



HAPO PGOU GETXO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FASE 6. APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCION ADOPTADA

JULIO 2024



A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaltan web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/gaziatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz

CSV: GET/CSV/2024/21490 L7OzeMILLEI



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..... 3

 2.1.- Propuesta estratégica del PGOU 3

 2.1.1.- Introducción a la propuesta 3

 2.1.2.- Ideas de carácter medioambiental 3

 2.1.3.- Ideas de carácter económico..... 4

 2.1.4.- Ideas de carácter físico 4

 2.1.5.- Ideas de carácter social..... 5

 2.1.6.- Síntesis 6

 2.2.- Criterios para la ordenación 7

 2.2.1.- Criterios orientadores generales 7

 2.2.2.- Criterios de ordenación cuantitativos: la proyección del sistema 7

 2.2.3.- Criterios de ordenación cualitativos: el modelo de ocupación y alternativas 25

 2.3.- Objetivos de la ordenación 28

 2.3.1.- Introducción a los objetivos 28

 2.3.2.- Objetivos generales 28

 2.3.3.- Objetivos de desarrollo y gestión del plan..... 31

 2.3.4.- Objetivos de coordinación 31

 2.3.5.- Objetivos detallados para el núcleo urbano y el territorio 31

 2.4.- Principios de buena regulación 32

 2.4.1.- Justificación de los principios de buena regulación..... 32

 2.4.2.- Principios de necesidad y eficacia 32

 2.4.3.- Principio de seguridad jurídica..... 34

 2.4.4.- Principio de proporcionalidad..... 35

 2.4.5.- Principio de transparencia..... 37

 2.4.6.- Principio de eficiencia 38

 2.4.7.- Principio de sostenibilidad económica..... 39

CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO..... 41

 3.1.- Sistemas generales vertebradores de la ordenación..... 41

 3.1.1.- Red viaria 41

 3.1.2.- Redes de infraestructura 41

 3.1.3.- Dotaciones públicas y equipamientos privados 41

 3.1.4.- Espacios libres y zonas verdes..... 42

 3.2.- La protección del medio físico y del patrimonio..... 42

 3.3.- Los asentamientos residenciales..... 43

 3.4.- Los asentamientos para actividades económicas y terciarias..... 46

 3.5.- Ordenación del suelo urbano..... 46

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.5.1.- El suelo urbano consolidado.....	46
3.5.2.- El suelo urbano no consolidado.....	47
3.5.3.- Ámbitos remitidos a Plan Especial para su tratamiento específico.....	49
3.6.- Ordenación del suelo urbanizable.....	49
3.6.1.- El suelo urbanizable sectorizado.....	49
3.6.2.- El suelo urbanizable no sectorizado.....	49
3.7.- Ordenación del suelo no urbanizable.....	50
3.7.1.- Categorías de ordenación del suelo no urbanizable.....	50
3.7.2.- Condicionantes superpuestos.....	51
3.7.3.- Criterios de delimitación de categorías y condicionantes.....	51
3.7.4.- Ámbitos de ordenación específicos en el suelo no urbanizable.....	51
CAPÍTULO 4.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN.....	52
4.1.- Estrategias de la evolución urbana y ocupación del suelo.....	52
4.2.- Determinaciones para garantizar el cumplimiento de los estándares legales.....	52
4.2.1.- Cumplimiento del estándar de espacios libres de carácter general.....	52
4.2.2.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad.....	53
4.2.3.- Cumplimiento de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.....	53
4.2.4.- Cumplimiento de los estándares de alojamiento dotacional.....	54
4.3.- Criterios de modificación de los ámbitos espaciales sin que afecten a la ordenación estructural...	54
4.4.- Ámbitos a desarrollar por planes de desarrollo y uso característico.....	54
4.5.- Plazos para la programación y elaboración de los planes de desarrollo.....	55
4.6.- Características básicas de los sistemas locales, conexión y/o refuerzo de la infraestructura existente.....	55
4.7.- Determinaciones para el suelo urbanizable.....	55
4.7.1.- Criterios para la delimitación de sectores.....	55
4.7.2.- Conexiones con la infraestructura de sistemas generales.....	55
4.7.3.- Asignación de usos para posibles implantaciones.....	55
4.7.4.- Reservas de suelo.....	55
4.8.- Determinaciones para el suelo no urbanizable.....	55
4.8.1.- Delimitación de núcleos rurales.....	55
4.8.2.- Dotaciones e infraestructuras públicas en suelo no urbanizable.....	55
4.8.3.- Zonas de protección y reservas de suelo.....	55
CAPÍTULO 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN.....	57
5.1.- Definición de los sistemas locales.....	57
5.2.- Delimitación de las actuaciones integradas, de dotación y de ejecución de dotaciones públicas...	57
5.3.- Parcelas o solares edificables en régimen de edificación aislada.....	59
5.4.- Edificabilidades físicas pormenorizadas.....	59
5.5.- Coeficientes de ponderación.....	61
5.6.- Precisión de los elementos básicos de la edificación.....	70
5.6.1.- Ocupación del suelo bajo rasante y sobre rasante.....	70
5.6.2.- Vuelos.....	70
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA	

5.6.3.- Alineaciones máximas u obligatorias.....	71
5.6.4.- Rasantes.....	71
5.6.5.- Altura o alturas máximas.....	71
5.7.- Edificios fuera de ordenación y de disconformidad con la ordenación.....	71
5.8.- Parcelación resultante. Expresión de la parcela mínima de cada ámbito.....	71
CAPÍTULO 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN	72
6.1.- Aplicación de la Ley 14/2023	72
6.2.- Exclusiones en el Catálogo del PGOU de 2001.....	73
6.3.- Inclusiones en el Catálogo de la Revisión del PGOU.....	74
ANEXO I: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	75
I.1.- introducción y contenido de este documento	75
I.2.- Organización de las actuaciones de urbanización (integradas).....	75
I.3.- Organización de las actuaciones de edificatorias.....	78
I.4.- Organización de las actuaciones de ejecución de dotaciones	79
NOTA PRELIMINAR A LOS ANEXOS DUSI.....	80
ANEXO II: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES TRANSVERSALES.....	81
II.1.- Género e Igualdad.....	81
II.2.- Impacto lingüístico	81
II.3.- Participación ciudadana.....	82
ANEXO III: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES FÍSICOS.....	85
III.1.- Justificación sobre accesibilidad urbana.....	85
III.2.- Informe de autorización de hipótesis de mantenimiento de población.....	86
III.3.- Certificación del Padrón	86
III.4.- Justificación del cumplimiento estándares de dotaciones	86
III.5.- Informe/liquidación de cumplimiento de VPP y Alojamientos dotacionales e Informe/liquidación de cumplimiento transferencias de edificabilidad residencial protegida	87
ANEXO IV: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES SOCIALES.....	89
IV.1.- Patrimonio cultural.....	89
IV.2.- Infraestructuras educativas	89
IV.3.- Impacto sobre la salud y necesidades de infraestructuras sanitarias.....	89
IV.4.- Necesidades asistenciales y 3ª edad.....	90
IV.5.- Infancia y adolescencia.....	90
IV.6.- Familias numerosas.....	91
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA	

IV.7.- Infraestructuras deportivas.....	92
IV.8.- Entidades religiosas.....	92
ANEXO V: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES ECONÓMICOS.....	93
V.1.- Empleo y Actividades económicas.....	93
V.2.- Grandes Espacios comerciales	93
V.3.- Turismo.....	94
V.4.- Juegos y Espectáculos Públicos	94
V.5.- Agricultura y ganadería.....	94
V.6.- Minas y explosivos.....	95
ANEXO VI: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES AMBIENTALES.....	96
VI.1.- EAE	96
VI.2.- Aguas y Protección del Dominio Público Hidráulico	97
VI.3.- Costas y Dominio Marítimo Terrestre.....	98
VI.4.- Agroforestal	98
VI.5.- Montes y Forestal	99
VI.6.- Cambio Climático.....	99
VI.7.- Suelos de alto valor agrológico.....	100
VI.8.- Suelos contaminados y Residuos	101
VI.9.- Infraestructuras de Residuos.....	102
VI.10.- Espacios naturales protegidos.....	103
VI.11.- Riesgos naturales.....	103
VI.12.- Ruido e impacto acústico.....	104
ANEXO VII: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES	105
.....	105
VII.1.- Otras administraciones (bienes públicos).....	105
VII.2.- Ayuntamientos limítrofes	105
VII.3.- Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	105
VII.4.- Defensa Nacional	106
VII.5.- Necesidades de Seguridad	107
VII.6.- Protección Civil y Emergencias.....	107
ANEXO VIII: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES DE REDES E INFRAESTRUCTURAS	109
.....	109
VIII.1.- Recursos hídricos.....	109
VIII.2.- Infraestructura de saneamiento, tratamiento y vertidos	109
VIII.3.- Telecomunicaciones.....	109
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA	

VIII.4.- Gas e hidrocarburos.....	110
VIII.5.- Suministro eléctrico.....	110
VIII.6.- Sostenibilidad energética	111
VIII.7.- Planificación de vías terrestres y Carreteras.....	111
VIII.8.- Transportes por Carretera	112
VIII.9.- Planificación ferroviaria	113
VIII.10.- Aeropuertos y servidumbres aeronáuticas.....	114
VIII.11.- Puertos de interés general	115
VIII.12.- Movilidad Sostenible	116
TABLA 1: LISTADO DE SISTEMAS GENERALES.....	117
TABLA 2: COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES.....	122
TABLA 3: COMPUTO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDADES EN ACTUACIONES INTEGRADAS Y SECTORES.....	123
TABLA 4: CATEGORIAS DEL SNU Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	124
TABLA 5: LISTADO DE PLANOS.....	126
TABLA 6: SIGLAS DEL PLAN.....	127

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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

1.1.- Objeto y contenido de la memoria justificativa

El Ayuntamiento de Getxo acomete la revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia, de 18 de enero de 2000.

Tras cumplimentar las fases precedentes que integran el proceso de Revisión, esta Memoria Justificativa se enmarca dentro de la Fase VI, como documento soporte de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

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 (LvSU), los criterios y garantías para un Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado 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), las determinaciones de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (LVIV) y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVE), el cumplimiento de los Principios de buena regulación del art 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (adecuación del presente Plan General a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia) y las exigencias de las distintas normativas sectoriales de aplicación.

Se completa la misma con la Memoria Informativa que, además de desarrollar la información urbanística, describe el proceso de formulación del plan y explica las alternativas estudiadas y el proceso para su selección y analiza las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

Además, en el documento denominado "Memoria Justificativa de la Integración de los Aspectos Ambientales" se justifica el cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, motivando la ordenación propuesta desde el principio de desarrollo urbano sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones de este plan.

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 N.º 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 N.º 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, 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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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 estratégica.
 - 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.

- Unos desarrollos cercanos, cosidos y vinculados a los elementos de transporte, los desarrollos urbanos de los 15 min.
- 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.
 - 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.
 - Los sectores 1+2+3+6 (Tosu, Muru, Peña Santa Marina y Martiturri) son el primer impulso para la consecución de estos objetivos: 2.100 viviendas aproximadamente (1.700 VPP aproximadamente) y 14 hectáreas de tejido productivo
 - 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 sectores 1 y 3 respectivamente 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.
 - En la ciudad existente hay varias estrategias, todas sensibles y adaptadas los objetivos estratégicos (medioambientales, económicos y sociales).
 - Actuaciones integradas en suelo urbano: Zubilleta (la última gran operación), Martikoena, Ormaz, Katea, San Nicolas, Algorta, Txiskiena...
 - 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.
 - 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.
 - Definirá pautas de nueva edificación medioambientalmente exigentes.
 - 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.
 - Para afrontar ese reto, la clave es la provisión de vivienda y la implantación del tejido empresarial.
 - Hacerlo de una manera progresiva, compacta y adaptada.
 - 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.
 - El futuro para lograr un desarrollo armónico es que los tres barrios dispongan de un nivel asistencial público y de centros vitales equilibrado.
 - Las dotaciones tienen que ir en consonancia con los desarrollos y el principio de proximidad.
 - 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 detraer 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 / BATERATUA eta Integratua

- Gure HAPO BATERATUA eta Integratua da, BAI da
- Nuestro PGOU es Sostenible e Integrado, es SI

HAPO BAI BATERATUTA ETA INTEGRATUA
 PGOU SI SOSTENIBLE E INTEGRADO



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

INTRODUCCIÓN

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 aprobadas por Decreto 128/2019.

La Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana dependiente de la Viceconsejería de Administración y Planificación Territorial del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, mediante comunicación de 09-10-2019, traslada al Ayuntamiento de Getxo la ficha de cuantificación residencial para el municipio según la metodología de las DOT y con los datos estadísticos recogidos en el mismo documento.

De dicha ficha resulta una capacidad residencial máxima de 4.776 viviendas, a partir de considerar que el componente A1-“Variación de la Población” es igual a “0”.

Dicha componente corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito del municipio y se iguala a “0” por aplicación del artículo 13.2.e.6.c del Decreto 128/2019, que establece:

“En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a estos criterios implicará una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio. Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco”.

Este cálculo queda depurado en el Informe de Cuantificación Residencial que se adjunta a esta Memoria, que fija la capacidad residencial máxima en 4.790 viviendas, siempre bajo la hipótesis de mantenimiento de la población.

Esta hipótesis responde a lo trabajado durante la elaboración del Plan General y la necesidad de establecer una cuantificación de viviendas que permita 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 82.238 habitantes en enero de 1997 a 78.930 habitantes en enero de 2017 y 77.953 en enero de 2020.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que la cuantificación resultante de la aplicación de la metodología de las DOT es en número de viviendas, lo que no coincide con la LvSU, que no establece como parámetro urbanístico de la ordenación estructural el número de viviendas, sino la edificabilidad urbanística en metros cuadrados destinada a los distintos usos que se prevean.

En consecuencia, para calcular la oferta residencial de suelo destinado a vivienda, deben transformarse las edificabilidades urbanísticas destinadas a dicho uso en número de viviendas y ello considerando cada uno de los cuatro regímenes establecidos por la LvSU, del TRLSR, LVIV y la LEV. 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 cálculos del planeamiento territorial con un pequeño margen, debiendo incluirse los porcentajes legales de

vivienda sometida a algún régimen de protección pública (asumiendo las determinaciones de la LvSU, del TRLSR, LVIV y la LEV):

- Suelo urbano/suelo en situación básica urbanizado en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización: 40% (10% VPS en alquiler, 10% adicional VPS y 20% VT).
- Suelo urbanizable/suelo en situación básica rural en actuaciones de nueva urbanización: 75% (20% VPS en alquiler, 35% adicional VPS y 20% tasadas VT).

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.

Así, y teniendo en cuenta la calificación global, se divide la edificabilidad urbanística total destinada al uso de vivienda en cada uno de los cuatro regímenes de vivienda citados.

A partir del establecimiento de una edificabilidad urbanística promedio para cada una de las viviendas de cada régimen, incluyendo todos sus elementos comunes, se calcula el número de viviendas de cada régimen (VPSa, VPS, VT y VL).

El promedio de la superficie construida de techo por cada vivienda de VPSa y VPS, se establece en 90 m², por cada vivienda de VT en 100 m² y por cada vivienda libre en 110 m² y con estos datos se dividen las edificabilidades urbanísticas correspondientes a los tres regímenes citados para hallar el número de viviendas que cuantifique la oferta residencial propuesta por este plan general, bien entendido que, en cualquier caso, dicho número no tiene carácter normativo vinculante, sirviendo únicamente para la justificación del cumplimiento de la cuantificación residencial.

De esta manera, los datos del número de viviendas así hallados, no aparecen en las determinaciones de la Normativa Urbanística, ni en la ordenación estructural, ni en la pormenorizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 53 y 56 de la LvSU, artículo 20.1.b del TRLSR y artículo 15. LVE.

De acuerdo con todas las consideraciones antes realizadas, se procede a continuación a realizar la cuantificación residencial que se propone en el nuevo PGOU.

MARCO DE TRABAJO

Obligatoriedad de adaptación a la metodología de cuantificación del documento de revisión de las DOT

Con fecha de 24 de septiembre de 2019 se ha publicado en el Boletín Oficial del País Vasco (nº 181), el Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Este documento deroga el Decreto 4/2016, de 19 de enero de cuantificación residencial y establece una nueva metodología de cálculo que vincula al planeamiento territorial y urbanístico.

Su aplicación se previene en la Disposición Transitoria Tercera del mencionado Decreto que establece lo siguiente:

La adaptación del planeamiento general en tramitación que cuente con aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, no será obligatoria.

El PGOU de Getxo no se encuentra en el supuesto recogido en la mencionada Disposición, por lo que ésta nueva metodología es de aplicación plena.

Límites a la cuantificación y criterios de cómputo

La cuantificación residencial establece la capacidad residencial del Municipio en cuanto al incremento máximo de viviendas que posibilitará el planeamiento urbanístico en los ámbitos clasificados como suelo urbano y urbanizable. Este parámetro está sujeto a una serie de limitaciones básicas establecidas por el documento de las DOT. Son las siguientes:

Prescripción del artículo 13.2.e.2.a) del documento de normativa de las DOT

Establece el artículo 13 del documento de normativa de las DOT la siguiente prescripción limitativa de la cuantificación residencial.

Ésta, no podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.

En el año 2018, fecha que se adopta como referente para la cuantificación tal y como se expone más adelante, el número de viviendas familiares en el municipio era de 33.342 viviendas. Aplicando el 50% resulta una cifra de 16.671 viviendas, parámetro éste que no podrá ser superado por la cuantificación que se proponga.

Disposición Transitoria Cuarta del nuevo documento de las DOT

Esta Disposición establece lo siguiente:

Hasta la adaptación de los Plantes Territoriales Parciales a la cuantificación residencial resultante de la aplicación de las presentes Directrices, el planeamiento urbanístico utilizará como capacidad residencial máxima el menor de los dos valores máximos que resulten del Plan Territorial Parcial en vigor y de la aplicación del presente Decreto.

Sobre ello, el PTP de Bilbao Metropolitano vigente establece una oferta máxima de 9.479 viviendas para el periodo de 8 años y 11.852 viviendas para 16 años.

Prescripción del artículo 13.2.e.3.a) del documento de normativa de las DOT

De acuerdo con este punto, no computarán como incremento de la capacidad residencial las siguientes situaciones:

- *El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.*
- *La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.*
- *Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.*
- *El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.*
- *Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.*

En adelante, para reflejar los datos de la oferta residencial del PGOU vigente (tanto en el momento de la aprobación del plan, como en el momento actual) y la del futuro plan (que se apruebe tras es el procedimiento de revisión que se lleva a cabo en la actualidad) no se contabilizan, como incremento de la capacidad residencial, las actuaciones arriba señaladas.

CALCULO DE LA CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

Contexto circunstancial del municipio de Getxo

La metodología de cálculo de la cuantificación residencial se recoge en el Anexo IV de las Normas de Aplicación del documento de las DOT. El método adoptado se estructura en dos pasos:

En el primero se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades residenciales de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas deshabitadas asociadas a las anteriores.

En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de empujar una mejor utilización del parque inmobiliario existente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La metodología de cálculo permite condicionar el cálculo de la cuantificación residencial a la coyuntura demográfica del Municipio y a la ordenación establecida por el planeamiento vigente objeto de revisión. Así, el artículo 13.2.e.6.c) del documento de normativa de las DOT establece lo siguiente:

6. En los procesos de revisión del planeamiento urbanístico en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de estas directrices:

(...)

c) En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a estos criterios implicará una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio. Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Las circunstancias descritas en el transcrito punto 6.c), concurren en el caso del municipio de Getxo, tal y como se justifica a continuación. Por lo que, a los efectos de estimar la cuantificación residencial del nuevo PGOU, se ha solicitado la valoración por parte de la COTPV de la hipótesis de mantenimiento de la población, escenario por otra parte que es el que se consideró en el documento de Criterios y Objetivos adoptado por el Ayuntamiento tras la fase de Avance.

Fuente estadística y plazos temporales adoptados para la cuantificación

Fuente de datos estadísticos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 13.2.a).3 del documento de las DOT, el cálculo de la cuantificación residencial se realizará sobre la estadística oficial de habitantes y viviendas del Padrón el Ayuntamiento de Getxo. En el caso de inexistencia o déficits de datos, como es el caso del número de viviendas secundarias para calcular el CVS, se acude al último dato del Instituto Nacional de Estadística de 2011.

Periodos y referencias temporales

El punto anteriormente mencionado de las DOT se establece también que la estadística a utilizar corresponderá con los últimos datos existentes anteriores a la fecha del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan.

El acuerdo de Criterios y Objetivos se ha adoptado por el Ayuntamiento de Getxo en el año 2019, por lo que se considera la fecha de enero de 2018 como año de referencia para la población y el tamaño medio familiar (P_0 y TMF_0 de las fórmulas) de la estadística municipal a utilizar en la cuantificación.

Para la proyección de la población, tal y como se establece en el punto 1.b.1 del Anexo IV de las DOT se aplicará la tasa anual de variación observada en los datos oficiales correspondientes al periodo de veinte años precedentes al año anterior del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definido del plan. Es decir que veinte años precedentes al año 2018 supone estudiar la evolución entre 2017-1997.

De igual forma, se precisa establecer también el periodo temporal de vigencia del PGOU. De acuerdo con el programa de actuaciones del Plan, el plazo de vigencia ordinaria del documento será de 8 años.

Finalmente, se adopta el plazo de 2 años desde la aprobación inicial del documento del PGOU para conseguir su aprobación definitiva.

En consecuencia, se definen su posible fecha de entrada en vigor y el momento final de su vigencia ordinaria.

Y por último para el cálculo de la tasa anual de variación del exceso del TMF, se sigue lo que establece en el punto 1.b.2 del Anexo IV de las DOT: se toma justificadamente la tasa anual de

reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio. Por lo que se calcula la media de la tasa variación del exceso del TMF producida entre los años 2018 y 2008.

Escenario demográfico regresivo

Getxo es un Municipio regresivo desde el punto de vista demográfico. Su tasa anual de variación de la población es de -0,24963%, en el periodo observado 2017-1997, parámetro fijado en el punto anterior para estudiar la evolución de la población.

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. La tabla adjunta recoge la evolución del número de habitantes por año.

AÑO	N.º DE HABITANTES
1997	82.999
1998	83.462
1999	83.927
2000	84.553
2001	84.637
2002	84.714
2003	84.270
2004	83.963
2005	83.605
2006	83.064
2007	82.252
2008	82.163
2009	81.960
2010	81.798
2011	81.596
2012	81.041
2013	80.762
2014	80.342
2015	79.392
2016	79.061
2017	78.952

Habitantes en el Municipio de Getxo. (Estadística municipal de habitantes).

Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento observando la evolución de la población

El cálculo de la cuantificación residencial máxima aplicando el criterio de las nuevas directrices en el escenario demográfico de decrecimiento poblacional entrega un resultado de 3.982 viviendas.

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.

$$A1 = (P_{af} - P_{ai}) / TMF_{af}$$

P_{af} = Población año final periodo considerado (enero de 2030).

P_{ai} = Población año inicial periodo considerado (enero de 2022).

TMF_{af} = Tamaño medio familiar año final periodo considerado (enero de 2030).

La tabla adjunta incluye el detalle de las estimaciones realizadas a partir de los datos de población y vivienda.

La Tasa Anual de Variación (TAV) resultante es el siguiente:

$$TAV = (P_{2017} - P_{1997})^{1/20} - 1$$

P_{2017} = 78.952 habitantes.

P_{1997} = 82.999 habitantes.

Se obtiene una TAV negativa de $-0,24963 \%$

Ante la circunstancia de obtener una tasa negativa, establece el documento de las DOT el criterio de utilizar *“dicha tasa reducida a la mitad del valor observado, a fin de suavizar el impacto negativo de posibles errores de medición y para simular el efecto que la recesión demográfica pudiera tener en forma de una reducción más acusada del tamaño familiar en el ámbito territorial considerado.”*

De acuerdo con ello, resulta la siguiente TAV:

$$TAV = -0,1248 \%$$

Por otro lado, el Tamaño Medio Familiar (TMF), se estima al dividir el número de habitantes entre el número de viviendas principales (H).

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.*

Se adopta el segundo criterio para estimar la evolución del TMF, es decir, *la tasa anual de reducción correspondiente a los últimos diez años producida en el propio municipio.*

El parámetro calculado se aplica al exceso del TMF sobre la unidad para estimar su evolución durante el periodo de vigencia del PGOU.

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	78.487				2,614	1,614
AÑO 2020	78.389				2,589	1,589
AÑO 2021	78.291				2,565	1,565
AÑO_i 2022	78.193				2,542	1,542
AÑO 2023	78.096				2,519	1,519
AÑO 2024	77.998				2,496	1,496
AÑO 2025	77.901				2,473	1,473
AÑO 2026	77.804				2,451	1,451
AÑO 2027	77.707				2,430	1,430
AÑO 2028	77.610				2,408	1,408
AÑO 2029	77.513				2,387	1,387
AÑO_f 2030	77.416				2,366	1,366

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

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

$$A1 = (77.416 - 78.193) / 2,366$$

$$A1 = - 328,56$$

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:

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

$$A2 = 78.193 \times (1 / 2,366 - 1 / 2,542)$$

$$A2 = 2.287,18$$

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

El componente responde a la siguiente fórmula:

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

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

El parámetro CVS_f corresponde con el coeficiente de vivienda secundaria y 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_f de $1,0375 = [(28.890 + 1.083) / 28.890]$.

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

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

$$B1 = (- 328,56 + 2.287,18) \times (1,0375 - 1)$$

$$B1 = 73,42$$

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

El componente responde a la siguiente fórmula:

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

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:

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

$$B2 = (78.193 / 2,542) \times (1,0375 - 1,0375)$$

$$B2 = 0,00$$

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:

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

$$C1 = (-328,56 + 2.287,18 + 73,42 + 0,00) \times (1,04 - 1)$$

$$C1 = 81,28$$

NR. Necesidades Residenciales:

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

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

$$NR = 0,00 - 328,56 + 2.287,18 + 73,42 + 0,00 + 81,28$$

$$NR = 2.113,33$$

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.

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

$$NR_e = 2.113,33 \times 2,2$$

$$NR_e = 4.649,32$$

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.

$$CR_{max} = (2.113,33 \times 2,2) - 666,84$$

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Resulta un CR de 3.982,48, resultado que se redondea a la unidad más cercana.

CR_{max} = 3.982 viviendas.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El plan general de 2001 ordena 33 unidades de ejecución en suelo urbano, cuatro SAPUs (suelo apto para urbanizar en ejecución coetánea a la redacción del vigente plan) y 250,74 hectáreas de suelo urbanizable.

La edificabilidad residencial ofertada en el suelo urbano es de 284.529,41 m²t y de ella el 33% es protegida (75.534,04 m²t social, 19.710,14 m²t tasada municipal y 189.285,23 m²t vivienda libre).

Utilizando las medias de 90 m²t por vivienda social, 106 m²t por vivienda tasada y 120 m²t por vivienda libre se estima una oferta de (839+186+1577) 2.602 viviendas de oferta residencial en el suelo urbano.

Los SAPUS aportan 115.986,47 m²t de edificabilidad residencial libre y por lo tanto (a 120m²t por vivienda) 966 viviendas.

El suelo urbanizable señala dos densidades en las zonas residenciales de 9 viviendas por hectárea en baja densidad y 30 viviendas por hectárea en media-baja, dando un total de 2.237 viviendas.

Esto suma un total de 5.805 (2.602+966+2.237) viviendas de capacidad residencial en el planeamiento vigente. Es decir, que el planeamiento vigente de Getxo establece una oferta superior, en más de 1.800 viviendas, a la que surge de los criterios del método de la revisión de las DOT, 3.982, para este municipio (ver apartado CR_{max} del punto A) Escenario demográfico regresivo).

SUELO URBANIZABLE PARA LA REVISIÓN DEL PGOU

Nivel de ejecución del suelo urbano actual

Dato relevante para la revisión del plan, o al menos para su punto de partida, es el nivel de ejecución del suelo urbano vigente.

Desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo en el año 2001 y hasta hoy se han construido 2.309 viviendas. De éstas, 721 (el 31% del total) han sido consecuencia de actuaciones asistemáticas (de sustitución o nueva planta) y algo más del doble, 1.588, se han desarrollado en unidades de ejecución y en SAPUs.

De la totalidad de las unidades de ejecución programadas, que sumaban 43,6 Hectáreas, 17 han completado su gestión y han sido totalmente urbanizadas y edificadas, a 6 les queda edificación por ejecutar y 10 no han sido gestionadas (y deben ser al menos adaptadas a estándares en el futuro plan general).

Las seis que han sido urbanizadas, pero deben de ser colmatadas, ofertan todavía 6.969,88 m²t de protección social, 1.676,50 m²t de tasada municipal y 16.682,59 m²t de vivienda libre.

Con las mismas medias utilizadas en el punto anterior para contabilizar viviendas se estiman por lo tanto 77 de protección social, 15 tasadas municipales y 139 viviendas libres. En total las unidades de ejecución ya gestionadas y urbanizadas tienen todavía 231 viviendas a colmatar a la redacción de este informe.

Las 10 unidades de ejecución no gestionadas tienen una capacidad con el plan vigente de 29.303,11 m²t de protección social, 18.033,64 m²t de tasada municipal y 63.633,25 m²t de vivienda libre; en cantidad de viviendas: 1025 en total (325 VPS, 170 VTM y 530 VL).

Los SAPUs por otro lado han sido gestionados y prácticamente edificados, manteniendo todavía 7.753,92 m²t de vivienda libre para materializar, ó 64 viviendas libres.

En total el plan general tendría en suelo urbano a día de hoy una oferta residencial de 1.320 viviendas.

Criterios adoptados para ofertar la capacidad residencial para la revisión del PGOU

El número de viviendas construido en el municipio en el periodo de vigencia del PGOU actual ha alcanzado 2.309 (como ya se indica en el punto anterior) sin contar divisiones de vivienda, conversión de locales o división de caseríos y mientras tanto, entre 2001 y 2018, se han perdido en Getxo 6.052 habitantes; de los que un gran porcentaje son jóvenes o nuevas familias.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Y este fenómeno sólo se verá incrementado en los próximos años si no se revierte el modelo expansivo que plantea el vigente plan general con un nuevo modelo de crecimiento sostenible y compacto que preserve el suelo natural para futuras generaciones.

A futuro, el PGOU de Getxo tiene que facilitar los cambios necesarios para modificar las tendencias negativas demográficas y de empleo detectadas. Debe favorecer el pasar de un concepto de ciudad residencial – dormitorio a una ciudad dinámica donde la mezcla de usos y creación de oportunidades económicas sea posible.

En este momento Getxo está en un proceso de envejecimiento de su población por encima de su entorno; lo cual hace imprescindible orientar su planeamiento a generar vivienda dirigida a jóvenes. A día de hoy el relevo generacional no está asegurado a unos niveles razonables.

Y a la vez se debe procurar la conjugación de usos residenciales y de actividad económica y la flexibilidad en las tipologías de viviendas; a vida en las calles y la biodiversidad dentro de la trama urbana.

Getxo está en condiciones de aportar a su comarca y aportar al Bilbao Metropolitano nuevos desarrollos que se produzcan con la mayor eficacia posible (movilidad, infraestructuras, perfil de la población menor de 40 años, etc.).

En esta dirección el documento de Criterios y Objetivos del PGOU aprobado en mayo de 2019, teniendo en cuenta esta circunstancia, ya planteó la necesidad de plasmar un modelo de ocupación del territorio para el suelo urbanizable más denso y cercano al actual suelo urbano. Este modelo tiene como consecuencia la desclasificación de un porcentaje importante del actual suelo urbanizable. Los Criterios y Objetivos apuntados en este sentido fueron los siguientes:

- *En relación al PGOU vigente (2001), la revisión ha de suponer un cambio sustancial en relación al criterio de ordenación urbana. En grandes líneas, resulta inadecuada la ocupación de suelo natural que se plantea en el actual planeamiento, su modelo de ordenación, los tipos edificatorios en baja densidad, los sistemas estructurales de comunicaciones viarias, etc.*
- *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.*
- *La racionalización del consumo de suelo.*
- *La limitación del desarrollo urbanístico.*
- *Dar respuesta sostenible 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.*

Desclasificación del suelo urbanizable actual

El PGOU vigente de Getxo clasifica como suelo urbanizable 250,74 ha, de los que 77,51 ha son SGEL, 13,12 ha son SG Viarios y 2,27 ha son equipamentales. La zona residencial incluyendo la parte dentro del sector de actividades económicas, se extendería en 139,79 ha y la zona de actividades 18,02 ha.

La edificabilidad total del PGOU en el suelo urbanizable es de 417.562,46 m²t de los que 329.484,86 m²t serían para usos residenciales. Por otro lado, se da el parámetro de densidad a través de los promedios de 9 ó 30 viviendas por hectárea según si es zona de baja densidad o de media-baja densidad con un total de 2.237 viviendas.

De estos parámetros se deduce una densidad “bruta” (incluyendo sistemas generales) 8,92 viviendas / ha y un índice de edificabilidad de 0,2645 m²t/m²s. Referente a este último parámetro, el artículo 77 de la Ley 2/2006 establece un índice mínimo que deben cumplir todos los sectores de suelo urbanizable de 0,40 m²t/m²s y que el actual suelo urbanizable del Plan vigente no cumple.

El suelo urbanizable planteado en el plan vigente no ha sido gestionado hasta la fecha.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La capacidad del suelo urbano a futuro, con los cálculos actualizados de las actuaciones integradas de las alternativas técnicas que se presentaron en el Avance, dan una capacidad del suelo urbano (redensificando e incrementando la capacidad para otros usos compatibles con la vivienda) de alrededor de 1.544 viviendas (295 viviendas en unidades a colmatar y SAPUs, 1.249 viviendas en unidades no gestionadas que se revisan, además de una nueva actuación integrada).

El resto de las 3.982 viviendas cuantificadas según el método de las DOT (ver CRmax del apartado correspondiente al escenario demográfico regresivo) se completaría en suelo urbanizable, y con una edificabilidad media de entre 0,60 y 0,90 m²/ m²s (30% de ésta para otros usos compatibles), las 2.438 viviendas (de las que alrededor de 70 irían en 8 ha de sector para actividad económica) podrían encajarse en 50 ha de suelo.

58 ha de suelo urbanizable para rematar la oferta que surge del método de la revisión de las DOT representan un 23% de la extensión del suelo urbanizable actual (250,74 ha).

Es decir que se puede dar una desclasificación de casi cuatro quintos del suelo clasificado como urbanizable actual (192 ha).

Justificación de la hipótesis del mantenimiento

Todo lo arriba señalado, y como se adelantaba en el punto A.1.2 de este informe, nos coloca en el escenario que describen las DOT en el artículo 13.- Directrices en materia de cuantificación residencial", en su apartado 2.- Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico, punto e) 6:

"En los procesos de revisión del planeamiento urbanístico en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de estas directrices.(...) c.- En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a estos criterios implicará una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio."

En definitiva, Getxo es un municipio regresivo con un planeamiento vigente con una oferta superior a la resultante de los criterios de las DOT, que comportaría una importante desclasificación.

CALCULO DE NECESIDADES RESIDENCIALES

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. El proceso se concreta en la siguiente 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 aprobación inicial. 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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

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 fórmula 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 VARIACION 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:

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

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

El parámetro CVS_i 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_i de $1,0375 = [(28.890 + 1.083) / 28.890]$.

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

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

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

$$B1 = 86,17$$

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

El componente responde a la siguiente fórmula:

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

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_{ai} , 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:

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

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.

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

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

$$NR_e = 5.456,43$$

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.

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

CÁLCULO DE LA HIPÓTESIS DE MANTENIMIENTO DE LA POBLACIÓN CON EL MÉTODO DEL PTP

El método de cálculo se establece para Getxo, en la normativa del PTP (en sus artículos del 61 al 63), como la suma de cuatro componentes.

El componente B establece el "REEQUILIBRIO INTERNO" del Área Funcional y viene dado con cantidades absolutas en el Anexo IV de las Normas del PTP. Para Getxo se establece un mínimo de 0 y un máximo de 2.276. En este caso se toma el valor mínimo.

El componente C o "NECESIDADES ENDOGENAS POR VARIACION DEL TMF", viene dado a través de una fórmula.

Para ello se toma el mismo horizonte temporal (comienzo y final de vigencia del PGOU en 2022/2030) y el mismo año de referencia 2018 para proyectar la población y el TMF. En este caso la población no varía porque se trata de mantenerla y el TMF varía con la cadencia que establece el PTP (en intervalos repetidos de -0,02, -0,02 y -0,03).

$$C = (P_{2030}/TMF_{2030} - P_{2022}/TMF_{2022}) \times 3$$

$$C = (78.858 / 2,358 - 78.858 / 2,548) \times 3$$

$$C = 7.545$$

Componente D que computa la "OFERTA DE SEGUNDA RESIDENCIA" aplica el valor cero para Getxo indicado en el Anexo VIII de las Normas del PTP.

De lo que se deduce que la oferta del PTP, para la vigencia del futuro plan de Getxo, daría al menos una oferta de 7.545 nuevas viviendas.

PROPUESTA DE CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

La cuantificación obtenida es inferior a la limitación prescrita del artículo 13.2.e.2.a) del documento de normativa de las DOT. De igual forma, el valor obtenido es inferior a la cuantificación del PTP vigente (como se calcula en el punto anterior) por lo que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta del nuevo documento de las DOT, se proponen 4.790 viviendas como cuantificación residencial máxima del nuevo PGOU de Getxo.

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 ha).

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, la investigación y desarrollo, la alta tecnología, la informática, la telecomunicaciones, la robótica, la nanotecnología e incluso la industria aeroespacial.

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); Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVE) 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 (TRLRUR), 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 de acuerdo con la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de 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 0,6-1 m²t/m²s como referencia. En los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado por la urbanización (actuaciones integradas) se establecerán en términos generales una densidad media-alta y/o alta (75-100 viviendas/hectárea), con horquillas de edificabilidad entre 0,9 -2,3 m²t/m²s como referencia y en el caso de las actuaciones individuales en suelo urbano (dotación y/o edificación) se atenderá a criterios de igualdad 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 posibilite 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 getxoztarra 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 urbana. Esto conlleva la preservación de los espacios y elementos naturales de singular valor e interés, aun 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 (artículos 62 y 68 Lvsu).
- La sostenibilidad económica del Plan para la Hacienda Pública Local (artículo 22.4TRLR).

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 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), 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), a la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (LOT), a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (LVIV) y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVE), 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- 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 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVE)
- 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)
- Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano en su versión actual y la revisión en curso.

- Los Planes Territoriales Sectoriales que resulten de aplicación por ubicación geográfica y o materia sectorial.
- 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.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Otras disposiciones legales y reglamentarias autonómicas.
- Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, 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, LVE, 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 getxoztarras 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,

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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, eliminar posibles riesgos y puntos negros en la zona y revitalizarla.

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 recualificación 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 regenerar la zona en compatibilidad con la cercanía del Gobela. 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 Ormazza, 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.

Para la actuación de Ollarretxe, la integración de las preexistencias con la actividad económica estratégica.

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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Adicionalmente y tal y como preveía el programa de participación aprobado y los procedimientos legales establecidos, se han realizado, entre otras, 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.

Se detallan en el Capítulo 4 de la Memoria Informativa.

En consecuencia, en el proceso de elaboración de la Revisión del PGOU de Getxo se ha posibilitado 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 habilitada por el Ayuntamiento de Getxo y aquellos pasos o procedimientos que requerían 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 confeccionaron 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 cuatro legislaciones aplicables (TRLSR, LvSU, LVE 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

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

como prioritarias y descritas en los criterios y objetivos aprobados (Decreto municipal 1.123/2020), 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 2/2006 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). Para alojamientos dotacionales, se reservan parcelas en Zubilleta (ZSGALD-AI-R06, de 1.535 m²) Peña Santa Marina (ZSGALD-SR3-01, de 3.455 m² y ZSGALD-SR3-02, de 2.135 m²) y Dilizgoikoa (ZSGALD-SR5, de 3.177 m²). Se prevén asimismo dotaciones estratégicas en suelo urbano 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 nueve actuaciones de ejecución dotacionales para completar equipamientos de distinta índole. Sus características concretas se señalan en sus fichas de ámbito.

En cuanto a la zona de Trinitarios (PE-EQ01 TRINITARIOS), 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 un ámbito de equipamientos privados de carácter social.

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-R01 MARTIKOENA	1.987,74	SUNC	ARRU AI-R01
ZSGEL-AI-R02 SAN NICOLAS	1.192,21	SUNC	ARRU AI-R02
ZSGEL-AI-R06 ZUBILLETA	7.511,29	SUNC	ARRU AI-R06
ZSGEL-AI-R07 GALEA	661,17	SUNC	ARRU AI-R07
ZSGEL-AI-R09 ARENEAZPI	1.440,36	SUNC	ARRU-AI-R09
ZSGEL-AI-R11 ORMAZA	8.323,90	SUNC	ARRU-AI-R11
ZSGEL-SM01 MARTITURRI	26.318,57	SZ	ANU S-M01
ZSGEL-SR-TOSU	7.724,47	SZ	ANU S-R01
ZSGEL-SR-MURU	14.614,16	SZ	ANU S-R02
ZSGEL-SR-PEÑA SANTA MARINA	22.560,96	SZ	ANU S-R03
ZSGEL-SR4 DENDARIENA	12.790,54	SZ	ANU S-R04
ZSGEL-SR5 DILIZGOIKOA	10.654,30	SZ	ANU S-R05
TOTAL	115.779,67		

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 35.208 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 (Modificada por la Ley 14/2023) 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, TRLPMM, 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 (TRLR, LVSU, LVE, 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-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 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.
- AI-R07 LA GALEA. La Actuación Integrada se delimita para rematar el suelo urbano en Kortiñe tal y como también planteaba el PGOU 2001 sin mantener la propuesta del anterior plan ya que el cambio de rasante de la prolongación de la calle Kaioa hacia inejecutable el anterior diseño. En todo caso se trata de rematar el tejido de Kortiñe y mejorar la vialidad en la carretera Faro. En relación al uso a desarrollar, se plantea igualmente el uso residencial, en baja densidad acorde a la densidad de la zona. Si bien, la ordenación se ajustará y dará cumplimiento a la legislación vigente.

- AI-R08 TXISKIENA. Se trata de una pequeña actuación de cirugía 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 Iturribarri.
- 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.
- AI-R12 AZKORRANE. Esta actuación permite asumir el impacto de las preexistencias residenciales en la zona con la compatibilización de las actividades económicas de carácter estratégico del sector de Martiturri.

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 parcial del vial 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. 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, y también la finca del Faro de la Galea.

- 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 4.471 nuevas viviendas (4.964, contabilizando 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 las intervenciones en suelo urbano con el fin de integrar preexistencias que cumplen con las condiciones establecidas para ser consideradas suelo urbano, se delimitan los siguientes ámbitos 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 los tipos de actuación, 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 en 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, sin necesidad de reordenar dichos ámbitos en su integridad.

- PE-R01 URI. Es un ámbito sustantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes, rodado 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.
- PE-R02 PERUNE. Es un ámbito parcialmente consolidado, con alguna parcela vacante, de borde, limitado por Kanpelu-erreka y el sector R-04 DENDARIENA. La estrada Perune requiere mejoras de accesibilidad y redes.
- PE-R03 DILIZ GOIKOA. Es un ámbito sustantivamente consolidado, si bien quedan algunas parcelas vacantes, rodeado por los sectores R-03 PEÑA SANTA MARINA, R-02 MURU y R-05 DILIZGOIKOA.
- 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.
- 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 Goienetxe y Saratxaga para mejorar su accesibilidad.
- 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, y la apuesta estratégica del sector de suelo urbanizable SM-01 MARTITURRI, de 12 ha aproximadamente.

En cuanto al ámbito PC MIMENAGA, se plantea la ampliación del ámbito para mejorar las soluciones de contacto de las ordenaciones a ambos lados del linde y 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 subsidiaria en caso de inactividad 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 (TRLRUR), 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) en caso de inejecución por parte de los propietarios cabrá establecer 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 el apartado 1.d 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 diez actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas- AEDP	SUPERFICIE m ²
AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29 (APERTURA ESPACIOS LIBRES)	201,67
AEDP-SUC-C TXAKURSOLO, 10-12 (ASCENSOR LOS CHOPOS)	404,17
AEDP-SUC-D PARTICULAR DE IBARRA, 4 (APERTURA)	92,39

AEDP-SUC-E PARTICULAR DE IBARRA, 5 (APERTURA)	21,26
AEDP-SUC-F PADRE FELIX DE LA VIRGEN (APERTURA)	1 136,34
AEDP-SUC-G BASTIANTXUNA (AMPLIACION)	227,07
AEDP-SUC-H URGULL (AMPLIACION SALIDA)	55,47
AEDP-SUC-I MAIDAGAN, 5 (AMPLIACION)	176,99
AEDP-SUC-J MAIDAGAN, 41 (AMPLIACION)	86,53
AEDP-SUC-L OLLARRETXE (MALAKATE)	120,39
AEDP-SUC-M AMPLIACIÓN PUENTE (ZUBILLETA)	62,23

También se delimitan dos ámbitos para dotaciones públicas y un ámbito para dotaciones privadas, a ordenar por plan especial:

Planes Especiales de Dotaciones Públicas	SUPERFICIE m ²
PERU-01 PUERTO VIEJO	22.893,00
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	15.307,00
Plan Especial de dotaciones privadas	
PE-EQ-01 TRINITARIOS	4.189,97

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	829,30
AD-R03 BASAGOITI, 43	1.753,13
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	907,61
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	1.262,41
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	1.585,25
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	128,31
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	299,38
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
AD-R21 ERETZA, 4A	747,73
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	515,20
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	1.020,95
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	1.059,29

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	523,45
AD-R30 OCA 2A	437,75
AD-R31 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	9.345,54
AD-R32 MÁXIMO AGUIRRE 29	302,56
AD-R33 AMISTAD 7	305,79
AD-R34 LEIOA 15	1.562,62
AD-R35 SIMON OTXANDATEGI 140	374,30
AD-R36 SALSIDU 113	524,14
AD-R37 SALSIDU 70	504,24
AD-R38 ARETXONDO 14	450,18
AD-R39 SAN IGNACIO 8	2.159,45
AD-R41 TELEFONICA IBAIGANE 10	1.981,17
AD-R42 TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	1.087,14
AD-R43 MUXIKEAURREKOA 14	152,22
AD-R44 IBAIBIDE 11	398,84
AD-R45 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	264,35
AD-R46 TORREBARRIA 1 Y 3	2.268,44
AD-R47 MAIDAGAN 58	1.905,41
AD-R48 MAIDAGAN 60A	974,85
AD-R49 ZUBITXOA 1	4.205,79
AD-R50 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	2.128,45
Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R	
AI-R01 MARTIKOENA	8.004,10
AI-R02 SAN NICOLAS	5.451,03
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	4.142,18
AI-R05 ALGORTA	1.348,42
AI-R06 ZUBILLETA	61.616,38
AI-R07 LA GALEA	3.595,75
AI-R08 TXISKIENA	1.596,36
AI-R09 AREAZPI	3.397,00
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.457,78
AI-R11 ORMAZA	46.141,90
AI-R12 AZKORRANE	7.113,73
Planes de Compatibilización / Especiales Terciarios – PC-M	
PC MIMENAGA	97.165,58
Actuaciones de Dotación Equipamentales - AD-E	
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	2.382,44
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	1.361,60
AD-E06 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)	11.374,22
AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)	9.585,25
AD-E08 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	406,44
AD-E09 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	451,48
AD-E10 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	1.303,41

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
AD-E11 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	336,59
AD-E12 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	33.029,47
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	2.382,44

Sus parámetros se definen en la normativa pormenorizada.

3.5.3.- Ámbitos remitidos a Plan Especial para su tratamiento específico.

Dada la singularidad y necesidad de tratamiento específico se remite a Plan Especial en suelo urbano las siguientes actuaciones de Andra Mari. Sus parámetros se definen en la normativa estructural, siendo la figura de Plan Especial la que definirá la ordenación pormenorizada, respetando las determinaciones estructurales establecidas.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
Ámbitos remitidos a Plan Especial	
PE-R01 URI	63.129,06
PE-R02 PERUNE	31.338,85
PE-R03 DILIZ GOIKOA	24.931,24
PE-R04 DILIZ BEHEKOA	25.232,09
PE-R05 SARATXAGA	32.080,44
PE-R06 MOREAGA	17.048,82

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	140.915,13
S-R02 MURU	89.740,26
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	159.869,99
S-R04 DENDARIENA	135.058,57
S-R05 DILIZGOIKOA	96.393,66
SM-01 MARTITURRI	123.757,86

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 (75% del sector 1 para el sector 4 y 75% del sector 3 para el sector 5).

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 coaleado 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 preserva 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 actuación de ejecución de dotaciones en suelo no urbanizable de 44.566 m², dentro del modelo de ordenación establecido.

AEDP-SNU-D Sabino Arana- Berango. De manera condicionada al establecimiento de un convenio entre los dos Ayuntamientos (Getxo y Berango) se delimita una actuación de ejecución de dotaciones públicas sobre un suelo no urbanizable de 207 m² que facilite la salida al corredor de Uribe Kosta de los nuevos desarrollos de Berango.

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 cirujía 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 (Dendariena y Dilizgoikoa) queda como reserva a medio-largo plazo.

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 ámbitos de suelo que cumplen con las condiciones de suelo urbano (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

Se justifica a continuación el cumplimiento de los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, desarrollados por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y que se concretan en los siguientes:

- Límites a la edificabilidad urbanística.
- Estándares dotacionales.
- Estándar de viviendas de protección pública.
- Estándar de alojamientos dotacionales.

Respecto a las superficies destinadas a los estándares legales, debe distinguirse entre las propias de la red de sistemas generales y las de la red de sistemas locales. Las primeras quedan recogidas en la ordenación estructural de este Plan y justificadas en los siguientes apartados. Las segundas, las debidas a la red de sistemas locales, quedan explicitadas y justificadas en la Normativa Particular de este Plan General.

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 (77.136 habitantes, según cifra del momento a la aprobación inicial, en septiembre de 2022) daría una cifra de mínimo de 385.680 m² de espacios libres generales para la ciudad existente (actualmente existen 364.811 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 105.145 m² de espacios libres generales (las superficies calificadas en el Plan como espacios libres generales suman 126.410 m², lo que da un saldo favorable de 21.265 m²).

En lo que se refiere al cumplimiento global del estándar para la población presente y los nuevos m² construidos de uso residencial (77.136 habitantes previos; 523.723 m² construidos de uso residencial previstos), de la suma resultante sale un saldo favorable de 395,66 m².

	SUP. DERIVADA DE ESTÁNDAR m ²	SUP. EXISTENTE O PROPUESTA m ²	DIFERENCIA m ²
CIUDAD ACTUAL	385.680	364.811	-20.869
REVISIÓN PGOU	105.145	126.410	+26.596
TOTAL	490.825	491.221	5.727

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	1,0707	1,3687
AR-AI-R02 SAN NICOLAS	0,8969	1,1480
AR-AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1,5014	1,5662
AR-AI-R05 ALGORTA	1,2422	1,2572
AR-AI-R06 ZUBILLETA	0,8028	1,0299
AR-AI-R07 LA GALEA	0,3113	0,5972
AR-AI-R08 TXISKIENA	1,8351	1,8351
AR-AI-R09 ARENEAZPI	0,8098	1,4064
AR-AI-R10 NERVION-ITURGITXI	0,6245	0,6245
AR-AI-R11 ORMAZA	0,5679	0,7761
AR-AI-R12 AZKORRANE	0,4006	0,4006
SR-01 TOSU	0,6814	0,9719
SR-02 MURU	0,6221	0,9394
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	0,6671	0,9419
SR-04 DENDARIENA	0,5757	0,6885
SR-05 DILIZGOIKOA	0,5971	0,7231

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 cumplimiento de la LvSU, TRLSR, LVE y LVIV). 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 (381 viviendas protegidas de 864 viviendas totales, lo que supone un 44%) y sectores (2.522 viviendas protegidas de 3.132 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 superar al estándar máximo, de 2,5 metros cuadrados. De la aplicación de este criterio resulta una superficie de 12.655 m² (3.887 m² en el suelo urbano y 8.768 m² en el suelo urbanizable). El cómputo en actuaciones integradas y sectores arroja una superficie de 10.302 m² (1.534 m² en las actuaciones integradas y 8.768 m² en los sectores), lo que da un saldo positivo de 5.169,42 m² sobre el estándar mínimo. No obstante, ha de tenerse en cuenta que del incremento de edificabilidad de las actuaciones de dotación también deriva un estándar (844,07 a 1,5 metros cuadrados y 1.406,78 a 2,5 metros cuadrados) que se cumple en cómputo global.

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 MIMENAGA	-	97.166	Terciario/Otros	Plan de Compatibilización
PERU-01 PUERTO VIEJO	SUNC	22.893	Dotacional EL	Plan Especial
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	SUNC	15.307	Dotacional EL	Plan Especial
PE-EQ01 TRINITARIOS	SU	4.189	Equipamiento privado	Plan Especial
S-R04 DENDARIENA	SZ	135.059	Residencial	Plan Parcial
S-R05 DILIZGOIKOA	SZ	96.394	Residencial	Plan Parcial
PE-R01 URI	SU	63.129	Residencial	Plan Especial
PE-R02 PERUNE	SU	31.339	Residencial	Plan Especial
PE-R03 DILIZGOIKOA	SU	24.931	Residencial	Plan Especial

PE-R04 DILIZBEHEKOA	SU	25.232	Residencial	Plan Especial
PE-R05 SARATXAGA	SU	32.080	Residencial	Plan Especial
PE-R06 MOREAGA	SU	17.049	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

Se prevén cuatro actuaciones: dos en Larrañazubi, una en Fadura y otra en Sabino Arana (condicionada esta última). Ver apartado 3.7.4.

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-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-R24 SAN NICOLAS, 08
- AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05
- AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24
- AD-R30 OCA 2A
- AD-R31 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6
- AD-R32 MÁXIMO AGUIRRE 29
- AD-R33 AMISTAD 7
- AD-R34 LEIOA 15
- AD-R35 SIMON OTXANDATEGI 140
- AD-R36 SALSIDU 113
- AD-R37 SALSIDU 70

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

AD-R38 ARETXONDO 14
 AD-R39 SAN IGNACIO 8
 AD-R41 TELEFONICA IBAIGANE 10
 AD-R42 TELEFONICA GAZTELUMENDI 19
 AD-R43 MUXIKEAURREKOA 14
 AD-R44 IBAIBIDE 11
 AD-R45 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)
 AD-R46 TORREBARRIA 1 Y 3
 AD-R47 MAIDAGAN 58
 AD-R48 MAIDAGAN 60A
 AD-R49 ZUBITXOA 1
 AD-R50 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7

Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R

AI-R01 MARTIKOENA
 AI-R02 SAN NICOLAS
 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
 AI-R12 AZKORRANE

Actuaciones de Dotación Equipamentales- AD-E

AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)
 AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)
 AD-E06 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)
 AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)
 AD-E08 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)
 AD-E09 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)
 AD-E10 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)
 AD-E11 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)
 AD-E12 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)

Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas- AEDP

AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29 (APERTURA ESPACIOS LIBRES)
 AEDP-SUC-C TXAKURSOLO, 10-12 (ASCENSOR LOS CHOPOS)
 AEDP-SUC-D PARTICULAR DE IBARRA, 4 (APERTURA)
 AEDP-SUC-E PARTICULAR DE IBARRA, 5 (APERTURA)
 AEDP-SUC-F PADRE FELIX DE LA VIRGEN (APERTURA)
 AEDP-SUC-G BASTIANTXUNA (AMPLIACION)
 AEDP-SUC-H URGULL (AMPLIACION SALIDA)
 AEDP-SUC-I MAIDAGAN, 5 (AMPLIACION)
 AEDP-SUC-J MAIDAGAN, 41 (AMPLIACION)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- AEDP-SUC-L OLLARRETXE (MALAKATE)
- AEDP-SUC-M AMPLIACIÓN PUENTE (ZUBILLETA)
- AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12 (AMPLIACION VERTEDERO)
- AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12 (AMPLIACION VERTEDERO)
- AEDP-SNU-C LA PALMERA (AMPLIACION FADURA)
- AEDP-SNU-D MUNARRIKOLANDA BERANGO (APERTURA CALLE)

Planes Especiales de Dotaciones Públicas

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

Planes Especiales de Equipamiento privado

- PE-EQ01 TRINITARIOS

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 (preexistente+nueva edif)
Actuaciones de Dotación Residenciales- AD-R	
AD-R01 MAIDAGAN, 22	1.800
AD-R02 ARETXONDO, 04	1.900
AD-R03 BASAGOITI, 43	3.200
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	1.200
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	1.500
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	2.100
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	1.800
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	2.200
AD-R11 AMALLOA, 08	358
AD-R12 AMALLOA, 06	548
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	2.110
AD-R14 MAYOR, 29	1.640
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	1.340
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	960
AD-R17 ERREBITARTE, 09	1.100
AD-R18 SANTA ANA, 25	1.090
AD-R21 ERETZA, 4A	3.950
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	2.330
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	3.000,00
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	1.303,48
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	630,00
AD-R30 OCA 2A	1.430,00
AD-R31 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	11.897,34

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

AD-R32 MÁXIMO AGUIRRE 29	2.350,00
AD-R33 AMISTAD 7	2.145,00
AD-R34 LEIOA 15	1.817,62
AD-R35 SIMON OTXANDATEGI 140	830,00
AD-R36 SALSIDU 113	1.060,00
AD-R37 SALSIDU 70	750,00
AD-R38 ARETXONDO 14	680,00
AD-R39 SAN IGNACIO 8	3.025,00
AD-R41 TELEFONICA IBAIGANE 10	12.744,28
AD-R42 TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	4.700,00
AD-R43 MUXIKEAURREKOA 14	300,00
AD-R44 IBAIBIDE 11	1.410,00
AD-R45 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	480,00
AD-R46 TORREBARRIA 1 Y 3	2.920,00
AD-R47 MAIDAGAN 58	2.250,00
AD-R48 MAIDAGAN 60A	1.310,00
AD-R49 ZUBITXOA 1	3.380,00
AD-R50 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	1.650,00
Actuaciones Integradas Residenciales - AI-R	(urbanística+dotaciones)
AI-R01 MARTIKOENA	16.662,09
AI-R02 SAN NICOLAS	10.034,23
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	12.582,74
AI-R05 ALGORTA	3.454,07
AI-R06 ZUBILLETA	93.494,45
AI-R07 LA GALEA	2.204,88
AI-R08 TXISKIENA	5.283,66
AI-R09 AREAZPI	4.459,09
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.962,09
AI-R11 ORMAZA	56.751,83
AI-R12 AZKORRANE	5.769,12
Actuaciones de Dotación Equipamentales- AD-E	(preexistente+nueva edif)
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	5.041,00
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	2.850,00
AD-E06 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)	9.109,00
AD-E07 IBARRANGOIA 1 (GASOLINERA)	3.000,00
AD-E08 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	400,00
AD-E09 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	1.630,00
AD-E10 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	3.190,00
AD-E11 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	950,00
AD-E12 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	8.500,00

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Sectores residenciales - S-R	(urbanística+dotaciones)
S-R01 TOSU	202.363,28
S-R02 MURU	89.291,33
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	211.065,98
S-R04 DENDARIENA	164.254,00
S-R05 DILIZGOIKOA	110.611,38
Sectores AE terciarios - S-M	(urbanística+dotaciones)
SM-01 MARTITURRI	166.609,93
Planes Especiales de Equipamiento privado – PE-EQ	(nueva edif)
PE-EQ01 TRINITARIOS	645,00

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 (o la normativa que la sustituya).
- 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 (o la normativa que la sustituya).

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.

Igualmente, en cumplimiento de las determinaciones de la regulación básica (TRLR y LVE) es preciso categorizar el suelo con destino a Vivienda de Protección Social en alquiler (VPSa) como un uso diferenciado y con valor distinto del valor de la VPS susceptible de venta a precio determinado administrativamente.

Estimación de valores de repercusión de suelo:

Para la comprobación de los valores de repercusión máxima 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 en sus distintas categorías (VPSa, VPS y VT). 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 construidos en las VPSa y VPS y 100 m² construidos en la VT, con lo que se aplicarán los coeficientes (divisores) 1,16 y 1,15 a los módulos en cada caso de acuerdo con el artículo 3 Orden de 30 de junio de 2022. En el caso de los anejos, el precio base se multiplica por 0,46 para la VPSa, 0,40 para la VPS y por 0,28 en la VT.

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 en régimen de alquiler (VPSa), asimilada a la vivienda social:
 - Vivienda: 807,54 euro/m²u
 - Anejos: 371,47 euro/m²u
- Vivienda de Protección Social (VPS):
 - Vivienda: 1.808,53 euro/m²u
 - Anejos: 723,41 euro/m²u
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT).
 - Vivienda: 2.634,03 euro/m²u.
 - Anejos: 737,53 euro/m²u.

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

Se estima para las viviendas un ratio de 1,32 m²const/m²utiles y 1,15 m²const/m²utiles para los anejos.

Valor de repercusión máxima de suelo urbanizado:

De acuerdo con el 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 porcentajes de valor máximo de suelo son los siguientes:

- 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa).
- 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 pueden ser los siguientes:

- Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa):
 - 106,45 euros/m²c (807,54 x 1,16/1,32 x 0,15)
- Anejos vinculados (VPSa):
 - 48,45 euros/m²c (371,47/1,15 x 0,15)
- Vivienda de Protección Social (VPS):
 - 317,86 euros/m²c (1.808,53/1,32 x 1,16 x 0,20)
- Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT):
 - 578,69 euros/m²c (2.634,03/1,32 x 1,16 x 0,25)

No obstante, el valor de repercusión se calcula de 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. Para las viviendas de protección pública es 1,2 (VPS) o 1,3 (VPT).

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.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente los valores de repercusión de las distintas tipologías de VPP y sus elementos vinculados son:

CATEGORIA VPP	Vv (euros/m ² c)	K	Vc (euros/m ² c)	VRS (euros/m ² c)
Vivienda de Protección Social en régimen de alquiler (VPSa)	709,66	1,2	530,74	60,64
Anejo VPSa	323,02	1,2	223,65	45,53
Vivienda de Protección Social (VPS)	1.587,36	1,2	1.193,14	129,66
Anejo VPS	629,05	1,2	402,35	121,86
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	2.314,75	1,3	1.204,90	575,68
Anejo VPT	641,33	1,2	409,56	124,88

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 (1,4 para todos los usos).

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.

- Área 1: Algorta Centro
- Área 2: Algorta Este
- Área 3: Algorta Frente Costero
- Área 4: Andra Mari
- Área 5: Zugazarte-Neguri
- Área 6: Errotatxu Mimenaga
- Área 7: Fadura
- Área 8: Gobeloki-Aiboa-Konporte
- Área 9: La Galea
- Área 10: Las Arenas
- Área 11: Puerto Viejo
- Área 12: Villa de Plentzia-Etxezuri
- Área 14: Zubilleta

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	Terciario, Hotelero	Actividad Económica Productiva	Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)
AREA 1 - ALGORTA CENTRO	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 2 - ALGORTA ESTE	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	3.420	3.490	3.690	4.302	1.580	2017	935	990
AREA 4 - ANDRA MARI	2.920	2.970	3.265	3.702	1.320	1685	764	800
AREA 5 - ZUGAZARTE NEGURI	3.880	3.940	4.315	4.762	1.800	2298	931	975
AREA 6 - ERROTATXU MIMENAGA	2.907	2.970	3.264	3.696	1.323	1689	729	802
AREA 7 - FADURA	2.910	2.970	3.265	3.692	1.325	1691	766	802
AREA 8 - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 9 - LA GALEA	4.415	4.460	4.665	4.837	2.075	2649	850	1.000
AREA 10 - LAS ARENAS	3.880	3.935	4.090	4.312	1.820	2323	850	975
AREA 11 - PUERTO VIEJO	3.490	3.560	3.760	4.378	1.600	2043	850	1.000
AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	2.915	2.985	3.280	3.702	1.320	1685	850	890
AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	3.080	3.140	3.430	3.862	1.410	1800	850	890
AREA 14 - ZUBILLETA	3.080	3.140	3.430	3.687	1.410	1800	850	890
SECTOR R 01-TOSU	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 02 - MURU	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 03 - PEÑA SANTA MARINA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 04 - DENDARIENA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR R 05 - DILIZGOIKOA	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850
SECTOR M 01 - MARTITURRI	2.908	2.970	3.080	3.252	1.325	1691	850	850

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	1.300
Vivienda en bloque abierto	1.300
Vivienda unifamiliar tipo adosada	1.300
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.380
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	500
Terciario, Hotelero	750
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 - ZUGAZARTE NEGURI
Vivienda en edificio tipo ensanche	900,00	900,00	1.142,86	785,71	1.471,43
Vivienda en bloque abierto	942,86	942,86	1.192,86	821,43	1.514,29
Vivienda unifamiliar tipo adosada	507,14	507,14	628,57	442,86	785,71
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.378,57	1.378,57	1.692,86	1.264,29	2.021,43
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	507,14	507,14	628,57	442,86	785,71
Terciario, Hotelero	535,71	535,71	690,71	453,57	891,43
Terciario / Industrial	207,14	207,14	267,86	145,71	265,00
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	255,71	255,71	327,14	191,43	316,43
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	255,71	255,71	327,14	191,43	316,43
Vivienda de Protección Social (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64
Anejo VPSa	45,53	45,53	45,53	45,53	45,53
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)	575,68	575,68	575,68	575,68	575,68
Anejo VPT	124,88	124,88	124,88	124,88	124,88

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	445,00 €	446,43 €	507,14 €	982,14 €	800,00 €
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, Hotelero	456,43 €	457,86 €	535,71 €	1.142,14 €	909,29 €
Terciario / Industrial	120,93 €	147,14 €	207,14 €	207,14 €	207,14 €
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 (VPSa)	60,64 €	60,64 €	60,64 €	60,64 €	60,64 €
Anejo VPSa	45,53 €	45,53 €	45,53 €	45,53 €	45,53 €
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)	575,68 €	575,68 €	575,68 €	575,68 €	575,68 €
Anejo VPT	124,88 €	124,88 €	124,88 €	124,88 €	124,88 €

VALORES DE REPERCUSIÓN GETXO	AREA 11 - PUERTO VIEJO	AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	AREA 14 - ZUBILLETA	SECTORES URBANIZABLES
Vivienda en edificio tipo ensanche	1.192,86	782,14	900,00	900,00	777,14
Vivienda en bloque abierto	1.242,86	832,14	942,86	942,86	821,43
Vivienda unifamiliar tipo adosada	642,86	442,86	507,14	507,14	446,43
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1.747,14	1.264,29	1.378,57	1.253,57	942,86
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	642,86	442,86	507,14	507,14	446,43
Terciario, Hotelero	709,29	453,57	535,71	535,71	457,86
Terciario / Industrial	207,14	207,14	207,14	207,14	207,14
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	334,29	255,71	255,71	255,71	227,14
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	334,29	255,71	255,71	255,71	227,14
Vivienda de Protección Social (VPSa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64
Anejo VPSa	45,53	45,53	45,53	45,53	45,53
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)	575,68	575,68	575,68	575,68	575,68
Anejo VPT	124,88	124,88	124,88	124,88	124,88

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 ss de la LvSU y el TRLSR.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	AREA 1 - ALGORTA CENTRO	AREA 2 - ALGORTA ESTE	AREA 3 - ALGORTA FRENTE COSTERO	AREA 4 - ANDRA MARI	AREA 5 - ZUGAZARTE NEGURI
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,95	0,95	0,96	0,62	0,97
Vivienda en bloque abierto	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00
Vivienda unifamiliar tipo adosada	0,54	0,54	0,53	0,35	0,52
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,46	1,46	1,42	1,00	1,33
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,54	0,54	0,53	0,35	0,52
Terciario, Hotelero	0,57	0,57	0,58	0,36	0,59
Terciario / Industrial	0,22	0,22	0,22	0,12	0,18
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,21
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,27	0,27	0,27	0,15	0,21
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,04
Anejo VPSa	0,05	0,05	0,04	0,04	0,03
Vivienda de Protección Social (VPS)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,09
Anejo VPS	0,13	0,13	0,10	0,10	0,08
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,61	0,61	0,48	0,46	0,38

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Anejo VPT	0,13	0,13	0,10	0,10	0,08
-----------	------	------	------	------	------

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 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	0,00
Vivienda en bloque abierto	6,79	1,00	1,00	0,91	1,03
Vivienda unifamiliar tipo adosada	3,68	0,54	0,54	0,47	0,54
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, Hotelero	3,77	0,56	0,57	0,55	0,62
Terciario / Industrial	1,00	0,18	0,22	0,10	0,14
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 (VPSa)	0,50	0,07	0,06	0,03	0,04
Anejo VPSa	0,38	0,06	0,05	0,02	0,03
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)	4,76	0,70	0,61	0,28	0,39
Anejo VPT	1,03	0,15	0,13	0,06	0,08

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	AREA 11 - PUERTO VIEJO	AREA 12 - SANTA EUGENIA-ROMO	AREA 13 - VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI	AREA 14 - ZUBILLETA	SECTOR R 01-TOSU
Vivienda en edificio tipo ensanche	0,68	1,00	0,95	0,95	5,99
Vivienda en bloque abierto	0,71	1,06	1,00	1,00	6,34
Vivienda unifamiliar tipo adosada	0,37	0,57	0,54	0,54	6,94
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	1,00	1,62	1,46	1,33	7,27
Terciario, equipamiento privado y comercio en plantas bajas	0,37	0,57	0,54	0,54	3,44
Terciario, Hotelero	0,41	0,58	0,57	0,57	3,53
Terciario / Industrial	0,12	0,26	0,22	0,22	1,60
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	0,19	0,33	0,27	0,27	1,75
Aparcamiento y anejos en Terciario, equip. privado y comercio bajo rasante	0,19	0,33	0,27	0,27	1,75
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,03	0,08	0,06	0,06	0,47
Anejo VPSa	0,03	0,06	0,05	0,05	0,35

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Vivienda de Protección Social (VPS)	0,07	0,17	0,14	0,14	1,00
Anejo VPS	0,07	0,16	0,13	0,13	0,94
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	0,33	0,74	0,61	0,61	4,44
Anejo VPT	0,07	0,16	0,13	0,13	0,96

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GETXO	SECTOR R 02 - MURU	SECTOR R 03 - PEÑA SANTA MARINA	SECTOR R 04 - DENDARIENA	SECTOR R 05 - DILIZGOIKOA	SECTOR M 01 - MARTITURRI
Vivienda en edificio tipo ensanche	5,99	5,99	5,99	5,99	3,75
Vivienda en bloque abierto	6,34	6,34	6,34	6,34	3,97
Vivienda unifamiliar tipo adosada	6,94	6,94	6,94	6,94	4,34
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	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	2,16
Terciario, Hotelero	3,53	3,53	3,53	3,53	2,21
Terciario / Industrial	1,60	1,60	1,60	1,60	1,00
Aparcamiento y anejos en edificio residencial (libre)	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	1,10
Vivienda de Protección Social (VPSa)	0,47	0,47	0,47	0,47	0,29
Anejo VPSa	0,35	0,35	0,35	0,35	0,22
Vivienda de Protección Social (VPS)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63
Anejo VPS	0,94	0,94	0,94	0,94	0,59
Vivienda Tasada de régimen autonómico (VPT)	4,44	4,44	4,44	4,44	2,78
Anejo VPT	0,96	0,96	0,96	0,96	0,60

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 y de la realidad existente (sin perjuicio del Estudio de detalle para los supuestos de sustitución).

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 71 de la normativa general, en los

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

artículos 12 y 61 de las Ordenanzas de Edificación. Todo ello, sin perjuicio de que la normativa particular establezca otro parámetro de manera más específica.

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 los artículos 66 y 67 de la Normativa General.

5.7.- Edificios fuera de ordenación y de disconformidad con la ordenación

El régimen de las disconformidades se regula en la Normativa General. Sin perjuicio de los distintos regímenes temporales descritos en la normativa general, los edificios más significativos 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 sean incompatibles con la ordenación propuesta también podrán ser considerados como fuera de ordenación o disconformes según sea preceptivo de acuerdo con el régimen del art. 198 de la normativa general.

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 la Normativa General y se define pormenorizadamente en el articulado que regula cada uso pormenorizado.

CAPÍTULO 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN

6.1.- Aplicación de la Ley 14/2023

De acuerdo con la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco la regulación de los bienes incluidos en el catálogo que no tengan la condición de protección media o especial, son de competencia municipal y no disponen de manera automática del grado de protección básica salvo que se revise el PGOU, tal y como establece su el punto 1 de su nueva Disposición Transitoria Sexta: «Las previsiones reguladoras del régimen de protección básica recogidas en esta ley se aplicarán en los nuevos planes urbanísticos y catálogos municipales. Los restantes planes y catálogos se mantienen vigentes en los términos establecidos en ellos y deberán adaptarse al citado régimen en el plazo de seis años».

En coherencia con esta determinación el nuevo artículo 22 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (modificado por la Ley 14/2023), establece:

«Artículo 22. Extinción de la declaración como bienes culturales de protección básica.

La declaración de un elemento como bien cultural de protección básica sólo podrá ser dejada sin efecto, de forma total o parcial, por los mismos trámites seguidos para su declaración».

En todo caso, esta Ley modifica, entre otros, el artículo 8 de la Ley 6/2019, de manera que los bienes que componen el patrimonio cultural vasco se clasificarán en alguno de los siguientes niveles de protección:

- Bienes culturales de protección especial: inmuebles, muebles e inmateriales más sobresalientes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019 (modificado también por la Ley 14/2023).
- Bienes culturales de protección media: inmuebles y muebles relevantes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el mencionado artículo 2.1.
- Bienes culturales de protección básica: inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 y que así se determinen por los respectivos ayuntamientos en los catálogos vigentes en cada momento en el planeamiento urbanístico municipal por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora.

La clasificación anterior se complementa con la de los bienes culturales de protección municipal. Estos últimos se determinan en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y están sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.

Así, el documento de aprobación provisional es adaptado a estas nuevas determinaciones separando, dentro de los elementos e inmuebles considerados de protección básica en el documento de aprobación inicial, los que efectivamente deben ser clasificados como tales, por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora, de los restantes, que deben ser clasificados como bienes culturales de protección municipal.

Los bienes culturales de protección especial y los bienes culturales de protección media mantienen la clasificación atribuida en el documento de aprobación inicial.

Frente a los bienes culturales de protección básica y los bienes culturales de protección municipal, que se determinan en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales conforme establece la Ley 6/2019, tras su modificación por la Ley 14/2023, el Plan General de Ordenación Urbana que es objeto de Revisión, contemplaba la categoría denominada "Custodia Municipal". En esa categoría se incluían una serie de elementos e inmuebles que ahora son objeto de revisión.

En igual medida y como consecuencia de lo anterior, es el propio catálogo el que de manera motivada debe justificar las extracciones e inclusiones del mismo en la presente revisión del PGOU, que, a su aprobación definitiva, pasarán a disponer la protección básica por ministerio de la Ley o quedarán en la categoría de Custodia Municipal.

En consecuencia, se procede a identificar y justificar los bienes que con respecto al PGOU 2001 se excluyen con respecto al catálogo municipal del PGOU de 2001 (de la categoría de custodia municipal). Igualmente,

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

se incluyen en la presente revisión del PGOU para que adquieran la categoría de protección básica o la nueva Custodia Municipal.

6.2.- Exclusiones en el Catálogo del PGOU de 2001

De los bienes incluidos en la categoría de custodia municipal del PGOU de 2001 se procede a la exclusión de manera razonada de los siguientes inmuebles:

URI 1 (N.º 145 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1925 de planta baja y primera, que, aunque guarda ciertos rasgos, en la actualidad está totalmente modernizada y sin que se hayan preservado ninguno de los valores arquitectónicos, morfológicos o funcionales que pudieran representar un valor cultural o inmemorial, lo que justifica la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

TOXU 10, Toxutxu Baserría (N.º 146 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1849 de planta baja y primera, se encuentra en un estado totalmente ruinoso y sin actividad. Adicionalmente dispone de una edificación destinada a guarda de aperos. El estado del inmueble en un grado muy avanzado de abandono y deterioro implican la pérdida de los valores arquitectónicos y morfológicos de la construcción, que, consecuentemente, justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001, sin perjuicio de que su inclusión dentro de un sistema general del Sector 1 de Tosu permita su conservación y reutilización para un uso público.

TOXU 12, Toxu Baserría (N.º 147 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1850 de planta baja y primera. Fue una construcción tradicional, pero como señala el informe emitido en enero de 2023 de la Diputación Foral de Bizkaia, las intervenciones realizadas desde los años 90 han supuesto una rehabilitación profunda cuyo alcance ha sido la eliminación de la estructura portante, toda la cubierta y la eliminación de los espacios ocupados en el soportal. Adicionalmente, se constata que una parte del caserío ha sufrido un incendio importante y su estado de conservación sufre un deterioro progresivo. Todo ello justifica que pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001, sin perjuicio de que su inclusión dentro de un sistema general del Sector 1 de Tosu permita su conservación y reutilización para un uso público.

IBARBENGOA 1 (N.º 148 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1750 de planta baja y dos plantas, se encuentra en un estado totalmente ruinoso y sin actividad. El estado del inmueble de ruina y deterioro total implican la ausencia de los valores arquitectónicos y morfológicos de la construcción, que, consecuentemente, justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

MARTITURRI 8, Azkorranea Baserría (N.º 150 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1890 de planta baja y dos plantas. Pese a su edad inicial, la construcción presenta un grado de alteración total tanto por su tipología, materiales de construcción (tanto por el uso de hormigón como la inserción de carpinterías de aluminio en su color y PVC), materiales de acabado (revocos amarillos) que nada tienen que ver con su génesis y que suponen la pérdida de los valores arquitectónicos y morfológicos de la construcción, que, consecuentemente, justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

MARTITURRI 12, Martiturri Baserría (N.º 153 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1929 de planta baja y primera. El edificio presenta una realidad dual. La parte norte donde se ha producido un levante y sustitución de la cubierta con tecnologías actuales y con nulo respeto a su valor cultural y la mitad sur en un estado ruinoso total que implica la ausencia de sus valores arquitectónicos y morfológicos de la construcción, que, consecuentemente, justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

MARTITURRI 14, Dendariena Baserría (N.º 154 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1750 inexistente y derruida, donde solo quedan los nacimientos de alguno de sus muros. Por tanto, procede su eliminación del catálogo.

MARTITURRI 28 (N.º 159 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1969 de planta baja y primera. Pese a su edad inicial, la construcción no presenta ningún elemento constructivo, ni morfológico significativo. Adicionalmente, el conjunto de construcciones adosadas, con una heterogeneidad de materiales y soluciones

constructivas ajenas a la construcción primigenia desfiguran la construcción y justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

PEÑA SANTA MARINA 12, Kortíne Baserria (N.º 177 del anterior catálogo): No existe en la actualidad.

IBAIBIDE 11 (N.º 44 del anterior catálogo): Construcción originaria de 1920 de planta baja y dos. Pese a su edad inicial, la construcción no presenta ningún elemento constructivo, ni morfológico significativo. Tiene un importante grado de deterioro y con una heterogeneidad de materiales y soluciones constructivas ajenas a la construcción que justifican la pérdida de la condición de protección cultural contemplada en el PGOU de 2001.

6.3.- Inclusiones en el Catálogo de la Revisión del PGOU

De igual manera se procede a incluir aquellos bienes que por sus valores particulares o como parte de un conjunto son recogidos en el catálogo de la revisión del PGOU de manera motivada.

068/25/004 MAYOR, 1: Se justifica su inclusión en el Catálogo por formar parte de la misma unidad compositiva que los edificios de la ZUBIKO ENPARANTZA / PLAZA DEL PUENTE COLGANTE.

068/27/001 PAULINO MENDIVIL, 4: Se justifica su inclusión en el Catálogo por formar parte de la misma unidad compositiva que los edificios de la ZUBIKO ENPARANTZA / PLAZA DEL PUENTE COLGANTE.

068/27/003 ZUBIKO ENPARANTZA, 8. Zubizarreta y Mingoya Smith: Se justifica su inclusión en el Catálogo por formar parte de la misma unidad compositiva que los edificios de la ZUBIKO ENPARANTZA / PLAZA DEL PUENTE COLGANTE.

Getxo, julio de 2024

El equipo redactor,

UTE PGOU GETXO

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

I.1.- introducción y contenido de este documento

El art. 68 de la LvSU exige que el contenido de los planes parciales y en virtud del art. 69 de los planes especiales (instrumentos de ordenación pormenorizada) se formalice en distintos documentos, entre los que se encuentra el "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución". En consecuencia, es la definición de la ordenación pormenorizada lo que implica la inclusión de dicho Estudio.

Este Plan General de Ordenación Urbana establece las determinaciones de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable de los sectores residenciales 1 TOSU, 2 MURU y 3 PEÑA SANTA MARINA, así como el sector de actividades económicas productivas de MARTITURRI. En igual medida el Plan General de Ordenación Urbana incluye 12 ámbitos de ordenación pormenorizada mediante actuaciones integradas con el mismo rango de ordenación que los sectores.

Así, el presente anexo viene a desarrollar la organización y gestión de la ejecución de los sectores de suelo urbanizable y actuaciones integradas en suelo urbano con ordenación pormenorizada relacionados. Todo ello sin perjuicio de lo que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora que para cada sector sea aprobado, en el que se regulará y organizará, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas.

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 las prioridades precisas 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.

I.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 los artículos 153 a 155 de la Ley 2/2006 (LvSU).
- Tras la tramitación y aprobación definitiva de cada PAU se deberá tramitar y aprobar, el anteproyecto de reparcelación (en su caso), 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 (TRLR) 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 el sistema de gestión (en caso de que se modifique el previsto en el PGOU), 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.
- 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, de acuerdo con lo establecido en los artículos 55.1.a y 133.1 de la LvSU:

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AD-R01 MAIDAGAN, 22	3
AD-R02 ARETXONDO, 04	3
AD-R03 BASAGOITI, 43	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-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	2
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	2
AD-R30 OCA 2A	3
AD-R31 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6	3
AD-R32 MÁXIMO AGUIRRE 29	3
AD-R33 AMISTAD 7	3
AD-R34 LEIOA 15	3

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AD-R35 SIMON OTXANDATEGI 140	3
AD-R36 SALSIDU 113	3
AD-R37 SALSIDU 70	3
AD-R38 ARETXONDO 14	3
AD-R39 SAN IGNACIO 8	3
AD-R41 TELEFONICA IBAIGANE 10	3
AD-R42 TELEFONICA GAZTELUMENDI 19	3
AD-R43 MUXIKEAURREKOA 14	3
AD-R44 IBAIBIDE 11	3
AD-R45 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)	3
AD-R46 TORREBARRIA 1 Y 3	3
AD-R47 MAIDAGAN 58	3
AD-R48 MAIDAGAN 60A	3
AD-R49 ZUBITXOA 1	3
AD-R50 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7	3
AI-R01 MARTIKOENA	1
AI-R02 SAN NICOLAS	1
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUNA	1
AI-R05 ALGORTA	2
AI-R06 ZUBILLETA	1
AI-R07 LA GALEA	3
AI-R08 TXISKIENA	3
AI-R09 ARENEAZPI	3
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	3
AI-R11 ORMAZA	1
AI-R12 AZKORRANE	2
PC MIMENAGA	2
PE-R01 URI	3
PE-R02 PERUNE	3
PE-R03 DILIZGOIKOA	3
PE-R04 DILIBEHEKOA	3
PE-R05 SARATXAGA	3
PE-R06 MOREAGA	3
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	3
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	3
AD-E06 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)	3
AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)	3
AD-E08 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)	3
AD-E09 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)	3
AD-E10 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)	3
AD-E11 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI+ ETERNA)	3
AD-E12 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)	3
AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29 (APERTURA ESPACIOS LIBRES)	3
AEDP-SUC-C TXAKURSOLO, 10-12 (ASCENSOR LOS CHOPOS)	3

ACTUACIÓN	GRADO DE PRIORIDAD
AEDP-SUC-D PARTICULAR DE IBARRA, 4 (APERTURA)	3
AEDP-SUC-E PARTICULAR DE IBARRA, 5 (APERTURA)	3
AEDP-SUC-F PADRE FELIX DE LA VIRGEN (APERTURA)	3
AEDP-SUC-G BASTIANTXUNA (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-H URGULL (AMPLIACION SALIDA)	3
AEDP-SUC-I MAIDAGAN, 5 (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-J MAIDAGAN, 41 (AMPLIACION)	3
AEDP-SUC-L OLLARRETXE (MALAKATE)	3
AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-C AMPLIACIÓN FADURA	3
AEDP-SNU-D MUNARRIKOLANDA BERANGO (APERTURA CALLE)	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	1
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):
 - 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.
 - 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.

1.3.- 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- 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 Decreto 123/2012 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.

I.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:
 - En situación básica rural (suelo no urbanizable); no tienen plazo de ejecución.
 - 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.

NOTA PRELIMINAR A LOS ANEXOS DUSI

Tal y como establece el 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 su artículo 3, "las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo", cuyo máximo exponente e instrumento es el Plan General de Ordenación Urbana, "tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyen las Leyes".

En la presente Revisión del PGOU de Getxo se va un paso más allá, puesto que no solo se asume el Desarrollo Sostenible como el principio vertebrador, sino que lo expande a un concepto más amplio, inclusivo y eficaz de la acción pública, el Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI). Esta concepción y aplicación de este principio permite aunar dentro de un mismo instrumento de ordenación urbanística los elementos transversales, físicos, sociales, económicos, ambientales, de otras administraciones e intereses generales, así como de las necesarias redes e infraestructuras en una estrategia administrativa global y unitaria, cuya justificación pormenorizada y complementaria se realiza en los anexos que se describen a continuación.

ANEXO II: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES TRANSVERSALES

II.1.- Género e Igualdad

De acuerdo con el artículo 20.1.c 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), el artículo 20 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres y el artículo 2 del Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, la presente revisión del PGOU de Getxo ha incorporado de una manera integral la perspectiva de género e igualdad entre hombres y mujeres.

A tal efecto y como se puede contrastar en el informe final de la Perspectiva de Género y, conforme al apartado 7 del art. 20 de la Decreto Legislativo 1/2023, se ha procedido desde el primer momento a:

- Realizar una evaluación de impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en la de los hombres, identificando las repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Se han incluido determinaciones de ordenación urbanística y edificatorias (de carácter físico, social, económico y medioambiental) que tratan de reducir o eliminar las desigualdades detectadas y a promover la igualdad de sexos.

Igualmente, en el Informe final de la Perspectiva de Género y su adenda, que constan en el expediente administrativo de la Revisión del PGOU, se describen detalladamente los trámites realizados en relación con este procedimiento y los resultados del mismo:

1. Los antecedentes y marco de trabajo.
2. La descripción del proceso: con los objetivos, la metodología y el alcance (incidencia y transversalidad).
3. Análisis y diagnóstico: modelo urbano, recorridos en el municipio, dotaciones y temas transversales.
4. Propuestas de mejora y medidas correctoras para la eliminación de las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como las medidas correctoras y propuesta normativa específica en materia urbanística a implementar en el PGOU.
5. Anexo I: Memoria del Proceso de participación.

En cuanto a los criterios básicos de utilización del suelo y la definición de los derechos y deberes en el medio urbano para garantizar un Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado teniendo en cuenta la perspectiva de género, en las ordenaciones y determinaciones normativas de la Revisión del PGOU se han atendido los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

II.2.- Impacto lingüístico

De acuerdo con el art. 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y su desarrollo en los arts. 17.3 y 49 a 57 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la revisión del PGOU ha sido sometida al análisis del criterio especializado del Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Getxo para la determinación de la necesidad de la evaluación del impacto lingüístico de esta disposición reglamentaria.

A tal efecto y de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los

instrumentos de ordenación urbanística, el Departamento de Euskera del Ayuntamiento ha emitido sendos informes del estudio lingüístico previstos en los artículos 53.2, 54 y 56 del mencionado Decreto 179/2019.

De acuerdo con los datos arrojados en el estudio de impacto lingüístico y las proyecciones de nueva población (Índice de proyección de Euskera, Índice de fragilidad e Índice de evolución) el servicio especializado Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Getxo ha establecido la innecesidad de implementar mayores medidas correctoras que la de los Planes de Acción para la Promoción del Euskera, ESEP (Plan estratégico) que de manera continuada se vienen realizando desde el año 2003 por parte del Ayuntamiento de Getxo.

II.3.- Participación ciudadana

La aprobación de la Revisión del PGOU de Getxo tiene una importancia trascendental por lo que configura las bases para un Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, considerando su incidencia en la cobertura de las necesidades sociales, en la provisión de espacios para el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, que en el caso de Getxo se han visto reforzados mediante las distintas acciones acometidas a lo largo del proceso de su tramitación.

En primer lugar, todo el procedimiento para la Participación Ciudadana fue establecido desde el primer momento con la aprobación del programa de participación ciudadana (artículo 108 LvSU) junto con el acuerdo municipal de inicio de la formulación de la revisión del PGOU.

En la definición del alcance de la Participación Ciudadana se concretaron:

- Las fases de participación.
- La definición del público interesado y afectado para cada uno de los tipos de participación.
- Los tipos de actividades a desarrollar para asegurar el intercambio de información y consulta.
- La evaluación y definición de alcance de la Participación Ciudadana.

Todas las acciones de la Participación ciudadana se encuentran documentadas en el expediente administrativo, que cabe resumir en las siguientes etapas y contenidos:

1. Programa de Participación ciudadana y Estudios Previos:
 - Aprobación de programa de participación ciudadana.
 - Constitución del lantalde.
 - Conferencias formativas abiertas a todo el público.
 - 1ª Convocatoria de trabajo del lantalde.
 - Consulta a consejo asesor sobre estudios previos.
2. Preavance:
 - 2ª Convocatoria de trabajo del lantalde.
 - 2ª Consulta a consejo asesor sobre el preavance.
 - Acuerdo de exposición y remisión del preavance.
 - Consulta a la viceconsejería de medio ambiente.
 - Exposición pública del preavance
 - Información al consejo asesor sobre el preavance expuesto.
 - Informe del equipo redactor sobre el primer proceso de Participación Ciudadana.
 - Informe de los servicios técnicos sobre el primer proceso de Participación Ciudadana.

3. Avance:
 - Entrega documental cartográfica, planeamiento refundido y del documento de referencia (EAE).
 - Redacción del Avance
 - 3ª Convocatoria de trabajo del lantalde.
 - 3ª Consulta a consejo asesor sobre el avance.
 - Informe de los servicios técnicos sobre el Avance y el EAE.
 - Consulta sobre avance y EAE.
 - Remisión de avance a municipios colindantes.
 - Exposición pública del avance y EAE.
 - Información al consejo asesor sobre el avance expuesto.
 - Recepción de informe preliminar de viceconsejería de medio ambiente.
 - Informe de síntesis del equipo redactor sobre la exposición pública y sobre informe preliminar.
 - Informe de los servicios técnicos sobre la exposición pública y sobre informe preliminar.
4. Acuerdo de Criterios y Objetivos de la Revisión del PGOU:
 - Acuerdo para la adopción de criterios y objetivos de la revisión del PGOU-
 - Suspensión facultativa de un año.
 - Remisión de contestaciones genéricas.
 - Difusión e información al público sobre el acuerdo de criterios y objetivos.
5. Aprobación inicial de la Revisión del PGOU:
 - Redacción inicial de la revisión del PGOU.
 - Consulta para informes previos a aprobación inicial
 - Solicitud de certificado de cómputo de población.
 - Informe de servicios técnicos municipales.
 - Acuerdo plenario de aprobación inicial de la revisión del PGOU.
 - Consulta a administraciones públicas competentes.
 - Notificación a administraciones públicas.
 - Exposición pública de documento inicial.
 - 4ª Consulta a consejo asesor sobre el avance.
 - Remisión de alegaciones a equipo redactor.
 - Informes individualizados del equipo redactor sobre las alegaciones.
 - Informe de síntesis del equipo redactor sobre el proceso de participación ciudadana.
 - Informe de los servicios técnicos municipales sobre el proceso de participación ciudadana.
 - Información al consejo asesor.
 - Posibilidad de reproducción del proceso de participación.
6. Aprobación provisional de la Revisión del PGOU: En curso.

7. Aprobación definitiva de la Revisión del PGOU: En curso.

Adicionalmente, cabe señalar que en la etapa de aprobación inicial y previo a la aprobación provisional se han realizado cuatro charlas expositivas del documento aprobado inicialmente.

También, a los efectos de poder reforzar el acceso a la información pública se ha publicado toda la documentación de la revisión del PGOU en la web municipal (de acuerdo con la LPAC) y para facilitar la participación ciudadana en el periodo de alegaciones se ha extendido el plazo de exposición al público por un plazo superior al previsto legalmente, tanto para la tramitación urbanística como ambiental (45 días hábiles, según el art. 27 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística). En este caso el Ayuntamiento ha optado por un plazo de tres meses (el doble que el legal), que sin duda es amplio y garantiza tiempo suficiente para acceder al documento y presentar las alegaciones que procedan.

En cuanto a la intervención del Consejo Asesor de Municipal de Planeamiento, de acuerdo con las previsiones del Programa de Participación Ciudadana, en los arts. 109 y 110 de la LvSU y de los acuerdos del Consejo, se ha procedido a la contestación motivada de las propuestas o alternativas que no han sido atendidas en el documento de aprobación provisional a través de las contestaciones a las alegaciones realizadas (Raspas del Embarcadero, Andra Mari Gure Lurra, Kosmopolis Asociación, Getxoko Independiente taldea, EHBildu y Elkarrekin Podemos).

ANEXO III: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES FÍSICOS

III.1.- Justificación sobre accesibilidad urbana

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 en el artículo 3.2 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad del País Vasco, la Revisión del PGOU de Getxo garantiza que la ordenación prevista en la nueva ciudad cumple las determinaciones y criterios básicos para la accesibilidad universal y la inclusión social. En igual medida, establece que los futuros estudios de detalle, y proyectos de urbanización y de ejecución de obras garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en su ámbito, y no serán aprobados ni otorgadas las correspondientes licencias si no se observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo.

De manera más específica, 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:

- 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:
 - ITINERARIOS PEATONALES: En los nuevos desarrollos queda garantizada la accesibilidad universal mediante la definición de itinerarios accesibles a todas las parcelas de manera directa o indirecta mediante itinerarios alternativos.
En la ciudad existente, conforme a los planes de inversiones municipales, se irán acometiendo los trabajos y medidas que permitan la eliminación de barreras y la accesibilidad universal.
 - ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Tal y como se establece en las ordenanzas de urbanización y edificación, se establecen las condiciones adecuadas relativas a la urbanización exterior y vinculada en: Pavimentos, vados de vehículos, pasos de peatones, parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, escaleras, rampas, escaleras mecánicas y ascensores, pasamanos, aparcamientos, aseos públicos y mobiliario urbano (Semáforos, máquinas expendedoras, bocas de contenedores, papeleras, buzones y elementos análogos, fuentes y bebederos, bancos, bolardos, puntos de información, paradas de autobuses, marquesinas y mostradores y ventanillas).
- 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.
 - Igualmente, de acuerdo con la citada Orden, en los espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal (Espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal), en los itinerarios peatonales, en las áreas de estancia (áreas de descanso y áreas con presencia de espectadores, plazas, parques y jardines, sectores de juegos infantiles y de ejercicios) se han establecido las determinaciones técnicas de cumplimiento que permitan garantizar la accesibilidad, adoptándose el parámetro técnico más exigente definido entre el Decreto 68/2000 y Orden TMA/851/2021.

III.2.- Informe de autorización de hipótesis de mantenimiento de población

En el expediente administrativo de la Revisión del PGOU consta el Informe de autorización de hipótesis de mantenimiento de población a los efectos de la cuantificación residencial (Decreto 128/2019, artículo 13.2.e.6.c) de fecha 3 de octubre de 2019 evacuado por la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana.

No obstante, en el apartado 2.2.2 de la presente memoria se detalla y justifica el cálculo de la capacidad y la cuantificación residencial bajo la hipótesis de mantenimiento de población.

III.3.- Certificación del Padrón

En el expediente administrativo de la Revisión del PGOU consta la Certificación del Padrón cómputo de población municipal de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del 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.

III.4.- Justificación del cumplimiento estándares de dotaciones

En el apartado 4.2.1 (Cumplimiento del estándar de espacios libres de carácter general), apartado 4.2.2 (Cumplimiento del estándar de estándar de edificabilidad) y en la Tabla 2 (cómputo de sistemas locales) de la presente memoria justificativa se describen y justifican el cumplimiento estándares y la adecuación a la ordenación del territorio de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.g del 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.



III.5.- Informe/liquidación de cumplimiento de VPP y Alojamientos dotacionales e Informe/liquidación de cumplimiento transferencias de edificabilidad residencial protegida

De acuerdo con 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 (art. 20.1.b), LvSU (arts. 80 y 81), LVIV (arts. 19 a 24), LVE (art. 15) y el Decreto de Estándares Urbanos (arts. 14.2 y 15) se procede a justificar el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública y de los alojamientos dotacionales. A los efectos de la justificación se indican únicamente aquellas nuevas actuaciones que generan estándar de VPP (actuaciones integradas en suelo urbano /actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en suelo urbanizable/actuaciones de nueva urbanización).

Actuaciones integradas en suelo urbano /actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

SUNC ACTUACIÓN	Número Total de viviendas	Número viviendas régimen libre	Número de viviendas protegidas	Número de viviendas protección social en régimen de alquiler	Número de otras viviendas protección social	Número de otras viviendas protección tasada
AI-R01 MARTIKOENA	81	46	35	0	20	15
AI-R02 SAN NICOLAS	46	28	18	0	18	0
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	55	30	25	0	25	0
AI-R05 ALGORTA	14	14	0	0	0	0
AI-R06 ZUBILLETA	357	193	164	164	0	0
AI-R07 LA GALEA	10	10	0	0	0	0
AI-R08 TXISKIENA	24	24	0	0	0	0
AI-R09 ARENAZPI	22	22	0	0	0	0
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	14	14	0	0	0	0
AI-R11 ORMAZA	214	108	106	0	62	44
AI-R12 AZKORRANE	24	24	0	0	0	0
TOTAL AI SUNC	861	513	348	164	125	59
% mínimo exigido legalmente	100%	60%	40%			
% resultante	100,00%	57,19%	42,81%	17,39%	11,03%	14,38%

Nota*: de acuerdo con las previsiones el Decreto de Estándares Urbanos el cumplimiento de los distintos estándares de VPP se realiza en el conjunto del plan, pero dentro de la misma categoría de suelo (urbano en este caso).



Actuaciones integradas en suelo urbanizable/actuaciones de nueva urbanización (residenciales)

SUBLE R ACTUACIÓN	Número Total de viviendas	Número viviendas régimen libre	Número de viviendas protegidas	Número de viviendas protección social en régimen de alquiler	Número de otras viviendas protección social	Número de otras viviendas protección tasada
SR-01 TOSU	809	177	632	227	249	156
SR-02 MURU	455	54	401	84	209	108
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	897	196	701	151	377	173
SR-04 DENDARIENA	572	103	468	121	232	116
SR-05 DILIZGOIKOA	400	80	320	85	155	79
TOTAL AI SURBLE	3133	610	2523	668	1223	632
% mínimo exigido legalmente	100%	25%	75%	55%		20%
% resultante	100,00%	19,47%	80,53%	21,34%	39,04%	20,15%

Nota*: En estas actuaciones de nueva urbanización el cumplimiento se realiza de manera individualizada.

El cumplimiento del estándar de los alojamientos se detalla en el apartado 4.2.4 de la presente memoria justificativa.

ANEXO IV: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES SOCIALES

IV.1.- Patrimonio cultural

En el capítulo 6 de la presente memoria justificativa se detalla el criterio de aplicación de la Ley 14/2023, así como las exclusiones con respecto al Catálogo del PGOU de 2001 e inclusiones en el nuevo catálogo de la revisión del PGOU.

Sin perjuicio de lo cual, se ha procedido a incluir los bienes de protección media y especial señalados por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (y su informe previo de identificación de bienes susceptibles de protección: Monumentos, Conjuntos Monumentales, Edificios y otros elementos de interés) con excepción de los bienes pertenecientes al Estado o ubicados en dominio estatal, que en virtud del artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, corresponde al Ministerio de Cultura su catalogación y tratamiento (ver informes de Puertos del Estado y Autoridad Portuaria).

IV.2.- Infraestructuras educativas

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y de manera conforme con la solicitud del Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco (informe de fecha 29 de noviembre de 2022), la Revisión del PGOU de Getxo ha previsto todos los incrementos de edificabilidad sobre rasante propuesta en las dotaciones públicas existentes, excepto en aquellas que por su configuración y ordenación hacen poco recomendable el incremento solicitado: CEIP Juan Bautista Zabala HLHI, CEIP Gobela ikastola HLHI y CEIP Zubilleta HLHI (Ver Anexo I de la Normativa General).

En cuanto a los nuevos crecimientos en suelo urbanizable se han previsto dos reservas de suelo con destino a dotaciones públicas educativas: Sector 3 Peña Santa Marina (SLEQ-SR3 6.766 m² de suelo) y Sector 4 Dendariena (Sector pendiente de ordenación) (10.000 m² de suelo) que permiten acoger las necesidades escolares a medio y largo plazo, tanto de educación infantil, primaria, como de secundaria.

IV.3.- Impacto sobre la salud y necesidades de infraestructuras sanitarias

De acuerdo con el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible contemplado en el art. 3 y desarrollado en el art. 20.1.c 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), las políticas de ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y, de manera específica, la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

Para ello la Revisión del PGOU ha procedido a incorporar las necesarias determinaciones ambientales y de movilidad sostenible para la mejora de la calidad de vida y la salud de toda su ciudadanía. Entre ellas destacan la preservación medioambiental del suelo no transformado (especialmente protegido y común), la desclasificación de una importante cuantía de suelo a los efectos de garantizar la provisión de espacios denominados como "pulmones verdes" o lugares de respiración, tanto en zonas urbanas como naturales. También se han previsto la protección de los espacios especialmente sensibles y con un alto valor ambiental y paisajístico, tanto en la zona de litoral-costa como en las zonas de interior del municipio.

Adicionalmente y de acuerdo con el informe remitido por el Departamento de salud se han establecido las medidas adecuadas dentro del marco competencial de la Revisión del PGOU para cumplir con las determinaciones en materia de ruido.

Por otro lado, el énfasis y provisión de amplios espacios libres y dotaciones públicas destinadas al deporte adaptado a todas las edades y a usos de esparcimiento supondrán una mejora de la calidad de vida, más aún ante el reto del envejecimiento demográfico.

Todas estas medidas y determinaciones de ordenación contribuyen a la eliminación efectiva de los riesgos asociados a la salud pública.

En paralelo a estas determinaciones, en el proceso de definición de la Revisión del PGOU se ha procedido a la consulta de las necesidades dotacionales públicas al Servicio Vasco de Salud a los efectos de contemplar las necesidades de infraestructuras sanitarias. De acuerdo con la información suministrada, las dotaciones existentes en la actualidad (3 ambulatorios y 3 centros auxiliares de distintas especialidades) resultan suficientes para responder a las necesidades sanitarias públicas, sin perjuicio de las previsiones de crecimiento de edificabilidad definidas en el Anexo I de la Normativa general. No obstante, los nuevos desarrollos contemplan la posibilidad de que en caso de necesidad las parcelas dotacionales públicas a obtener por vía de cesión puedan ser destinadas a futuras demandas sanitarias si ello fuera necesario.

IV.4.- Necesidades asistenciales y 3ª edad

En el art. 22.2 de la Ley 12/2008, de 5 de diciembre, de Servicios Sociales sobre el Catálogo de Prestaciones y Servicios del Sistema Vasco de Servicios Sociales se contemplan los denominados Servicios sociales de atención secundaria, que engloban, entre otros, los Centros de día, Centros de acogida nocturna, Centros residenciales, Servicio de respiro, Servicios de coordinación a urgencias sociales y Otros servicios de atención secundaria.

A su vez el art. 9 del Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece las condiciones de ubicación y dotaciones que deben disponer este tipo de centros, tanto públicos como privados.

A tal efecto y tras la consulta con el Departamento de Acción Social de la Diputación Foral de Bizkaia, la Revisión del PGOU ha definido una doble estrategia para poder resolver la demanda asistencial y de tercera edad actual (con los proyectos en curso -Residencia intergeneracional en Romo- y los servicios actuales municipales y forales existentes) y futura.

Desde los criterios de ordenación y con cara a las posibles dotaciones públicas se ha flexibilizado su regulación mediante un uso dotacional genérico, que permitirá que las parcelas dotacionales obtenidas por cesión gratuita puedan ser destinadas a usos asistenciales, residenciales públicos y culturales/asociativos.

En el caso de los equipamientos privados, la Revisión del PGOU acoge varias posibilidades, la definición de parcelas equipamentales en los nuevos desarrollos y actuaciones de acuerdo con los estándares fijados para este uso en la LvSU y en el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanos y la flexibilización de nuevos modelos de viviendas colaborativas a poder ser desarrolladas en suelos equipamentales y residenciales, siempre que se garanticen unos servicios y espacios comunes al servicio de esa comunidad de residentes acordes con sus distintas necesidades adaptativas y grados de dependencia.

Por todo ello y considerando la evolución demográfica previsible, la Revisión del PGOU de Getxo asume este importante objetivo asistencial vinculado al reto demográfico del envejecimiento de nuestra sociedad y de la población de Getxo en particular.

IV.5.- Infancia y adolescencia

De acuerdo con la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como con la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, la presente Revisión del PGOU ha incorporado las determinaciones de ordenación para cumplir el interés superior de la infancia y la adolescencia.

Dichas determinaciones son las identificadas en la reciente Ley 2/2024, de 15 de febrero, de Infancia y Adolescencia, que pese no haber entrado en vigor al momento de la aprobación inicial (según su Disposición Final Séptima), son incorporadas como ejes rectores de las ordenaciones propuestas en el documento urbanístico de acuerdo con las sugerencias y recomendaciones del Observatorio de la Infancia y Adolescencia del Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales del Gobierno Vasco. Concretamente, de acuerdo con lo previsto en el art. 75.2 de la Ley 2/2024 se han previsto:

- Espacios de acceso libre para la actividad física y el deporte de las personas menores y el acceso seguro a estos espacios, aprovechando los espacios existentes para estos usos.

- Una oferta deportiva suficiente y adecuada a las necesidades de la población infantil y adolescente en función de la edad, el género, la tipología de discapacidad u otras características personales que condicionen su acceso.

Y dentro de esas determinaciones y como consta de manera específica en esta memoria justificativa y en la documentación gráfica de la Revisión del PGOU, conforme con lo establecido en el art. 86 de la Ley 2/2024 se han previsto todo un conjunto de entornos, espacios, dotaciones públicas e itinerarios saludables y seguros, amigables y accesibles para los menores y adolescentes. Así:

- Se han asumido las necesidades específicas y el interés superior de las personas menores en un entorno urbano inclusivo y amable con la infancia y la adolescencia.
- Se han previsto las medidas para reducir los niveles de contaminación atmosférica, electromagnética y acústica; en especial, en entornos educativos y sanitarios, mediante el incremento y reserva de dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres en todos los nuevos desarrollos.
- Se han reservado y ampliado los espacios dotacionales para las distintas necesidades educativas, culturales y de esparcimiento libre, así como se ha flexibilizado la regulación que facilite la implantación de espacios colaborativos y asociativos que vertebren las actividades destinadas a la infancia y la adolescencia. En la configuración de las zonas recreativas públicas se han previsto las medidas de seguridad adecuadas y, en lo posible, que faciliten el control de las personas menores, y permitan, además, la separación por grupos de edad, con espacios reservados exclusivamente para niños y niñas de menor edad.
- En coordinación con los principios y determinaciones de la movilidad sostenible, se han incorporado tanto la red de bidegorris uniendo las distintas dotaciones públicas como los posibles caminos escolares accesibles universalmente, que permitan los desplazamientos de las personas menores de sus domicilios a la escuela de manera autónoma.
- Y en las nuevas actuaciones integradas (en suelo urbano y urbanizable) se ha previsto la ampliación de los espacios para la libre circulación de personas, con el fin de favorecer el disfrute del espacio público, posibilitando así la recuperación de la calle como espacio de juego, de relación y de socialización, y de desarrollo comunitario.

Con todas estas medidas definidas en la Revisión del PGOU cabe cumplir con los intereses y necesidades específicas de la infancia y la adolescencia para disponer un entorno que facilite su desarrollo integral de un marco de sostenibilidad integrada que rige la totalidad de la Revisión del PGOU de Getxo.

IV.6.- Familias numerosas

De acuerdo con el art. 11 y la Disposición Adicional Décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, los instrumentos de ordenación deben considerar la afección a este colectivo con una especial necesidad, los cuales deberán tener un trato preferente en determinados ámbitos vinculados como la materia de acceso a vivienda protegida y el acceso a albergues, centros cívicos y demás locales y espacios o actividades de ocio.

No obstante, las materias identificadas corresponden más a una etapa de puesta en servicio de los distintos inmuebles de vivienda protegida y de los alojamientos dotacionales en su caso. En consecuencia, siguiendo las pautas del Servicio Vasco de Vivienda, ETXEBIDE a través de su Plan Director de Vivienda 2020-2023 (en desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de julio, de Vivienda) y en función de la demanda efectiva en el municipio de Getxo, se procederá a establecer la reserva de cupo destinada a familias numerosas en las promociones públicas de vivienda de protección pública y en los casos de los alojamientos dotacionales que corresponda.

IV.7.- Infraestructuras deportivas

El deporte en Getxo es uno de los ejes vertebradores de su calidad de vida para todas las edades y géneros, como así lo recogen sus distintos planes estratégicos y específicos en materia deportiva, definidos por el propio Ayuntamiento y su Organismo Autónomo Local, Getxo Kirolak A.O.L.

En los primeros estadios de desarrollo de la Revisión del PGOU se realizó un inventario de las dotaciones públicas de uso deportivo, que a su vez se complementan con los distintos equipamientos privados diseminados por todo el municipio. En dicho inventario se localizan tres grandes infraestructuras deportivas (Ciudad deportiva y Polideportivo de Fadura, Polideportivo de Gobela y el Polideportivo de Andramari) y, adicionalmente, se deben tener presente todos los espacios de libre esparcimiento donde se ubican distintos espacios para la actividad física adaptada para todas las edades y el uso múltiple que se realiza de todas los espacios deportivos de los más de 15 centros escolares, que permiten completar toda oferta deportiva al aire libre y al interior.

Sin perjuicio de todas las infraestructuras identificadas en el municipio actualmente, la Revisión del PGOU apunta varias acciones estratégicas para el refuerzo de la cultura del deporte en tierra y en el agua:

- Ampliación de la Ciudad Deportiva de Fadura mediante la incorporación de nuevos espacios deportivos para campos de juego de distintas disciplinas.
- Incremento de la edificabilidad en todas las instalaciones deportivas existentes para crear un ecosistema deportivo multidisciplinar y poder acoger sus elementos auxiliares y colectivos.
- Incremento de las dotaciones públicas de uso deportivo de manera acorde con el criterio de mantenimiento de población y los retos de mejora de la calidad de vida.
- Habilitación de incrementos de edificabilidad para los equipamientos privados de uso deportivo para mejorar y complementar la oferta deportiva multidisciplinar y global.

Igualmente, y sin perjuicio de la justificación de las infraestructuras y determinaciones en materia deportiva contemplada en la presente Revisión del PGOU, se ha girado consulta a la Dirección General de Deportes de la Diputación Foral de Bizkaia con respecto a sus posibles previsiones y se ha recibido respuesta positiva sin necesidad de mayor aportación, por lo que cabe dar por alineado la Revisión del PGOU de Getxo con todas las estrategias territoriales en materia deportiva.

IV.8.- Entidades religiosas

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.4 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los procesos de planeamiento urbanístico municipal, las iglesias, las confesiones y las comunidades religiosas que tengan acreditada su personalidad jurídica participarán en el procedimiento de determinación y asignación de los espacios reservados a lugares de culto y equipamientos religiosos, en los supuestos y en los términos establecidos en la legislación urbanística.

En consecuencia, tras la aprobación inicial de la Revisión del PGOU se ha procedido a solicitar información sobre las necesidades de suelo y espacios reservados a lugares de culto y equipamientos religiosos a las distintas comunidades religiosas acreditadas en Getxo. En concreto se ha solicitado información al Obispado católico (en representación de la Comunidad Católica), a la Comunidad Evangélica, a la Comunidad Musulmana, a la Comunidad de Testigos de Jehovah y a la Comunidad de Jesucristo de los últimos días.

De todas ellas, únicamente la Comunidad Católica ha respondido a la solicitud sin llegar a poder concretar, ni cuantificar sus necesidades toda vez que dependen, entre otras cuestiones de la masa crítica habitacional prevista, de su accesibilidad y de su cercanía a otros lugares y centros de culto ya existentes.

Por todo ello, cabe entender que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la Comunidad Autónoma del País Vasco cabe dar por adaptada la Revisión del PGOU de Getxo a las necesidades de todas las confesiones religiosas, sin necesidad de realizar ninguna mayor determinación.

ANEXO V: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES ECONÓMICOS

V.1.- Empleo y Actividades económicas

Como se ha indicado en el apartado 2.1.3 de esta memoria justificativa, uno de los pilares del Desarrollo Urbano Sostenible e integrado se basa en la economía. Una economía basada en la disposición de empleo de calidad y de disposición de actividades productivas que puedan ofrecer un marco de estabilidad social y resiliencia en escenarios de transformación económica como el que tenemos en la actualidad y que es previsible que tengamos a medio y largo plazo.

Por ello, la Revisión del PGOU ha adoptado cuatro líneas estratégicas en relación al empleo y las actividades económicas:

- **IMPULSO DEL TEJIDO ECONÓMICO**, mediante la flexibilización de usos urbanos y creación de espacios para nuevos desarrollos empresariales cualificados y de innovación.
- **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.
- **FOMENTAR LA MEZCLA DE USOS**, en adaptación a las nuevas formas de trabajo, ocio y vida para activar la socialización.
- **EQUILIBRAR LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES Y LOS PRODUCTIVOS**, definir un modelo de ocupación que evite los barrios dormitorio y que aporte la sostenibilidad económica precisa.

Estas cuatro líneas estratégicas llevan a la definición de una serie de asentamientos o ámbitos para las actividades económicas y terciarias (ver apartado 3.4 de la memoria justificativa) y a la ponderación de los impactos económicos sobre las Haciendas Públicas (ver apartado 2.4.7 de la memoria justificativa) en conexión con el art. 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 (TRLRUR).

En esa interacción con respecto a las políticas que en materia de empleo y despliegue de las distintas actividades económicas, se han girado consultas, tanto al Departamento de Trabajo y Empleo del Gobierno Vasco como al Departamento de Promoción Económica de la Diputación Foral de Bizkaia, para poder desplegar y coordinar la provisión de suelo y espacios para crear y mantener empleo de calidad y posibilitar la implantación en el territorio de actividades económicas innovadoras, con talento, atractivas, conectadas y equilibradas.

En consecuencia, esta iniciativa de ordenación económica del suelo, que es la disposición del soporte de los ámbitos de actividades económicas productivas y la flexibilización reguladora para una economía adaptativa constituye el primer paso para garantizar la sostenibilidad económica que rige junto a los pilares físico, social y medioambiental de la Revisión del PGOU de Getxo.

V.2.- Grandes Espacios comerciales

Los arts. 6 y 7 de la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales establecen las condiciones de implantación de este tipo de usos en los municipios y entre ellos los de máxima centralidad como el de Getxo.

Así mismo, la Ley 10/2019 establece que para la implantación de este tipo de usos se hace preciso la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco con respecto al instrumento de ordenación que le dé cobertura, adicionalmente al informe favorable de la administración titular de las carreteras afectadas por dicha implantación.

Sin perjuicio de que la regulación de la Revisión del PGOU recoja las determinaciones de la Ley 10/2019, lo cierto es que en los ámbitos de ordenación definidos para la ciudad existente como en los nuevos desarrollos no ha sido previsto la implantación de este tipo de usos (el sector de actividades económicas de Martiturri no responde a este tipo de uso, sino al de actividades productivas).

En consecuencia, no resulta necesario el pronunciamiento de la COTPV en este momento de la tramitación de la Revisión del PGOU de Getxo, sin que ello obste para que lo pueda ser en el futuro.

V.3.- Turismo

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula la actividad turística junto con sus reglamentos de desarrollo (Decreto 101/2018 de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, Decreto 396/2013 de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada, Decreto 199/2013 de establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, Decreto 198/2013 de apartamentos turísticos, Decreto 102/2001 de establecimientos hoteleros y Decreto 200/2013 de ordenación de los albergues turísticos). Dicha competencia es desplegada por el Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, el cual regula y controla esta actividad económica.

En consecuencia, a los efectos de compatibilizar las regulaciones de la Revisión del PGOU de Getxo al conjunto de las regulaciones turísticas (requisitos, ámbitos de aplicación y condiciones particulares de cada categoría) se ha solicitado informe al Departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, el cual informó sobre las correcciones necesarias.

Sin perjuicio de las citadas correcciones que se han incorporado al texto, cabe dar por conforme las regulaciones de la Revisión del PGOU de Getxo con respecto a la normativa turística de aplicación.

V.4.- Juegos y Espectáculos Públicos

El art. 37 de la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas establece la distribución de competencias en materia de actividades de espectáculos y distribuye las mismas entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco, una competencia que tiene una interacción manifiesta con la ordenación y dimensionamiento de los usos en el territorio.

En igual medida, los arts. 92 a 95 del Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas abordan la ordenación e implantación de estos establecimientos de régimen especial en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico. Se consideran establecimientos de régimen especial (de diversión o after hours) aquellos establecimientos públicos de aforo superior a 300 personas a los que expresamente se les declare como tales en la licencia de actividad y que por su peculiaridad tengan una posible afección nocturna por los espectáculos que se desarrollan en ellos.

Según la propia regulación, estas actividades tienen unos requisitos mínimos (además de los que establece el propio plan y las distintas ordenanzas) para su posible implantación.

- Que no haya personas residentes en un radio de 1.000 metros alrededor del establecimiento.
- Que no haya centros educativos, bibliotecas, centros deportivos, centros de culto o centros sanitarios en un radio de 500 metros alrededor del establecimiento.

Sin perjuicio de que en la actualidad no existen locales o espacios de este tipo de actividades en Getxo, se ha solicitado informe a la Dirección de Juego y Espectáculos del Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco, no habiéndose recibido comunicación en contrario al respecto. En consecuencia, cabe concluir que en cuanto a la ordenación y regulación propuesta en la Revisión del PGOU de Getxo este instrumento resulta conforme con lo dispuesto en la legislación de Juegos y Espectáculos.

V.5.- Agricultura y ganadería

La regulación agraria aplicable en el caso de Getxo viene establecida tanto por el Decreto 168/1997, de 8 de julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, como por la Norma Foral 1/1997, de 22 de enero, de Régimen Fiscal de determinadas Explotaciones Agrarias y su normativa de desarrollo, la Orden Foral 10/1994 de 13 de enero por la que se regula la gestión del Registro de Explotaciones Agrarias en el ámbito del Territorio Histórico de Bizkaia.

Igualmente, el art 13 de la LvSU regula las condiciones del suelo no urbanizable susceptible de ser utilizado para usos agrícolas, ganaderos y forestales, en combinación con el Decreto Foral de la Diputación foral 105/2007, de 26 de junio, por el que se regula la autorización previa contemplada en la Ley 2/2006, de 30

de junio, de suelo y urbanismo, al otorgamiento de licencia municipal de construcción de vivienda del titular y gestor de la explotación vinculada a una explotación hortícola y ganadera en suelo no urbanizable.

Todo ello ha conducido en el seno de la Revisión del PGOU de Getxo a la solicitud de informes a la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco y a la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia en relación a las condiciones de regulación de las actividades agrícolas y ganaderas.

Los informes recibidos señalan las siguientes observaciones y sugerencias:

- Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco:
 - Revisión del régimen de distancias de algunos tipos de explotaciones ganaderas.
 - Recordatorio de la regulación de las DOT en relación a la provisión de alimentos.
 - El favorecimiento de la implantación de los huertos urbanos de proximidad.
 - La protección de los suelos de bienes agronómicos.
- Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia:
 - El artículo 5 del Decreto 193/2012, de 2 de octubre, de conservación y fomento del uso del suelo agrario en la CAPV indica que cualquier actuación administrativa que incida sobre suelo de alto valor agrologico deberá incluir una propuesta de compensación por la pérdida de suelo agrario a favor de los Fondos de Suelo Agrario.

Tal y como se señalará igualmente más adelante en relación a los suelos de alto valor agrológico, la Revisión del PGOU de Getxo ha asumido dichas determinaciones, máxime cuando plantea la desclasificación de casi 2.000.000 de metros cuadrados que podrán continuar con sus explotaciones agrarias en su caso.

Por otra parte, cabe señalar que en la medida que los ámbitos que se proponen ocupar mediante nuevos desarrollos y/o sectores son ámbitos ya estaba prevista su transformación en el PGOU de 2001, es posible considerar que los suelos desclasificados y la preservación de los nuevos suelos no urbanizables son una compensación adecuada por la pérdida de suelo agrario.

También se ha incorporado a la regulación del PGOU la posibilidad de ubicación de huertos urbanos de proximidad.

Por todo lo expuesto, cabe dar por justificada las determinaciones referidas a los aspectos y regulaciones de la explotaciones agrícolas y ganaderas en la Revisión del PGOU de Getxo.

V.6.- Minas y explosivos

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y el art. 24.3 del Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos, del informe de la Secretaria de Estado de Energía (Dir. General de Política Energética y Minas) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico cabe concluir que no es previsible la disposición de ningún emplazamiento de minas o canteras en Getxo, ni tampoco de acuerdo con la base de datos del Portal Geo-Minero del EVE (Área de Recursos Geológicos, Servicio geológico y minero de Euskadi, EVE). Además, tampoco existe ninguna industria o localización que albergue sustancias explosivas.

No obstante, en el caso de que se fuera a instalar cualquier instalación, punto de fabricación o utilización de explosivos, será preceptivo el informe de la Dirección General de Política Energética y Minas en los expedientes administrativos de autorización de obras y servicios en terrenos comprendidos dentro de las distancias de emplazamiento indicadas en la ITC número 9 del Real Decreto 130/2017 y se requerirá que dicho informe sea favorable cuando se pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las indicadas distancias, que no tuviera tales calificaciones en el momento de obtener la licencia municipal para el establecimiento de la fábrica.

ANEXO VI: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES AMBIENTALES

VI.1.- EAE

Tal y como establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (con carácter básico), la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, todo instrumento de ordenación urbanística de rango estructural está sometido al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica (art. 6 Ley 21/2013) y será objeto de tramitación ordinaria cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Este es el caso de la Revisión del PGOU de Getxo y en consecuencia la Evaluación Ambiental de este instrumento requiere la confección y tramitación del Estudio Ambiental Estratégico, cuyos contenidos se describen en el art. 20 de la Ley 21/2013 y en el Anexo IV de la misma Ley, a los que hay que añadir los contenidos establecidos en el art. 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

Igualmente, el EAE debe ir acompañado de un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico (art. 21 de la Ley 21/2013).

En la documentación integra que conforma la Revisión del PGOU de Getxo se incluyen tanto el Estudio Ambiental Estratégico, el Estudio de Sostenibilidad Energética como el resumen no técnico reseñado. El EsAE tiene los siguientes contenidos:

1. MARCO Y OBJETIVOS DEL PGOU DE GETXO Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS.
2. ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PGOU.
3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE RAZONABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
6. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.
7. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.
8. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA.

Por tanto, la Revisión del PGOU de Getxo cumplen con los requisitos formales de la normativa de evaluación ambiental y queda sujeta a las determinaciones que establezca el órgano ambiental (Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco) y a las consultas realizadas a los distintos estamentos y entidades ambientales que sean preceptivas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

VI.2.- Aguas y Protección del Dominio Público Hidráulico

El art. 22.3.a 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), los arts. 25 y 43 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el art. 14 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, establecen la necesidad de que los planes de ordenación urbanística sean informados por el organismo de cuenca en cuanto a la afección al dominio público hidráulico (Zonas de policía, flujo preferente y zonas de inundabilidad).

Igualmente, y para el caso de los ríos, arroyos, humedales y balsas de agua ubicados en el término municipal de Getxo, en virtud de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas del País Vasco es la Agencia Vasca del Agua (URA) el organismo de cuenca competente o delegado para la emisión de los informes sobre las aguas y el dominio público hidráulico.

A tal efecto, se solicitó a la dirección de planificación y obras de la Agencia Vasca del Agua-URA el informe preceptivo sobre las aguas y el dominio público hidráulico. Dicho informe recoge las siguientes consideraciones y determinaciones:

- Ámbito del informe.
- Resumen de las actuaciones previstas en el PGOU.
 - Objetivos generales e ideas clave del Plan.
 - Alternativas de ordenación del documento de aprobación inicial.
 - Modelo de ordenación y actuaciones con afección al DPH.
 - Ordenación del sistema hídrico del municipio.
 - Sistema general hidráulico y zonas de protección.
 - Condicionantes superpuestos.
 - Ordenanza de urbanización.
 - Ordenanza de Edificación.
- Consideraciones:
 - Actualización normativa por la novación de esta.
 - En relación al DPH y sus zonas de protección:
 - Se valoran positivamente las indicaciones sobre las actuaciones y las ordenanzas.
 - Algunas sugerencias adicionales.
 - En relación al DPMT (ver informe de Costas y Puertos)
 - En relación con el riesgo de inundación.
 - Necesidad de los informes hidráulico.
 - Valoración positiva de la regulación de las ordenanzas de urbanización y edificación propuestas.
 - En relación con el Registro de Zonas Protegida del Plan Hidrológico:
 - Valoración positiva de la regulación de las actuaciones, pero necesidad de remisión normativa para los instrumentos de gestión.
 - En relación con los suelos potencialmente contaminados: ver informe de suelos (IHOBE-GV).
 - En relación al abastecimiento y el saneamiento: ver informe de recursos hídricos y saneamiento (URA y CABB).
- Conclusiones:
 - Necesidad de actualizar la normativa del PGOU en relación al DPH.
 - En relación al saneamiento, la obligatoriedad de conectar todo punto de vertido a la red.
 - La preceptividad de los estudios hidráulicos en todas las zonas inundables.
 - La preceptividad del informe de suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos de acuerdo con el TRLA.

- o Remisión a que es la Agencia Vasca del Agua el órgano competente en materia de vertidos, desvíos, coberturas de cauces fluviales y actuaciones y usos propuestos en las zonas de policía del DPH.

Habiéndose observado y corregido todas las determinaciones indicadas, cabe dar por favorable la Revisión del PGOU de Getxo en relación a la afección a las aguas y al dominio público hidráulico.

VI.3.- Costas y Dominio Marítimo Terrestre

El art. 22.3.b 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), los artículos 112.a y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los artículos 222 y 227.1 de su reglamento de desarrollo, establecen que los planes de ordenación urbanística deben ser informados por la Administración del Estado con carácter preceptivo y vinculante.

A tal efecto se ha solicitado el citado informe a la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Subdirección general del Dominio Público Marítimo-Terrestre) en relación a la Revisión del PGOU de Getxo. En dicho informe previo se han señalado los siguientes aspectos a corregir:

- o Corrección gráfica en los planos referidos a la ribera de mar y el dominio público marítimo-terrestre.
- o Accesos rodados al mar.
- o Correcciones en la zona de influencia.
- o Correcciones con respecto al DEUP de competencia y gestión portuaria, así como de la regulación de los usos con respecto al art. 72 del TRLPEMM.
- o Correcciones normativas con respecto a los distintos usos referidos a las zonas de influencia y servidumbre.
- o Aspectos de la normativa de protección cultural de los bienes ubicados en el dominio público marítimo-terrestre.
- o Tratamiento de las redes de vertido al dominio público marítimo-terrestre.

Habiéndose observado y corregido todas las determinaciones indicadas, cabe dar por favorable la Revisión del PGOU de Getxo en relación a la afección de Costas y al dominio público marítimo-terrestre.

VI.4.- Agroforestal

De acuerdo con el artículo 3 de las Directrices de Ordenación del Territorio, las vinculaciones del Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco afectarán al planeamiento y este deberá adaptarse a sus determinaciones (igualmente así lo señala la Disposición Adicional del propio PTS).

En consecuencia, se ha solicitado informe a la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en relación a las determinaciones y compatibilidad de la Revisión del PGOU de Getxo con el PTS agroforestal.

En el informe remitido se solicita que se modifique el régimen de usos en la categoría de agroganadera y Campiña: Paisaje Rural en Transición para que se garantice un régimen coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal.

Asimismo, se recomienda que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

Igualmente, en línea con algunos de los requisitos establecidos con respecto a los planes territoriales parciales y sectoriales en las DOT vigentes, se sugiere que el planeamiento urbanístico valore la posibilidad de incorporar programas y medidas de acción positiva de mejora de espacios rurales y naturales y sistemas de evaluación individualizados conforme a las consideraciones los criterios de ocupación de suelo agrario.

Sin perjuicio de todo lo cual, se considera que la Revisión del PGOU de Getxo es conforme con el PTS Agroforestal.

VI.5.- Montes y Forestal

El art. 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración competente en gestión forestal. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

Así mismo, el art. 9 de la Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos aborda la calificación urbanística de los montes de utilidad pública y protectores, los cuales deberá requerir aprobación expresa del Departamento de Agricultura.

Y adicionalmente, el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco (PTS agroforestal) establece que, en general, se mantendrá la superficie arbolada actual y se tomarán medidas prioritarias de fomento, siempre que no se afecte a ningún elemento de interés naturalístico catalogado. Desde los Departamentos sectoriales competentes se primará la agrupación de los propietarios forestales de fincas cercanas para acometer inversiones conjuntas en sus masas y la posibilidad de una gestión más eficaz en mayores unidades de actuación. No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

En este sentido, la Revisión del PGOU de Getxo recoge la calificación de los suelos identificados como forestal del PTS agroforestal, los cuales únicamente se ubican en el extremo más oriental de la zona de Bolue (en las cercanías del caserío Errotetxe). En dicha zona no hay previsión alguna de actuación urbanística, ni edificatoria, por lo que no se ha planteado alteración alguna de su calificación.

De igual manera las medidas protectoras y la regulación del PGOU incorporan la afección de los posibles riesgos de incendios forestales, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

No obstante, se ha procedido a recabar el informe correspondiente al Servicio de Montes de la Dirección General de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia sobre la Revisión del PGOU de Getxo, no habiéndose recibido determinación en contrario a las medidas protectoras y normativas contenidas en el mismo. Por tanto, cabe considerar que la Revisión del PGOU de Getxo cumple con las determinaciones de la normativa de Montes.

VI.6.- Cambio Climático

El artículo 20.1.c 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 y los artículos 21 y 22 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética establecen que, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático.

Más recientemente, la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático establece los objetivos y las estrategias para la mitigación y la adaptación al cambio climático, que incluyen las posibles modificaciones adecuadas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales. Dichas medidas de mitigación y adaptación al cambio climático se plasman en las medidas a incorporar en los instrumentos de planeamiento (artículo 38), en la edificación y rehabilitación de edificios (artículo 39), en las infraestructuras y equipamientos de titularidad pública (artículo 40) y en la protección del territorio, de la estructura urbana y de la edificación (artículo 43).

En concreto, la planificación y gestión territorial y urbanística y las intervenciones en el medio urbano, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, tendrá los siguientes objetivos:

- Integrar el análisis de vulnerabilidad y riesgo climático y la adaptación al cambio climático en los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico.

- Impulsar una estructura urbana resiliente al cambio climático, compacta y mixta en usos.
- Desarrollar nuevos modelos de adaptación al cambio climático en el ámbito local en las áreas de urbanismo y edificación, fomentando la permeabilización del suelo y los espacios verdes urbanos.
- La obligación de diseñar planificaciones urbanísticas donde se incorporen criterios para evitar olas de calor, sistemas de regulación, reutilización y filtración de aguas de lluvia, infraestructura verde urbana, minimización del riesgo de inundabilidad y promoción de edificaciones adaptativas. En particular, en las zonas urbanas se deberá compatibilizar la resolución de la problemática hidráulica de prevención de inundaciones con el planeamiento urbanístico.
- Aprovechar las intervenciones de regeneración urbana para incorporar medidas de adaptación, implantando principios bioclimáticos en el diseño urbano y arquitectónico.
- Promocionar la infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza como mecanismos para regenerar los ecosistemas y los servicios que proporcionan a la sociedad, para mantener y mejorar la resiliencia territorial y de los núcleos urbanos, así como la salud de la población.
- Limitar la artificialización del suelo, racionalizando su ocupación, y reutilizar espacios degradados, potenciando un uso sostenible de la energía y el agua, y la gestión de residuos, de suelos y de la biodiversidad.
- Con el fin de facilitar la integración de la adaptación al cambio climático en los instrumentos de planificación y de gestión en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se deberá tomar como referencia la información georreferenciada en el portal del Gobierno Vasco que incorpore los datos climáticos regionalizados actualizados y facilitados por el departamento competente en materia de cambio climático.

Como respuesta y análisis de esas demandas y determinaciones, Evaluación Ambiental Estratégica que acompaña a la documentación urbanística de la Revisión del PGOU de Getxo recaba los contenidos señalados anteriormente y que han sido tomados en consideración en la definición de las distintas ordenaciones y regulaciones del plan. Así, en el Estudio Ambiental Estratégico se ha incluido:

- Mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- información disponible para el municipio de Getxo sobre los riesgos derivados del ascenso de los niveles del mar y los riesgos de incendios que pudiera haber en la interfaz urbano-forestal.
- Información disponible sobre otros riesgos asociados al cambio climático (olas de calor, inundaciones, subidas del nivel del mar y sequía).
- Datos recogidos en los estudios previos a la revisión del PTS del Litoral referentes a la subida del nivel del mar e inundaciones.
- Datos de los riesgos derivados de las altas temperaturas, desagregados por edades y sexo.

Y como se señala expresamente "Todos estos aspectos se han tenido en cuenta en mayor o menor medida y dependiendo de la información disponible, tanto en la normativa del PGOU como en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y de manera más específica en el Estudio de Sostenibilidad Energética y en el Plan de Adaptación al Cambio Climático" (pág. 104 del EsAE).

Por tanto, en la Revisión del PGOU de Getxo se cumplen con las previsiones de información, ordenación y regulación previstas en materia de Cambio Climático.

VI.7.- Suelos de alto valor agrológico

De acuerdo con el art. 97 bis de la LvSU, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco y exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de este, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En consecuencia, se ha solicitado el informe de suelos de alto valor agrológico a la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia, la cual ha emitido con las siguientes recomendaciones y conclusiones:

- Se debe fomentar, en la medida de lo posible, el mantenimiento de la superficie y condiciones de producción como base para la continuidad de la actividad agropecuaria, como premisa de una agricultura de futuro.
- En las nuevas propuestas de ocupación de suelo planteadas, el impacto sobre la productividad agraria es escaso y se identifica como compatible.
- Se solicita que se especifiquen con datos de SIGPAC (polígono, parcela, recinto) del suelo que se pretenda recalificar en las alternativas que se presenten.
- Se debe priorizar la utilización de suelos ya artificializados.
- El art. 5 del Decreto 193/2012, de 2 de octubre, de conservación y fomento del uso del suelo agrario en la CAPV indica que cualquier actuación administrativa que incida sobre suelo de alto valor agrológico deberá incluir una propuesta de compensación por la pérdida de suelo agrario a favor de los Fondos de Suelo Agrario.

La Revisión del PGOU de Getxo ha asumido dichas determinaciones, máxime cuando plantea la desclasificación de casi 2.000.000 de metros cuadrados que podrán continuar con sus explotaciones agrarias en su caso.

Por otra parte, cabe señalar que en la medida que los ámbitos que se proponen ocupar mediante nuevos desarrollos y/o sectores son ámbitos ya estaba prevista su transformación en el PGOU de 2001, es posible considerar que los suelos desclasificados y la preservación de los nuevos suelos no urbanizables son una compensación adecuada por la pérdida de suelo agrario.

Adicionalmente, la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en relación a las determinaciones y compatibilidad de la Revisión del PGOU de Getxo con el PTS agroforestal también ha informado sobre los suelos de alto valor agrológico, recomendando disminuir en mayor medida la superficie urbanizable del municipio, cuestión que la Revisión del PGOU de Getxo afronta como una de sus determinaciones nucleares.

Por todo lo expuesto, cabe dar por justificada las determinaciones referidas a la protección de los suelos de alto valor agrológico.

VI.8.- Suelos contaminados y Residuos

Si bien las legislaciones de suelos contaminados no regulan la participación del órgano-ambiental en materia de suelos en el procedimiento de aprobación de planeamiento urbanístico de ordenación estructural, tanto el art. 99 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular como el art. 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo establecen la necesidad de coordinación e información sobre esta materia en la ordenación de los usos del suelo y de definición de la calidad del suelo y como mecanismo de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En consecuencia, se ha solicitado informe al Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco (Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular) sobre los riesgos existentes y condicionantes medioambientales en relación con la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, tal y como se señala en el artículo 90.1 de la LvSU.

En ese sentido, el órgano ambiental ha informado que:

- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo tiene por objeto la protección del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, previniendo la alteración de sus características químicas derivada de acciones de origen antrópico y, en su caso, declarar la calidad del suelo cuando, entre otras circunstancias, se produzca el cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

- A los efectos de poder identificar los suelos y edificios que hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, el Gobierno Vasco dispone de una base de datos accesible desde el visor de Geoeuskadi.
- Y finalmente, que en materia de residuos, el órgano ambiental considera que el PGOU debe tener en cuenta las previsiones de la normativa vigente en materia de residuos que prevé las autoridades competentes en el desarrollo de las políticas y de la legislación en materia de prevención y gestión de residuos y aplicarán, para conseguir el mejor resultado medioambiental global, el principio de jerarquía de residuos. Igualmente, que se debe establecer una red integrada de instalaciones de eliminación de residuos y de instalaciones para la valorización de residuos, de forma que la eliminación de los residuos o la valorización de los residuos se lleve a cabo en una de las instalaciones adecuadas más próximas, mediante la utilización de las tecnologías y los métodos más adecuados para asegurar un nivel elevado de protección del medio ambiente y de la salud pública (principios de - autosuficiencia -y proximidad).

A partir de estos aspectos señalados en el informe interesa destacar que la Revisión del PGOU de Getxo ha incorporado o ha tenido en consideración la información de los suelos que soportan o han soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, tanto a los efectos de su ordenación como condicionado de su ejecución urbanística, de tal manera que se prevengan y minoren los eventuales riesgos derivados de los suelos contaminados.

Y finalmente, en cuanto a la gestión de los residuos urbanos de competencia municipal, el Ayuntamiento de Getxo viene aplicando el principio de jerarquía en todas sus políticas de gestión, las cuales han sido trasladadas a la regulación del Plan, incluso en la provisión de espacios para la gestión y tratamiento de los mismos, implementando las mejores prácticas.

VI.9.- Infraestructuras de Residuos

El art. 22.3.c 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), establece que en la medida que un instrumento de ordenación afecte a infraestructuras de alguna administración debe solicitar el informe correspondiente.

Por otro lado, el art. 15 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular habilita a que las entidades locales en el marco de sus competencias, puedan elaborar programas de gestión de residuos de conformidad y en coordinación con el resto de planes de gestión de residuos. Dichos planes se elaborarán respetando los objetivos establecidos en la Ley 7/2022, los requisitos de planificación de residuos establecidos en las normativas específicas de cada uno de los flujos de residuos, en particular de envases y residuos de envases, los requisitos de la normativa relativa al depósito de residuos en vertedero y las medidas establecidas para evitar la basura dispersa. Asimismo, en los planes y programas de gestión de residuos se promoverán aquellas medidas que incidan de forma significativa en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.

Y finalmente, el art. 38 de la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático de Euskadi establece que los planes de ordenación urbanística deberán definir medidas para minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsando entre otras, la racionalización de la ocupación del suelo y la reutilización de espacios degradados potenciando un uso sostenible de la energía, el agua, la gestión de residuos y de los suelos.

En materia de residuos urbanos el Ayuntamiento de Getxo dispone en el complejo ambiental municipal de Larrañazubi, una infraestructura compuesta en la actualidad por una Planta de Transferencia con una capacidad de hasta 90.000 tn/año, un vertedero en fase post-clausura, un Punto Limpio de recogida, una gasinera, una planta para la materia orgánica contará con un reactor vertical de compostaje, una trituradora, una cribadora, así como con diversos equipos experimentales de deshumectación y el Aula Ambiental.

Dentro del marco de colaboración con la entidad dependiente de la Diputación Foral de Bizkaia, Garbiker, da servicio a la gestión integral de los residuos del municipio de Getxo, pudiendo asumir las previsiones y las mejores prácticas de gestión que redunden en una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.

A su vez y sin perjuicio de la evolución de nuevas tecnologías y determinaciones legales, este complejo ambiental puede dar servicio a los futuros desarrollos definidos en la Revisión del PGOU de Getxo en materia de gestión de residuos urbanos. No obstante, se ha solicitado informe a la Diputación Foral de Bizkaia al respecto, no habiéndose recibido determinación en contrario a las medidas y dimensionamientos de suelo contenidas para dicha infraestructura. Por tanto, cabe considerar que la Revisión del PGOU de Getxo cumple con las determinaciones de la normativa de residuos.

VI.10.- Espacios naturales protegidos

El art. 3 de la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi establece la prevalencia de la conservación del patrimonio natural sobre la ordenación territorial y urbanística y sobre el patrimonio cultural. Adicionalmente, el art. 24 de la Ley 9/2021 establece que los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales o física que ya existan y que resulten contradictorios con los planes de ordenación de recursos naturales deberán comenzar el trámite oportuno para adaptarse a estos en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva de los mismos. En consecuencia, los planes urbanísticos deben tener presente y preservar los espacios naturales protegidos.

A tal efecto, se ha solicitado informe a la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco en relación a los eventuales espacios protegidos existentes en el término municipal de Getxo.

El informe remitido describe los siguientes contenidos:

- Resumen de la propuesta:
 - Modelo territorial.
 - Medio natural.
- Análisis de afección al Patrimonio natural y aspectos a tener en cuenta:
 - Valoración muy positiva de la desclasificación de buena parte del suelo urbanizable.
- Ajustes o revisiones:
 - Reajuste de zonas de protección ambiental en función de la cartografía del PTS Litoral.
 - Humedal de Bolue: Ajuste de la cartografía del PTS de zonas húmedas de la CAPV y tratamiento de la ampliación de Fadura (pequeña porción de suelo en la AEDP Fadura).
 - Recogida expresa en la normativa de los ámbitos de suelo urbanizable del tratamiento de algunos bosquetes y setos autóctonos.

Habiéndose observado y corregido todas las determinaciones indicadas, cabe dar por favorable la Revisión del PGOU de Getxo en relación a la protección de los espacios naturales protegidos.

VI.11.- Riesgos naturales

La Revisión del PGOU de Getxo ha tomado en consideración el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo que describe el art. 20.1.c 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) y que incluye los riesgos derivados del cambio climático descritos en los mapas de riesgos naturales (art. 22.3 del TRLRUR) tal y como establece el EsAE, entre ellos:

- a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.
- b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

Por tanto, cabe dar por cumplida la exigencia relativa a los riesgos naturales del TRLSR en la Revisión del PGOU de Getxo.

VI.12.- Ruido e impacto acústico

El art. 3.a 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), establece que todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

A tal efecto, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus reglamentos de desarrollo (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), establecen que los instrumentos de planificación urbanística incluyan la zonificación acústica y se establezcan objetivos de calidad acústica aplicables a las distintas áreas acústicas y al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

La Revisión del PGOU de Getxo ha tomado en consideración los criterios de zonificación acústica definidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco a partir del ESTUDIO ACÚSTICO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE GETXO (marzo 2022, revisado en 2024) realizado por la consultora AAC y que obra en el expediente de la revisión del PGOU de Getxo. Dicho documento consta de:

1. OBJETO
2. ALCANCE
3. METODOLOGÍA
4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA
5. AFECCIÓN ACÚSTICA Y PLANEAMIENTO
6. ANÁLISIS ACÚSTICO A 20 AÑOS
7. CONCLUSIONES

En consecuencia, la Revisión del PGOU de Getxo cumple con las determinaciones exigidas en materia de Ruido.

ANEXO VII: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

VII.1.- Otras administraciones (bienes públicos)

El artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que, sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos.

En consecuencia, se ha procedido a la comunicación y solicitud de informe a las administraciones que se conoce que tienen bienes en el término municipal de Getxo y que pudieran estar afectadas por las determinaciones de la Revisión del PGOU de Getxo. En concreto han sido objeto de solicitud de informe:

- Ayuntamiento de Bilbao en relación a los 6 Malakates (bienes calificados e identificados en el Catálogo del Plan).
- Ministerio de Hacienda y Función Pública en relación a los bienes de la Administración General del Estado en Getxo (diversos bienes).
- Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco (diversos bienes).
- Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia (diversos bienes).

Todas las administraciones identificadas han remitido informes o comunicaciones sin mostrar oposición o reparo a las determinaciones descritas en la Revisión del PGOU de Getxo como se puede constatar en el expediente administrativo.

VII.2.- Ayuntamientos limítrofes

El artículo 63 de la LvSU sobre compatibilización del planeamiento general establece que los planes de ordenación estructural que afecten o que definan la ordenación en zonas limítrofes de varios términos municipales deben coordinar sus ordenaciones estructurales, bien mediante una acción concertada entre las administraciones o bien mediante el acuerdo para la elaboración de planes de compatibilización.

En consecuencia y al efecto de detectar posibles divergencias o necesidades de acuerdo entre municipios se han solicitado informes a los municipios limítrofes con Getxo (Berango, Erandio, Leioa, Portugalete y Sopela).

En el caso de Berango las solicitudes y acuerdos han resultado en la definición de varias actuaciones dotación (en suelo urbano de fincas a caballo entre los dos municipios), una actuación ampliada sujeta a un plan de compatibilización y a una actuación de ejecución de dotaciones públicas sujeta al acuerdo económico entre las dos administraciones.

En los casos de Erandio, Portugalete y Sopela no se han apreciado conflictos derivados de las previsiones de la Revisión del PGOU de Getxo, al margen de las determinaciones impuestas y recomendaciones de los instrumentos de ordenación del territorio.

Y en el caso de Leioa, igualmente no se han apreciado conflicto alguno con la excepción de la delimitación del linde municipal derivado de un ligero desajuste en la calle Amaia que se procede a corregir.

Por tanto, cabe dar por cumplida la exigencia legal de dar traslado a los municipios limítrofes de la Revisión del PGOU de Getxo en este caso.

VII.3.- Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

De acuerdo con la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco todo instrumento de ordenación debe ser informado en distintos momentos de su tramitación, al objeto de verificar su encaje y cumplimiento normativo con respecto a las Directrices de Ordenación del Territorio, el Plan Territorial Parcial donde se encuentre el municipio y los Planes Territoriales Sectoriales que le afecten.

Por todo ello y sin perjuicio de la valoración más exhaustiva que se realice tras la aprobación provisional y previo al informe de la COTPV, se han solicitado informes de Ordenación del Territorio al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco (Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana) en relación a las Directrices de Ordenación del Territorio y a los Planes Territoriales Sectoriales, y al Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia (Dirección General de Desarrollo Territorial) en relación al Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.

En dichos informes se señalan las siguientes observaciones y sugerencias:

- Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana (GV):
 - Conformidad del modelo territorial de la Revisión con las DOT.
 - Conformidad de la cuantificación residencial con la normativa de las DOT.
 - Posibilidad regulatoria de los 6 ámbitos de los asentamientos rurales de Andramari.
 - Cumplimiento de los estándares de Vivienda de Protección Pública y alojamientos dotacionales.
 - Suelos de actividades económicas y conformidad con el PTP en revisión.
 - Conformidad de los Sistemas Generales de transporte y comunicaciones. Movilidad.
 - Conformidad de los Sistemas Generales de equipamientos y de espacios libres.
 - Conformidad de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable.
 - Adecuación al PTS de ordenación de ríos y arroyos.
- Dirección General de Desarrollo Territorial (DFB), en relación a la revisión del PTP del Bilbao Metropolitano:
 - Conformidad de la cuantificación residencial con respecto a las DOT (que prevalece al PTP).
 - Conformidad del sector de actividades económicas de Martiturri.
 - Inclusión del ámbito de Mimenaga como Plan de Compatibilización.
 - Inclusión de todos los Sistemas Generales de Espacios Libres en el marco del Parque lineal Costero de Uribe-Kosta.
 - Correspondencia de la matriz de usos del medio físico con la de las DOT.
 - Adecuación de la normativa transitoria del PTP a los instrumentos de planeamiento en tramitación.

En consecuencia y sin perjuicio de otros informes sectoriales y del posterior informe de la COTPV previo a su aprobación definitiva, la Revisión del PGOU de Getxo resulta conforme con las determinaciones de ordenación del territorio contempladas en las DOT, en el PTP del Bilbao Metropolitano y en los PTS indicados.

VII.4.- Defensa Nacional

La Disposición Adicional Segunda 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, sobre bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas y el artículo 35 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, establecen que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, al informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

En consecuencia, se ha solicitado informe a la Secretaría de Estado de Infraestructura del Ministerio de Defensa sobre la Revisión del PGOU, si bien se ha recibido informe favorable de este instrumento de ordenación por parte del órgano encargado de velar por el patrimonio del Estado (Secretaría General del Patrimonio del Estado).

VII.5.- Necesidades de Seguridad

Mediante el Real Decreto 904/2021, de 19 de octubre, se aprueba el Estatuto del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado, GIESE O.A., una de cuyas funciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.Dos de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, es colaborar con los ayuntamientos en los planes de ordenación urbana que afecten a los inmuebles y acuartelamientos existentes.

Consecuentemente, se ha solicitado informe al Ministerio del Interior (Dirección General de la Guardia Civil) sobre el acuartelamiento de Getxo, recibándose informe favorable a la Revisión del PGOU de Getxo.

En igual medida se ha solicitado Informe al Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco para que, de acuerdo con el Plan General de Gestión de las Infraestructuras de la Ertzaintza, se informe sobre las necesidades de seguridad de la Ertzaintza, sin perjuicio de lo cual interesa señalar que la reciente reforma y ampliación de la Ertzain-etxea de Getxo permite cubrir y prestar el servicio a un total de 115.000 habitantes de los municipios de Getxo, Berango, Sopela, Urduliz, Barrika, Plentzia, Gorniz y Lemoiz, por lo que cabe dar por cumplidas las necesidades en materia de Seguridad para la Ertzaintza.

A nivel local, y en atención a la alegación formulada por el personal del propio Ayuntamiento de Getxo, se ha previsto el posible crecimiento de la dotación de la comisaría de la policía municipal en la Calle Alango, como consta en el Anexo I de la Normativa General.

Por todo ello, cabe dar por cubiertas las posibles necesidades de seguridad en la Revisión del PGOU de Getxo.

VII.6.- Protección Civil y Emergencias

De acuerdo con el art. 18.3 del Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Gestión de Emergencias, os planes generales de ordenación urbana, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los ayuntamientos requerirán, acordada su redacción, de la dirección del departamento del Gobierno competente en emergencias y protección civil, la información sobre riesgos existentes que deban ser respetados por su ordenación, información que ya se ha recabado. El Departamento del Gobierno Vasco competente en seguridad pública pondrá a disposición de las administraciones competentes la información relativa a los riesgos de protección civil presentes en el territorio objeto de planificación.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 15/2012, de 28 de junio, de Ordenación del Sistema de Seguridad Pública de Euskadi, obliga a tener en cuenta las determinaciones del inventario y mapa de riesgos y establecer, en su caso, medidas de prevención de riesgos y reducción del impacto de eventuales catástrofes y calamidades.

A tal efecto se solicitó el citado informe a la Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco relativo a la Revisión del PGOU de Getxo, en el que se abordan los riesgos contemplados en las previsiones de los planes territoriales y especiales de protección civil aprobados por el Gobierno Vasco y no otros, puesto que Getxo ya dispone de un Plan de Emergencia Municipal homologado por la Comisión de Protección Civil de Euskadi de fecha 21 de abril de 1998 (como se indica en el informe remitido).

En cuanto a los riesgos concretos, el informe aborda los siguientes:

- Riesgo de inundabilidad: Se informa de las distintas localizaciones y determinaciones aplicadas, no observándose reparo alguno.
- Riesgo sísmico: Getxo se sitúa en la zona de intensidad V según el Plan de Emergencias ante el Riesgo Sísmico de septiembre de 2006, con lo cual el municipio está exento de realizar un Plan de Emergencia Sísmico.

- Riesgo de incendios forestales: Se informa de las limitaciones de uso para zonas de riesgo alto y muy alto que únicamente se disponen en dos puntos del término municipal (zona arbolada junto al municipio de Sopela y en la zona arbolada junto al término municipal de Erandio) sin que esté previsto el uso de acampada en los mismos.
- Riesgos tecnológicos:
 - Riesgo por mercancías peligrosas: donde las vías identificadas para tales circunstancias (BI-637 y BI-3737) tienen un riesgo muy bajo.
 - Análisis de la incidencia de la normativa SEVESO III: el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco no ha informado de ningún establecimiento sujeto a esta normativa en el municipio de Getxo.

Por todo lo anterior, cabe dar por favorable la Revisión del PGOU de Getxo en relación a las necesidades y determinaciones de Protección Civil y Emergencias previsto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el art. 18 del Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Gestión de Emergencias.

ANEXO VIII: JUSTIFICACIONES, ESTUDIOS E INFORMES DE REDES E INFRAESTRUCTURAS

VIII.1.- Recursos hídricos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el art. 22.3.a 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), los planes de ordenación del territorio y urbanismo que puedan afectar al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía deben ser informados por las Confederaciones Hidrográficas correspondientes. En el caso de Getxo, en la medida que se encuentra en el País Vasco es la Agencia Vasca del Agua-URA el organismo de cuenca competente o delegado para la emisión de los informes de recursos hídricos.

En este mismo sentido el Consorcio de Aguas de Bilbao-Bizkaia (CABB), en calidad de entidad gestora de las redes de captación y suministro de los recursos hídricos, ha emitido el informe de disposición de infraestructura suficiente para atender las demandas planteadas en la Revisión del PGOU de Getxo, por tanto y tal y como se acredita en los informes que constan en el expediente, se acredita por parte del CABB la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos en el Sistema Zadorra que abastece a Getxo. Dichas exigencias han sido corroboradas y validadas por la entidad delegada de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, la Agencia Vasca del Agua-URA, al objeto de cumplimentar los requisitos del art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

VIII.2.- Infraestructura de saneamiento, tratamiento y vertidos

Al igual que en el apartado anterior (artículo 25.4 TRLA y artículo 22.3.a TRLUR), tanto el CABB como la Agencia Vasca del Agua-URA se han pronunciado sobre la capacidad de las redes e infraestructuras existentes para poder acoger la capacidad de transporte y tratamiento de aguas de saneamiento de las nuevas cargas derivadas de la Revisión del PGOU de Getxo, como consta en el expediente administrativo.

En el informe de la Agencia Vasca del agua se manifiesta expresamente la capacidad suficiente de transporte y tratamiento de las nuevas cargas derivadas de la Revisión del PGOU de Getxo. No obstante, desde el CABB se puntualiza que, en el caso de que el desarrollo del PGOU suponga un incremento en los volúmenes de caudales en sistemas unitarios, con puntos de desbordamientos en época de lluvias, "se deberán contemplar actuaciones necesarias de reducción sobre las aguas pluviales de forma que no se empeore la situación existente".

En todo caso, tanto en el apartado recursos hídricos como en el de infraestructura de saneamiento, tratamiento y vertidos, la Agencia Vasca del Agua ha emitido informe favorable a la tramitación de la Revisión del PGOU de Getxo.

VIII.3.- Telecomunicaciones

El artículo 50.2 Ley 11/2002, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones establece que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la esta ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas,

debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En consecuencia, se ha solicitado al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales) la emisión del citado informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación inicial y después de la aprobación inicial donde se recogen una serie de correcciones relativas a la normativa general y de urbanización, habiéndose obtenido informe favorable al respecto una vez constatados la realización de las correcciones.

Igualmente se han solicitado informes a las cuatro operadoras mayoritarias de telecomunicaciones (Telefónica, Euskaltel, Vodafone y Orange-Más móvil), habiéndose recibido informes favorables o comunicaciones de no incompatibilidad de la Revisión del PGOU con las previsiones de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, por lo que se garantiza la diseminación y accesibilidad de las redes para dar acceso de la población de Getxo a los servicios de telecomunicaciones y colaborar en la reducción de la desigualdad social.

VIII.4.- Gas e hidrocarburos

El artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos establece los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor y sus redes (entre ellos las de gas natural) y que deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda.

A tal efecto se ha girado consulta y solicitud de informe a la Secretaria de Estado de Energía (Dirección General de Política Energética y Minas) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, al Ente Vasco de Energía y a la empresa Nortegas Energía de Distribución S.A.U. (en calidad de distribuidora de la red de gas natural en Euskadi) y dichas entidades no han manifestado objeciones a la red definida para futura distribución de gas en los ámbitos de desarrollo definidos en la Revisión del PGOU.

En consecuencia, cabe dar por garantizado tanto el suministro de gas natural como la suficiencia de la red, sin perjuicio de la implementación de las futuras directivas y normativas de las políticas energéticas que se adopten en el marco de la transición ecológica sostenible y la transición económica justa.

VIII.5.- Suministro eléctrico

El artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico establece que la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Igualmente, y en todo caso, en lo relativo a las instalaciones de transporte cuya autorización sea competencia de la Administración General del Estado se estará a lo establecido en la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas. A todos los efectos, las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la presente ley, tendrán la condición de sistemas generales.

Por todo lo anterior, se ha girado consulta y solicitud de informe a la Secretaria de Estado de Energía (Dir. General de Política Energética y Minas) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a la empresa Red Eléctrica Española (Redeia), al Ente Vasco de Energía y a la distribuidora principal I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U.

En los citados informes se ha trasladado las condiciones generales de diseño de la red eléctrica de distribución y las condiciones económicas de explotación en su caso, toda vez que no existen redes de generación o transporte de energía eléctrica (informe Ministerial y de Redeia) y realizan una serie de recomendaciones ya incluidas en la regulación de la Revisión del PGOU (Ente Vasco de Energía). En el caso de la distribuidora principal I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U. manifiesta la necesidad de prever una

parcela para una nueva subestación eléctrica y la ejecución de un nuevo enlace para garantizar el suministro de socorro al término municipal de Getxo.

Dichas determinaciones han sido incluidas en la Revisión del PGOU de Getxo por lo que cabe dar por garantizado tanto el suministro eléctrico como la suficiencia de la red, sin perjuicio de la implementación de las futuras directivas y normativas de las políticas energéticas que se adopten en el marco de la transición ecológica sostenible y la transición económica justa que se señalan en los distintos planes energéticos de Euskadi (según informe del Ente Vasco de Energía).

VIII.6.- Sostenibilidad energética

El artículo 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética, si bien el apartado 4 del mismo artículo 7 señala que en caso de que el instrumento de ordenación se encuentre sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, el estudio de sostenibilidad energética estará incluido en el estudio ambiental estratégico, o del documento ambiental estratégico, según proceda.

En todo caso, el estudio sobre sostenibilidad energética incluirá los siguientes aspectos:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

La presente Revisión del PGOU de Getxo está sujeta a EAE y se acompaña del estudio ambiental estratégico con los contenidos descritos y concluye con una categorización de las acciones implantadas en las ordenaciones y regulaciones del Plan y vinculadas a:

- Fomento de usos mixtos e incremento de la densidad edificatoria.
- Desclasificación importante de suelo urbanizable.
- Configuración del sumidero de carbono y mantenimiento de la biodiversidad y el paisaje.
- Implementación en las ordenanzas de edificación y urbanización de acciones y regulaciones que redundan en una mejora de la sostenibilidad energética, sobre todo en materia de movilidad y reducciones GEI.
- Aplicación del CTE y de la Ley 4/2019 para la eficiencia energética e implementación de las energías renovables.
- Fomento de la movilidad sostenible en todos sus formatos y modalidades.
- Puesta en carga de las infraestructuras de transporte colectivo de manera vinculada al tejido productivo.
- Continuidad en la mejora y eficiencia del alumbrado público.

Teniendo presente los contenidos específicos descritos en el Estudio Ambiental Estratégico, se cumple con los requisitos establecidos en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca y que permiten apuntar hacia la sostenibilidad energética del modelo de ocupación territorial definido en la Revisión del PGOU de Getxo.

VIII.7.- Planificación de vías terrestres y Carreteras

El art. 22.3.c 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 establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deben solicitar el informe preceptivo en materia de carreteras.

En Bizkaia la materia de carreteras se regula por la Norma Foral 25/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia y su normativa de desarrollo, el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia, 112/2013, de

21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia y el Decreto Foral 66/2019, de 28 de mayo, de la Diputación Foral de Bizkaia, por el que se modifica el Catálogo Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Bizkaia incluido en la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de carreteras de Bizkaia.

En consecuencia, se ha solicitado informe a la Dirección General de Innovación y Gestión Viaria de la Diputación Foral de Bizkaia para que establezca la adecuación de la Revisión del PGOU de Getxo a la normativa de carreteras, al Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia y su actual revisión en curso.

El informe recibido aborda:

- El análisis de los sistemas generales viarios forales (BI-637 y BI-3737):
 - Se señalan algunas erratas de los documentos.
 - Se indican los tramos pendientes de cesión al Ayuntamiento.
- Se analizan las limitaciones de usos de la propiedad:
 - Corrección de las distancias de afección de la normativa general, según algunos tramos y clases de suelo.
- Se analizan las afecciones sectoriales de los desarrollos urbanísticos:
 - AEDP_SNU Ampliación de Fadura.
 - ANU-SM01 Martiturri.
 - AI-R06 Zubilleta.
 - AA-R09 Iturribarri II.
- Se analizan las actuaciones previstas en la Red Foral:
 - PTS de Carreteras y Subfluvial de Lamiako.
- Se analiza la integración con el PTS de vías ciclistas:
 - Correcciones de ramales secundarios.
- Se describe el estudio de movilidad sostenible:
 - Escenario actual.
 - Consecuencias sobre el sistema de transporte.
 - Soluciones de transporte y gestión.
- Integración de las determinaciones de la calidad acústica vinculadas al EAE.

Los aspectos de integración de las determinaciones de la calidad acústica se complementan en un segundo informe emitido por la Dirección de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Bizkaia, en la cual se analiza la incidencia la contaminación acústica de la red foral de carreteras sobre el tejido urbano existente y los futuros desarrollos de acuerdo con el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (estudios de impacto acústico, definición de OCAs y planes zonales en su caso y medidas correctoras).

Vistos todos los informes y una vez realizadas todas las correcciones señaladas, cabe concluir que la Revisión del PGOU de Getxo cumple con la normativa de carreteras, con el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia y su actual revisión en curso.

VIII.8.- Transportes por Carretera

Conforme al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 3 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), los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. El desarrollo de estas políticas implica, entre otras determinaciones, garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable y el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo.

Igualmente, el artículo 22.3.c 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 establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deben solicitar el informe preceptivo a las Administraciones competentes en materia de servicios e infraestructuras afectadas, en este caso al servicios de transporte público y colectivo desplegados por administraciones distintas de la Administración municipal.

En la actualidad es el Consorcio de Transportes de Bizkaia (participada al 50% por el Gobierno Vasco y Diputación Foral de Bizkaia) quien despliega el servicio de transporte intermunicipal por carretera mediante autobús (Bizkaibus). En consecuencia, se ha solicitado informe al Consorcio de Transportes de Bizkaia para que evalúe la incidencia de la regulación de transporte público urbano sobre la Revisión del PGOU de Getxo (Ley 4/2004, de 18 de marzo, de Transporte de Viajeros por Carretera, Ley 2/2000, de 29 de junio, de Transporte Público Urbano e Interurbano de Viajeros en Automóviles de Turismo y el Decreto 51/2012, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Transporte de Viajeros por Carretera).

En el expediente consta referencia a la solicitud el informe realizado y no habiéndose mostrado oposición a sus determinaciones cabe concluir que la Revisión del PGOU de Getxo cumple con la normativa de transporte público urbano señalada.

VIII.9.- Planificación ferroviaria

El art. 22.3.c 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 establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deben solicitar el informe preceptivo en materia ferroviaria.

En la materia ferroviaria se regula por Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Además, en Euskadi es la Ley 6/2004, de 21 de mayo, de Red Ferroviaria Vasca. Es Euskal Trenbide Sarea la que regula las competencias de gestión y es el Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el que regula la disposición y planificación de la red ferroviaria.

En el caso de Getxo, es un municipio sobre el que transcurre la línea 1 de Metro Bilbao y que dispone de 7 paradas de metro (Areeta, Gobela, Neguri, Aiboa, Algorta, Bidezabal e Ibarbengoa). En consecuencia, resulta preceptivo el informe ferroviario en virtud de los arts. 5 a 7 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. A tal efecto, se ha solicitado el citado informe tanto a Euskal Trenbide Sarea como al Consorcio de Transporte de Bizkaia.

Recibidos ambos informes, en ellos se señalan las siguientes observaciones y sugerencias:

- Euskal Trenbide Sarea (GV):
 - Correcciones sobre el dominio público ferroviario y posibilidad de desafectación.
 - Sujeción del régimen exclusivo de licencias dentro del dominio público ferroviario a favor de la Dirección de Infraestructuras del Transporte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.
- Consorcio de Transporte de Bizkaia:
 - Constatación de la modificación del PTS ferroviario en sus previsiones anteriores sobre la ubicación de una estación en Andra Mari.
 - Inclusión de las regulaciones normativas de ruido aéreo y de vibraciones en las zonas de influencia del ferrocarril, dentro del apartado de la normativa general.
 - Sugerencia de las posibles medidas a ubicar en los nuevos desarrollos para mitigar los impactos de ruido, según Decreto 213/2012.
 - Necesidad de estudio acústico para los nuevos desarrollos.
 - Integración de las determinaciones de la calidad acústica vinculadas al EAE.

Vistos todos los informes y una vez realizadas todas las correcciones señaladas, cabe concluir que la Revisión del PGOU de Getxo cumple con la normativa ferroviaria y con el Plan Territorial Sectorial ferroviario.

VIII.10.- Aeropuertos y servidumbres aeronáuticas

El art. 22.3.c 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 establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deben solicitar el informe preceptivo en materia de servidumbres aeronáuticas.

Igualmente, la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, establece que las administraciones u organismos competentes para la tramitación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores.

De manera específica el término municipal de Getxo se encuentra afectado por la servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao según el art. 5 del Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao, la Orden FOM/1859/2011, de 6 de junio, por la que se modifica la delimitación de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao, aprobado por Orden de 17 de julio de 2001 y, más recientemente, por el Real Decreto 537/2023, de 20 de junio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Cantabria, Galicia, La Rioja, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Principado de Asturias para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

En consecuencia, dentro de la tramitación de la Revisión del PGOU de Getxo se ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), que es el órgano mediante el cual el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible diseña la estrategia, dirige la política aeronáutica a cuyo efecto coordina a los organismos, entes y entidades adscritos al Departamento con funciones en aviación civil, y ejerce de regulador en el sector aéreo, dentro de las competencias de la Administración General del Estado.

El informe de la Dirección General de Aviación Civil remitido señala que:

- Afecciones sobre el territorio:
 - Consideraciones generales.
 - Condicionantes superpuestos e interferencias con el ejercicio de la explotación aeroportuaria. Inclusión de la preceptividad normativa y planos específicos de la afección aeroportuaria.
- Conclusiones:
 - Necesidad de modificar la normativa aplicable y los criterios de referencia.
 - Corrección de los planos de servidumbres.
 - Definición de las alturas de las edificaciones en la zona del cono aéreo.
 - Zona de seguridad radioeléctrica:
 - Necesidad de presentar un estudio aeronáutico a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - Inclusión de las determinaciones en suelo no urbanizable.
 - Otras consideraciones:
 - Modificación normativa de limitación de obras y actividades.
 - Limitación de colocación de aerogeneradores en función de la servidumbre aérea.
 - Acreditaciones a presentar en los estudios.
 - Emisión del certificado del Sr. Secretario sobre aspectos en suelo urbano Consolidado.

- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas y a incluir en el planeamiento:
 - Correcciones en los planos.
 - Correcciones normativas.
- Aclaraciones.
- Necesidad de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación definitiva.

Todas las determinaciones y exigencias dictadas por la Dirección General de Aviación Civil han sido acogidas en el documento de aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Getxo, por lo que cabe presumir, pendiente de su validación final que el instrumento de ordenación cumple con la normativa de servidumbres aéreas.

VIII.11.- Puertos de interés general

El artículo 22.3.c 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 la medida que un instrumento de ordenación afecte a infraestructuras de alguna administración, y los artículos 56 y 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, establece que para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencias concurrentes sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.

En consecuencia, tanto con carácter previo a la aprobación inicial como tras la aprobación inicial se ha solicitado informe de afección al dominio portuario y a la infraestructura portuaria del Puerto de Bilbao ubicada en Getxo a la entidad Puertos del Estado dependiente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y a la propia entidad de gestión del Puerto de Bilbao, la Autoridad Portuaria de Bilbao.

Ambas entidades han emitido informe favorable condicionado a las siguientes determinaciones, a ser verificadas tras la aprobación provisional:

- Puertos del Estado:
 - No inclusión de determinaciones sobre el dominio portuario que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria o explotación marítima.
 - Calificación de toda la zona de servicio portuaria como Sistema General portuario.
 - Corrección de la delimitación del dominio portuario en función del DEUP.
 - No inclusión de los bienes con características de patrimonio cultural del dominio portuario en el Catálogo de la Revisión del PGOU por ser competencia exclusiva del Ministerio de Cultura en virtud de la Ley 16/1985 y el Real Decreto 111/1986.
- Autoridad Portuaria de Bilbao:
 - Corrección de la delimitación del dominio portuario en función del DEUP.
 - Indicación de la prevalencia expresa, bajo el principio de especialidad, de la legislación portuaria frente a la Ley de Costas donde exista dominio portuario.
 - No inclusión de los bienes con características de patrimonio cultural del dominio portuario en el Catálogo de la Revisión del PGOU por ser competencia exclusiva del Ministerio de Cultura en virtud de la Ley 16/1985 y el Real Decreto 111/1986.
 - Proceso de desafección y correcciones sobre la parcela del Faro de la Galea.

Habiéndose observado y corregido todas las determinaciones indicadas, cabe dar por favorable la Revisión del PGOU de Getxo en relación a la afección portuaria y al dominio público marítimo-portuario.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

VIII.12.- Movilidad Sostenible

Conforme al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 3 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), los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. El desarrollo de estas políticas implica, entre otras determinaciones, garantizar la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

Igualmente, el TRLRUR define como criterio de ocupación de suelo (artículo 20.1.c) la incorporación de la movilidad sostenible, lo cual se coherente tanto con las competencias propias de las administraciones locales definidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) y en nuestro caso en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En esta materia el Ayuntamiento de Getxo, por su condición de municipio de más de 50.000 habitantes tiene la competencia propia (artículos 25.2.g y 26.1.d LBRL) en materia de tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad, así como de transporte colectivo urbano de viajeros y medio ambiente urbano y (artículo 17.1.32 LILE) y de en materia de ordenación, gestión, disciplina y promoción en vías urbanas de su titularidad de la movilidad y accesibilidad de personas, vehículos, sean o no a motor, y animales, y del transporte de personas y mercancías, para lo que podrán fijar los medios materiales, técnicos y humanos que se consideren necesario.

Por todo ello, la Revisión del PGOU de Getxo asume como eje vertebrador el principio y las determinaciones necesarias para alcanzar la movilidad sostenible, tanto en la ciudad existente, en sus nuevos desarrollos y zonas que ya no serán desarrolladas.



TABLA 1: LISTADO DE SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)							
Código SG	Superficie m²	Código SG	Superficie m²	Código SG	Superficie m²	Código SG	Superficie m²
ZSG-EL-01	576,19	ZSG-EL-13e	113,09	ZSG-EL-28d	405,32	ZSG-EL-46b	540,76
ZSG-EL-03	1.666,52	ZSG-EL-13f	2.039,53	ZSG-EL-29	193,86	ZSG-EL-46c	171,40
ZSG-EL-04	5.013,67	ZSG-EL-14	12.626,94	ZSG-EL-30	313,22	ZSG-EL-47a	2.058,89
ZSG-EL-05a	94,73	ZSG-EL-15	1.646,88	ZSG-EL-31a	2.875,41	ZSG-EL-47b	2.119,76
ZSG-EL-05b	595,81	ZSG-EL-16	2.416,53	ZSG-EL-31b	7.000,00	ZSG-EL-48	270,54
ZSG-EL-06	1.065,16	ZSG-EL-17a	3.966,57	ZSG-EL-32a	415,06	ZSG-EL-49a	1.225,05
ZSG-EL-07	3.316,52	ZSG-EL-17b	1.680,71	ZSG-EL-32b	1.461,66	ZSG-EL-49b	5.540,13
ZSG-EL-08a	2.771,71	ZSG-EL-17c	6.791,56	ZSG-EL-33a	240,86	ZSG-EL-49c	1.801,58
ZSG-EL-08b	8.462,09	ZSG-EL-17d	12.161,44	ZSG-EL-33b	275,30	ZSG-EL-49d	6.065,03
ZSG-EL-8c	3.165,04	ZSG-EL-18a	11.514,04	ZSG-EL-33c	80,09	ZSG-EL-49e	138,18
ZSG-EL-8d	5.263,25	ZSG-EL-18b	14.755,49	ZSG-EL-33d	190,40	ZSG-EL-49f	1.285,02
ZSG-EL-08e	1.682,52	ZSG-EL-18c	4.039,78	ZSG-EL-34a	3.233,92	ZSG-EL-49g	17.133,70
ZSG-EL-08f	2.239,19	ZSG-EL-18d	5.642,57	ZSG-EL-34b	2.474,16	ZSG-EL-50a	229,91
ZSG-EL-08g	3.863,90	ZSG-EL-183	2.716,85	ZSG-EL-35	998,76	ZSG-EL-50b	351,24
ZSG-EL-08h	793,02	ZSG-EL-19	6.457,30	ZSG-EL-36	880,08	ZSG-EL-50c	6.579,65
ZSG-EL-09a	2.174,60	ZSG-EL-20	2.520,56	ZSG-EL-37a	5.250,50	ZSG-EL-51	2.386,29
ZSG-EL-09b	1.418,14	ZSG-EL-21a	1.333,19	ZSG-EL-37b	975,40	ZSG-EL-52	2.863,96
ZSG-EL-09c	7.418,05	ZSG-EL-21b	3.628,86	ZSG-EL-37c	850,68	ZSG-EL-57	3.334,26
ZSG-EL-09d	2.166,59	ZSG-EL-21c	1.624,51	ZSG-EL-37d	2.023,19	ZSG-EL-58a	590,45
ZSG-EL-09e	2.140,71	ZSG-EL-21d	848,26	ZSG-EL-38	2.786,37	ZSG-EL-58b	1.551,17
ZSG-EL-09f	6.445,69	ZSG-EL-22a	2.643,02	ZSG-EL-39	3.252,46	ZSG-EL-59a	298,47
ZSG-EL-09g	1.182,55	ZSG-EL-22b	1.358,26	ZSG-EL-40	1.508,12	ZSG-EL-59b	502,15
ZSG-EL-09h	674,15	ZSG-EL-22c	488,36	ZSG-EL-41	1.769,57	ZSG-EL-60a	6.282,33
ZSG-EL-09i	1.278,96	ZSG-EL-22d	661,36	ZSG-EL-42a	171,36	ZSG-EL-60b	4.622,58
ZSG-EL-11a	6.920,85	ZSG-EL-23a	849,12	ZSG-EL-42b	134,23	ZSG-EL-61a	2.578,08
ZSG-EL-11b	8.352,60	ZSG-EL-23b	237,00	ZSG-EL-42c	274,43	ZSG-EL-61b	1.051,34
ZSG-EL-11c	734,50	ZSG-EL-24	362,72	ZSG-EL-43a	251,72	ZSG-EL-62	7.772,74
ZSG-EL-12	9.680,83	ZSG-EL-25a	9.156,13	ZSG-EL-43b	324,87	ZSG-EL-63a	4.955,77
ZSG-EL-13a	2.710,35	ZSG-EL-25b	2.738,01	ZSG-EL-44a	1.452,68	ZSG-EL-63b	852,50
ZSG-EL-13b	21,77	ZSG-EL-25c	11.296,02	ZSG-EL-44b	299,14	ZSG-EL-63c	3.918,70
ZSG-EL-13c	705,00	ZSG-EL-25d	1.438,08	ZSG-EL-45	212,39	ZSG-EL-64	394,45
ZSG-EL-13d	6.028,16	ZSG-EL-26	1.028,86	ZSG-EL-46a	1.364,88	TOTAL SGEL SUC	364.810,60



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS EN ACTUACIONES INTEGRADAS EN SUNC, SECTORES EN SUELO URBANIZABLE (SZ) y PLANES ESPECIALES EN ANDRA MARI						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m ²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGEL-AI-R01	ARRU AI-R01	MARTIKOENA	1.987,74	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R02	ARRU AI-R02	SAN NICOLAS	1.192,21	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	7.511,29	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R07	ARRU AI-R07	LA GALEA	661,17	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R09	ARRU AI-R09	ARENEAZPI	1.440,36	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-AI-R11	ARRU AI-R11	ORMAZA	4.587	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGEL-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	26.316,57	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURUa	ANU S-R01	TOSU	7.724,47	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURUb	ANU S-R02	MURU	14.614,16	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-MURUc	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	12.869,41	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR-FARO	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	9.651,55	Adscrito	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR4	ANU S-R04	DENDARIENA	12.790,54	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	10.654,30	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEL-PE-R01	PE-R01	URI	3.700,00	Incluido	Cesión suelo	SU
ZSGEL-PE-R02	PE-R02	PERUNE	1.780,00	Incluido	Cesión suelo	SU
ZSGEL-PE-R03	PE-R03	DILIZ GOIKOA	1.500,00	Incluido	Cesión suelo	SU
ZSGEL-PE-R04	PE-R04	DILIZ BEHEKOA	1.320,00	Incluido	Cesión suelo	SU
ZSGEL-PE-R05	PE-R05	SARATXAGA	1.400,00	Incluido	Cesión suelo	SU
ZSGEL-PE-R06	PE-R06	MOREAGA	930,00	Incluido	Cesión suelo	SU
TOTAL SGEL EN AIs, SECTORES Y PEs			491.220,26			



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)					
Código SG	Uso	Elemento	Ubicación	Clase de suelo	Titularidad
ZGE-EQP-AP-01	aparcamiento	Parking Av Algorta	AV ALGORTA 88A	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AP-02	aparcamiento	Parking Plaza Coro Biotz alai	PZ CORO BIOTZ-ALAI	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AP-03	aparcamiento	Parking antiguo cine Bikain	CL SANTA EUGENIA 25	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-01	asistencial	Parroquia San Jose Obrero de Romo	CL EZEQUIEL AGUIRRE 21	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-02	asistencial	Residencia Belauste	CL PASEO DEL PUERTO 8	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-03	asistencial	Residencia San Esteban	AV LOS CHOPOS 14	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-04	asistencial	Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul	CL CARIDAD 12	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-05	asistencial	Residencia Beato Domingo Iturrate	CL GAZTELUMENDI 30 y 33	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-06	asistencial	Fundación Argia	CL SAN MARTIN 6	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-07	asistencial	Residencia Santa Maria de Getxo	CL MAIDAGAN 34	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-08	asistencial	Fundación Argia	CL SAN MARTIN 6 con Padre Felix de la Virgen	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-09	cívico-cultural	Casa parroquial	AV BASAGOITI 68	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-AS-10	religioso	Parroquia de San Ignacio de Loyola	PZ SAN IGNACIO-SAN IGNAZIO 1	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-01	cívico-cultural	Club Marítimo Del Abra	AV ZUGATZARTE 11	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-02	cívico-cultural	Club Negubide	CL PASEO DEL PUERTO 10	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-03	cívico-cultural	batzoki algorta	AV ALGORTA 104	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-04	cívico-cultural	Bentaranoa	AV ANGEL 49	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-05	cívico-cultural		CL ERROTALDE 20	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-CC-06	cívico-cultural		CL MAIDAGAN 61	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-DO-03	docente	Colegio Europa	ES GOÑI 3	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-DO-04	docente	Ikastola San Nikolas	CL ARENEAZPI 15	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-01	religioso	Parroquia de Santa Ana	CL IBAIBIDE 13	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-02	religioso	Ermita de Santa Ana	PZ SANTA ANA 1	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-03	religioso	Iglesia de Nuestra Señora de las Mercedes	AV LAS ARENAS-AREETA 1	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-04	religioso	Parroquia San Jose Obrero de Romo	CL EZEQUIEL AGUIRRE 19	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-05	religioso	Hermanas Maria Reparadora	AV ZUGATZARTE 36	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-06	religioso	Iglesia de Nuestra Señora del Carmen (Agustinos)	CL PASEO DEL PUERTO 18	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-07	religioso	Siervas de Jesus de la Caridad	CL PASEO DEL PUERTO 7	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-08	religioso	Parroquia de San Ignacio de Loyola	PZ SAN IGNACIO-SAN IGNAZIO 1A	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-09	religioso	Residencia Sofia Barat- Congregación del Sagrado Corazon de Jesus	CL SAGRADO CORAZON 5	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-10	religioso	Parroquia de San Martin	CL ELIZONDO 1	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-11	religioso	Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul	CL CARIDAD 10	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-12	religioso	Parroquia de San Nicolas de Bari	PZ SAN NICOLAS 1	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-13	religioso	Parroquia de la Santísima Trinidad(Padres Trinitarios)	CL SAN MARTIN 6	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-14	religioso	Parroquia del Santísimo Redentor	CL REDENTOR 16	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-15	religioso	Parroquia de Santa Maria	CL MAIDAGAN 57	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-RE-17	religioso	Convento de Carmelitas Descalzas de San Jose	CR ZIENTOETXE 10	SUC	PRIVADO
ZGE-EQP-SP-01	servicio público	Tanatorio de Getxo	CL OLLARRETXE 6	SUC	PRIVADO
ZSG-ALD-01	alojamiento	alojamiento dotacional	CL BOSTGARRENA	SUC	PUBLICO
ZSG-ALD-SR05-01	alojamiento	alojamiento dotacional	ES DILIZ 9	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-01	aparcamiento	Parking - Guardería de vehiculos (Aiboa – antiguo Instituto Getxo II)	CL LARRAÑAZUBI 2	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-02	aparcamiento	Aparcamiento Las Arenas	CL LAS MERCEDES	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-03	aparcamiento	parking Iglesia Las Mercedes	AV LAS ARENAS-AREETA	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-04	aparcamiento	parking Santa Clara (nuevo)	CL LOS FUEROS con CL ARKOTXA (enfrente de Santa Clara)	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-05	aparcamiento	parking rke	PZ SANTA EUGENIA 1	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-06	aparcamiento	parking JOSE MARIA CHAVARRI ZUAZO	PZ JOSE MARIA CHAVARRI ZUAZO	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-07	aparcamiento	Parking Gobela (Polideportivo)	CL LUIS LOPEZ OSES	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-08	aparcamiento	Parking Antiguo Golf	CL GOBELAURRE	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-09	aparcamiento	Parking Campa del Loro	CL PASEO MARQUES DE ARRILUZE E IBARRA	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-10	aparcamiento	Parking Manuek Gainza	PE MANUEL GAINZA	SUC	PUBLICO
ZSG-AP-11	aparcamiento	Parking Muxikebarri	AV BASAGOITI 77	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-01	administrativo	Lanbide	CL NEGUBIDE 1B	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-02	administrativo	Bake-Eder	AV ZUGATZARTE 32	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-03	administrativo	Edificio consistorial	CL LOS FUEROS 1	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-04	administrativo	Santa Clara	CL LOS FUEROS 6 Y 8	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-05	administrativo	Juzgados	CL LOS FUEROS 10	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-06	administrativo	Casa Encantada	AV BASAGOITI 20	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-07	administrativo	Radio Taxi y Asociaciones	CL MARTIKOENA 16	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-08	administrativo	Casa Tangora, Oficina Municipal de Información al Consumidor	AV ALGORTA 98	SUC	PUBLICO



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)					
Código SG	Uso	Elemento	Ubicación	Clase de suelo	Titularidad
ZSG-EQ-AD-09	administrativo	Correos	CL TORRENE 6	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AD-10	administrativo	Elkartegi	CL OGOÑO 1	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AS-01	asistencial		CL SANTA EUGENIA 12	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AS-02	asistencial	Apartamentos tutelados de Las Arenas	CL LUIS LOPEZ OSES 3	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AS-03	asistencial	Residencia Municipal Sagrado Corazón de Jesus	CL ORMETXE 22	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-AS-04	asistencial	Apartamentos tutelados de Algorta	CL JUAN BAUTISTA ZABALA 3B	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-CC-01	cívico-cultural	Romo Kultur Etxea	PZ SANTA EUGENIA 1	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-CC-02	cívico-cultural	Biblioteca San Nicolás	PZ SAN NICOLAS 1A	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-CC-03	cívico-cultural	Muxikebarri	AV BASAGOITI 77	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DE-01	deportivo	Skatepark Las Arenas	CL LAS MERCEDES S/N	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DE-02	deportivo	Polideportivo Gobela	CL LUIS LOPEZ OSES 1	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DE-03	deportivo	Skatepark Arrigunaga	PLAYA ARRIGUNAGA	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DE-04	deportivo	C. D. Fadura + CPT	LOS CHOPOS 60 y 64	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-01	docente	Escuela de Música Andres Isasi	CL LAS MERCEDES 6	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-02	docente	EOI Getxo	PZ ESCUELAS-ESKOLAK 0	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-03	docente	IES Julio Caro Baroja	AV SALSIDU 42	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-04	docente	IEFPS Fadura	CL BIZKERRE 0	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-05	docente	IES Aixerrota	CL PEÑA DE SANTA MARINA 14	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-DO-07	docente	Haurreskola Egunsentia	CL LOS FUEROS 16	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-01	genérico	Plaza de la Estación de Las Arenas	PZ ESTACION DE LAS ARENAS	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-02	genérico	Punta Begoña	Calle Paseo Marques de Arriluze e Ibarra Kalea / Muelle Ereaga Kaia	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-03	genérico	Santa Clara (nuevo)	CL LOS FUEROS con CL ARKOTXA (enfrente de Santa Clara)	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-04a	genérico	Terreno junto al ascensor de Metro Aiboa	CL Txakursolo(a la altura del numero 14)	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-04b	genérico	Terreno junto al ascensor de Metro Aiboa	CL Txakursolo(a la altura del numero 14)	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-05	genérico	Espacios de Brigada (Aiboa – antiguo Instituto Getxo II)	AV LOS CHOPOS 56	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-06	genérico	Molino Aixerrota	CR LA GALEA	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-07	genérico	Casa de bombas		SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-08	genérico	Servicios Urgull	entre Torrene 6 y 8	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-09	genérico	Errotatxu	PG POLIGONO INDUSTRIAL ERROTATXU 5	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-10	genérico	Lantegi Batuak	CL GABRIEL RAMOS URANGA 57B	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-11	docente	Colegio Infantil Juan Bautista Zabala	CL SAN MARTIN 7	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-12	genérico	Polideportivo Andra Mari	CL MAIDAGAN 60	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-13	genérico		CL MAIDAGAN 62B (segun catastro)	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-15	genérico		CL SAN NICOLAS 23	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-GE-16	genérico	Edificio Intergeneracional	CL LOPE DE VEGA 12	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SA-01	sanitario	CS Las Arenas	CL BIDEBARRIETA 12	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SA-02	sanitario	CS Alango	CL ALANGO 30	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SA-03	sanitario	Centro de Salud Mental Uribe (San Nikolas 2)	CL SAN NICOLAS 2	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SA-04	sanitario	CS Algorta	CL BIDEZABAL 30	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SA-05	sanitario	San Martín	CL SAN MARTIN 17	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-01	servicio público	Ertzaintza	CL AIBOA 13	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-02	servicio público	Policia Municipal	CL ALANGO 25	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-03	servicio público	Guardia Civil	CL ARENE Bloque.4_6	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-05	servicio público	Cementerio	CL BOSTGARRENA 3	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-06	servicio público	Mercado	CL TORRENE 4	SUC	PUBLICO
ZSG-EQ-SP-08	servicio público	Antigua gasolinera Algorta	AV ALGORTA 74B	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-EE-01a	Energía Eléctrica		AV BASAGOITI 72 Y 74	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-EE-01b	Energía Eléctrica		AV BASAGOITI 72 Y 74	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-SN-01	malakate	Malakate OLLARRETXE	junto a CR OLLARRETXE 43	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-SN-02	malakate	Malakate MAIDAGAN	PARQUE MAIDAGAN 1A	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-SN-03	malakate	Malakate OSABENA	junto a CL GABRIEL RAMOS URANGA 12	SUC	PUBLICO
ZSG-IN-SN-08	saneamiento	Depuradora Playa Arrigunaga	PLAYA ARRIGUNAGA	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-01	accesibilidad	Ascensor desde Txakursolo al Metro de Aiboa	CL TXAKURSOLO 14	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-02a	accesibilidad	Ascensores desde Juan Bautista Uribarri a Alango	CL JUAN BAUTISTA URIBARRI 12	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-02b	accesibilidad	Ascensor de Euskalherria a Juan Bautista Uribarri	CL JUAN BAUTISTA URIBARRI 15	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-02c	accesibilidad	Ascensor desde Areneondo a Euskalherria	CL EUSKALHERRIA 35	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-02d	accesibilidad	Ascensores desde Arene a Areneondo	CL ARENEONDO 7	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-03	accesibilidad	Ascensor Ereaga-Maria Cristina	ML EREAGA 14	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-04a	accesibilidad	Ascensor del metro al camino	METRO AIBOA	SUC	PUBLICO



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)					
Código SG	Uso	Elemento	Ubicación	Clase de suelo	Titularidad
ZSG-MA-PE-04b	accesibilidad	Ascensor del camino a la Residencia de Ancianos	CL MIGUEL BEASCOA	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-05	accesibilidad	Ascensor Parking Puerto Viejo	CL RIBERA	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-06	accesibilidad	Ascensor Cafetería Usategi	PARQUE USATEGI 1B	SUC	PUBLICO
ZSG-MA-PE-07	accesibilidad	Elemento accesibilidad entre Udaberria y Txakurso	CL TXAKURSOLO, 10 Y 12	SUC	PUBLICO

SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTO						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGEQ-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	6.354,98	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEQ-SR1	ANU S-R01	TOSU	7.699,74	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGEQ-SR3	ANU S-R03	FARO	1.224,68	Incluido	Cesión suelo	SZ
			15.279,40			

SISTEMAS GENERALES ALOJAMIENTO DOTACIONAL						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGALD-SR3-01	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	2.135,05	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-SR3-02	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.455,51	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	3.177,19	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGALD-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLETAS	1.534,52	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGALD-ALD-01	-	KORTIÑE	2.353,17	-	-	SUC
			12.655,44			

SISTEMAS GENERALES VIARIOS						
Código SG	Actuación a cargo	Nombre ACTUACIÓN	Superficie m²	Forma de obtención	Modalidad de cesión	Clase de suelo
ZSGVI-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	9.206,53	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR1	ANU S-R01	TOSU	25.249,55	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR2	ANU S-R02	MURU	15.697,89	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR3	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	17.249,30	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR4	ANU S-R04	DENDARIENA	9.115,26	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	2.951,01	Incluido	Cesión suelo	SZ
ZSGVI-AI-R04	ARRU AI-R04	KATEA-PUERTO ORDUÑA	171,50	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R05	ARRU AI-R05	ALGORTA	16,13	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06a	ARRU AI-R06	ZUBILLETAS	773,87	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06b	ARRU AI-R06	ZUBILLETAS	2233,22	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06c	ARRU AI-R06	ZUBILLETAS	833,61	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R06d	ARRU AI-R06	ZUBILLETAS	700,24	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R07a	ARRU AI-R07	GALEA	912,99	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R07b	ARRU AI-R07	GALEA	148,50	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R011a	ARRU AI-R11	ORMAZA	144,15	Incluido	Cesión suelo	SUNC
ZSGVI-AI-R011b	ARRU AI-R11	ORMAZA	3.099,81	Incluido	Cesión suelo	SUNC
			88.503,56			

AD: ACTUACION DE DOTACION
 AI: ACTUACION INTEGRADA
 ALD: ALOJAMIENTO DOTACIONAL
 ANU: ACTUACION DE NUEVA URBANIZACION

EQ: EQUIPAMIENTO
 SR-0: SECTOR RESIDENCIAL
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 SZ: SUELO URBANIZABLE

VI: VIARIO
 ZSG: ZONA DE SISTEMAS GENERALES
 ARRU: ACTUACION DE REHABILITACION Y REFORMA URBANA
 EL: ESPACIOS LIBRES

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA SOLUCIÓN ADOPTADA

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validadocdocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.



TABLA 2: COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES

SUNC ACTUACIÓN	Estándar SLEL m²	Superficie total cesión SLEL m²	Estándar cesión SLDO m²	Superficie total cesión suelo SLDO m²	Superficie total cesión techo SLEQ m²	Estándar plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Previsto plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Estándar vegetación por vivienda_SLVE u	Previsto vegetación_SLVE u	Coef. Edificabilidad área m²/m²	Índice de edificabilidad_Artículo 77 Ley 2_2006
AI-R01 MARTIKOENA	939,23	1.227,25	1.334,80	1.377,25	150,00	117	192	81	83	1,0707	1,3687
AI-R02 SAN NICOLAS	638,82	673,38	806,40	851,23	-	68	119	46	46	0,8969	1,1480
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	595,60	1.070,45	932,80	1.101,74	580,00	80	149	55	57	1,5014	1,5662
AI-R05 ALGORTA	199,84	201,10	335,00	807,07	-	21	27	14	15	1,2422	1,2572
AI-R06 ZUBILLETA	7.204,44	14.750,41	8.831,00	14.750,41	-	478	712	357	364	0,8028	1,0299
AI-R07 LA GALEA	281,29	381,89	188,80	334,88	-	16	21	10	12	0,3113	0,5972
AI-R08 TXISKIENA	235,40	251,58	501,60	603,66	177,47	37	51	24	27	1,8351	1,8351
AI-R09 ARENAZPI	293,31	330,75	383,40	409,09	-	35	37	22	25	0,8098	1,4064
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	368,67	373,05	280,60	327,09	-	22	31	14	16	0,6245	0,6245
AI-R11 ORMAZA	5.064,08	5.199,19	5.240,40	8.305,22	-	305	488	214	217	0,5679	0,7761
AI-R12 AZKORRANE	1.067,06	1.888,67	392,40	679,41	-	8	14	19	29	0,4006	0,4006

SZ ACTUACIÓN	Estándar SLEL m²	Superficie total cesión SLEL m²	Estándar cesión SLDO m²	Superficie total cesión suelo SLDO m²	Estándar plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Previsión plaza aparcamiento espacios privado_SL u	Estándar plaza aparcamiento espacios público_SL	Previsión plaza aparcamiento espacios público_SL	Estándar superficie construida EQ_PRIVADO	Previsión superficie construida EQ_PRIVADO	Estándar vegetación por vivienda_SLVE u	Previsión vegetación_SLVE u	Coef. Edificabilidad área m²/m²	Índice de edificabilidad_Artículo 77 Ley 2_2006
SR-01 TOSU	14.818,02	14.953,97	38.405,60	46.133,75	1.345	1.373	577	577	3.840,56	4.000,00	809	809	0,6814	0,9719
SR-02 MURU	8.914,23	20.156,40	22.331,60	22.497,95	783	849	335	335	2.233,16	7.000,00	455	455	0,6221	0,9394
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	16.984,30	21.852,00	43.060,18	42.661,60	1.492	1.527	640	640	4.266,00	4.400,00	897	897	0,6671	0,9419
SR-04 DENDARIENA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	0,5757	0,6885
SR-05 DILIZGOIKOA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	0,5971	0,7231
SM-01 MARTITURRI	4.430,52	9.503,13	8.861,04	12.961,16	-	1.254	-	-	3.360,00	14.258	-	-	0,6787	1,1376

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	46	35	8.220	350	6.755	0
AI-R02 SAN NICOLAS	28	18	4.594	295	4.294	0
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	30	25	5.627	592	5.262	0
AI-R05 ALGORTA	14	0	1.500	175	972	0
AI-R06 ZUBILLETA	193	164	36.400	13.065	23.050	3.160
AI-R07 LA GALEA	10	0	1.120	0	750	0
AI-R08 TXISKIENA	24	0	2.630	250	1.800	0
AI-R09 ARENAZPI	22	0	2.450	300	1.300	0
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	14	0	1.535	0	1.100	0
AI-R11 ORMAZA	108	106	21.615	4.587	16.730	1.362
AI-R12 AZKORRANE	24	0	2.850	0	1.900	0
GUZTIRA AI SUNC	513	348	88.541	19.614	63.913	4.522

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	632	77.775	18.239	38.900	9.130
SR-02 MURU	54	401	43.137	12.692	22.800	7.150
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	196	701	86.394	20.260	43.350	10.100
SR-04 DENDARIENA	103	468	54.610	23.144	27.040	11.460
SR-05 DILIZGOIKOA	80	320	38.250	19.302	15.150	9.555
TOTAL SZ	610	2.523	300.166	93.637	147.240	47.395

AI: ACTUACION INTEGRADA
 BR: BAJO RASANTE
 SR: SOBRE RASANTE
 SR-0: SECTOR RESIDENCIAL
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 SZ: SUELO URBANIZABLE
 U: UNIDADES

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaleren web-orrialdetik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/guztizatu) agiri honen benetakoa kopia eskuratu ahal duzue formatu digitalan, ezkerretaldean ageri denegiaztapan-kode segurua erabiliz.



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-H 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	
	ZSG-VI Sistema General Viario de competencia Municipal	
	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

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (<https://www.getxo.eus/validadocumentos>) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udaleren web-orrialdetik (<https://www.getxo.eus/dokumentuak/gaztatu>) agiri honen benetakoa kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerretik ageri denegiaztapan-kode segurua erabiliz.



		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 calcáreos
	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 Pliegue 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. caserio 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	1/2.000	1/4.000
Densidad y uso actual	I-16	Del C1 al C11	1/2.000	1/4.000
PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL				
Clasificación del suelo	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
Calificación global en suelo urbano y suelo urbanizable	OE-03	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Áreas y Sectores	OE-04	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
PLANOS DE CONDICIONANTES SUPERPUESTOS				
Condicionantes superpuestos 01 relativos a riesgos naturales	CS-01	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos 02 relativos a cambio climático, hábitats terrestres, incendio y riesgo en la costa	CS-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos 03 relativos a cambio climático, inundación Pluvial	CS-03		1/80.000	1/160.000
Condicionantes superpuestos 04 relativos a cambio climático, inundación por subidas de mar.	CS-04		1/80.000	1/160.000
Condicionantes superpuestos 05 relativos a cambio climático, olas de calor	CS-05		1/80.000	1/160.000
Condicionantes superpuestos 06 infraestructura verde	CS-06	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos 07 condicionantes superpuestos	CS-07	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos 08 zona de afección aeronáutica	CS-08		S/E	S/E
Condicionantes superpuestos 09 mapa de ruido	CS-09.1	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
	CS-09.2	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
	CS-09.3	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Condicionantes superpuestos 10 zonas acústicas	CS-10	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
PLANOS DE INSTALACIONES				
Instalaciones: abastecimiento de agua	IF-01	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: saneamiento	IF-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: abastecimiento eléctrico; alumbrado público	IF-03	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalaciones: telecomunicaciones	IF-04	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO				
Patrimonio arquitectónico	CP-01	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

TABLA 6: SIGLAS DEL PLAN

AA	Actuación Aislada
AD	Actuación de Dotación
AEDP	Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas
AESA	Agencia Estatal de Seguridad Aérea
AI	Actuación Integrada
BOB	Boletín Oficial de Bizkaia
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOPV	Boletín Oficial del País Vasco
CABB	Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia
CAPV	Comunidad Autónoma del País Vasco
CE	Constitución Española
CMT	Correcciones del Modelo Territorial
COTPV	Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
CP	Coefficiente de Ponderación
CR	Capacidad Residencial
CTE	Código Técnico de la Edificación
CVD	Coefficiente de Vivienda Desocupada
CVS	Coefficiente de Vivienda Secundaria
DEUP	Delimitación de Espacios y Usos Portuarios
DGAC	Dirección General de Aviación Civil
DPH	Dominio Público Hidráulico
DPMT	Dominio Público Marítimo Terrestre
DOT	Directrices de Ordenación del Territorio
DUSI	Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado
DT	Disposición Transitoria
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
ELE	Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (Evaluación del Impacto Lingüístico)
EsAE	Estudio Ambiental Estratégico
ESP	Coefficiente de Esponjamiento
ESEP	Euskera Sustatzeko Ekintza Plana (Plan de Acción para la Promoción del Euskera)
EVE	Ente Vasco de la Energía
EVEF	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
GV	Gobierno Vasco
ha	Hectárea
IAE	Impuesto de Actividades Económicas
IAJD	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados
IBI	Impuesto de Bienes Inmuebles
ISE	Informe de sostenibilidad económica (en EVEF) Informe de sostenibilidad energética (en EAE)
ICIO	Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAAE	Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi

LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
LILE	Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi
LOT	Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco
LPACAP	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
LVE	Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
LVIV	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda
LvSU	Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco
m ² c	Metro cuadrado construido
m ² s	Metro cuadrado de suelo
m ² t	Metro cuadrado de techo
m ² u	Metro cuadrado útil
NR	Necesidades Residenciales
OCA	Objetivos de calidad acústica
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
PERU	Plan Especial de Reforma Urbana
PMUS	Plan de Movilidad Urbana Sostenible
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PTS	Plan Territorial Sectorial
PTP	Plan Territorial Parcial
RGU	Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
SAPU	Suelo Apto para Urbanizar
SNU	Suelo No Urbanizable
SUBLE	Suelo Urbanizable
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
RSU	Residuo Sólido Urbano
RVal	Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
SG	Sistema General
SGEL	Sistema General de Espacios Libres
TAV	Tasa Anual de Variación
TMF	Tamaño Medio Familiar
TRLA	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
TRLPMM	Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
TRLSR	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
Vc	Valor de Construcción
VL	Vivienda Libre
VPP	Vivienda de Protección Pública
VPS	Vivienda de Protección Social
VPSa	Vivienda de Protección Social en Alquiler
VRS	Valor Residual del Suelo
Vv	Valor en Venta
VT	Vivienda Tasada