoptar el desarrollo sostenible. Es por ello que los crecimientos que se diseñan tienen mecanismos de adaptación a la necesidad de transformación y reducen de manera justificada el consumo de suelo, pero sin limitar o condicionar el resto de objetivos.

Estas razones y justificaciones llevan a la presente revisión del PGOU de Getxo a desclasificar de manera ponderada, equilibrada más del 70% del suelo urbanizable previsto en el PGOU 2001, por ser un suelo en situación básica rural, innecesario e inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística y de acogimiento del ambicioso objetivo de mantenimiento poblacional y desarrollo de actividades económicas estratégicas.

Para ello se definen 6 sectores compactos y equilibrados en cuanto a sus dotaciones, 5 residenciales y 1 de usos productivos. Pero a la aprobación definitiva de la Revisión no se activan los 6, sino que únicamente 4, en los que precisamente se define su ordenación pormenorizada. Son los de Tosu, Muru, Peña Santa Marina (residenciales) y Martiturri (usos productivos).

Los tres sectores residenciales se adaptan a la topografía y se integran paisajísticamente, para poder liberar la máxima cantidad de suelo de su antropización, a la par que posibilitar la mayor oferta de suelo residencial para vivienda pública en sus distintas modalidades (social en venta y alquiler, tasada y alojamientos dotacionales). Además, permiten la obtención de un importante estándar dotacional verde y para otros usos públicos, que conjuntamente con los equipamientos privados permitirá reequilibrar los déficits urbanos de los desarrollos precedentes contiguos.

En el caso del sector de usos productivos de Martiturri, se configura como la gran actuación estratégica en materia de promoción económica y de generación de empleo, definiendo espacios para nuevos desarrollos empresariales cualificados y de innovación y por ende para la promoción de ámbitos de alto valor añadido que precisa Getxo para garantizar su futuro.

Adicionalmente a estas determinaciones, se define una determinación adicional adaptativa y preservadora del crecimiento urbano y que consiste en la definición una condición objetiva para el desarrollo urbanístico bajo una secuencia lógica, de manera conforme con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo adoptada (artículo 55.1.a de la LvSU). Así, para evitar crecimientos discontinuos e insostenibles, los sectores 4 (Dendariena) y 5 (Dilizgoikoa) tendrán limitada la posibilidad de tramitación de sus respectivos Planes Parciales hasta que los sectores 1 (Tosu) y 3 (Peña Santa Marina), respectivamente, no tengan concedidas el 75% de las licencias de primera ocupación de las viviendas ordenadas. Esta medida resulta equilibrada y proporcional a la evolución real de la población de Getxo y permitirá acompasar la oferta de suelo residencial con la demanda, sin generar tensiones de mercado, eventuales reclamaciones administrativas y sin que se generen factores de insostenibilidad urbana.

Pero las estrategias de ordenación y de regulación no se limitan al control, priorización y limitación del crecimiento urbano, sino que, también, vertebran cada una de las actuaciones integradas en la ciudad existente. La ordenación de cada una de estas actuaciones en suelo urbano tiene una serie de objetivos prioritarios que las justifican, buscando en todo momento el equilibrio entre sus valores sociales, ambientales, físicos y económicos, así como salvaguardando los derechos y garantías que el ordenamiento jurídico reconoce. Los ejes de cada actuación son los siguientes:

Para la actuación de Martikoena, el cese y traslado de la actividad de los talleres y almacenes de la brigada municipal, el remate del espacio y la conexión entre las calles Alango y Konporte.

Para la actuación de San Nicolas, la conexión resolución de la accesibilidad entre el Puerto Viejo y la zona de la plaza San Nicolas, completar el vacío existente mediante edificaciones integradas paisajísticamente en el conjunto espacial de Portu Zaharra y la definición de una oferta de vivienda de protección pública en la zona centro de Algorta.

Para la actuación de Trinitarios, la conexión entre las calles Padre Félix de la Virgen y Bastiantxuna, con Trinidad, proveer de un espacio de aparcamiento para los vecinos, la definición de una dotación cultural que le dé un carácter de centralidad al entorno y permita afrontar la reorganización de los espacios culturales de Algorta y revitalizar la zona de manera compatible con su uso histórico.

Para la actuación de Katea-Puerto Orduña, la solución conjunta para este ámbito discontinuo pasa por la definición de una ordenación que renueve el tejido edificatorio preexistente, obtener una mejora y recalificación con espacios verdes y la inserción de vivienda de protección pública de manera viable.

Para la actuación de Algorta, la posibilidad de mejorar el uso y prestaciones de la dotación pública del centro escolar de educación primaria Juan Bautista Zabala mediante la ampliación de su patio, un espacio de uso escolar y social.

Para la actuación de Zubilleta, el gran reto de eliminar los riesgos para la ciudadanía y los residentes derivado de la presencia del río Gobela y su zona de inundabilidad, trasladando y garantizando el derecho de realojo a los residentes en la zona más cercana posible y definiendo un nuevo espacio verde en conexión con los adyacentes que funcione como espacio "colchón" hidráulico en caso de nuevas avenidas.

Esta actuación permitirá a su vez habilitar una importante oferta residencial en sus distintas modalidades (Vivienda de protección pública, libre y alojamientos dotacionales).

Para la actuación de La Galea, el remate del ámbito, mejorando la accesibilidad peatonal y circulación urbana de la zona, pero preservando su borde natural con la zona de paellas.

Para la actuación de Txiskiena, el remate de cirugía urbana a una situación compleja de usos y con problemas de accesibilidad peatonal y rodada en el entorno de las calles Txiskiena, Icaro y Konporte.

Para la actuación de Areneazpi, el remate y resolución de una problemática de borde urbano en una zona inundable.

Para la actuación de Nervión Iturgitxi, el remate y resolución de la accesibilidad de las calles Itze, Nervión, Iturgitxi e Ibaizabal, así como completar la trama urbana irresuelta por la actuación de Iturribarri.

Para la actuación de Ormaza, la definición de una trama urbana coherente con la renovación de la ordenación y la edificación, así como posibilitar una dotación considerable de viviendas protegidas y dotaciones públicas.

Todas estas actuaciones estratégicas que caracterizan la revisión del PGOU suponen la ordenación imprescindible para atender las necesidades físicas, sociales, económicas y medioambientales, tanto de manera particularizada como en el global del municipio y constituyen las medidas equilibradas entre los derechos de los particulares y el interés global que es presidido por el concepto de Sostenibilidad Integrada. Porque el modelo de crecimiento sostenible, que preserva para las futuras generaciones el suelo de su antropización y que contribuye a la puesta en carga de la ciudad existente, supone adoptar un patrón de ocupación con un grado mínimo de densidad edificatoria y de resolución de déficits urbanos, siendo viable a la par sostenible social y económicamente.

En síntesis, esta Revisión del PGOU permite hacer realidad y de manera aunada la definición Brundtland del desarrollo sostenible e integrado en el medio urbano y rural, "Satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones".

2.4.5.- Principio de transparencia.

Uno de los rasgos que caracterizan a la Revisión del PGOU de Getxo es la transparencia, plasmada tanto en los aspectos procedimentales como de acceso a la documentación.

En cuanto al procedimiento, se han seguido hasta el momento todos los pasos señalados en la Ley 2/2006. Sintéticamente:

- Aprobación del programa de participación ciudadana.
- Proceso de participación ciudadana.
- Dictámenes del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.
- Definición de los Criterios y Objetivos y su posterior revisión de acuerdo con los nuevos criterios de las Directrices de Ordenación del Territorio (Decreto 128/2019)
- Consultas e informes sectoriales a las distintas administraciones afectadas, con carácter previo a la aprobación inicial.

Adicionalmente y tal y como prevé el programa de participación aprobado y los procedimientos legales establecidos, está previsto realizar las siguientes acciones tras la aprobación inicial:

- Exposición al público y periodo de alegaciones.
- Nuevo dictamen del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.
- Nuevas consultas e informes sectoriales a las distintas administraciones afectadas de manera reiterada y ampliada de acuerdo con las distintas normativas.

En consecuencia, en el proceso de elaboración de la Revisión del PGOU de Getxo se ha posibilitado y se posibilitará la participación activa de todas las entidades y personas potencialmente destinatarias de este instrumento de ordenación y su regulación.

En cuanto a la accesibilidad, toda la documentación del procedimiento se encuentra accesible en los dos idiomas oficiales en la página web del Ayuntamiento de Getxo y aquellos pasos o procedimientos que requieran su difusión reforzada se han realizado, como consta en el expediente administrativo de la Revisión del PGOU de Getxo.

Adicionalmente señalar que, además de la información técnico-jurídica de la Revisión del PGOU, se han confeccionado dos resúmenes, uno ejecutivo con inclusión de los ámbitos modificados y otro no-técnico, para describir y facilitar la comprensión del tanto del documento urbanístico como de evaluación ambiental, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.3 del TRLSR y en el apartado segundo de la Disposición Adicional novena del TRLSR (el artículo 70.ter de la LBRL), así como el artículo 21.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2.4.6.- Principio de eficiencia.

La Revisión del PGOU de Getxo acoge las medidas necesarias de flexibilización y agilización administrativa, junto con las garantías de seguridad jurídicas precisas y establecidas en el ordenamiento jurídico para las distintas etapas y actuaciones futuras: pormenorización de la ordenación, ejecución de las actuaciones de urbanización y edificatorias, explotación y uso, así como el mantenimiento y deber de conservación de todas las propiedades.

La revisión ha previsto la ordenación pormenorizada de todas las actuaciones integradas en suelo urbano con usos residenciales, todas las actuaciones de dotación y en los 4 sectores prioritarios de suelo urbanizable (3 residenciales y 1 de usos productivos), de tal manera que a la aprobación definitiva se pueda activar las zonas pendientes de suelo urbano resolviendo las distintas problemáticas detectadas en cada caso, desarrollar una oferta residencial adaptativa a las necesidades demográficas, rica, heterogénea y suficiente tanto de vivienda pública como privada en sus distintas modalidades y ofrecer espacio para la generación de empleo cualificado y acorde a las características de nuestro tejido social.

En cuanto a los mecanismos de ejecución de las actuaciones, tanto el diseño de las actuaciones de forma económicamente viable como cumpliendo las tres legislaciones aplicables (TRLSR, LvSU y LVIV) harán que dichas actuaciones puedan ser tramitadas de manera ágil y de manera eficiente.

En cuanto a la explotación y uso de los tejidos urbanos, la puesta en carga de los mismos mediante la flexibilización de usos de manera acorde con la legislación vigente, salvaguardando los valores medioambientales y patrimoniales reconocidos por los organismos competentes, harán posible que la ciudad se gestione de una manera igualmente eficiente.

En cuanto al mantenimiento y deber de conservación, la Revisión del PGOU de Getxo parte del reconocimiento de las necesidades globales de intervención y renovación de los espacios y dotaciones públicas, como de las propiedades privadas. Por lo que, para lo primero, se prevé la generación de recursos públicos a ser gestionados de una manera eficiente y, para las segundas, se prevé la incentivación de los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico para que los propietarios cumplan con sus deberes legales.

En conjunto la Revisión del PGOU de Getxo se define como un instrumento para canalizar de una manera eficiente tanto los recursos públicos, como desplegar los objetivos de las políticas públicas identificadas como prioritarias y descritas en los criterios y objetivos aprobados (Decreto municipal 1123/2020), así como contenidos en el apartado 2 del presente documento.

2.4.7.- Principio de sostenibilidad económica.

Como se describe en el documento del Estudio de Viabilidad Económica-Financiera -EVEF- (arts. 62.1.f y 68.f de la LvSU) e Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.4 del TRLSR), la presente Revisión del PGOU de Getxo es viable y sostenible económicamente.

Son viables económicamente cada una de las actuaciones y la revisión en su conjunto, porque la administración dispondrá o recibirá recursos suficientes para cubrir los costes de las actuaciones que ejecutará por sí misma (las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas) y porque, de acuerdo con las exigencias legales (de la Ley 2/006 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo), el valor patrimonializable por la iniciativa privada (el valor de la edificabilidad total menos el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías, CE 47 y TRLSR 18.1.b) es superior a todas las cargas de urbanización en cada actuación. En consecuencia, se cumple con el requisito de viabilidad.

En cuanto a la sostenibilidad económica, la Revisión del PGOU de Getxo es sostenible económicamente bajo la doble perspectiva que exige el art. 22.4 del TRLSR y el principio de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, desarrollado en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y en la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

La sostenibilidad económica se desdobra en dos aspectos o requisitos: (1) ponderar los impactos de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes (detallado en el artículo 3.1 de la Reglamento de Valoraciones del Real Decreto 1492/2011) y (2) ponderar la suficiencia y adecuación de los usos productivos, para evitar la conformación de meros municipios residenciales o barrios dormitorio, que provisionen suelo suficiente para garantizar o facilitar el empleo y favorezcan la reducción de la movilidad no sostenible, entre otros objetivos.

En el Informe de Sostenibilidad Económica se justifica el primer requisito, que la relación de ingresos públicos derivado de los tributos en favor del Ayuntamiento (IBI, IIVTNU, ICIO, Tracción Mecánica, IAE) o de la Diputación Foral de Bizkaia (IVA, IAJD y otros) y tasas públicas de los servicios prestados en el entorno urbano (aguas, saneamiento y basuras) superen en el tiempo los gastos de los servicios públicos que se prestan (tanto los generales, como los anteriormente descritos) una vez que culminen las distintas actuaciones.

En consecuencia y bajo el principio de prudencia financiera, no es previsible que se genere un déficit económico progresivo (criterio de la Ley Orgánica 2/2012 y de la Ley 27/2013) por la ejecución de las nuevas actuaciones de transformación, bien entendido que será preciso realizar inversiones periódicas para paliar el deterioro de las dotaciones públicas (futuras y existentes) por el paso del tiempo y el agotamiento de la vida útil de las mismas. A tal efecto la revisión del PGOU prevé la posibilidad de generar y destinar recursos públicos del patrimonio municipal del suelo, de acuerdo con las plusvalías obtenidas por la comunidad (art. 18.1.b del TRLSR y art. 27 de la LvSU) y los destinos habilitados en el art. 115 de la LvSU.

En cuanto al segundo requisito, la suficiencia y adecuación de los usos productivos, la Revisión del PGOU de Getxo realiza un especial énfasis en el cumplimiento del mismo, al ampliar la superficie destinada a dichos usos con respecto al PGOU del año 2001 (90.000 m² aproximadamente) y al definir un sector de 140.000 m² aproximadamente en una localización estratégica (ubicado en el nudo de comunicaciones del corredor de Uribe Kosta, la línea de Metro Bilbao con su parada de Ibarbengoa y contigua a la única zona de usos industriales de todo Getxo -Polígono Errotatxu-, junto a la salida del municipio hacia la zona de Berango).

Este desarrollo estratégico, ideado para generar un polo empresarial de actividades económicas de alto valor añadido, debe servir para generar puestos de trabajos para la población getxoztarra, acordes a las características que lo componen (municipio de Euskadi con la mayor tasa de titulados y estudios superiores) y ser capaz de atraer inversiones económicas que garanticen un futuro para las generaciones venideras.

En consecuencia, esta previsión de suelo para usos productivos, junto con la flexibilización de usos previstos para ciudad existente en la normativa general y particular justifica el segundo requisito de la sostenibilidad económica.

CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO.

3.1.- Sistemas generales vertebradores de la ordenación.

3.1.1.- Red viaria.

El modelo propuesto en este Plan General se apoya en la infraestructura viaria existente, que se compone de las carreteras de titularidad foral y la red viaria municipal. Se grafía en los planos de ordenación OE-08.

Sistema general de comunicaciones de carácter territorial (Diputación Foral de Bizkaia):

- BI-637 (Red Naranja-Básica), Kukularra a Sopelana.
- BI-3737 (Red Amarilla-Local), Gobela a Berango.

No se prevén cambios en esta red, fuera de los ordinarios de mantenimiento y mejora.

Sistema general de comunicaciones de carácter territorial (municipal):

Se trata de la red viaria municipal que conectando con la anterior comunica los diferentes barrios a agrupaciones de viviendas del municipio, así como el acceso a los principales equipamientos e infraestructuras. Los principales cambios que se prevén son las conexiones entre los sectores de suelo urbanizable que conformarán un nuevo eje estructurante del extremo noroeste al sudeste del municipio.

3.1.2.- Redes de infraestructura.

En la serie de planos OE-09 y siguientes se han grafado las redes de abastecimiento en alta y secundaria, saneamiento, energía eléctrica, gas y recogida de residuos sólidos urbanos (RSU).

- Red de abastecimiento de agua y saneamiento: la acometida a las zonas de nuevo desarrollo discurrirá principalmente por los futuros viales.
- Red de energía eléctrica: al igual que en el caso anterior, el suministro a las zonas de nuevo desarrollo se propone desde la red de media tensión existente. Incluye la capacidad de suministro necesaria para las nuevas formas de movilidad sostenible.
- Red de gas: la acometida a las zonas de nuevo desarrollo discurrirá soterrada por los futuros viales.
- Red de recogida de RSU: se prevé un punto de recogida selectiva para cada una de las zonas de nuevo desarrollo.
- Red de telecomunicaciones: su definición está pendiente de la recepción de la información solicitada a las compañías suministradoras.

3.1.3.- Dotaciones públicas y equipamientos privados.

Se prevén nuevos sistemas generales de equipamiento genérico (a asignar calificación concreta según las necesidades del momento), en los sectores de Tosu (ZSGEQ-SR1, de 7.700 m²) y Martiturri (ZSGEQ-SM-01, de 6.278 m²; si bien en este caso se plantea a modo de reserva para futuro aparcamiento bajo rasante). Para alojamientos dotacionales, se reservan parcelas en Zubilleta (ZSGALD-AI-R06, de 2.185 m²) Peña Santa Marina (ZSGALD-SR3-01, de 3.729 m² y ZSGALD-SR3-02, de 3.982 m²) y Dilizgoikoa (ZSGALD-SR5, de 500 m²). Se prevén asimismo dotaciones estratégicas en suelo urbano, como en Trinitarios, y ámbitos de desarrollo específico para el Puerto Viejo y la Plaza de la Estación. Los sistemas locales de complemento que resulten de la ejecución de los distintos ámbitos de desarrollo planteados, dimensionados adecuadamente, articularán de forma suficiente el entorno donde se inserten. También se delimitan cinco actuaciones de ejecución dotacionales para completar equipamientos de distinta índole. Sus características concretas se señalan en sus fichas de ámbito.

3.1.4.- Espacios libres y zonas verdes.

Los elementos del sistema general de espacios libres son los siguientes:

ACTUACIÓN	Superficie m ²	Clase de suelo	Actuación a cargo
ZSGEL-AI-R01a MARTIKOENA	1.211,27	SUNC	ARRU AI-R01
ZSGEL-AI-R01b MARTIKOENA	546,94	SUNC	ARRU AI-R01
ZSGEL-AI-R02 SAN NICOLAS	1.053,30	SUNC	ARRU AI-R02
ZSGEL-AI-R03 TRINITARIOS	824,32	SUNC	ARRU AI-R03
ZSGEL-AI-R06 ZUBILLETA	10.424,50	SUNC	ARRU AI-R06
ZSGEL-AI-R09 ARENEAZPI	973,00	SUNC	ARRU-AI-R09
ZSGEL-AI-R11 ORMAZA	4.873,23	SUNC	ARRU-AI-R11
ZSGEL-SM01 MARTITURRI	19.557,77	SZ	ANU S-M01
ZSGEL-SR-TOSU	13.945,00	SZ	ANU S-R01
ZSGEL-SR-MURU	7.724,00	SZ	ANU S-R02
ZSGEL-SR-MURU PEÑA SANTA MARINA	12.868,84	SZ	ANU S-R03
ZSGEL-SR4 DENDARIENA	12.560,00	SZ	ANU S-R04
ZSGEL-SR5 DILIZGOIKOA	9.152,00	SZ	ANU S-R05
COMPENSACIÓN EN ADs	3,519,00	SUNC	ADs
TOTAL	99.233,17		

En lo sustancial, se han mantenido los sistemas generales previstos en el Plan General vigente (excepto el adscrito al suelo urbanizable en la zona de paellas que pasa ahora a ser suelo no urbanizable; esta clasificación se asigna porque el suelo se halla en situación de suelo rural y merece ser preservado), ajustados a su delimitación real, y se prevén otros de nueva creación, ajustados a los nuevos desarrollos, siendo la novedad más relevante la creación de un gran parque en Muru (ZSGEL-SR-MURU), de 41.208 m² en total sumando las superficies de cada uno de los tres ámbitos de gestión a los que está adscrito.

También se delimitan, por su singularidad, las siguientes zonas de planeamiento remitido:

PERU-01 PUERTO VIEJO. La remisión a Plan Especial tiene como objeto poder concretar, a futuro, una ordenación del espacio delimitado adecuada a la singularidad del ámbito. Esta ordenación deberá tener en cuenta la superficie calificada por el presente PGOU como Sistema General de Espacios Libres. Si bien, podrá reubicar dicha superficie, según los criterios de ordenación que se establezcan.

PERU 02 PLAZA DE LA ESTACIÓN. La remisión a Plan Especial tiene como objeto poder concretar, a futuro, una ordenación del espacio delimitado adecuada a la singularidad del ámbito. Esta ordenación deberá tener en cuenta la superficie calificada por el presente PGOU como Sistema General de Espacios Libres. Si bien, podrá redefinirse la geometría de dicha superficie, según los criterios de ordenación que se establezcan.

3.2.- La protección del medio físico y del patrimonio.

La protección del medio físico se ha hecho integrando en el Plan General las determinaciones al respecto procedentes del planeamiento territorial y normativa sectorial. Principalmente ello se refleja en las calificaciones del suelo no urbanizable (planos OE-2), derivadas del PTS agroforestal y DOT, y en los condicionantes superpuestos (planos OE-3) derivados de la normativa de ríos y arroyos, declaraciones como espacio natural...

La protección del patrimonio se ha hecho mediante un catálogo que recoge los elementos más relevantes desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico y ambiental y los clasifica a fin de asignarles en el capítulo correspondiente de la normativa urbanística un régimen adecuado a cada uno, siguiendo el esquema básico establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Se ubican gráficamente en la serie de planos OE-13. No obstante, debe mencionarse la exención de las normativas sectoriales a los efectos de la normativa de patrimonio cultural (p. ej. Defensa, TRLPEMM, etc.).

3.3.- Los asentamientos residenciales.

El presente PGOU, como se indica en el apartado de la Propuesta Estratégica de su memoria justificativa, parte de un concepto nuclear, la Sostenibilidad Integrada. Dicho concepto, incardinado en el ADN de las políticas públicas y prescrito en las regulaciones de referencia para la confección de este plan (TRLRSR, LvSU, LVIV, Ley 10/2021, LEA y LOT) supone ir más allá de la mera variable medioambiental y, necesariamente, conjuntar de manera articulada las perspectivas social, económica, física y medioambiental para la definición de su ordenación y regulación.

Precisamente, es la incorporación de esta cuádruple perspectiva la que justifica que el modelo de ocupación territorial de este PGOU se concrete en una importante reducción de la ocupación del suelo y que, además, solo se ocupe aquel que se precise de manera real y adaptativa a la evolución demográfica de Getxo (según las proyecciones del Eustat y metodología de las DOT).

Se opta por mantener el casco urbano existente y plantear un crecimiento sostenible en sus alrededores, más contenido que el del Plan General vigente, principalmente en tipología de bloque colectivo. La prelación de actuaciones, serían las actuaciones integradas en suelo urbano ya existentes, las nuevas actuaciones integradas en suelo urbano, las actuaciones en suelo urbanizable y en último lugar, dada su naturaleza de cirugía y de carácter potestativo las de dotación y edificatorias. Destacan las siguientes actuaciones:

AI-R01 MARTIKOENA. La propuesta tiene como objeto objetivo trasladar a Aioa las dependencias municipales y rematar ese espacio. Se pretende la renovación de este tejido, mediante bloques residenciales colectivos, asimilables al entorno. La propuesta permitirá la conexión peatonal con la calle Konporte (solución propuesta en planeamientos anteriores).

AI-R02 SAN NICOLAS. La propuesta se corresponde con el ámbito anteriormente denominado "27.5", si bien, se revisa su delimitación y se establece una nueva ordenación. Se pretende completar el vacío actual de parcela y edificaciones en mal estado de conservación, que permanece sin desarrollar en la zona norte del denominado Puerto Viejo, mejorando la conexión accesible entre las calles bajada al puerto viejo y San Nicolas. La propuesta introduce una conexión peatonal (reforzada por ascensores), entre la calle Obispo Echeandia y con la calle Aretxondo. Para ello, se crean una serie de plataformas y una dotación con cubierta transitable (que servirá de ampliación de la plaza anexa a la calle Obispo Echeandia). Las edificaciones, de reducida dimensión, pretenden su integración con el entorno del Puerto Viejo. Debido a la complejidad topográfica y dimensiones planteadas, se propone un sótano de aparcamiento común para la mayoría de las edificaciones.

AI-R03 TRINITARIOS. La propuesta se corresponde, parcialmente, con el ámbito anteriormente denominado: "27.1.2". Se desarrolla sobre superficies de jardín o patios deportivos de la parcela conocida como "Trinitarios", trasera del convento. La propuesta contribuye a reestructurar el entorno, ya que posibilita conexiones rodadas y peatonales entre las calles circundantes (hasta el momento, en fondo de saco): Padre Félix de la Virgen y Bastiantxuna, con Trinidad. Posibilita además la ampliación de las calles Bastiantxuna y

Andikoetxe. La ordenación pretende la creación de un espacio público de envergadura, de un aparcamiento bajo rasante que dé servicio al entorno, y de una docación cultural público que permita afrontar la reorganización de los espacios culturales de Algorta y revitalizar la zona de manera compatible con su uso histórico. Se trata de una propuesta, en definitiva, que solventa carencias estructurales del entorno.

AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA. La propuesta se corresponde, parcialmente, con el ámbito anteriormente denominado: "31.3 Sarrikobaso". Se trata de un ámbito discontinuo, que pretende la renovación del tejido edificatorio preexistente. En el caso de Puerto Orduña, completar la parcela vacante. Además de resolver diversos problemas de conexión ciclable y rodada, se obtiene una mejora y recualificación con espacios verdes e inserción de VPP.

AI-R05 ALGORTA. La propuesta ordena la parcela que, en la actualidad, se dedica a patio deportivo (sobreelevado), en Algortako Etorbidea. Se define una edificación que completa la medianera existente (nº 106). Se mantiene el uso de patio deportivo, pero se define un espacio libre anexo a Algortako Etorbidea, en la misma rasante, que garantizará su accesibilidad.

AI-R06 ZUBILLETA. La propuesta se corresponde, parcialmente, con el ámbito anteriormente denominado: "36.1". Se trata de un ámbito de importante dimensión, que pretende la renovación urbana de todo el entorno. Se plantea el derribo de las edificaciones anexas al cauce fluvial, con la finalidad de eliminar los riesgos actuales por inundabilidad. En su lugar, se plantea la creación de un espacio libre y dotación en superficie (espacios deportivos u otros). Las edificaciones albergarán uso residencial, con inclusión de terciario y otros edificios equipamentales y de alojamiento dotacional. Se posibilita la prolongación del tratamiento del río Gobela, la eliminación de toda edificación en la zona de 500 años de periodo de retorno, la mejora del comportamiento hidráulico en la zona y aguas arriba (huertas de zubitetas) y la conformación de un parque urbano (Sistema General entre Aldapas y Salsidu, en conexión con el parque de Kurutzagane).

AI-R07 LA GALEA. El ámbito se corresponde con el suelo ya clasificado como urbano por el PGOU anterior (2001). Si bien, en este PGOU tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado, en adaptación a la legislación vigente. Como determinaciones de diseño, se mantiene asimismo el criterio del PGOU anterior (2001). Por un lado, la ordenación pormenorizada posibilita definir un sistema viario que conecte la calle Kaioa y el Camino del Faro y que sirva como alternativa de comunicaciones al actual viario de Peña de Santa Marina y el primer tramo del propio Camino del Faro, combinado con la naturalización del linde con la zona de paellas. En relación al uso a desarrollar, se plantea igualmente el uso residencial, en baja densidad.

AI-R08 TXISKIENA. Se trata de una pequeña actuación de renovación urbana, dado el estado de las edificaciones actuales y su contexto (residencial). Su reducida dimensión y limitaciones del entorno (edificaciones colindantes) condiciona la nueva edificación, así como la cesión de estándares correspondientes a espacios libres y otras dotaciones públicas.

AI-R09 ARENEAZPI. La actuación pretende reordenar la trama interior de la manzana afectada, regenerando el tejido edificado existente, abriendo la trama interior a partir de la consecución de nuevos espacios libres y una parcela dotacional. La actuación aprovecha también la oportunidad de terminar en mejor forma los viarios de acceso. El diseño se coordina con el solar vacante resultante del desarrollo del ámbito de Ituribarri.

AI-R10 NERVION-ITURGITXI. La actuación pretende el acabado del tejido edificado residencial y la prolongación de la calle Ibaizabal y su confluencia con las calles Nervión e Iturgitxi. La actuación ya se planteada en el planeamiento anterior sin haberse ejecutado. Se replantea de nuevo con pequeñas variantes en forma de actuación integrada y ordenando dos nuevos edificios residenciales que completan la trama urbana ya existente.

AI-R11 ORMAZA. En este ámbito se asume la actuación delimitada en una modificación del PGOU de 2001, aprobada en 2019, que sirve para dotar a la zona de una trama urbana coherente y posibilita una dotación considerable de viviendas protegidas y equipamientos públicos.

Para el suelo urbanizable se opta por la delimitación de cinco sectores compactos, equilibrados en cuanto a sus dotaciones.

S-R01 TOSU. El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 1. Martiturri del anterior PGOU (2001). Se apoya, de manera fundamental, en la Estrada de Ormaza y desde ahí desarrolla dos ejes de comunicación mixta (peatonal, ciclable y rodada), combinados con zonas de estancia. El primero, en paralelo al conjunto de viviendas de Uri. El segundo, como prolongación de Juan Cuadrado. Un tercer eje de comunicación tendrá continuidad en el S-R04 y S-M02. Con trazado curvilíneo y mismo tratamiento (peatonal, ciclable y rodada), posibilitará un sistema de comunicación en anillo y reducir la carga viaria sobre el actual viario de Juan Cuadrado. En el ámbito, ordenado pormenorizadamente, destaca la elevada dotación equipamental, en relación directa con la estación de metro de Ibarbengoa. El ámbito tiene adscrito una fracción del cercano Sistema General de Espacios Libres de Muru, parque central de la nueva ordenación.

S-R02 MURU. El ámbito se corresponde, parcialmente, con los Sectores 1. Martiturri y 2. Arteaga, del anterior PGOU (2001). Se apoya, de manera fundamental, en la calle Juan Cuadrado, a partir de la que se dispondrá la edificación, equipamientos, etc. Se ha de destacar su carácter mixto (comunicación peatonal, ciclable y viaria, combinada con espacios de estancia). Se ha de destacar la reconfiguración del vial foral

BI-3722 (en la actualidad, a través de Zientoetxe). Se propone un trazado rectilíneo que simplifique el trazado, evite las curvas actuales y elimine el impacto sobre las viviendas colindantes en la actualidad. Por su parte, el Monasterio de las Carmelitas Descalzas de San José verá reducida su dimensión de parcela, para incorporarse al ámbito. Pero también, para formar parte de un gran parque, la colina de Muru (Sistema General de Espacios Libres), colindante con este Sector (y adscrito, parcialmente, al mismo).

S-03 PEÑA SANTA MARINA. El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 2. Arteaga del anterior PGOU (2001). Se apoya, de manera fundamental, en la calle Juan Cuadrado, a partir de la que se dispondrá la edificación, equipamientos, etc. Se ha de destacar su carácter mixto (comunicación peatonal, ciclable y viaria, combinada con espacios de estancia). Desde el mismo, diferentes ejes de comunicación lo conectan con el existente de Peña Santa Marina. Se ha de destacar la liberación del vial foral BI-3722 (en la actualidad, a través de Zientoetxe), que se reconduce a través del Sector colindante. En el ámbito, ordenado pormenorizadamente, destaca la elevada dotación equipamental, que permitirá la ampliación docente en el mismo ámbito, si así se precisa. Destaca también la parcela destinada a Alojamientos Dotacionales. El ámbito tiene adscrito una fracción del cercano Sistema General de Espacios Libres de Muru, parque central de la nueva ordenación.

S-04 DENDARIENA. El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 1. Martituri del anterior PGOU (2001). Se apoyará, de manera fundamental, en el trazado curvilíneo previsto en el S-R01, y que tendrá continuidad en el S-M01 (tras habilitar el paso ciego, bajo el trazado del metro). Dicho trazado integrará la comunicación peatonal, ciclable y rodada, así como espacios libres. Preverá un espacio libre de contacto con Iturriane y el entorno del cauce fluvial. La ordenación pormenorizada queda remitida a la pertinente redacción de Plan Parcial.

S-05 DILIZGOIKOA. El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 2. Arteaga del anterior PGOU (2001). Se apoyará, de manera fundamental, en el trazado viario previsto en el SR03, y tendrá continuidad hacia la Estrada de Diliz, con la que se creará una conexión viaria. Preverá un espacio libre de contacto con el Suelo No Urbanizable. La ordenación pormenorizada queda remitida a la pertinente redacción de Plan Parcial.

En total se plantea así un crecimiento de 4.560 nuevas viviendas (4.395, descontando las actuaciones de dotación), cerca del límite inferior de la horquilla marcada por el planeamiento territorial en su momento.

En cuanto al suelo no urbanizable, cuya superficie aumenta considerablemente respecto al Plan General vigente, se opta por una adaptación a los criterios establecidos para él en el artículo 28 de la Ley 2/2006 y una categorización basada en los instrumentos de ordenación territorial, en la que no hay núcleos rurales.

En lo que se refiere a actuaciones de reforma urbana con el fin de integrar preexistencias que podrían cumplir con las condiciones establecidas para ser consideradas suelo urbano, se delimitan las siguientes áreas en la zona de Andra Mari. Su ordenación queda remitida a Plan Especial, definiéndose en el PGOU sus parámetros de ordenación estructural. El Plan Especial establecerá la propuesta de ordenación pormenorizada estableciendo el conjunto de cesiones y obras de urbanización que deberán acometerse en función de la naturaleza del suelo respecto de las parcelas o ámbitos de actuación que se definan. Pondrá especial atención a mejorar la sección y trazado de los viales existentes y su conexión con los ámbitos de desarrollo inmediato. La ordenación que se establezca tendrá en cuenta y preservará la imagen y entorno rural no alterando la morfología del núcleo.

ARRU-PE-R01 URI. Es un ámbito substantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes, rodeado por los sectores R-01 TOSU y R-02 MURU. Las estradas Particular de Uri y Tosu (en parte) requieren mejoras de accesibilidad y redes.

ARRU-PE-R02 PERUNE. Es un ámbito parcialmente consolidado, con alguna parcela vacante, de borde, limitado por Kanpelu-erreaka y el sector R-04 DENDARIENA. La estrada Perune requiere mejoras de accesibilidad y redes.

ARRU-PE-R03 DILIZ GOIKOA. Es un ámbito substantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes, rodeado por los sectores R-03 PEÑA SANTA MARINA, R-02 MURU y R-05 DILIZGOIKOA.

ARRU-PE-R04 DILIZ BEHEKOA. Es un ámbito exento, donde quedan algunas fincas por desarrollar. Su magnitud y estructura permite considerarlo para su consolidación, no obstante, tiene carencias en el entorno urbano y problemas de accesibilidad.

ARRU-PE-R05 SARATXAGA. Es un ámbito exento sustantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes o que exceden de la condición de suelo urbano consolidado por carecer de las suficientes estructuras y servicios. Es necesaria la intervención en las estradas Goinetxe y Saratxaga para mejorar su accesibilidad.

ARRU-PE-R06 MOREAGA. Es un ámbito exento sustantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes o que exceden de la condición de suelo urbano consolidado por carecer de las suficientes estructuras y servicios. Es necesaria la intervención en la estrada Moreaga para mejorar su accesibilidad.

3.4.- Los asentamientos para actividades económicas y terciarias.

Se plantea en general una flexibilización de la normativa de implantación de actividades en la ciudad existente, siempre desde el respeto a la coexistencia de usos, la consolidación en su estado actual del Polígono Errotatxu y, como nuevas propuestas, el ámbito de ordenación remitido a plan de compatibilización PC-M01 MIMENAGA en suelo urbano (en el límite con Berango), y la apuesta estratégica del sector de suelo urbanizable SM-01 MARTITURRI, de 14 ha.

El ámbito PC-M01 MIMENAGA se corresponde, parcialmente, con la UE 48.1 del PGOU anterior (2001), si bien, el ámbito delimitado y remitido a plan de compatibilización en el presente PGOU se ajusta a las parcelas ya ocupadas o con elevado grado de antropización. Se descarta la rectificación y encauzamiento del cauce fluvial u otras propuestas del PGOU anterior, como la obtención de Sistemas Generales de Espacios Libres dentro del propio ámbito de gestión, o en su proximidad. Se plantea la posibilidad de recuperar la actividad económica en el ámbito, como elemento que dé continuidad a la trama urbana del municipio colindante (Berango). Requerirá un Plan de Compatibilización previo para su ordenación posterior mediante Plan Especial.

El Sector SM-01 MARTITURRI se corresponde, parcialmente, con el Sector 1. Martiturri del anterior PGOU (2001). La propuesta reduce sensiblemente su dimensión (el Sector queda ahora delimitado por los viales forales y el trazado de Metro Bilbao). Se plantea con destino actividad económica, con la intención de albergar actividades en el propio municipio. La conexión directa a la red foral, y en especial a la parada de metro de Ibarbengoa, son factores claves para su ubicación. Por su especificidad, y carácter estratégico, es ordenado pormenorizadamente de forma directa desde el Plan sobre un modelo de parque empresarial verde. El diseño da continuidad al vial curvilíneo planificado en los Sectores SR1 y SR4 hasta su conexión con el viario foral de la red amarilla (de enlace con la BI-637 o "corredor de Uribe Kosta"). Para ello, aprovecha el paso inferior preexistente bajo el trazado ferroviario (tapiado, en espera). Incluye bidegorri.

De acuerdo con la propuesta estratégica y concretamente en el apartado de ideas clave en materia económica (apartado 2.1.3) que rigen, motivan y justifican la presente revisión del PGOU, la promoción y ejecución pública del sector de Martiturri es la vía para impulsar el tejido económico para la creación de espacios para nuevos desarrollos empresariales cualificados y de innovación y por ende para la promoción de ámbitos de alto valor añadido que precisa Getxo para garantizar su futuro.

En consecuencia y de manera singularizada, el Sector delimitado de Martiturri se corresponde y califica como una actuación de promoción de suelo para actividades económicas de fomento e interés público a los efectos del posible destino de los recursos generados para el Patrimonio Municipal de Suelo, de acuerdo con lo establecido en artículos 16.2 y 115.1.c de la Ley 2/2006, y a los efectos de garantizar la sostenibilidad económica del municipio y del PGOU, en los términos establecidos en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLUR), sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Igualmente, a los efectos de garantizar dicho objetivo de sostenibilidad económica para Getxo sobre los suelos y bienes que se ubican dentro de su delimitación (ámbito y actuación) se establece el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Getxo, Diputación de Bizkaia y el Gobierno Vasco o sus

sociedades instrumentales, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 1.a y 1.c del artículo 125 de la Ley 2/2006.

3.5.- Ordenación del suelo urbano.

3.5.1.- El suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado está constituido principalmente por el núcleo de suelo urbanizado de Las Arenas y Neguri y las zonas más occidentales de Algorta y Andra Mari, existiendo espacios que se articulan en torno a ellos apoyados en la infraestructura viaria. Se ha sido escrupuloso a la hora de su delimitación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 11.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se delimitan en él dos actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas- AEDP

AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29	202,00
AEDP-SUC-C TXAKURSOLO 10-12	227,00

También se delimitan dos ámbitos a ordenar por plan especial para dotaciones públicas:

Planes Especiales de Dotaciones Públicas

PERU-01 PUERTO VIEJO	22.893,00
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	15.523,00

3.5.2.- El suelo urbano no consolidado.

Al igual que en el caso anterior, se ha sido escrupuloso a la hora de su delimitación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 11.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Como suelo urbano no consolidado se ordenarían principalmente los siguientes ámbitos:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
Actuaciones de Dotación Residenciales - AD-R	
AD-R01 MAIDAGAN, 22	1.163,29
AD-R02 ARETXONDO, 04	892,30
AD-R03 BASAGOITI, 43	1.753,13
AD-R05 ALGORTA, 58	363,95
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	907,51
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	1.149,58
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	1.698,08
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	1.417,25
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	1.089,42
AD-R11 AMALLOA, 08	96,86
AD-R12 AMALLOA, 06	128,29
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	294,60
AD-R14 MAYOR, 29	212,22
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	431,93
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	264,98
AD-R17 ERREBITARTE, 09	285,18
AD-R18 SANTA ANA, 25	123,82

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
AD-R21 ERETZA, 4A	938,00
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	515,00
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	1.838,00
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	1.018,00
AD-R25 TORREBARRIA, 10	341,00
AD-R26 MAIDAGAN, 30	1.690,00
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	1.059,00
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	580,00
AD-R29 MAIDAGAN, 34	1.877,00
Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R	
AI-R01 MARTIKOENA	7.976,27
AI-R02 SAN NICOLAS	5.450,90
AI-R03 TRINITARIOS	6.626,85
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	4.661,80
AI-R05 ALGORTA	1.346,31
AI-R06 ZUBILLETA	65.978,17
AI-R07 LA GALEA	2.796,00
AI-R08 TXISKIENA	2.846,34
AI-R09 ARENEAZPI	3.397,43
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.468,53
AI-R11 ORMAZA	46.334,98
Planes de Compatibilización / Especiales Terciarios – PC-M	
PC-M01 MIMENAGA	13.824,00
Actuaciones de Dotación Dotacionales - AD-E	
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	2.382,44
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	1.361,60
Actuaciones de Reforma Urbana	
ARRU PE-R01 URI	63.162,00
ARRU PE-R02 PERUNE	25.530,00
ARRU PE-R03 DILIZ GOIKOA	21.630,00
ARRU PE-R04 DILIZ BEHEKOA	25.587,00
ARRU PE-R05 SARATXAGA	22.788,00
ARRU PE-R06 MOREAGA	14.756,00

Sus parámetros se definen en la normativa pormenorizada.

3.6.- Ordenación del suelo urbanizable.

3.6.1.- El suelo urbanizable sectorizado.

Para su delimitación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Se plantean cinco sectores residenciales y un sector para actividades económicas, siendo los siguientes los ámbitos que se plantean:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
Sectores residenciales - S-R	
S-R01 TOSU	124.717,00
S-R02 MURU	78.375,00
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	135.238,00
S-R04 DENDARIENA	134.314,00
S-R05 DILIZGOIKOA	96.237,00
SM-01 MARTITURRI	138.270,00

Sus parámetros básicos y de detalle se definen en la normativa pormenorizada. Dado su carácter estratégico para la consecución de los objetivos propuestos, Tosu, Muru, Peña Santa Marina y Martiturri se ordenan pormenorizadamente directamente desde el PGOU, tal como permite el artículo 61.b) LvSU. Para el desarrollo de Dendariena y Dilizgoikoa, será necesario que se haya concedido al menos el 75% de las licencias de primera ocupación en los sectores residenciales de ordenación directa.

3.6.2.- El suelo urbanizable no sectorizado.

No se plantea suelo urbanizable no sectorizado al estimarse que no hay necesidad de momento para ello en Getxo.

3.7.- Ordenación del suelo no urbanizable.

3.7.1.- Categorías de ordenación del suelo no urbanizable.

Como resultado de la aplicación de los principios de urbanismo sostenible al nuevo modelo territorial propuesto, se desclasifica una gran superficie de suelo urbanizable, que pasa a clasificarse como suelo no urbanizable. Las razones de esta desclasificación son la opción por un modelo compacto de consumo mínimo del suelo ya desde las primeras fases de participación del Plan y la falta de planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable del actual PGOU y de la realidad de suelo en situación de rural (excepto en ciertas zonas del suelo urbano de Andra Mari) y de su falta de gestión.

Esta desclasificación del suelo urbanizable previsto por el PGOU del año 2001 se hace necesaria para la preservación del medio natural o, cuando menos, que se produzca el menor grado de antropización posible en aquellos ámbitos que no están ya antropizados y así poder disponer el gran pulmón verde que permita la preservación del paisaje natural y visual de Aizkorri. Por tanto y sin perjuicio del reconocimiento por el plan de aquellos ámbitos de suelo que pudieran haber alcanzado un cierto grado de desarrollo y estructura morfológica urbana que el plan tiene la potestad de reconocer, desde el punto de vista ambiental la desclasificación también permite poner en valor los elementos naturales de Aizkorri, definir elementos "frontera" del crecimiento mediante elementos naturales y articular los corredores verdes y rurales para, en la medida de lo posible, permitir el libre tránsito de las especies naturales entre distintas zonas y ecosistemas.

Igualmente, y coalineado con el objetivo de adaptar la ciudad al cambio climático, la disposición de un gran espacio verde que permite la desclasificación, el nuevo gran pulmón verde, ayudará a mitigar el efecto isla de calor que implica del desarrollo urbano y la antropización del suelo ya existente, por lo que se define como una acción estratégica en pro del beneficio común y de las generaciones venideras.

En el plano económico, la desclasificación del suelo no supone por sí mismo un impedimento para el desarrollo de actividades económicas en la zona de Aizkorri, si no que cualquier desarrollo tiene que incorporar la compatibilidad con el medio natural en el que se va a insertar, la habilitación para el desarrollo social de los habitantes que ya residen allí y además del disfrute de toda esa zona por parte de todos los getxotarras y de la ciudadanía en general. Por ello, se permitirán, conforme a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, aquellas actividades que por su localización sean idóneas, que pongan el valor de Getxo (a través del deporte, la cultura, el turismo, las actividades sociales, etc.) y que tengan interés público, ponderando en todo caso las medidas de protección medioambiental y siempre que no tengan la consideración de suelos especialmente protegidos.

Desde el plano físico, el principio del desarrollo sostenible está totalmente incardinado en el desarrollo de un modelo de ciudad compacta, que, por tanto, define únicamente crecimientos a partir de la ciudad existente, para reducir los desplazamientos y optimizar los recursos y servicios públicos, no solo en la primera implantación, sino en el medio y largo plazo, que es precisamente la variable que induce a adoptar el desarrollo sostenible. Es por ello que los crecimientos que se diseñan tienen mecanismos de adaptación a la necesidad de transformación y reducen de manera justificada el consumo de suelo, pero sin limitar o condicionar el resto de objetivos.

Estas razones y justificaciones llevan a la presente revisión del PGOU a desclasificar de manera ponderada, equilibrada más del 70% del suelo urbanizable previsto en el PGOU 2001, por ser un suelo en situación básica rural, innecesario e inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística y de acogimiento del ambicioso objetivo de mantenimiento poblacional y desarrollo de actividades económicas estratégicas. Porque el modelo de crecimiento sostenible, que preserve para las futuras generaciones el suelo de su antropización, supone adoptar un patrón de ocupación con un grado mínimo de densidad edificatoria que haga lo viable y a la par sostenible social y económicamente. En síntesis, que permita hacer realidad y de manera aunada la definición Brundtland del desarrollo sostenible e integrado en el medio urbano y rural, "Satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones".

Las categorías que se han establecido para su ordenación responden fundamentalmente a criterios de protección y pueden verse en la Tabla – Categorías del SNU y condicionantes superpuestos.

3.7.2.- Condicionantes superpuestos.

Constituyen una amplitud de determinaciones de diverso grado vinculante, procedentes en su mayor parte de normativa sectorial, que se solapan y en algunos casos prevalecen sobre la ordenación urbanística. Se definen gráficamente en la serie de planos OE-03 y pueden verse en la Tabla 4 – *Categorías del SNU y Condicionantes Superpuestos*, anexa a esta memoria.

3.7.3.- Criterios de delimitación de categorías y condicionantes.

Los criterios para la delimitación de categorías y condicionantes vienen principalmente del planeamiento territorial (principalmente, DOT y PTS) y sectorial (normativa de costas, puertos, aguas, carreteras, ferrocarriles, etc.). Como ya se ha dicho, su grado de vinculación es desigual e incluso en algún caso pueden entrar en contradicción entre ellos, prevaleciendo aquella que legalmente tenga prioridad, pero en cualquier caso constituyen un factor decisivo a tener en cuenta a la hora de definir el régimen de usos de una determinada zona.

3.7.4.- Ámbitos de ordenación específicos en el suelo no urbanizable.

AEDP-SNU-A y AEDP-SNU-B en Larrañazubi, 12. Se trata de dos actuaciones de ejecución de dotaciones públicas prácticamente contiguas, de 1.392 m² y 4.142 m², respectivamente. La actuación pretende desarrollar una zona de estacionamiento para el centro de Transferencia de Residuos de Getxo y el aula ambiental. El suelo a obtener se califica como sistema general de infraestructuras y servicios.

AEDP-SNU-C Ampliación Fadura (La Palmera). Al objeto de posibilitar la ampliación futura del complejo deportivo de Fadura, se delimita una reserva de suelo de 39.538 m², dentro del modelo de ordenación establecido.

CAPÍTULO 4.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN.

4.1.- Estrategias de la evolución urbana y ocupación del suelo.

La prelación de actuaciones, serían las actuaciones integradas en suelo urbano ya existentes, las nuevas actuaciones integradas en suelo urbano, las actuaciones en suelo urbanizable y en último lugar, dada su naturaleza de cirugía y de carácter potestativo las de dotación y edificatorias.

Se considera que el suelo urbano no consolidado delimitado resulta suficiente para hacer frente a la demanda que pueda surgir a corto y medio plazo, y los sectores de suelo urbanizable, para hacer frente a la demanda a corto, medio y largo plazo, ya que cuatro de ellos (Tosu, Muru, Peña Santa Marina y Martiturri) se han ordenado pormenorizadamente directamente desde el Plan, como permite el artículo 61.b) LvsU, para hacer frente a la eventualidad de su desarrollo a más corto plazo. El suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial (Dendarriena y Dilizgoikoa) queda como reserva a medio-largo plazo, aunque también con plazos señalados para su ejecución en su ficha correspondiente.

Dado que, para el uso residencial no estratégico, con la salvedad de Zubilleta, que por su entidad merece especial atención, la totalidad de la oferta se concreta en suelo urbano en un modelo compacto, no se ha establecido dentro de éste una jerarquía y secuenciación muy marcada, para así dar la flexibilidad suficiente a la iniciativa pública y privada y mediante ellas obtener equipamientos y espacios libres y ofrecer vivienda asequible a los habitantes del municipio. No obstante, se establecen plazos concretos para su ejecución en cada ficha pormenorizada.

Respecto del modelo del PGOU que se revisa, que prácticamente colmataba con suelo urbanizable gran parte del término municipal, se ha optado por una estrategia contenida, de ocupación del mínimo suelo posible para garantizar la consecución de los objetivos estratégicos del Plan. Por tanto, se ha procedido a desclasificar gran parte de ese suelo urbanizable recogido en el PGOU de 2001, que, además, no había sido desarrollado durante sus más de 20 años de vigencia. En este sentido, se ha optado por mantener únicamente los núcleos preexistentes (Diliz Behekoa, Diliz Goikoa, Moreaga, Perune, Saratxaga y Uri) que pueden ser entendidos como suelo urbano desde el punto de vista de la legalidad urbanística.

En cuanto a otros ámbitos provenientes del PGOU de 2001, perviven siempre que no contradigan lo expuesto en esta revisión.

4.2.- Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares legales.

La solución adoptada cumple con los estándares obligados por la Ley del Suelo 2/2006 y por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Como estándares generales a nivel de ordenación estructural, debe calcularse el de edificabilidad mínima y máxima y el de sistemas generales de espacios libres (SGEL). El resto son dotaciones locales, que se calculan en las fichas pormenorizadas de ordenación de la normativa particular.

4.2.1.- Cumplimiento del estándar de espacios libres de carácter general.

En cuanto a los SGEL, deben calcularse 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial. La aplicación del estándar a la población actual (76.319 habitantes, según EUSTAT 2021) daría una cifra de mínimo de 381.595 m² de espacios libres generales para la ciudad existente (actualmente existen 380.371 m² de espacios libres generales, sin contar los 95.771 de espacios peatonales y de tránsito). Por otro lado, la aplicación del estándar sobre la edificabilidad residencial resultante de la nueva ordenación propuesta, daría una cantidad de 89.326 m² de espacios libres generales (las superficies calificadas en el Plan como espacios libres generales suman 99.203 m²).

En lo que se refiere al cumplimiento global del estándar para la población presente y los nuevos m² construidos de uso residencial (76.319 habitantes actuales; 446.632 m² construidos de uso residencial previstos), de la suma resultante sale un saldo favorable de 8.683 m².

	SUP. DERIVADA DE ESTÁNDAR m ²	SUP. EXISTENTE O PROPUESTA m ²	DIFERENCIA m ²
CIUDAD ACTUAL	381.595	380.371	-1.224
REVISIÓN PGOU	89.236	99.233	9.907
TOTAL	470.921	479.604	8.683

4.2.2.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad.

En el caso de Getxo, la justificación del índice de edificabilidad física (artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo) se ajustará al mínimo de 0,4 m²t/m²s, y al máximo de 2,3 m²t/m²s (1,3 en suelo urbanizable) y se detalla en la siguiente tabla:

Ámbito	Edificabilidad área	Índice edificabilidad art. 77
AR-AI-R01 MARTIKOENA	0,9444	1,2558
AR-AI-R02 SAN NICOLAS	0,8157	1,0965
AR-AI-R03 TRINITARIOS	0,7608	0,8206
AR-AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1,2967	1,4130
AR-AI-R05 ALGORTA	1,2718	1,2465
AR-AI-R06 ZUBILLETA	1,1095	1,6240
AR-AI-R07 LA GALEA	0,4141	0,4000
AR-AI-R08 TXISKIENA	0,9346	0,4346
AR-AI-R09 ARENEAZPI	1,4819	1,1300
AR-AI-R10 NERVION-ITURGITXI	0,8508	0,6200
AR-AI-R11 ORMAZA	0,5677	0,6600
SR-01 TOSU	1,2945	0,8620
SR-02 MURU	1,2320	0,8110
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	1,2722	0,7848
SR-04 DENDARIENA	1,2592	0,6726
SR-05 DILIZGOIKOA	1,2946	0,7095

En el caso de los ámbitos destinados a actividad económica, sus parámetros y dotaciones se detallan en la ficha correspondiente.

4.2.3.- Cumplimiento de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Con anterioridad se han señalado los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección que debe seguir el Plan. En lo que respecta al número concreto de viviendas resultante, su cumplimiento se realiza de forma global, holgadamente en el caso del conjunto de actuaciones integradas (481 viviendas protegidas de 1.160 viviendas totales, lo que supone más de un 41%) y sectores (2.605 viviendas protegidas de 3.235 viviendas totales, lo que supone más de un 80%) y de forma compensada en el caso de las actuaciones en que así se indique (actuaciones de dotación). Las cuantificaciones detalladas del estándar se indican en las fichas de ámbito individualizadas de la normativa específica. El número detallado de viviendas de cada ámbito se especifica en la Tabla 3 – *Cómputo de viviendas y edificabilidades* anexa a esta memoria.

4.2.4.- Cumplimiento de los estándares de alojamiento dotacional.

Al tener Getxo una población superior a 20.000 habitantes, en los ámbitos de ordenación de uso predominantemente residencial, en la ordenación estructural habrá de calificarse, con destino a alojamientos dotacionales, una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados ni superior a 2,5 metros cuadrados, por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista. Este incremento se calculará sobre la edificabilidad previamente materializada. En el caso de Getxo, se opta como criterio municipal por calcular con cercanía al estándar máximo, de 2,5 metros cuadrados. De aplicarse el estándar máximo a la nueva ordenación propuesta en el Plan para los sectores y actuaciones integradas resulta una superficie de 10.660 m² (2.895 m² resultantes de las actuaciones integradas y 7.765 m² resultantes de los sectores). La superficie total reservada para alojamientos dotacionales en las actuaciones integradas y sectores suma una superficie de 10.867 m² (2.656 m² en las actuaciones integradas y 8.211 m² en los sectores), lo que da un saldo positivo de 207 m² (el saldo positivo habría sido de 4.471 m² de haberse optado por el estándar mínimo). No obstante, ha de tenerse en cuenta que del incremento de edificabilidad de las actuaciones de dotación también deriva un estándar que deberá ser materializado de la manera legalmente prevista (artículos 5 y 7 del Decreto 123/2012) al procederse a su ejecución.

4.3.- Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural.

La delimitación espacial de las actuaciones definidas en este Plan podrá ser alterada justificadamente, mediante Plan Especial y Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que no afecte a la ordenación estructural. Asimismo, podrán delimitarse unidades de ejecución, mediante el procedimiento establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4.4.- Ámbitos a desarrollar por planes de desarrollo y uso característico.

La ordenación pormenorizada en suelo urbano podrá ser modificada mediante Plan Especial de Ordenación Urbana, tal como establece el artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El suelo urbanizable deberá ser desarrollado mediante Plan Parcial para cada sector delimitado o podrá ser ejecutado directamente en los casos en que se le dote de ordenación pormenorizada desde el Plan General, como es el caso de los sectores SR-01 Tosu, SR-02 Muru, SR-03 Peña Santa Marina y S-M06 Martituri. Para los que necesiten de Plan Parcial, será necesaria la siguiente condición objetiva para su desarrollo: que se haya concedido al menos el 75% de las licencias de primera ocupación en los sectores residenciales de ordenación directa.

Las prioridades en cuanto a ejecución se detallan en sus fichas pormenorizadas de normativa.

A continuación, se detallan los diferentes ámbitos, uso característico y el planeamiento de desarrollo que requieren, en su caso. Los usos admisibles aparte del característico se detallan en sus fichas pormenorizadas de normativa.

DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO	Superficie m ²	USO CARACTERISTICO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO REQUERIDO
PC-M01 MIMENAGA	SUNC	13.824,00	Terciario	Plan Especial
PERU-01 PUERTO VIEJO	SUNC	22.893,00	Dotacional EL	Plan Especial
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	SUNC	15.253,00	Dotacional EL	Plan Especial
S-R04 DENDARIENA	SZ	134.314,00	Residencial	Plan Parcial
S-R05 DILIZGOIKOA	SZ	96.237,00	Residencial	Plan Parcial
PE-R01 URI	SUNC	63.162,00	Residencial	Plan Especial
PE-R02 PERUNE	SUNC	25.530,00	Residencial	Plan Especial

PE-R03 DILIZGOIKOA	SUNC	21.630,00	Residencial	Plan Especial
PE-R04 DILIZBEHEKOA	SUNC	25.587,00	Residencial	Plan Especial
PE-R05 SARATXAGA	SUNC	22.788,00	Residencial	Plan Especial
PE-R06 MOREAGA	SUNC	14.756,00	Residencial	Plan Especial

4.5.- Plazos para la programación y elaboración de los planes de desarrollo.

No se establecen plazos específicos para los Planes Especiales, pudiendo tramitarse a lo largo de toda la vigencia del Plan General. Las actuaciones integradas requerirán la previa tramitación de su Programa de Actuación Urbanizadora.

Respecto al suelo urbanizable, los sectores residenciales SR-01 Tosu, SR-02 Muru, SR-03 Peña Santa Marina y S-M06 Martituri se ordenan directamente desde el Plan y los sectores residenciales SR-04 Dendariena y SR-05 Dilizgoikoa requerirán necesariamente de Plan Parcial, que como condición para su desarrollo deberá cumplir la condición objetiva de que se haya concedido el 75% de las licencias de primera ocupación en los sectores que cuentan con ordenación directa.

4.6.- Características básicas de los sistemas locales, conexión y/o refuerzo de la infraestructura existente.

Las características básicas de los sistemas locales son las definidas en la documentación gráfica, en la normativa correspondiente a sus ámbitos y en lo que resulte de la aplicación de las ordenanzas de urbanización. La conexión con las infraestructuras existentes será definida con detalle en sus correspondientes proyectos de urbanización u obra. Sus superficies se señalan en la Tabla 2 – *Cómputo de Sistemas Locales*.

4.7.- Determinaciones para el suelo urbanizable.

4.7.1.- Criterios para la delimitación de sectores.

Si se opta por modificar los sectores trazados, sin alteración de la delimitación y parámetros del suelo urbanizable, deberá redactarse un Plan de Sectorización con el objeto y contenido previstos en los artículos 64, 65 y 66 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4.7.2.- Conexiones con la infraestructura de sistemas generales.

Deberán preverse en el correspondiente Plan Parcial, si fuera necesaria su redacción.

4.7.3.- Asignación de usos para posibles implantaciones.

No se prevén.

4.7.4.- Reservas de suelo.

No se prevén.

4.8.- Determinaciones para el suelo no urbanizable.

4.8.1.- Delimitación de núcleos rurales.

No se delimitan núcleos rurales.

4.8.2.- Dotaciones e infraestructuras públicas en suelo no urbanizable.

En principio no se prevén actuaciones de ejecución de dotaciones públicas en suelo no urbanizable.

4.8.3.- Zonas de protección y reservas de suelo.

Las zonas de protección son las recogidas al efecto en la categorización de suelos.

Especial protección:

- Hábitats de interés comunitario prioritario.
- Bosques de especies autóctonas o asimiladas.
- Playas urbanas.

Protección aguas superficiales:

- Protección aguas superficiales.
- Áreas de protección de humedales.

Mejora ambiental:

- Áreas de mejora ambiental.

No se establecen reservas de suelo a los efectos del artículo 123 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN.

5.1.- Definición de los sistemas locales.

Conforme al artículo 57 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se entiende por red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales, en particular espacios libres, equipamientos colectivos públicos, infraestructuras, redes de comunicación, y equipamientos colectivos privados, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto, corriendo como carga de los mismos.

Los sistemas locales previstos en este Plan se definen gráficamente en la serie de planos OP-01.

5.2.- Delimitación de las actuaciones integradas, de dotación y de ejecución de dotaciones públicas.

Las delimitaciones de las diferentes actuaciones previstas en el Plan se definen gráficamente en la serie de planos OP-01. Son las siguientes:

Actuaciones de Dotación Residenciales- AD-R

- AD-R01 MAIDAGAN, 22
- AD-R02 ARETXONDO, 04
- AD-R03 BASAGOITI, 43
- AD-R05 ALGORTA, 58
- AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10
- AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08
- AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06
- AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03
- AD-R10 MANUEL SMITH, 03
- AD-R11 AMALLOA, 08
- AD-R12 AMALLOA, 06
- AD-R13 SANTA EUGENIA, 18
- AD-R14 MAYOR, 29
- AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18
- AD-R16 JOLASTOKIETA, 11
- AD-R17 ERREBITARTE, 09
- AD-R18 SANTA ANA, 25
- AD-R21 ERETZA, 4A
- AD-R22 MARTIKOENA, 11-13
- AD-R23 SAN NICOLAS, 11
- AD-R24 SAN NICOLAS, 08
- AD-R25 TORREBARRIA, 10
- AD-R26 MAIDAGAN, 30
- AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05
- AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24
- AD-R29 MAIDAGAN, 34

Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R

- AI-R01 MARTIKOENA
- AI-R02 SAN NICOLAS

AI-R03 TRINITARIOS
 AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA
 AI-R05 ALGORTA
 AI-R06 ZUBILLETA
 AI-R07 LA GALEA
 AI-R08 TXISKIENA
 AI-R09 AREAZPI
 AI-R10 NERVION-ITURGITXI
 AI-R11 ORMAZA

Actuaciones de Dotación Dotacionales- AD-E

AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)
 AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)

Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas- AEDP

AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29
 AEDP-SUC-C TXAKURSOLO 10-12
 AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI, 12
 AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI, 12
 AEDP-SNU-B FADURA (LA PALMERA)

Planes Especiales de Dotaciones Públicas

PERU-01 PUERTO VIEJO
 PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN

5.3.- Parcelas o solares edificables en régimen de edificación aislada.

Son las que queden pendientes de edificar de la ejecución del planeamiento vigente, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el artículo 12 LvSU. Deberán edificarse en el plazo de 8 años desde la entrada en vigor del Plan.

5.4.- Edificabilidades físicas pormenorizadas.

Son las siguientes:

DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD FÍSICA m ²
Actuaciones de Dotación Residenciales- AD-R	
AD-R01 MAIDAGAN, 22	1.235
AD-R02 ARETXONDO, 04	1.862
AD-R03 BASAGOITI, 43	2.680
AD-R05 ALGORTA, 58	745
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	691
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	930
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	1.180
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	1.060
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	2.086
AD-R11 AMALLOA, 08	443
AD-R12 AMALLOA, 06	676
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	1.764
AD-R14 MAYOR, 29	1.490

AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	895
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	681
AD-R17 ERREBITARTE, 09	912
AD-R18 SANTA ANA, 25	806
AD-R21 ERETZA, 4A	1.880
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	998
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	2.450
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	1.621
AD-R25 TORREBARRIA, 10	234
AD-R26 MAIDAGAN, 30	1.289
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	735
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	508
AD-R29 MAIDAGAN, 34	2.314
Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R	
AI-R01 MARTIKOENA	12.891
AI-R02 SAN NICOLAS	9.025
AI-R03 TRINITARIOS	10.298
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	9.553
AI-R05 ALGORTA	2.636
AI-R06 ZUBILLETA	107.964
AI-R07 LA GALEA	1.520
AI-R08 TXISKIENA	1.605
AI-R09 AREAZPI	3.964
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.377
AI-R11 ORMAZA	45.044
Actuaciones de Dotación Dotacionales- AD-E	
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	1.400
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	1.000
Sectores residenciales - S-R	
S-R01 TOSU	143.054
S-R02 MURU	78.371
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	158.909
S-R04 DENDARIENA	115.204
S-R05 DILIZGOIKOA	85.359
Sectores AE terciarios - S-M	
SM-01 MARTITURRI	126.000

5.5.- Coeficientes de ponderación.

La Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco de 2006, en su art. 56. f, indica que en la "ordenación urbanística pormenorizada" deben establecerse "coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado" que "podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución en su caso".

Los coeficientes de ponderación representan la relación entre el valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso y/o tipología establecida por el Plan y el valor de suelo urbanizado que se tome como referencia. Y este, resulta adecuado que responda a criterios objetivos de valoración o cuanto menos, a un

valor de referencia relativamente estable y conocido. Por ello, se propone adoptar como valor de referencia del uso característico de todos los ámbitos de ordenación del Plan General en que sea precisa su aplicación, el correspondiente a la vivienda protegida de régimen general, en atención a la regulación de su precio máximo de venta y a su limitación obligada a su porcentaje determinado como valor máximo de repercusión de suelo urbanizado para las viviendas sometidas a algún régimen de protección. En donde ello no procede, se asigna el coeficiente 1 de referencia al uso predominante.

Como se ha indicado, los coeficientes de ponderación se obtienen a partir a los valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos/tipologías definidos por el Plan general, lo que obliga a diferenciar dos situaciones distintas que determinarán la viabilidad o no del ámbito a desarrollar.

- La ordenación de promociones inmobiliarias con usos sujetos a protección pública cuyos precios máximos de venta y repercusión de suelo están tasados legalmente.
- La ordenación de promociones inmobiliarias de usos libres, cuyos precios de venta los establece y fija el mercado inmobiliario y cuyos valores de repercusión de suelo están determinados principalmente por la oferta y la demanda.

Valores de repercusión de suelo para viviendas y anejos de protección pública

Referencias:

Para la valoración del suelo en promociones sujetas a algún régimen de protección pública, la referencia es la legislación existente sobre la materia:

- Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y Corrección de errores del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm.65, de 16 de marzo de 2012).
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Los tipos de vivienda protegida en Euskadi:

La Vivienda de Protección Pública (antes denominada Vivienda de Protección Oficial – VPO) es aquella que se destina a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de las mismas. Dentro del concepto de vivienda están comprendidos los garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que se incluyan en la calificación definitiva de VPP.

Este tipo de viviendas pueden ser, a su vez, de varios tipos:

- Vivienda de Protección Social (VPS).
- Vivienda Tasada de régimen autonómico o municipal (VPT).

De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 3/2015, las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social. Es por ello que, a los efectos de este trabajo, cuando se enuncie la vivienda tasada, se hace referencia a la modalidad de régimen autonómico, asimilando las municipales a la vivienda de protección social.

Estimación de valores de repercusión de suelo:

Para la determinación de la repercusión del suelo urbanizado se utiliza la siguiente fórmula:

$$VRSu = Vv \times C \times VRm$$

Siendo:

VRSu: Valor de repercusión del suelo urbanizado.

Vv: Valor en venta establecido.

C: Coeficiente de relación entre la superficie construida (m²c) y la superficie útil (m²u).

VRm: Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado para inmuebles de protección pública.

Valor en venta establecido:

Se adopta el criterio de promociones de vivienda de protección edificada en la modalidad de propiedad plena.

De igual forma, se adopta el supuesto de iniciativa privada como presupuesto tipo de promoción de la vivienda pública.

También, a los efectos de estos cálculos, se considera vivienda de 90 m² útiles por lo que, al precio base finalmente considerado se le aplica el coeficiente 0,8 de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Orden de 3 de noviembre de 2010. En el caso de los anejos, el precio base se multiplica por 0,4 en la Vivienda de Protección Social (VPS) y por 0,28 en la Vivienda Tasada de régimen autonómico.

De acuerdo con ello, los precios máximos de venta en derecho de superficie para el Municipio de Getxo (incluido en el anexo I de la Orden de 30 de junio de 2022) son los siguientes:

- Vivienda de Protección Social (VPS):
 Vivienda: 1.644,12 euro/m²u
 Anejos: 657,65 euro/m²u
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).
 Vivienda: 2.581,39 euro/m²u.
 Anejos: 722,79 euro/m²u.

Ratio de relación entre la superficie construida y la superficie útil:

Se estima para las viviendas un ratio de 1,16 considerando una media de 118,80 m²c para la vivienda pública.

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

Son los siguientes:

- 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda de Protección Social (VPS).
- 25% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).

Aplicando la formula y parámetros anteriormente indicados, los valores máximos de repercusión del suelo urbanizado por m²c en viviendas y anejos son los siguientes:

Vivienda de Protección Social (VPS)	_____	381,44 euros/m ² c	(1.644,12 x 1,16 x 0,20)
Anejos vinculados:	_____	152,57 euros/m ² c	(657,65 x 1,16 x 0,20)
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	_____	748,60 euros/m ² c	(2.581.39 x 1,16 x 0,25)
Anejos vinculados:	_____	209,61 euros/m ² c	(722,79x 1,16 x 0,25)

Valores de repercusión de suelo para viviendas y anejos de promoción libre

Referencias:

Para la valoración del suelo en promociones libres, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se aplica el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Estimación de valores de repercusión de suelo:

Se valorará según el método residual (artículo 22 del RD 1492/2011) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Valor en venta:

Los valores medios en venta para el término municipal de Getxo se han obtenido de testigos ofrecidos por el mercado inmobiliario tanto de productos de nueva construcción como de segunda mano.

En función de las características de los testigos obtenidos para cada producto inmobiliario y estimaciones de los técnicos del equipo redactor, se ha realizado una homogenización de los mismos, para estimar unos valores de venta que se consideran adecuados al objeto presente, teniendo en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario con respecto a la capacidad de absorción y la prudencia valorativa, dado que los precios de oferta usualmente se reducen bastante cuando se consuma la transacción.

Para el caso particular de Getxo, y debido a la diversidad de precios en función de la zona del municipio, en vez de obtener un precio medio del municipio, se ha realizado una estimación media por áreas homogéneas. La delimitación de estas áreas, se refleja en el plano anexo al Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

- J Área 1: Algorta Centro
- J Área 2: Algorta Este
- J Área 3: Algorta Frente Costero
- J Área 4: Andra Mari
- J Área 5: Azkorri
- J Área 6: Errotatxu Mimenaga
- J Área 7: Fadura
- J Área 8: Gobeloki-Aiboa-Konporte
- J Área 9: La Galea
- J Área 10: Las Arenas
- J Área 11: Puerto Viejo

-) Área 12: Villa de Plentzia-Etxezuri
-) Área 14: Zubilleta
-) Área 15: Zugazarte-Neguri

Los valores adoptados de precio de venta por m² construido, para los inmuebles de venta libres son los siguientes:

	Vivienda en edificio tipo ensanche	Vivienda en bloque abierto	Vivienda unifamiliar tipo adosada	Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	Industrial	Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)
AREA 1 - ALGORTA CENTRO	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
AREA 2 - ALGORTA ESTE	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	3.280,00	3.350,00	3.550,00	4.190,00	1.580,00	730,00	990,00
AREA 4 - ANDRA MARI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
AREA 5 - AZKORRI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	2.767,00	2.760,00	3.124,00	3.584,00	1.323,00	729,30	802,00
AREA 7 - FADURA	2.770,00	2.760,00	3.125,00	3.580,00	1.325,00	729,30	802,00
AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
AREA 9 - LA GALEA	4.275,00	4.250,00	4.525,00	4.725,00	2.075,00	730,00	1.000,00
AREA 10 - LAS ARENAS	3.740,00	3.725,00	3.550,00	4.200,00	1.820,00	730,00	975,00
AREA 11 - PUERTO VIEJO	3.350,00	3.350,00	3.620,00	4.266,00	1.600,00	730,00	1.000,00
AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	2.775,00	2.775,00	3.140,00	3.590,00	1.320,00	730,00	890,00
AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
AREA 14 - ZUBILLETA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.575,00	1.410,00	730,00	890,00
AREA 15 - ZUGAZARTE NEGURI	3.740,00	3.730,00	4.175,00	4.650,00	1.800,00	725,00	975,00
SECTOR 01-TOSU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
SECTOR 02 - MURU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
SECTOR 03 - PEÑA SANTA MARINA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
SECTOR 04 - DENDARIENA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00

	Vivienda en edificio tipo ensanche	Vivienda en bloque abierto	Vivienda unifamiliar tipo adosada	Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	Industrial	Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)
SECTOR 05 - DILIZGOIKOA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
SECTOR 06 - MARTITURRI	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	850,00	850,00

En cuanto a los valores de venta de los inmuebles de precio limitado para el Municipio de Getxo, son los siguientes:

CATEGORIA	Vivienda€/ m ² constr.	Anejo €/ m ² constru
Vivienda de Protección Social (VPS)	1.415,59 €	566,24 €
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	2.186,22 €	612,14 €

Valor construcción:

Para los costes de construcción de la edificación se emplean costes medios del actual mercado de la construcción, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Se adoptan los siguientes parámetros:

Tipo de edificación	coste unitario de ejecución €/m ² c
Vivienda en edificio tipo Ensanche	1.200
Vivienda en bloque abierto	1.200
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.200
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.300
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	500
Terciario-Industrial	400
Aparcamiento en edificio residencial	380

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

Son los siguientes:

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 1 - ALGORTA CENTRO	AREA 2 - ALGORTA ESTE	AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	AREA 4 - ANDRA MARI	AREA 5 - AZKORRI
Vivienda en edificio tipo ensanche	900,00	900,00	1.142,86	785,71	785,71
Vivienda en bloque abierto	942,86	942,86	1.192,86	821,43	821,43

Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.150,00	1.150,00	1.335,71	1.032,14	1.032,14
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.378,57	1.378,57	1.692,86	1.264,29	1.264,29
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	507,14	507,14	628,57	442,86	442,86
Terciario / Industrial	121,43	121,43	121,43	121,43	121,43
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Anejo VPS	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Anejo VPT	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	AREA 7 - FADURA	AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	AREA 9 - LA GALEA	AREA 10 - LAS ARENAS
Vivienda en edificio tipo ensanche	776,43	778,57	900,00	1.853,57	1.471,43
Vivienda en bloque abierto	821,43	821,43	942,86	1.885,71	1.510,71
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.031,43	1.032,14	1.150,00	2.032,14	1.335,71
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.260,00	1.257,14	1.378,57	2.075,00	1.700,00
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	445,00	446,43	507,14	982,14	800,00
Terciario / Industrial	120,93	120,93	121,43	121,43	121,43
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	192,86	192,86	255,71	334,29	316,43
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	192,86	191,43	255,71	334,29	316,43
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Anejo VPS	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Anejo VPT	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 11 PUERTO VIEJO	AREA 12 SANTA EUGENIA-ROMO	AREA 13 VILLA DE PLENIA-ETXEZURI	AREA 14 ZUBILL ETA	AREA 15 ZUGAZARTE NEGURI	SECTOR SUELO URBLE RESIDN	SECTOR SUELO URBLE INDUST
Vivienda en edificio tipo ensanche	1.192,86	782,14	900,00	900,00	1.471,43	777,14	777,14

Vivienda en bloque abierto	1.242,86	832,14	942,86	942,86	1.514,29	821,43	821,43
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.385,71	1.042,86	1.150,00	1.150,00	1.782,14	900,00	900,00
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.747,14	1.264,29	1.378,57	1.253,57	2.021,43	942,86	942,86
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	642,86	442,86	507,14	507,14	785,71	446,43	446,43
Terciario / Industrial	121,43	121,43	121,43	121,43	117,86	121,43	207,14
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	227,14
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	120,00
Vivienda de Protección Social (VPS)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Anejo VPS	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Anejo VPT	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

Propuesta Coeficientes de Ponderación

Ámbito territorial de referencia

Dadas las características de Getxo, y a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación, se han diferenciado por las áreas antes indicadas para los suelos urbanos, de forma que la tipología de vivienda dominante en cada Área marca el uso característico propio.

Lo mismo sucede con el suelo urbanizable., para los que se han establecido 6 sectores, en los cuales se adopta como referencia para los sectores 1 a 5 el uso característico correspondiente a la Vivienda de Protección Social (VPS), y para el sector 6 el uso Terciario.

-) Sector 1: Tosu
-) Sector 2: Muru
-) Sector 3: Peña Santa Marina
-) Sector 4: Dendariena
-) Sector 5: Dilizgoikoa
-) Sector 6: Martiturri

En consecuencia, se adoptan diferentes referentes al objeto de determinar los coeficientes de ponderación de usos.

Cálculo de Coeficientes de Ponderación

Estableciendo una relación proporcional en función del valor de repercusión máxima de suelo urbanizado, se adoptan los siguientes coeficientes de ponderación a los efectos del artículo 35 y concordantes de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PGOU GETXO	AREA 1 - ALGORTA CENTRO	AREA 2 - ALGORTA ESTE	AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	AREA 4 - ANDRA MARI	AREA 5 - AZKORRI
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,95	0,95	0,96	0,62	0,62
Vivienda en bloque abierto	1,00	1,00	1,00	0,65	0,65
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1,22	1,22	1,12	0,82	0,82
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,46	1,46	1,42	1,00	1,00
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,54	0,54	0,53	0,35	0,35
Terciario / Industrial	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Vivienda de Protección Social (VPS)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10
Anejo VPS	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,74	0,74	0,59	0,55	0,55
Anejo VPT	0,12	0,12	0,09	0,09	0,09
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PGOU GETXO	AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	AREA 7 - FADURA	AREA 8 - GOBELOKI- AIBOA- KONPORTE	AREA 9 - LA GALEA	AREA 10 - LAS ARENAS
Vivienda en edificio tipo ensanche	6,42	0,95	0,95	0,89	1,00
Vivienda en bloque abierto	6,79	1,00	1,00	0,91	1,03
Vivienda unifamiliar tipo adosada	8,53	1,26	1,22	0,98	0,91
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	10,42	1,53	1,46	1,00	1,16
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	3,68	0,54	0,54	0,47	0,54
Terciario / Industrial	1,00	0,15	0,13	0,06	0,08
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	1,59	0,23	0,27	0,16	0,22
Vivienda de Protección Social (VPS)	1,07	0,16	0,14	0,06	0,09
Anejo VPS	1,01	0,15	0,13	0,06	0,08
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	5,78	0,85	0,74	0,34	0,48
Anejo VPT	0,91	0,13	0,12	0,05	0,07
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	0,50	0,07	0,06	0,03	0,04

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PGOU GETXO	AREA 11 - PUERTO VIEJO	AREA 12 - SANTA EUGENIA- ROMO	AREA 13 - VILLA DE PLENCIA- ETXEZURI	AREA 14 - ZUBILLETA	AREA 15 - ZUGAZARTE NEGURI
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,68	1,00	0,95	0,95	0,97
Vivienda en bloque abierto	0,71	1,06	1,00	1,00	1,00
Vivienda unifamiliar tipo adosada	0,79	1,33	1,22	1,22	1,18
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,00	1,62	1,46	1,33	1,33
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,37	0,57	0,54	0,54	0,52
Terciario / Industrial	0,07	0,16	0,13	0,13	0,08
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,19	0,33	0,27	0,27	0,21
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,19	0,33	0,27	0,27	0,21
Vivienda de Protección Social (VPS)	0,07	0,17	0,14	0,14	0,09
Anejo VPS	0,07	0,16	0,13	0,13	0,08
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,40	0,89	0,74	0,74	0,46
Anejo VPT	0,06	0,14	0,12	0,12	0,07
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	0,03	0,08	0,06	0,06	0,04

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PGOU GETXO	SECTOR 01-TOSU	SECTOR 02 - MURU	SECTOR 03 - PEÑA SANTA MARINA	SECTOR 04 - DENDARIENA	SECTOR 05 - DILIZGOIKOA	SECTOR 06 - MARTITURRI
Vivienda en edificio tipo ensanche	5,99	5,99	5,99	5,99	5,99	3,75
Vivienda en bloque abierto	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	3,97
Vivienda unifamiliar tipo adosada	6,94	6,94	6,94	6,94	6,94	4,34
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	4,55
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44	2,16
Terciario / Industrial	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,10
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	0,58
Vivienda de Protección Social (VPS)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63
Anejo VPS	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,59

Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	5,39	5,39	5,39	5,39	5,39	3,37
Anejo VPT	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,53
Vivienda de Protección Social ALQUILER (VPSa)	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,29

Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística, ni la edificabilidad media definida por el Plan General, salvo por los cauces legalmente establecidos.

5.6.- Precisión de los elementos básicos de la edificación.

5.6.1.- Ocupación del suelo bajo rasante y sobre rasante.

Será la resultante de la documentación gráfica.

5.6.2.- Vuelos.

Se denominan vuelos a los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación, pudiendo ser cerrados o abiertos. Se definen en el artículo 12 de las Ordenanzas de Edificación y se regulan en el artículo 61 de las mismas.

5.6.3.- Alineaciones máximas u obligatorias.

Son las definidas en la ordenación gráfica, serie de planos OP-01 de ordenación pormenorizada.

5.6.4.- Rasantes.

Son las definidas en la ordenación gráfica, serie de planos OP-01 de ordenación pormenorizada.

5.6.5.- Altura o alturas máximas.

Son las definidas en la ordenación gráfica, serie de planos OP-01 de ordenación pormenorizada y en la correspondiente ficha de ámbito de la normativa urbanística.

La forma de medirlas se regula en el artículo 64 de la Normativa General.

5.7.- Edificios fuera de ordenación.

Su régimen se regula en el artículo 196 de la Normativa General. Los edificios más significativos que quedan fuera de ordenación a demoler se reflejan en la documentación gráfica, serie de planos OP-01 de ordenación pormenorizada. Los elementos accesorios como muros, cobertizos y cualquier otro que sea incompatible con la ordenación propuesta también podrá ser considerado como fuera de ordenación.

5.8.- Parcelación resultante. Expresión de la parcela mínima de cada ámbito.

Son las definidas en la ordenación gráfica, serie de planos OP-01 de ordenación pormenorizada y en la correspondiente ficha de ámbito de la normativa urbanística. Se regula con carácter general en el artículo 49 de la Normativa General y se define pormenorizadamente en el articulado que regula cada uso pormenorizado.

Getxo, septiembre de 2022

El equipo redactor,

UTE PGOU GETXO

ANEXO I: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

1.- introducción y contenido de este documento.

El propio contenido de las determinaciones de este documento se deben entender sin perjuicio de la prevalencia de las determinaciones de los futuros Programas de Actuación Urbanizadora, PAUs, de los respectivos ámbitos de cada actuación integrada (sean en suelo urbanizable -situación básica rural- o suelo urbano -situación básica urbanizado-), los cuales, en los extremos del contenido jurídico urbanístico, establecen la concreción del régimen de actuación pública o privada y el sistema de actuación, la delimitación de las unidades de ejecución y todos los plazos precisos para realizar todas las tareas de gestión y de ejecución de la urbanización, que igualmente se incluyen en el documento 08-09 EVEF-ISE de la Revisión del PGOU de Getxo.

2.- Organización de las actuaciones de urbanización (integradas).

Nota preliminar: Las presentes determinaciones son válidas, tanto para las actuaciones de nueva urbanización (suelo urbanizable) como para las de reforma o renovación de la urbanización (suelo urbano). No obstante, sin ordenación pormenorizada no cabe la ejecución de las mismas.

Determinaciones generales

-) La primera actuación que debe ser realizada para ejecutar la ordenación pormenorizada de cada una de las actuaciones integradas, consiste en la redacción, aprobación y tramitación de su Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), al objeto de concretar, de manera detallada todos los aspectos incluidos en las determinaciones de sus documentos técnico y jurídico.
-) La definición de cada uno de los PAUs en cada uno de los 4 sectores y 11 actuaciones integradas en suelo urbano que cuentan con ordenación pormenorizada desde la Revisión del PGOU son autónomas entre sí, sin perjuicio de los trabajos y actuaciones de conexión y/o refuerzo de la urbanización que resulten necesarias para el correcto despliegue de cada una de las actuaciones. En cada una de las actuaciones se estará a lo dispuesto en los objetivos y determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada descritos en las fichas individualizadas de la normativa particular.
-) Cada PAU deberá ser redactado de manera unitaria y deberá incorporar el anteproyecto de urbanización, con los contenidos establecidos en la Revisión del PGOU, en la normativa de urbanización y, en todo caso, en el artículo 155 de la Ley 2/2006 (LvSU en adelante).
-) Tras la tramitación y aprobación definitiva de cada PAU se deberá tramitar y aprobar el proyecto de urbanización con los contenidos establecidos en la Revisión del PGOU, en la normativa de urbanización y, en todo caso, en los artículos 194 y 195 de la LvSU.
-) Tras la tramitación y aprobación definitiva de cada Proyecto de Urbanización, se deberá tramitar y aprobar el proyecto de reparcelación (en su caso), debiendo considerarse de manera taxativa y expresa las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR en adelante) y que prevalecerán a la LvSU y al Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).
-) No obstante, en relación con el contenido de cada uno de los PAUs, estos deberán definir cuáles son los plazos para la presentación, tramitación y aprobación de los proyectos tanto de urbanización como de reparcelación (reparto de cargas y beneficios) y, en su caso, los plazos para la ejecución de la urbanización y de la posterior edificación.

J) En cuanto a los plazos de cada una de las actuaciones, estos no se establecen ya que todas las actuaciones son autónomas y están vinculadas a la vigencia de la propia revisión del PGOU. No obstante, se estará a lo establecido en la siguiente programación y priorización:

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AD-R01 MAIDAGAN, 22	3
AD-R02 ARETXONDO, 04	3
AD-R03 BASAGOITI, 43	3
AD-R05 ALGORTA, 58	3
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	3
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	3
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	3
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	3
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	3
AD-R11 AMALLOA, 08	3
AD-R12 AMALLOA, 06	3
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	3
AD-R14 MAYOR, 29	3
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	3
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	3
AD-R17 ERREBITARTE, 09	3
AD-R18 SANTA ANA, 25	3
AD-R21 ERETZA, 4A	3
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	3
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	3
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	3
AD-R25 TORREBARRIA, 10	2
AD-R26 MAIDAGAN, 30	2
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	2
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	2
AD-R29 MAIDAGAN, 34	2
AI-R01 MARTIKOENA	1
AI-R02 SAN NICOLAS	1
AI-R03 TRINITARIOS	1
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1
AI-R05 ALGORTA	1
AI-R06 ZUBILLETA	1
AI-R07 LA GALEA	3
AI-R08 TXISKIENA	1
AI-R09 ARENEAZPI	1
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	1
AI-R11 ORMAZA	2
ARRU-PC-M01 MIMENAGA	2
ARRU-PE-R01 URI	2
ARRU-PE-R02 PERUNE	2
ARRU-PE-R03 DILIZGOIKOA	2

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
ARRU-PE-R04 DILIBEHEKOA	2
ARRU-PE-R05 SARATXAGA	2
ARRU-PE-R06 MOREAGA	2
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	3
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	3
AEDP-SUC-0A PASEO EL PUERTO 29	3
AEDP-SUC-0C TXAKURSOLO 10-12	1
AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-C AMPLIACIÓN FADURA	3
PERU-01 PUERTO VIEJO	2
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACION	2
ANU-S-R01 TOSU	1
ANU-S-R02 MURU	1
ANU-S-R03 PEÑA SANTA MARINA	2
ANU-S-R04 DENDARIENA	3
ANU-S-R05 DILIZGOIKOA	3
ANU S M01 MARTITURRI	1

Determinaciones específicas

-) Sin perjuicio de las determinaciones generales se quiere hacer constar, que aun no siendo una determinación de ejecución, de acuerdo con la habilitación del artículo 55.1.a de la LvSU, se ha establecido una condición objetiva para los sectores 4 y 5, que deberán cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización (de acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación y de la definición de una secuencia lógica y sostenible de desarrollo urbanístico).
-) Así para los sectores 4 y 5 se define que (consta en las fichas respectivas de la normativa particular):
- o Sector 4: No se permitirá la tramitación del Plan Parcial de este sector hasta que en el sector S-R01 no estén concedidas el 75% de las licencias de primera ocupación de las viviendas ordenadas.
 - o Sector 5: No se permitirá la tramitación del Plan Parcial de este sector hasta que en el sector S-R03 no estén concedidas el 75% de las licencias de primera ocupación de las viviendas ordenadas.
-) Consiguientemente no se podrá tramitar instrumento de ejecución urbanística alguno sin el preceptivo Plan Parcial, que condiciona al cumplimiento de la condición objetiva señalada para cada uno de los dos sectores indicados.

3.- Organización de las actuaciones de edificatorias.

Actuaciones de Dotación

-) La ejecución de todas las actuaciones de dotación identificadas como tal cumplirán las determinaciones y exigencias de los artículos 17 y 18.2 del TRLSR y en lo que no lo contradiga, el artículo 137 de la LvSU.

-) Las actuaciones de dotación, que constituyen operaciones de transformación (TRLRSR 7.1.b) con obtención de dotaciones públicas señaladas por el planeamiento y costeadas mediante el otorgamiento de edificabilidad ponderada, podrán ser realizadas sin mayores requisitos que el cumplimiento de la cesión de los terrenos urbanizados para dotaciones públicas establecidas por el artículo 41.3 del Decreto 105/2008 y el abono a la Administración municipal del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada en relación con la existente.
-) La ejecución de estas actuaciones no precisa ninguna tramitación de expedientes de gestión.
-) No cabe definir nuevas actuaciones de dotación, salvo que se tramite y apruebe la correspondiente modificación del planeamiento general.
-) El plazo para cada una de las actuaciones es el especificado en su ficha de normativa particular.

Actuaciones Aisladas

-) La ejecución de todas las actuaciones aisladas identificadas como tal o cualquier otra no incluida en los epígrafes anteriores, cumplirán las determinaciones y exigencias de los artículos 17 y 18.3 del TRLRSR y en lo que no lo contradiga, el artículo 136 de la LvSU.
-) La ejecución de estas actuaciones no precisa ninguna tramitación de expedientes de gestión.
-) El plazo para cada una de las actuaciones es el especificado en su ficha de normativa particular.

4.- Organización de las actuaciones de ejecución de dotaciones.

-) Las actuaciones de ejecución de dotaciones tendrán un plazo de ejecución diferenciada en función de su situación básica:
 - o En situación básica rural (suelo no urbanizable): no tienen plazo de ejecución.
 - o En situación básica urbanizado (suelo urbano): sin perjuicio del acuerdo con los propietarios mediante convenio, se establece un plazo de 4 años para la ejecución de las mismas.

ANEXO II: ESTUDIO SOBRE ACCESIBILIDAD URBANA (RDL 1/2013).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 34.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, la presente Revisión del PGOU de Getxo cumple en sus actuaciones con las condiciones de accesibilidad universal que se establecen en las determinaciones de los siguientes preceptos técnicos:

- J ANEXO II. CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- J ANEXO del Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.



TABLA 1: LISTADO DE SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m ²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGEL-AD-R01-C	AD-R01	Maidagan, 22	163	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R02-C	AD-R02	Aretxondo, 04	250	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R03-C	AD-R03	Basagoiti, 43	360	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R05-C	AD-R05	Algorta, 58	100	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R06-C	AD-R06	Julian Garaizar, 10	91	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R07-C	AD-R07	Julian Garaizar, 08	125	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R08-C	AD-R08	Julian Garaizar, 06	158	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R09-C	AD-R09	Marques del Real, 03	142	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R10	AD-R10	Manuel Smith, 03	280	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R11-C	AD-R11	Amalloa, 08	41	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R12-C	AD-R12	Amalloa, 06	66	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R13-C	AD-R13	Santa Eugenia, 18	200	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R14-C	AD-R14	Mayor, 29	175	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R15-C	AD-R15	Maximo Aguirre, 18	120	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R16-C	AD-R16	Jolastokieta, 11	90	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R17-C	AD-R17	Errebitarte, 09	106	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R18-C	AD-R18	Santa Ana, 25	92	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R21-C	AD-R21	Eretza, 4A	192	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R22-C	AD-R22	Martikoena 11-13	120	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R30	AD-R23	San Nicolas, 11	373	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-AD-R31	AD-R24	San Nicolas, 08	277	-	Compensación	SUNC
ZSGEL-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	19.557	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R01	TOSU	13.945	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R02	MURU	7.724	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	12.869	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR4	ANU S-R04	DENDARIENA	12.560	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	9.152	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-AI-R01a	ARRU AI-R01	MARTIKOENA	1.211	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R01b	ARRU AI-R01	MARTIKOENA	547	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R02	ARRU AI-R02	SAN NICOLAS	1.053	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R03	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	824	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLET	10.424	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R09	ARRU AI-R09	ARENEAZPI	973	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R11	ARRU AI-R11	ORMAZA	4.873	Incluido	Cesión suelo	SUNC
			99.233			



SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTO						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m ²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGEQ-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	6.278,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEQ-SR1	ANU S-R01	TOSU	7.700,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
			13.978,00			

SISTEMAS GENERALES ALOJAMIENTO DOTACIONAL						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m ²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGALD-SR3-01	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.729,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-SR3-02	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.982,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	500,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	2.185,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGALD-AI-R11	ARRU AI-R11	ORMAZA	471,03	Incluido	Cesión suelo	SUNC
			10.867,03			

SISTEMAS GENERALES VIARIOS						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m ²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGVI--SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	5.643,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR1	ANU S-R01	TOSU	23.058,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR2-01	ANU S-R02	MURU	11.065,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR3-01	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.610,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR3-02	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	12.745,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	1.028,00	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-AI-R03a	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	585,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R03b	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	92,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R03c	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	37,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R04	ARRU AI-R04	KATEA-PUERTO ORDUÑA	149,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06a	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	5.216,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06b	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	782,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06c	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	802,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06d	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	238,00	Incluido	Cesión suelo	SUNC
			65.050,00			

AD: ACTUACION DE DOTACION
 AI: ACTUACION INTEGRADA
 ALD: ALOJAMIENTO DOTACIONAL
 ANU: ACTUACION DE NUEVA URBANIZACION
 ARRU: ACTUACION DE REHABILITACION Y REFORMA URBANA
 EL: ESPACIOS LIBRES
 EQ: EQUIPAMIENTO
 SR-0: SECTOR RESIDENCIAL
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 SZ: SUELO URBANIZABLE
 VI: VIARIO
 ZSG: ZONA DE SISTEMAS GENERALES



TABLA 2: COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES

SUNC ACTUACIÓN	Estandar SLEL m ²	Superficie total cesión SLEL m ²	Estandar cesión SLDO m ²	Superficie total cesión suelo SLDO m ²	Superficie total cesión techo SLEQ m ²	Estándar plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Cesión plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Estándar vegetación por vivienda_SLVE u	Cesión vegetación_SLVE u	Edificabilidad media Area y AI m ² /m ²	Indice de edificabilidad_Artículo 77 Ley 2_2006
AI-R01 MARTIKOENA	933,93	1.281,00	1.563,80	1.582,00	150,00	109	109	77	78	0,9444	1,26
AI-R02 SAN NICOLAS	668,84	1.235,00	977,80	912,00	560,00	68	68	47	49	0,8157	1,09
AI-R03 TRINITARIOS	763,33	948,00	835,20	1.212,00	-	58	58	36	43	0,7608	0,82
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	656,80	981,00	1.235,60	1.027,00	582,00	87	87	60	62	1,2967	1,41
AI-R05 ALGORTA	200,24	252,00	332,80	754,00	-	23	23	14	17	1,2718	1,25
AI-R06 ZUBILLETA	6.950,00	7.185,00	15.048,00	15.048,00	-	1.053	53	626	752	1,1190	1,62
AI-R07 LA GALEA	419,00	1.509,00	224,00	224,00	-	16	16	4	11	0,4141	0,40
AI-R08 TXISKIENA	421,05	449,00	244,00	116,00	-	17	17	8	12	0,9346	0,43
AI-R09 ARENAZPI	364,00	580,00	550,00	636,00	-	39	39	20	28	1,4819	1,13
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	370,00	371,00	307,00	310,00	-	21	21	12	15	0,8508	0,62
AI-R11 ORMAZA	5.703,61	6.185,16	5.000,40	9.726,25	-	350	350	250	250	0,5677	0,66

SZ ACTUACIÓN	Estandar SLEL m ²	Superficie total cesión SLEL m ²	Estandar cesión SLDO m ²	Superficie total cesión suelo SLDO m ²	Estandar plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Cesión plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Estandar plaza aparcamiento espacios público_SL	Cesión plaza aparcamiento espacios público_SL	Estandar superficie construida EQ_PRIVADO	Cesión superficie construida EQ_PRIVADO	Estándar vegetación por vivienda_SLVE u	Cesión vegetación_SLVE u	Edificabilidad media Area y AI m ² /m ²	Indice de edificabilidad_Artículo 77 Ley 2_2006
SR-01 TOSU	14.094,00	14.104,00	38.406,00	38.593,80	1.304	1.304	576	576	3.841,00	4.000,00	808	808	2,4214	1,02
SR-02 MURU	9,542,00	21.850,00	20.988,00	23.800,00	735	740	315	317	2.099,00	4.000,00	456	455	2,2575	0,83
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	16.677,00	23.566,00	42.662,00	42.915,00	1.493	1.493	640	640	4.266,00	4.400,00	897	897	2,2801	0,96
SR-04 DENDARIENA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	ND	0,64
SR-05 DILIZGOIKOA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	ND	0,71
SM-01 MARTITURRI	-	19.557,00	-	6.278,00	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2248	0,79

AI: ACTUACION INTEGRADA
 EL: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 EQ: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
 PP: A DETERMINAR EN PLAN PARCIAL
 SL: SISTEMA LOCAL
 SM-0: SECTOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCIARIO
 SR-0: SECTOR RESIDENCIAL
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 SZ: SUELO URBANIZABLE
 U: UNIDADES



TABLA 3: COMPUTO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDADES EN ACTUACIONES INTEGRADAS Y SECTORES

SUNC ACTUACIÓN	Número viviendas régimen libre	Número de viviendas protegidas	Edificabilidad urbanística residencial SR m ²	Edificabilidad urbanística no residencial SR m ²	Edificabilidad urbanística ligada a uso residencial BR m ²	Edificabilidad urbanística no ligada a uso residencial BR m ²
AI-R01 MARTIKOENA	42	35	7.469	350	5.072	0
AI-R02 SAN NICOLAS	24	23	4.594	295	4.136	0
AI-R03 TRINITARIOS	20	16	3.350	826	7.183	0
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	32	28	5.586	592	3.375	0
AI-R05 ALGORTA	14	0	1.500	164	972	0
AI-R06 ZUBILLETA	397	274	65.540	9.702	29.829	3.500
AI-R07 LA GALEA	4	0	1.120	0	400	0
AI-R08 TXISKIENA	8	0	1.060	160	1.635	0
AI-R09 ARENAZPI	20	0	2.450	300	1.214	0
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	12	0	1.535	0	842	0
AI-R11 ORMAZA	106	105	21.615	3.387	23.505	0
GUZTIRA AI SUNC	679	481	115.819	15.776	54.658	3.500

SZ ACTUACIÓN	Número viviendas régimen libre	Número viviendas protegidas	Edificabilidad urbanística residencial SR m ²	Edificabilidad urbanística no residencial SR m ²	Edificabilidad urbanística ligada a uso residencial BR m ²	Edificabilidad urbanística no ligada a uso residencial BR m ²
SR-01 TOSU	177	631	77.775	18.239	38.115	8.925
SR-02 MURU	55	401	43.137	9.692	21.175	4.725
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	196	701	86.394	20.260	42.350	9.905
SR-04 DENDARIENA	112	513	59.754	18.000	29.260	8.190
SR-05 DILIZGOIKOA	91	362	45.539	14.103	21.315	6.402
TOTAL SZ	631	2.608	312.599	80.294	152.215	38.147

AI: ACTUACION INTEGRADA

BR: BAJO RASANTE

SR: SOBRE RASANTE

SR-0: SECTOR RESIDENCIAL

SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SZ: SUELO URBANIZABLE

U: UNIDADES



TABLA 4: CATEGORIAS DEL SNU Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE		
ESPECIAL PROTECCIÓN	Especial protección	Hábitats de interés comunitario prioritario
	Especial protección	Bosques de especies autóctonas o asimilados
	Playas Urbanas	
FORESTAL	Forestal	
PROTECCIÓN AGUAS SUPERFICIALES	Protección aguas superficiales	
	Áreas de protección de humedales	
AGROGANADERA Y CAMPIÑA	Agroganadera y campiña: alto valor estratégico	
	Agroganadera y campiña: paisaje rural de transición	
MEJORA AMBIENTAL	Áreas de mejora ambiental	
ZONAS DE CALIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	ZSG-EL Sistema general de espacios libres	
	ZSG-HI Sistema General Hidráulico	
	ZSG-PO Sistema General Portuario	
	ZSG-APT Sistema General Aeroportuario	
	ZSG-EQ Sistema General de Equipamiento	DO docente AS asistencial AD administrativo CC cívico-cultural DE deportivo SP servicios públicos SA sanitario RE religioso GE genérico ALD alojamiento dotacional AP aparcamiento
	ZSG-IN de infraestructuras y servicios	SN saneamiento EE energía eléctrica AB abastecimientos TA telecomunicaciones TR tratamiento residuos GS gas
	ZSG-VI-FO Sistema General Viario de competencia Foral	Carácter territorial Carácter urbano
	ZSG-VI-MU Sistema General Viario de competencia Municipal	Carácter territorial Carácter urbano
	ZSG-MA Sistema General de Movilidad Alternativa Peatonal	
	ZSG-AP Sistema General Aparcamiento	
	ZSG-AP-SR Aparcamiento	
	ZSG-FE Sistema General Ferroviario	



CONDICIONANTES SUPERPUESTOS		
RELATIVOS A RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO	Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos	Vulnerabilidad de acuíferos (Alta / Muy Alta) Vulnerabilidad de acuíferos (Media)
	Riesgos geológicos	Zonas de procesos erosivos extremos Zonas de procesos erosivos muy graves
	Áreas inundables	Protección riesgos inundabilidad 10 Protección riesgos inundabilidad 100 Protección riesgos inundabilidad 500 Zona de flujo preferente ARPSI - ES017-BIZ-IBA-03 - Getxo
	Riesgos asociados al cambio climático	Riesgo de incendio alto Riesgo de incendio medio
INFRAESTRUCTURA VERDE	Espacios protegidos por sus valores ambientales	Espacio de interés naturalístico catalogado- 08-Punta Galea-Barrika Playas Humedales (Encharcamientos del Valle de Bolue, Charca de Gorrondatxe
	Hábitats de interés comunitario	Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados Acantilados con vegetación de las costas atlánticas y bálticas Dunas móviles embrionarias Brezales secos europeos Prados pobres de siega de baja altitud Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcareos
	Fauna amenazada con plan de gestión	Visión europeo (Mustela lutreola) Pez espinoso (Gasterosteus aculeatus)
	Corredor ecológico	Foro de medioambiente
	Elementos de interés paisajístico	Hitos paisajísticos Molino de Aixerrota Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes
LUGARES DE INTERÉS GEOLOGICO	Eoceno de Gorrondatxe Paleorasa de Galea-Barrika Playas cementadas de Tunelboca y Gorrondatxe Numulites en Punta-Galea-Tunelboca Pliogeo sinclinal de Punta Galea Recorridos de interés geológico	
RIOS Y ARROYOS	Componente hidráulica	
	Componente urbanística	Margen en ámbito de desarrollo urbano Margen con potencial de nuevos desarrollos urbanos Margen en ámbito rural
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	Zona de interés arqueológico: clave A	nº 5. ermita de san nicolas de bari nº 9. caserío saratxaga
	Zona de interés arqueológico: clave B	nº 2. iglesia y entorno de santa maria de getxo
	Zona de interés arqueológico: clave E	nº 4. ermita de san martin nº 6. bateria de usategi nº 8. fuerte y atalaya de arrigunaga
	Zona de interés arqueológico propuestas para PTS	nº 1. asentamiento de azkorri nº 12. asentamiento de kurtze nº 13. asentamiento de landaluce
	Otros elementos arqueológicos no propuestos	nº 3. torre de getxo nº 7. fuerte de punta begoña nº 10. atalaya en petril de riberamunea nº 11. atalaya en punta galea
ITINERARIOS DE INTERÉS:	Rutas peatonales	GR-123
	Rutas ciclables	
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	Suelos potencialmente contaminados	Vertederos y sin actividad en la actualidad
ÁREAS DE INCIDENCIA ACÚSTICA	ZSA - Zonas de Servidumbre Acústica	
ZONA DE AFECCIÓN AERONÁUTICA	Servidumbre de operaciones de las aeronaves	
	Envolvente servidumbres de aeródromo y radioeléctricas	



TABLA 5: LISTADO DE PLANOS

NOMBRE DEL PLANO	SERIE	MINUTAS	ESCALA DIN A-1	ESCALA DIN A-3
PLANOS DE INFORMACION				
Situación del municipio	I-01	I-01	1/50.000	1/100.000
Topográfico	I-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
PGOU que se revisa	I-03	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Planeamiento supramunicipal	I-04	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Elementos clave para la ordenación	I-05	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Geológico	I-06	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Hidrológico	I-07	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Elementos de interés histórico-paisajístico	I-08	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones. Abastecimiento eléctrico. Alumbrado publico	I-09	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones. Abastecimiento de agua	I-10	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones. Saneamiento	I-11	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones. Telecomunicaciones	I-12	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Vialidad rodada y peatonal	I-13	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Catastro: suelo no urbanizable	I-14	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Catastro: suelo urbano y urbanizable	I-15	Del C1 al C11	1/1.000	1/2.000
PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL				
Estructura general y orgánica del territorio	OE-01	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Categorías: suelo no urbanizable	OE-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos	OE-03	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbana	OE-04	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Calificación global en suelo urbano y suelo urbanizable	OE-05	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Regímenes de desarrollo y ejecución del suelo urbano y urbanizable	OE-06	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Sistemas generales del suelo urbano y urbanizable	OE-07	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Redes de comunicaciones del suelo urbano y urbanizable	OE-08	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Instalaciones: abastecimiento de agua	OE-09	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: saneamiento	OE-10	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: abastecimiento eléctrico; alumbrado público	OE-11	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: telecomunicaciones	OE-12	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Patrimonio arquitectónico	OE-13	Del C1 al C-12	1/2.000	1/4.000
PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA				
Calificación pormenorizada en suelo urbano y urbanizable	OP-01	Del D1 al D27	1/1.000	1/2.000
Condiciones de desarrollo y ejecución en suelo urbano y urbanizable	OP-02	Del D1 al D27	1/1.000	1/2.000