



HAPO PGOU GETXO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FASE 4. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL

NORMATIVA GENERAL

JULIO 2024





ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 1

CAPÍTULO I. MARCO DE APLICACIÓN DEL PGOU..... 1

SECCIÓN 1. Objeto, Ámbito, aplicación y efectos.....	1
Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.....	1
Artículo 2.- Efectos de la aprobación del PGOU.....	1
SECCIÓN 2. De los documentos del PGOU y sus determinaciones.....	1
Artículo 3.- Documentos.....	1
Artículo 4.- Normas de interpretación.....	2
SECCIÓN 3. Vigencia, Modificación y Revisión.....	3
Artículo 5.- Vigencia del PGOU.....	3
Artículo 6.- Revisión del PGOU.....	3
Artículo 7.- Modificación del PGOU.....	3
Artículo 8.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.....	5
SECCIÓN 4. Disposiciones complementarias.....	7
Artículo 9.- Disposiciones transitorias.....	7
Artículo 10.- Disposiciones derogatorias.....	7
Artículo 11.- Disposición final.....	7

TÍTULO II. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN..... 8

CAPÍTULO I. REGLAMENTO DE LOS USOS URBANÍSTICOS..... 8

SECCIÓN 1. Determinaciones generales.....	8
Artículo 12.- Objeto de la regulación de los usos urbanísticos.....	8
Artículo 13.- Régimen de determinación de los usos en el PGOU.....	8
Artículo 14.- Implantación de los usos urbanísticos.....	10
Artículo 15.- Regulación de la compatibilidad de usos.....	10
Artículo 16.- Grupos de usos urbanísticos.....	11
Artículo 17.- Modificación de la asignación del uso característico en la ordenación pormenorizada.....	11
SECCIÓN 2. Grupo 1. Usos residenciales.....	12
Artículo 18.- Definición y modalidades.....	12
Artículo 19.- Determinaciones generales para los usos residenciales.....	12
Artículo 20.- Determinaciones particulares de las modalidades de usos residenciales.....	13
SECCIÓN 3. Grupo 2. Usos de actividad económica industrial.....	13
Artículo 21.- Definición y modalidades.....	13
Artículo 22.- Determinaciones particulares de los usos de actividad económica industrial con los usos residencial, terciario y de equipamiento.....	14
Artículo 23.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica industrial.....	15
SECCIÓN 4. Grupo 3. Usos de actividad económica de almacenaje y logística.....	16
Artículo 24.- Definición y modalidades.....	16
Artículo 25.- Determinaciones particulares de los usos de actividad económica de almacenaje y logística con el uso residencial.....	17
Artículo 26.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica de almacenaje y logística.....	17
SECCIÓN 5. Grupo 4. Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector.....	18

NORMATIVA GENERAL



Artículo 27.- Definición y modalidades.....	18
Artículo 28.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica terciaria y del cuarto sector.....	21
Artículo 29.- Determinaciones particulares para los usos de alojamiento.....	21
SECCIÓN 6. Grupo 5. Usos de equipamiento privado.....	23
Artículo 30.- Definición y modalidades.....	23
Artículo 31.- Determinaciones generales para los usos de equipamiento privado.....	24
SECCIÓN 7. Grupo 6. Usos de dotaciones o equipamiento público.....	24
Artículo 32.- Definición y modalidades.....	25
Artículo 33.- Determinaciones generales para los usos de dotaciones o equipamientos públicos.....	25
SECCIÓN 8. Grupo 7. Usos de espacios libres.....	26
Artículo 34.- Definición y modalidades.....	26
Artículo 35.- Determinaciones generales para los usos de espacios libres públicos y privados.....	26
SECCIÓN 9. Grupo 8. Usos de comunicaciones.....	28
Artículo 36.- Definición y Modalidades.....	28
Artículo 37.- Determinaciones generales para los usos de comunicaciones.....	29
Artículo 38.- Determinaciones particulares de los usos viarios públicos y privados.....	29
Artículo 39.- Determinaciones particulares del uso aparcamiento privado.....	30
SECCIÓN 10. Grupo 9. Usos de infraestructuras y servicios urbanos.....	30
Artículo 40.- Definición y Modalidades.....	30
Artículo 41.- Determinaciones generales para los usos de infraestructuras y servicios urbanos.....	31
SECCIÓN 11. Grupo 10. Usos y actividades rurales.....	31
Artículo 42.- Definición y sistematización de los usos rurales.....	31
Artículo 43.- Usos y actividades relativos a la protección ambiental.....	32
Artículo 44.- Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento.....	32
Artículo 45.- Usos y actividades relativos a explotación de recursos primarios.....	33
Artículo 46.- Construcciones e instalaciones de infraestructuras.....	35
Artículo 47.- Usos y actividades relativos a usos edificatorios.....	36
CAPÍTULO II. REGLAMENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	38
SECCIÓN 1. Parámetros y condiciones del suelo edificable.....	38
Artículo 48.- Parcela edificable y parcela urbanística.....	38
Artículo 49.- Linderos.....	38
Artículo 50.- Frentes de parcela.....	38
Artículo 51.- Parcela mínima edificable.....	38
Artículo 52.- Tamaño de la parcela a los efectos de parcelaciones.....	38
Artículo 53.- Variación del parcelario.....	38
SECCIÓN 2. Parámetros y condiciones para la definición de la posición de la edificación.....	39
Artículo 54.- Alineaciones.....	39
Artículo 55.- Separación a linderos o a otros edificios.....	40
Artículo 56.- Retranqueo.....	40
Artículo 57.- Fondo edificable.....	40
Artículo 58.- Referencias altimétricas del terreno.....	40
Artículo 59.- Ocupación máxima.....	40
SECCIÓN 3. Parámetros y condiciones para la definición formal y funcional de la edificación.....	41
Artículo 60.- Parámetros y referencias de la edificación.....	41
Artículo 61.- Superficie construida.....	41
Artículo 62.- Superficie edificable o de techo.....	42
Artículo 63.- Superficie útil.....	42
Artículo 64.- Edificabilidad.....	42
Artículo 65.- Medición y computo de la edificabilidad.....	42



Artículo 66.- Altura de la edificación.....	43
Artículo 67.- Elementos permitidos que exceden de la altura máxima.....	44
Artículo 68.- Plantas de la edificación.....	44
Artículo 69.- Número de plantas.....	45
Artículo 70.- Altura libre de las plantas de los edificios.....	46
Artículo 71.- Terrazas, vuelos y patios.....	46
Artículo 72.- Cubiertas.....	47
Artículo 73.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.....	47
Artículo 74.- Número de viviendas.....	47
Artículo 75.- División de viviendas y cambios de usos a vivienda en edificios residenciales existentes.....	48
Artículo 76.- Ubicación de la vivienda.....	48
Artículo 77.- Espacio libre no edificable.....	49
Artículo 78.- Otras condiciones.....	49

TÍTULO III. CALIFICACIÓN GLOBAL 51

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES51

SECCIÓN 1. Zonas de calificación global y Sistemas generales.....	51
Artículo 79.- Zonificación del territorio.....	51
Artículo 80.- Zonas de calificación global de usos urbanos (ZGE).....	51
Artículo 81.- Zonas de calificación global de sistemas generales (ZSG).....	52
Artículo 82.- Zonas de calificación global de usos rurales (ZR).....	52
SECCIÓN 2. La edificabilidad aplicada a la Calificación Global.....	53
Artículo 83.- Edificabilidad física y urbanística.....	53
Artículo 84.- Asignación de la edificabilidad.....	53

CAPÍTULO II. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS URBANOS (ZGE)54

SECCIÓN 1. ZGE-RE. Zonas globales de usos <i>residenciales</i>	54
Artículo 85.- ZGE-RE-01. Zona residencial casco tradicional (Puerto Viejo).....	54
Artículo 86.- ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad.....	56
Artículo 87.- ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad.....	58
Artículo 88.- ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad.....	61
Artículo 89.- ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad.....	63
Artículo 90.- ZGE-RE-06. Zona residencial entorno-baja densidad.....	65
Artículo 91.- ZGE-RE-07. Zona residencial asentamientos rurales.....	67
SECCIÓN 2. ZGE-AE. Zonas DE CALIFICACIÓN GLOBAL de USOS DE actividad económica.....	70
Artículo 92.- ZGE-AE-MX. Zona de actividad económica productiva mixta.....	70
SECCIÓN 3. ZGE-EQP. Zonas genéricas de Equipamiento Privado.....	72
SECCIÓN 4.....	72
Artículo 93.- ZGE-EQP. Zona de equipamiento privado.....	72

CAPÍTULO III. ZONAS DE CALIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (ZSG)74

SECCIÓN 1. ZSG-EL. Sistema general de espacios libres.....	74
Artículo 94.- Definición y régimen.....	74
SECCIÓN 2. ZSG-EQ. Sistema general de DOTACIONES y equipamientos públicos.....	74
Artículo 95.- Definición y régimen.....	74
SECCIÓN 3. ZSG-VI-FO. Sistema general viario de competencia Foral.....	75

NORMATIVA GENERAL

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/gaztatu>) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.

CSV: GET/CSV/2024/21494 Gf9qdX:5S4



Artículo 96.- ZSG-VI-FO-01. Red viaria Foral.....	75
SECCIÓN 4. ZSG-VI-MU. Sistema general viario de competencia municipal	76
Artículo 97.- ZSG-VI-MU. Red viaria rodada.....	76
Artículo 98.- ZSG-VI-MU. Coexistencia peatón vehículo.....	76
Artículo 99.- ZSG-VI-MU. Red municipal de carreteras y caminos rurales.....	77
SECCIÓN 5. ZSG-MA. Sistema general movilidad alternativa.....	77
Artículo 100.- ZSG-MA-BI. Red de Bidegorris.....	77
Artículo 101.- ZSG-MA-PE. Red peatonal.....	77
SECCIÓN 6. ZSG-AP. Sistema general de aparcamiento	77
Artículo 102.- Definición y régimen.....	77
SECCIÓN 7. ZSG-FE. Sistema general ferroviario.....	78
Artículo 103.- Definición y régimen.....	78
SECCIÓN 8. ZSG-PO. Sistema general portuario	78
Artículo 104.- Definición y régimen.....	78
SECCIÓN 9. ZSG-APT. Sistema general Aeroportuario.....	79
Artículo 105.- Definición y régimen.....	79
SECCIÓN 10. SECCIÓN 10. ZSG-H. Sistema general hidráulico.....	81
Artículo 106.- Definición y régimen.....	81
SECCIÓN 11. ZSG-In. Sistema general de infraestructuras y servicios urbanos.....	81
Artículo 107.- Definición y régimen.....	81

TÍTULO IV. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS RURALES (ZR) Y RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE 83

CAPÍTULO I. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS RURALES (ZR).....83

SECCIÓN 1. ZR-EP. Zona de especial protección.....	83
Artículo 108.- Determinaciones generales ZR-EP Zona de Especial Protección.....	83
SECCIÓN 2. ZR-EP-BO. Zona de especial protección bosques de especies autóctonas o asimilados.....	84
Artículo 109.- Determinaciones específicas ZR-EP-BO Zona de Especial Protección Bosques de Especies Autóctonas o asimilados.....	84
SECCIÓN 3. ZR-PAS. Zona de protección de aguas superficiales.....	84
Artículo 110.- Determinaciones ZR-PAS Zona de Protección de Aguas Superficiales.....	84
SECCIÓN 4. ZR-FO. Zona forestal.....	84
Artículo 111.- Determinaciones ZR-FO Zona Forestal.....	84
SECCIÓN 5. ZR-AVE Y ZR-PRT Zona agroganadera y campiña.....	85
Artículo 112.- Determinaciones ZR-AVE Zona Agroganadera y Campiña: Alto Valor Estratégico.....	85
Artículo 113.- Determinaciones ZR-PRT Zona Agroganadera y Campiña: Paisaje Rural de Transición.....	85
SECCIÓN 6. ZR-MA. Zona de mejora ambiental.....	86
Artículo 114.- Determinaciones ZR-MA Zona de Mejora Ambiental.....	86
SECCIÓN 7. ZR-uE. Zona de playas urbanas.....	86
Artículo 115.- Determinaciones ZR-UE Zona de Playas Urbanas.....	86

NORMATIVA GENERAL

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 Udaltaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/gaziatatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitallean, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.

CSV: GET/CSV/2024/21494 Gf9qdX:5S4



CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y CONDICIONES NORMAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE88

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL88

- Artículo 116.- Condiciones generales de edificación y uso88
- Artículo 117.- Carreteras y caminos rurales88
- Artículo 118.- Pistas y caminos peatonales88
- Artículo 119.- Protección de la vegetación de interés y de la fauna88
- Artículo 120.- Protección y tratamiento de los espacios y elementos afectados por condicionantes superpuestos88
- Artículo 121.- Protección de cauces fluviales89
- Artículo 122.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas89
- Artículo 123.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras89
- Artículo 124.- Implantación de infraestructuras y redes de servicios89

SECCIÓN 2. Criterios generales reguladores del régimen general de la edificación90

- Artículo 125.- Normas básicas de adaptación al entorno de las edificaciones90
- Artículo 126.- Condiciones de habitabilidad91

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE91

- Artículo 127.- Usos extractivos91
- Artículo 128.- Explotaciones agropecuarias-forestales comunes91
- Artículo 129.- Usos agrarios no profesionalizados94
- Artículo 130.- Usos forestales94
- Artículo 131.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas94
- Artículo 132.- Usos residenciales autónomos: caseríos94
- Artículo 133.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización95
- Artículo 134.- Campamentos turísticos96

TÍTULO V. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 98

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES98

SECCIÓN 1. Determinaciones Generales98

- Artículo 135.- Determinación de la calificación pormenorizada98
- Artículo 136.- Ámbitos de la calificación pormenorizada98
- Artículo 137.- Régimen general de aplicación de la calificación pormenorizada98
- Artículo 138.- Subzonas de calificación pormenorizada y sistemas locales100

SECCIÓN 2. La edificabilidad aplicada a la calificación pormenorizada101

- Artículo 139.- Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media101
- Artículo 140.- Asignación de la edificabilidad102
- Artículo 141.- Régimen básico de determinación de la edificabilidad103

CAPÍTULO II. SUBZONAS RESIDENCIALES103

SECCIÓN 1. Subzona de parcelas Casco Tradicional103

- Artículo 142.- Régimen de la edificación103
- Artículo 143.- Régimen de los usos105

SECCIÓN 2. A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana108

- Artículo 144.- Régimen de la edificación108
- Artículo 145.- Régimen de los usos110

NORMATIVA GENERAL

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 Udaltaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/egiazta) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitallean, ezkerrealdean ageri den egiaztapen-kode segurua erabiliz.



SECCIÓN 3. A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta.....	112
Artículo 146.- Régimen de la edificación.....	113
Artículo 147.- Régimen de los usos.....	114
SECCIÓN 4. A04. Subzonas de parcelas con edificación abierta agrupada.....	118
Artículo 148.- Régimen de la edificación.....	118
Artículo 149.- Régimen de los usos.....	119
SECCIÓN 5. A05. Subzonas de parcelas con edificación adosada agrupada.....	122
Artículo 150.- Régimen de la edificación.....	122
Artículo 151.- Régimen de los usos.....	124
SECCIÓN 6. A06. Subzonas de parcelas con edificación aislada.....	126
Artículo 152.- Régimen de la edificación.....	126
Artículo 153.- Régimen de los usos.....	127

CAPÍTULO III. SUBZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA..... 129

SECCIÓN 1. B01. Productivo en polígono.....	129
Artículo 154.- Régimen de la edificación.....	129
Artículo 155.- Régimen de los usos.....	130
SECCIÓN 2. B02. Productivo aislado.....	131
Artículo 156.- Régimen de la edificación.....	131
Artículo 157.- Régimen de los usos.....	132
SECCIÓN 3. B03. Terciario-comercial.....	134
Artículo 158.- Régimen de la edificación.....	134
Artículo 159.- Régimen de los usos.....	135
SECCIÓN 4. B04. Terciario-alojamiento.....	136
Artículo 160.- Régimen de la edificación.....	136
Artículo 161.- Régimen de los usos.....	138
SECCIÓN 5. B05. Terciario-reunión social.....	139
Artículo 162.- Régimen de la edificación.....	139
Artículo 163.- Régimen de los usos.....	140
SECCIÓN 6. B06. Terciario-CUARTO SECTOR.....	142
Artículo 164.- Régimen de la edificación.....	142
Artículo 165.- Régimen de los usos.....	143

CAPÍTULO IV. SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO..... 144

Artículo 166.- Régimen de la edificación.....	144
Artículo 167.- Régimen de los usos.....	145

CAPÍTULO V. SUBZONAS DE DOTACIONES PÚBLICAS..... 147

SECCIÓN 1. SLEL. Sistema local de espacios libres.....	147
Artículo 168.- Régimen de la edificación y uso.....	147
SECCIÓN 2. SLEQ. Sistema local de dotaciones y equipamientos públicos.....	147
Artículo 169.- Régimen de la edificación y uso.....	147
SECCIÓN 3. SLVI. Subzonas de sistema local viario y aparcamiento.....	148
Artículo 170.- Régimen de la edificación y uso.....	148
SECCIÓN 4. SLIS. Subzonas de sistema local de infraestructuras y servicios urbanos.....	148
Artículo 171.- Régimen de la edificación y uso.....	148



TÍTULO VI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 149

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	149
SECCIÓN 1. Delimitación y Clases	149
Artículo 172.- Clasificación y categorías del suelo	149
SECCIÓN 2. Régimen del suelo	149
Artículo 173.- Derechos y deberes	150
Artículo 174.- Suelo urbano consolidado	150
Artículo 175.- Suelo urbano no consolidado	151
Artículo 176.- Suelo urbanizable Sectorizado	153
Artículo 177.- Suelo no urbanizable	153
Artículo 178.- Plazos de ejecución	154
CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	156
SECCIÓN 1. Proyectos y obras de urbanización	156
Artículo 179.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización	156
Artículo 180.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización	156
Artículo 181.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	157
Artículo 182.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales	157
CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	157
SECCIÓN 1. Ejecución de la edificación En suelo urbano	157
Artículo 183.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación	157
Artículo 184.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas	158
SECCIÓN 2. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable	159
Artículo 185.- Régimen de los usos y edificaciones existentes	159
SECCIÓN 3. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable	159
Artículo 186.- Determinaciones generales	159
Artículo 187.- Implantación de usos en la edificación existente	159
Artículo 188.- Implantación de usos en nuevas edificaciones	160
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS PREEXISTENTES	160
SECCIÓN 1. Principio general de conservación de obras y construcciones	160
Artículo 189.- Deber de conservación de las obras de urbanización	160
Artículo 190.- El deber de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles	161
SECCIÓN 2. Régimen ordinario de intervención	162
Artículo 191.- Intervenciones de urbanización	162
Artículo 192.- Intervenciones de demolición	162
Artículo 193.- Intervenciones de rehabilitación	163
Artículo 194.- Intervenciones de nueva edificación	164
Artículo 195.- Actuaciones no constructivas de cambio de uso	166
SECCIÓN 3. Régimen extraordinario de intervención	166
Artículo 196.- Situación legal de ruina	166
Artículo 197.- Órdenes de ejecución	167
SECCIÓN 4. Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos existentes	168
Artículo 198.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones	168

NORMATIVA GENERAL



TÍTULO VII. NORMAS AÑADIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 173

CAPÍTULO I. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	173
Artículo 199.- Criterios generales.....	173
Artículo 200.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.....	173
Artículo 201.- Régimen general de regulación del condicionante "Valores naturales reconocidos e infraestructura verde".....	174
Artículo 202.- Régimen general de regulación del condicionante "Puntos y áreas de interés geológico".....	174
Artículo 203.- Régimen general de regulación del condicionante "Ámbitos de protección paisajística".....	174
Artículo 204.- Régimen general de regulación del condicionante "Riesgos naturales y cambio climático".....	175
Artículo 205.- Régimen general de regulación del condicionante "Suelos potencialmente contaminados".....	176
Artículo 206.- Régimen general de regulación del condicionante "Itinerarios de interés".....	176
Artículo 207.- Régimen general de regulación del condicionante "Ríos y arroyos".....	176
Artículo 208.- Régimen general de regulación del condicionante "Patrimonio arqueológico".....	177
Artículo 209.- Régimen general de regulación del condicionante "Costas".....	177
Artículo 210.- Régimen general de regulación del condicionante "Áreas de incidencia acústica".....	180
Artículo 211.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos	180
SECCIÓN 2. Normas para la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad.....	181
Artículo 212.- Condiciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad en los edificios existentes.....	181
SECCIÓN 3. Normas derivadas de la evaluación de impacto de género	181
Artículo 213.- Condiciones para la edificación residencial	181
Artículo 214.- Seguridad de los peatones en los aparcamientos en superficie.....	182

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 183

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	183
Artículo 215.- Objeto.....	183
Artículo 216.- Ámbito y categorías de protección.....	183
Artículo 217.- Niveles de protección, grados de protección y grados de afección.....	183
Artículo 218.- Grados de intervención.....	185
Artículo 219.- Rango normativo del Catálogo y Planes Especiales.....	185
Artículo 220.- Las fichas del Catálogo.....	185
CAPÍTULO II. MONUMENTOS	186
Artículo 221.- Identificación de los "Monumentos".....	186
Artículo 222.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas.....	187
CAPÍTULO III. CONJUNTO MONUMENTAL CINTURÓN DE HIERRO Y DEFENSAS DE BILBAO.....	187
Artículo 223.- Identificación del Cinturón de Hierro y defensas de Bilbao.....	187
Artículo 224.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas.....	187
CAPÍTULO IV. CAPÍTULO IV.- CONJUNTO MONUMENTAL DEL ÁREA SINGULARIZADA DE GETXO.....	187
Artículo 225.- Identificación del ámbito del Área Singularizada de Getxo.....	187
Artículo 226.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas.....	191
CAPÍTULO V. CONJUNTO MONUMENTAL ANTIGUA RED DE SANEAMIENTO DE BILBAO, SITA EN BILBAO Y GETXO	191
Artículo 227.- Identificación y protección.....	191



CAPÍTULO VI. ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	192
Artículo 228.- Identificación de las Zonas de Presunción Arqueológica.....	192
Artículo 229.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas.....	192
CAPÍTULO VII. BIENES DE PROTECCIÓN BÁSICA Y DE PROTECCIÓN MUNICIPAL.....	192
Artículo 230.- Identificación de Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica.....	192
Artículo 231.- Listado y Grados de Afección de los Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica.....	192
Artículo 232.- Identificación de los Bienes Culturales de Nivel 4. Protección Municipal.....	193
Artículo 233.- Listado y Grados de Afección de los Bienes Culturales de Nivel 4. Protección Municipal.....	193
Artículo 234.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas.....	196

TÍTULO IX. ANEXOS 197

CAPÍTULO I. ANEXO I.....	197
SECCIÓN 1. Edificabilidad de dotaciones públicas.....	197
Artículo 235.- Dotaciones Sanitario.....	197
Artículo 236.- Dotaciones Docente.....	197
Artículo 237.- Dotaciones Deportivo / Genéricos.....	198
Artículo 238.- Dotaciones Civico Cultural / Genéricos.....	198
Artículo 239.- Dotaciones Asistencial / Genéricos.....	199
Artículo 240.- Dotaciones Administrativas / Servicios Públicos / Aparcamiento / Genéricas.....	199
Artículo 241.- Servicio Aeroportuario.....	200



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. MARCO DE APLICACIÓN DEL PGOU

SECCIÓN 1. OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y EFECTOS

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es el establecimiento de la ordenación urbanística, así como la organización de su gestión y ejecución de acuerdo a la legislación vigente, 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, Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y resto de legislación complementaria y sectorial afectante.
2. El PGOU tiene naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la vigente legislación urbanística.
3. El PGOU se formula por el Ayuntamiento de Getxo y se aplica en el territorio del término municipal de Getxo, sin perjuicio de las normativas sectoriales en cada tipo de dominio.

Artículo 2.- Efectos de la aprobación del PGOU

La entrada en vigor de este PGOU le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regule.
- b) Ejecutividad, lo que implica por un lado la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por las leyes y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento y exigencia de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que implican los deberes y las facultades, legalmente exigibles, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares (propietarios y participantes). Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

SECCIÓN 2. DE LOS DOCUMENTOS DEL PGOU Y SUS DETERMINACIONES

Artículo 3.- Documentos

1. El PGOU está conformado por los siguientes documentos:
 - a) Memorias:
 - Memoria Informativa.
 - Memoria Justificativa.
 - b) Normativa y Ordenanzas:
 - Normativa General.
 - Normativa Particular.
 - Catálogo de Patrimonio.
 - Ordenanzas de Edificación.
 - Ordenanzas de Urbanización.



- c) Documentos de programación y evaluación económica:
 - Programa de Actuación.
 - Estudio de viabilidad económico-financiera y Memoria de Sostenibilidad Económica.
- d) Documentación gráfica:
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación Estructural.
 - Planos de Ordenación Pormenorizada.
- e) Documentos ambientales:
 - Estudio Ambiental Estratégico.
 - Memoria Justificativa de la integración de los aspectos ambientales.
- f) Otros:
 - Evaluación de Impacto de Género.
 - Evaluación de Impacto Lingüístico.
 - Resumen ejecutivo.

Artículo 4.- Normas de Interpretación

1. Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de ésta, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas:
 - a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.
 - b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.
 - c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.
2. Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del PGOU prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel.
3. Determinaciones transpuestas:
 - a) Las determinaciones vinculantes tanto escritas como gráficas con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc., se consideran disposiciones transpuestas. De acuerdo con ello, y a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance, se estará a lo dispuesto en cada caso en la disposición o instrumentos en el que tienen su origen.
 - b) En el caso de contradicción entre la documentación del PGOU y la disposición o instrumentos que le vincula, se estará a lo establecido en estos últimos.
4. Necesidad de establecer interpretación:
 - a) Toda aclaración o interpretación que suscite dudas que no pueda resolverse de acuerdo con lo indicado en los apartados precedentes, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose el órgano municipal competente sobre cuál es la correcta y se adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan, se tramitará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones controvertidas.
 - b) Los posibles errores materiales, de hecho o aritméticos que se detecten en los documentos integrantes del Plan, podrán corregirse mediante acuerdo simple del Ayuntamiento, y en su caso publicación en el Boletín Oficial. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las Modificaciones del Plan.



5. Con respecto a la documentación escrita:
 - a) De existir contradicciones, la Normativa Urbanística prevalecerá sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la General por ser aquella más específica.
6. Con respecto a la documentación gráfica:
 - a) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
 - b) En el caso de discrepancia entre la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor detalle y concreción.

SECCIÓN 3. VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

Artículo 5.- Vigencia del PGOU

1. La vigencia de este PGOU es indefinida, en tanto en cuanto no sea sustituido por otro documento de naturaleza y alcance semejante y ello sin perjuicio de las posibles modificaciones y adaptaciones que puedan tramitarse.
2. La nulidad y/o anulación parcial o modificación de concretas determinaciones de este PGOU no afectarán a la validez del resto del documento, salvo que resulte inaplicable por especiales circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.

Artículo 6.- Revisión del PGOU

1. Con carácter complementario a lo establecido en la legislación vigente, se considera estar en situación de Revisión del PGOU y podrá proceder esta cuando se plantee alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se plantee una nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural, o por la elección de un Modelo de Ordenación distinto del adoptado por este PGOU.
 - b) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.
 - c) Cuando se produzca una modificación sustancial de las previsiones de variación de la población del Plan General equivalente a una diferencia del 50% del escenario contemplado por este Plan General.
 - d) Cuando se planteen modificaciones que incorporen reclasificaciones del actual suelo no urbanizable cuyas superficies superen en un 20% de la suma del suelo sometido a actuaciones de urbanización. De igual forma se estará en situación de revisión cuando la suma de las superficies reclasificadas de suelo no urbanizable en las diferentes modificaciones que se tramiten excedan del porcentaje indicado.
 - e) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.
 - f) Cuando se apruebe un documento de planeamiento territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.
2. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento de oficio y a la luz de los supuestos antes mencionados podrá considerar la conveniencia de proceder a su revisión.
3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 7.- Modificación del PGOU

1. Justificación de las modificaciones.
 - a) Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación
 - b) Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
 - c) Guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y



justificaciones realizadas, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

- a) Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.
- b) El Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de este Plan. En esos casos se entenderá cumplido el referido estándar legal sin perjuicio de que en cada expediente deban justificarse y determinarse, entre otras, las siguientes cuestiones: la suficiencia del exceso dotacional existente para dar cobertura al incremento de edificabilidad urbanística residencial previsto; el levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono de su valor económico.

3. Alcance y contenido de las modificaciones.

Las modificaciones de las determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o conjuntamente con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

4. Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos de su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente¹.

5. Otras cuestiones.

Las determinaciones de este Plan, incluidas las de este documento, afectadas por disposiciones legales que se promuevan y entren en vigor tras su aprobación se adaptarán a esas disposiciones en los términos y condiciones establecidos en ellas.

Para ello, se procederá a la elaboración, por parte de los servicios técnicos municipales, de un informe de valoración de las afecciones que cada una de las disposiciones legales promovidas pueda tener en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan. En ese informe se analizarán y/o determinarán:

- a) Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las determinaciones de la disposición legal promovida que, en atención a lo indicado en ella, sean de aplicación directa y/o inmediata. La identificación de esas previsiones se complementará con la:
 - La evaluación de las afecciones derivadas de la derogación y/o sustitución de aquellas previsiones urbanísticas por las incluidas en la citada disposición legal.
 - La determinación de los criterios de intervención que, en su caso, se estimen necesarias.
- b) Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las restantes determinaciones de la disposición legal y las implicaciones derivadas de estas, valorando el grado de conformidad o disconformidad (o compatibilidad o incompatibilidad) de las previsiones urbanísticas con las determinaciones de la disposición legal y especificando:
 - Las previsiones urbanísticas que sean compatibles con las determinaciones de la disposición legal.
 - Las previsiones urbanísticas que sean incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal, diferenciándose en su caso y entre ellas:
 - Las previsiones urbanísticas que puedan y/o deban seguir considerándose vigentes y consolidadas por ser esta consolidación acorde con la disposición legal.
 - Las previsiones urbanísticas incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal que deban ser objeto de adaptación a esta en los plazos y condiciones establecidos en ella.
 - Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.
 - Los criterios de intervención que, en su caso y en lo referente a las cuestiones planteadas, se estimen necesarias y justificadas.

6. No supondrá modificación de la ordenación estructural el reajuste de la delimitación de los ámbitos espaciales de clasificación urbanística, de áreas, de sectores y de zonas globales definidos en el Plan, que podrá llevarse a través del planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales, de conformidad con los siguientes criterios:

NORMATIVA GENERAL



- a) Respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
- b) Sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
- c) No incrementar ni reducir en más de un 5% la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales.
- d) Las posibles reducciones de la superficie de sistemas generales deberán garantizar el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos por este Plan General para dichos sistemas generales y, en su caso, deberán ser informadas obligatoriamente por la administración afectada. Los sistemas generales de espacios libres y/o de alojamientos dotacionales no podrán sufrir nunca reducciones en su superficie.
- e) El incremento o minoración de los ámbitos no conllevará la modificación de la edificabilidad asignada.
- f) En suelo no urbanizable el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos, dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Artículo 8.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General

1. En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
 - a) Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
 - b) Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
 - c) Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
 - d) Determinaciones reguladoras del régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística.
 - e) Otras determinaciones.
2. La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
3. Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:
 - a) El Título II de este documento, excepto las determinaciones generales y particulares de implantación de los usos del CAPITULO I REGLAMENTO DE LOS USOS URBANISTICOS y el CAPITULO II REGLAMENTO DE LA EDIFICACIÓN; Título III CALIFICACIÓN GLOBAL, Título IV Zonas De Calificación Global De Usos Rurales (ZR) y Régimen General De Edificación Y Uso Del Suelo Urbanizable, CAPITULO I del TITULO VI. Todos ellos parte de este documento de Normativa General.
 - b) Los apartados de la Normativa Particular bajo el epígrafe "Ordenación Urbanística Estructural" en las fichas de las Actuaciones de Dotación y Actuaciones Integradas en el suelo urbano y sectores del suelo urbanizable y el apartado de edificabilidad urbanística sobre rasante y edificabilidad urbanística bajo rasante de las Actuaciones Aisladas.
 - c) Los planos de la Serie OE "Ordenación Estructural" OE – 01 Clasificación, OE - 02 Categorías del Suelo No Urbanizable, OE – 03 Zonificación Global, OE – 04 Áreas y Sectores:
4. La modificación o complemento de esas determinaciones estructurales exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordados con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento, cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.
5. Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones siguientes:
 - a) Las determinaciones generales y particulares de implantación de los usos del Capítulo I Reglamento De Los Usos Urbanísticos y el Capítulo II Reglamento de la Edificación del Título II, Título V Calificación Pormenorizada, Título VI Desarrollo y Ejecución del Planeamiento Urbanístico excepto su Capítulo I de Clasificación del Suelo, Título VIII Normas de Protección del Patrimonio Estructural y Título IX Anexos. Todos ellos parte de este documento de Normativa General.
 - b) Los apartados de la Normativa Particular bajo el epígrafe "Ordenación Urbanística Pormenorizada" en las fichas de las Actuaciones de Dotación y Actuaciones Integradas en el suelo urbano y sectores del suelo urbanizable y todos los apartados de las Actuaciones Aisladas excepto el apartado de edificabilidad física sobre rasante y edificabilidad física bajo rasante.



- c) Las reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
- d) Las series de planos generales OP – 01 Ordenación Pormenorizada y OP – 02 Condiciones de Desarrollo.
- e) Las restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

6. La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

7. Se exceptúan las determinaciones de los planos IF Infraestructuras que, en atención a su contenido, podrán ser modificadas mediante proyectos de obras de urbanización y/o planes específicos, previa justificación de su conveniencia y necesidad; se incluyen entre ellas, las previsiones de los planos "III.1 Infraestructuras de servicios urbanos" del documento "4. Planos", de este Plan.

8. De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.

9. Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe "VII. Régimen de ejecución pormenorizado" y el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).

Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

10. El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo establecido, en cada caso, en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

11. A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Se incluyen entre ellas las determinaciones de "VI. Otros planos de ordenación" del documento "4. Planos".

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

12. Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

13. En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito, las previsiones de aquel documento serán de aplicación preferente a las de este.



SECCIÓN 4. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 9.- Disposiciones transitorias

1. Planeamiento e instrumentos de ejecución en tramitación:
 - a) El planeamiento en trámite y sin aprobación inicial a la entrada en vigor del Plan General se ajustará a las determinaciones que este Plan General establezca.
 - b) Los planes de ordenación pormenorizada e instrumentos de ejecución con aprobación inicial a la entrada en vigor de este Plan General, seguirán su tramitación de acuerdo al planeamiento anterior siempre que no contradiga sustancialmente lo establecido en este Plan General.
2. Ordenanzas:

Mantendrán su vigencia los documentos de Ordenanzas Municipales vigentes a la entrada en vigor de este PGOU respecto de todas aquellas determinaciones o materias que no entren en contradicción o conflicto con lo establecido en este PGOU. En todo caso, tendrá **prevalencia** la nueva regulación establecida en este PGOU sin necesidad de adaptación de las anteriores.

Artículo 10.- Disposiciones derogatorias

1. Con carácter general este documento deroga y sustituye el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante Acuerdo Foral de 18 de enero de 2000 (BOB núm. 141, de 23 de julio de 2001), Texto Refundido aprobado por Decreto de Alcaldía nº 1410/2013 (BOB núm. 172, de 9 de septiembre de 2013) y corrección de errores en Boletín Oficial de Bizkaia núm. 184, de 25 de septiembre de 2013, así como el conjunto de modificaciones y planeamiento aprobado en su desarrollo.
2. No obstante, lo anterior, permanecerán vigentes el conjunto de planeamiento y determinaciones que expresamente se señalen en la normativa de este Plan General. En cualquier caso, quedan derogadas, salvo en las previstas expresamente su continuidad, todas aquellas determinaciones que se incardinan en las determinaciones de la LS90-TRLS92 y sus técnicas urbanísticas, las cuales quedan derogadas en lo que conciernan a este plan y se aplicarán las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LVSU), Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (LVIV) y Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVE).

Artículo 11.- Disposición final

1. El presente PGOU entrará en vigor una vez se publique en el Boletín Oficial el acuerdo de Pleno de aprobación definitiva y su Normativa.
2. Asimismo, se procederá a la publicación íntegra de todos los documentos del PGOU (art. 3 de la normativa general) en la página web municipal, teniendo esta documentación la validez jurídica establecida por la Ley.



TÍTULO II. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. REGLAMENTO DE LOS USOS URBANÍSTICOS

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 12.- Objeto de la regulación de los usos urbanísticos

1. A los efectos de este PGOU, la determinación de los usos urbanísticos pretende establecer la utilidad a que se destina o puede destinarse el "suelo", al objeto de determinar su extensión y límites.
2. En el contexto de los usos urbanísticos, se denomina genéricamente "suelo" al espacio físico o ámbito que es objeto de regulación. Este puede tener diferente naturaleza en función de las situaciones que se ordenen y será señalado en cada caso por la normativa. Sin ánimo de ser exhaustivo, el espacio físico podrá ser: una parcela, una finca, una unidad de suelo, una parte del terreno natural, una zona, una subzona, el subsuelo, el vuelo de una edificación, las construcciones, las edificaciones e instalaciones, en definitiva, cualquier espacios delimitado o delimitable desde este PGOU.

Artículo 13.- Régimen de determinación de los usos en el PGOU

1. Para ordenar la implantación de los usos urbanísticos y determinar su preeminencia, se establecen las siguientes figuras:
 - a) En el suelo urbano y urbanizable:
 - **Uso/s característico/s.** Corresponde con el uso o usos principales asignados como predominantes o mayoritarios en un espacio o ámbito, por ser el uso al que se le asignará el porcentaje mayor de edificabilidad.
 - A este respecto, con carácter general, y sin perjuicio de lo señalado en la normativa particular, el porcentaje mínimo de edificabilidad urbanística a destinar a los usos característicos será el 50% de la edificabilidad total asignada al ámbito de ordenación.
 - El uso característico de las zonas lo determina la ordenación estructural.
 - El uso característico de las subzonas lo determina la ordenación pormenorizada.
 - **Uso/s asimilado/s.** Comprende los usos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso característico, por lo que, pueden implantarse en las mismas condiciones.
 - El uso asimilado, se adoptará como uso característico a los efectos de la determinación de los usos compatibles, complementarios y prohibidos.
 - **Uso/s compatible/s.** Corresponde con usos diferentes al característico, que puede autorizarse su implantación en razón de las posibilidades de coexistencia con aquel.
 - Su límite de implantación vendrá definido en la normativa de compatibilidad de usos, parámetro que se interpreta como máximo.

En el cómputo de la edificabilidad máxima de los usos compatibles, se tendrán en cuenta tanto los asignados directamente por el Plan General en una actuación, como los que se implanten en fase de ejecución del Plan de acuerdo con el régimen de compatibilidad establecido.
 - **Uso/s tolerado/s.** Corresponde con los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU y que resultan disconformes con la nueva ordenación establecida.
 - Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, el PGOU no consolida estos usos.
 - Los usos tolerados se adscriben temporalmente como usos compatibles aplicándose el régimen que para ellos establece el PGOU sin perjuicio de la aplicación del régimen de disconforme previsto en estas normas.



- **Uso/s prohibido/s.** Corresponde con aquellos cuya implantación no es permitida ni autorizable, en atención a la incompatibilidad con la naturaleza y destino funcional del ámbito que se ordena.
 - Se consideran usos prohibidos los no expresamente relacionados en la normativa reguladora de la compatibilidad de usos de los ámbitos de ordenación.
 - Serán considerados también usos prohibidos aquellos que devengan incompatibles con otros usos compatibles autorizados previamente, de acuerdo con las reglas y condiciones de compatibilidad establecidas en este PGOU, planeamiento territorial o legislación vigente.
- **Uso/s auxiliares/s.** Corresponde con los usos que pueden acompañar al característico, a los asimilados y a los usos compatibles en atención al servicio que les prestan.
 - Su implantación está directamente condicionada al uso principal, no pudiendo existir sin la previa implantación o autorización de estos. En consecuencia, la autorización de los usos característicos, asimilados o compatibles conlleva la autorización implícita de implantación de estos usos.
- **Uso/s complementario/s.** Corresponde con los usos que deben implantarse por razones de exigencia de la legislación vigente, el planeamiento territorial y/o urbanístico y por motivo de servicio y funcionamiento de la ciudad, considerándose autorizados con carácter general en las zonas y subzonas de calificación y podrán implantarse sin restricciones de cómputo de compatibilización, salvo que la normativa particular establezca otra cosa.
 - Con carácter general, se consideran usos complementarios los destinados al uso y servicio público incluidos en la red de sistemas generales y locales.
 - Tienen también el carácter de usos complementarios las instalaciones públicas y privadas para recarga de vehículos eléctricos y electrolineras.

b) En el suelo no urbanizable:

- **Uso/s propiciado/s.** Corresponde con el uso o usos que predominan en una zona o ámbito y lo caracteriza desde el punto de vista funcional y físico.
- **Uso/s admisible/s.** La implantación de estos usos exige realizar un análisis de las afecciones generadas sobre el medio natural y en su caso, la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes.
- **Uso/s prohibido/s.** Corresponde con los usos que no es deseable su implantación en la zona o ámbito ordenado.
 - Excepcionalmente, podría darse el caso de admitir usos prohibidos siempre y cuando su implantación sea avalada por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre el medio natural y la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes.

2. Para determinar su régimen jurídico se establecen los siguientes usos:

a) Uso público:

- Es el uso que se desarrolla al servicio de la ciudadanía sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté expresamente señalado en la documentación gráfica de este Plan General.
- En la documentación gráfica de este Plan General se identifican de manera expresa ciertos espacios de titularidad privada con servidumbre de uso público. En relación con estos espacios la ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. Se exceptúa el alumbrado y su gasto y el mantenimiento derivado del uso público – reparación, reposición y limpieza – de los acabados en superficie de la urbanización privada sujeta a servidumbre de uso público, que corresponderán al Ayuntamiento.

b) Uso privado:

NORMATIVA GENERAL



—Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada no sujetos a uso público sin perjuicio de las concesiones para la utilización privativa de bienes de dominio público.

3. A efectos de calificación se distinguen los siguientes usos:

- Usos públicos: los desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a Sistemas Generales y en las subzonas de Sistemas Locales (redes de servicios, infraestructuras, dotaciones, equipamientos, etc.).
- Usos privados: los usos no comprendidos en la definición de usos públicos anterior tienen la consideración de usos privados o lucrativos y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 14.- Implantación de los usos urbanísticos

1. La implantación de los usos del suelo se sujeta a las siguientes condiciones:

- a) La relación de usos permitidos que se establece en los diferentes ámbitos de ordenación estructural y pormenorizada, así como las condiciones de compatibilidad establecidas, se determinan siempre referidas respecto del uso característico principal.
- b) El uso a implantar deberá estar necesariamente permitido en el régimen de compatibilidad de la zona, subzona, edificación o unidad edificatoria correspondiente.
- c) Deberán cumplirse las condiciones legales sectoriales que afecten al uso.
- d) Deberán cumplirse y ajustarse a las condiciones generales y particulares del uso objeto de implantación reguladas en la normativa del PGOU.
- e) No podrá excederse del porcentaje máximo establecido de edificabilidad urbanística permitida para los usos compatibles.
 - A estos efectos, la compatibilidad rige sobre la edificabilidad destinada a cada uso no sobre la titularidad o propiedad de los mismos.
- f) Sujetarse a las vinculaciones territoriales y determinaciones de los condicionantes superpuestos que les afecten, de acuerdo con lo establecido en las determinaciones del planeamiento territorial y este PGOU.
- g) Al cumplimiento de la normativa técnica de edificación propia de cada uso (CTE, instalaciones y otras normativas específicas).

2. La implantación de los usos urbanísticos y en su caso, su legalización, se sujetará a los trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios a la correspondiente licencia municipal establecidos en las disposiciones legales, en el planeamiento territorial y en este mismo PGOU.

3. Cuando por razón de su magnitud o características funcionales, la implantación de un uso considerado autorizable por el planeamiento urbanístico tenga o pueda tener afecciones singulares en lo referente a las condiciones de ruido, vibraciones, salubridad, ambientales y similares; las condiciones de los accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico y zonas de carga y descarga; la necesaria dotación de aparcamiento u otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado, su autorización e implantación requerirá el cumplimiento y ejecución de las medidas específicas que, justificadamente, se estimen adecuadas para dar solución a los problemas derivados de dichas afecciones singulares.

Artículo 15.- Regulación de la compatibilidad de usos

1. El régimen de compatibilidad de usos se establece a nivel de dos diferentes ámbitos de ordenación:

- a) Zonas globales.
- b) Subzonas pormenorizadas.

2. Este régimen tendrá el grado estructural o pormenorizado en función del carácter del ámbito regulado, aplicándose las reglas correspondientes a su rango normativo.

3. Para una adecuada regulación del régimen de compatibilidad de usos, el PGOU establece las siguientes situaciones:

- a) En edificación o unidad edificatoria.
 - Situación A0. En todo el edificio
 - Situación A1. En planta baja. PB



- Situación A2. En planta baja vinculando la entreplanta, planta primera y semisótano, todas ellas o selectivamente alguna, con la condición de que el acceso se produzca desde la planta baja y sea independiente de los accesos al resto de plantas del edificio.
- Situación B1. En entreplanta.
- Situación B2. En planta primera.
- Situación B3. En cualquier planta superior a la planta primera.
- Situación BC. En el bajo cubierta.
- Situación C1. En cualquier planta sótano.
- Situación C2. Solo en planta -1
- Situación C3. Solo en planta -2 y siguientes.

4. El planeamiento de desarrollo podrá ajustar y/o completar esta regulación por motivos objetivos justificados suficientemente.

Artículo 16.- Grupos de usos urbanísticos

1. A los efectos de la regulación normativa de los usos del suelo en este PGOU, se diferencian los siguientes grupos de usos urbanísticos:
 - a) Grupo 1. Usos residenciales.
 - b) Grupo 2. Usos de actividad económica industrial
 - c) Grupo 3. Usos de actividad económica de almacenaje y logística.
 - d) Grupo 4. Usos de actividad económica terciaria y del cuarto sector.
 - e) Grupo 5. Usos de equipamiento privado.
 - f) Grupo 6. Usos de equipamientos/dotaciones públicas.
 - g) Grupo 7. Usos de espacios libres.
 - h) Grupo 8. Usos de comunicaciones.
 - i) Grupo 9. Usos de Infraestructuras y servicios urbanos.
 - j) Grupo 10. Usos y actividades rurales.
2. Las determinaciones sobre calificación estructural y pormenorizada que establecen la ordenación urbanística se fundamentan y desarrollan a partir de estos usos urbanísticos.
3. La normativa determina para cada grupo de usos la desagregación de modalidades ordenadas por el PGOU. La ejecución del Plan General se sujetará a esta sistemática regulatoria en su labor de disciplina y control de la actividad urbanística.
 - a) En el caso de que se plantee la implantación de un uso no prescrito en el PGOU, se utilizará la analogía al objeto de asimilarlo a alguno de los supuestos regulados.
 - b) En el caso de no ser aplicable lo indicado en el párrafo anterior, se procederá a modificar el PGOU de acuerdo al trámite establecido en la legislación vigente, introduciendo el nuevo uso y regulando su afección al resto de normativa.
4. Cuando un uso participe de las actividades que definen a varios de los usos establecidos en la normativa de este PGOU, se podrá autorizar su implantación siempre que sean compatibles entre sí y que cada uno de ellos cumpla las condiciones que se determinan específicamente para cada zona y subzona. Los usos auxiliares vinculados no se considerarán como usos diferentes del principal.
5. En el caso de no ser aplicable lo indicado en el párrafo anterior, se procederá a modificar el PGOU de acuerdo al trámite establecido en la legislación vigente, introduciendo el nuevo uso y regulando se afectación al resto de la normativa.
6. El planeamiento de desarrollo podrá ajustar y/o completar esta regulación en todo aquello que no sea de carácter estructural.
7. De igual forma, las ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar lo establecido en esta normativa para los usos urbanísticos, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición de su regulación.

Artículo 17.- Modificación de la asignación del uso característico en la ordenación pormenorizada

La modificación del uso o usos característicos de un ámbito de ordenación pormenorizada requerirá una motivación y justificación suficiente. En todo caso, deberán cumplirse como mínimo las siguientes condiciones:



- El nuevo uso característico se adecuará al régimen de compatibilidad estructural aplicable a la zona de zona donde se sitúe el ámbito.
- Se justificará la idoneidad y adecuada compatibilidad del nuevo uso característico respecto del asignado en los ámbitos de ordenación pormenorizada inmediatos.
- Deberá destinarse necesariamente al nuevo uso característico como mínimo el 50% de la edificabilidad asignada al ámbito.
- La Modificación regulará el régimen de compatibilidad del nuevo uso característico implantado dentro del marco regulatorio de este PGOU.

SECCIÓN 2. GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES

Artículo 18.- Definición y modalidades

1. Corresponde con el uso de vivienda propiamente dicho, es decir, los usos directamente relacionados con el lugar de residencia habitual de personas.
2. Modalidades:
 - a) Vivienda convencional:

Corresponde con los modelos de vivienda-dispuestas en sus diferentes tipologías formales y número de viviendas. A los efectos de su ordenación en el PGOU se diferencian las siguientes modalidades:

 - Vivienda aislada:
 - Corresponde con los edificios residenciales que contienen una o dos viviendas con o sin elementos comunes, con acceso desde la vía pública.
 - Vivienda agrupada:
 - Corresponde con la edificación residencial que agrupa tres o más viviendas adosadas o en altura en el mismo edificio, con o sin elementos comunes.
 - Vivienda colectiva
 - Es la que agrupada con otras se dispone en altura, con más de ocho viviendas sobre rasante utilizando conjuntamente elementos comunes, y que puede formalizarse en tipología de bloque abierto o de manzana.
 - b) Vivienda colaborativa:

Corresponde con los modelos de vivienda basada en el concepto de consumo colaborativo. Son viviendas que contienen dos o más unidades de alojamiento que comparten servicios comunes y se someten a un régimen común. Esta modalidad de vivienda se podrá desarrollar en parte de edificios, edificios completos o conjunto de ellos. Las viviendas colaborativas, deberán acogerse al programa mínimo establecido para este tipo de viviendas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - c) Vivienda alojativa

Corresponde con los supuestos de alojamiento ofrecido por motivos vacacionales o turísticos mediante pago de precio y que a los efectos de este PGOU son considerados usos residenciales.

 - Habitaciones de vivienda particular para uso turístico.
 - Corresponde con el supuesto de actividad regulado en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico a los que se remite, a los efectos operativos de la actividad.
3. En su caso, la normativa establecerá el régimen protegido de la vivienda de acuerdo con las diferentes modalidades establecidas por la legislación vigente (Ley 3/2015 de Vivienda, y Decreto 80/2022 de Habitabilidad).

Artículo 19.- Determinaciones generales para los usos residenciales

1. Todas las modalidades de viviendas descritas deberán cumplir todos los requisitos formales, técnicos, funcionales y de calidad establecidos en la legislación y normativa aplicable, así como las condiciones propias establecidas en este PGOU.



Se tendrán especialmente en cuenta las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño reguladas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, pudiendo el Ayuntamiento eximir de su cumplimiento a instancia de la persona interesada, únicamente en los supuestos, términos y condiciones previstos en el artículo 10 del citado Decreto.

2. Todas las viviendas que se ejecuten al amparo de este PGOU deberán cumplir las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, seguridad y otras establecidas en la legislación aplicable y normativa técnica.
3. Se consideran elementos propios del uso residencial:
 - a) Las zonas comunes de acceso a viviendas, trasteros, patios, cuartos de máquinas, cuartos de instalaciones, cuartos de basura, lavaderos privados y resto de anexos a la vivienda.
 - b) El aparcamiento para vehículos motorizados y no motorizados (cuartos para bicicletas, sillas portañños, etc.).
 - c) Los puntos de carga de baterías eléctrica y otras instalaciones vinculadas a la movilidad.
 - d) Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, canchas y pistas de juego, merenderos, zonas de estar, etc.- vinculadas a la vivienda.
 - e) Instalaciones para mejora de la accesibilidad al servicio de las viviendas.
 - f) Cenadores y porches en el exterior.
 - g) Espacio libre privado incluidos los jardines y los viales privados que se articulen en la parcela.
4. Se prohíben las viviendas interiores. Se consideran como tales aquellas cuyas estancias para estar, comer y al menos uno de los espacios para dormir no cumplen la condición de tener luces y ventilación directa al exterior como calles, plazas, espacios libres y patios.
 - La estancia habitable es todo recinto independiente, que se encuentra delimitado por compartimentación y comunicado con otras estancias contiguas a través de huecos de paso y que reúne las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.
 - Para que un patio se considere espacio exterior habrán de cumplirse las exigencias definidas a tal efecto en el Decreto 80/2022 de Habitabilidad.
 - En la edificación de uso residencial no se podrán diseñar espacios o estancias habitables en el bajo rasante.
5. Se permiten los usos dotacionales o equipamientos públicos en la edificación residencial, tanto sobre como bajo rasante. Se permiten también los existentes autorizados antes de la aprobación de este PGOU y el resto de los permitidos en la normativa de subzonificación.

Artículo 20.- Determinaciones particulares de las modalidades de usos residenciales

Vivienda alojativa:

- a) El alojamiento en habitaciones en viviendas deberá respetar las determinaciones de la normativa sectorial las propias del PGOU.
- b) En caso de que se superen los parámetros señalados en la legislación sectorial para su consideración como vivienda alojativa el uso dejará de considerarse residencial y podrá englobarse en los usos de alojamiento propios del Grupo 4 – Usos de Actividad Económica Terciaria y Cuarto Sector.

SECCIÓN 3. GRUPO 2. USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA INDUSTRIAL

Artículo 21.- Definición y modalidades

1. Se concentran en este grupo los usos productivos de naturaleza industrial de transformación y reparación de productos de consumo y bienes de equipo.
2. Modalidades:
 - a) Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.



- Comprende actividades de producción, transformación u otros procesos que no producen molestias por ruidos, humos u olores y tampoco afecciones insalubres o peligrosas para el uso residencial, terciario y de equipamiento.
- Serán consideradas también actividades industriales compatibles con la vivienda, aquellas que pudiendo generar a priori algún tipo de afección, esta pueda ser neutralizada en el momento de instalarse mediante medidas correctoras o paliativas.
- En todo caso comprende las actividades incluidas en el anexo ID de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Se establecen las siguientes modalidades:

- **Actividades artesanales:**

Corresponde con actividades productivas de carácter particular ubicadas en la propia vivienda del titular de la actividad, así como en local independiente. En este último caso, sus condiciones de ubicación cumplirán los límites y determinaciones establecidos para la compatibilidad de usos.

- **Actividades de proximidad:**

Comprende aquellas actividades de servicios de proximidad tipo taller, manufacturas, obradores y similares. Sus condiciones de ubicación cumplirán los límites y determinaciones establecidos para la compatibilidad de usos.

b) Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial.

- Comprende las actividades incluidas en el anexo IC de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Se establecen las siguientes modalidades:

- **Actividades industriales comunes:**

Corresponde con aquellas que son compatibles y pueden coexistir con otras actividades económicas industriales, de logística, terciarias y dotacionales.

- **Actividades industriales tolerables:**

Corresponde con aquellas que solo son compatibles y pueden coexistir con otras actividades económicas industriales, pero no se consideran compatibles con las actividades de logística, terciarias y dotacionales.

- **Actividades industriales especiales:**

Corresponde con aquellas actividades que, por sus características funcionales, sus afecciones e impacto deben ser consideradas especiales y se consideran no compatibles con ninguna otra actividad (uso que debe ser independiente de otros por sus riesgos o afecciones intrínsecas).

Entre otras se consideran actividades industriales especiales las desarrolladas en crematorios, entendidos como establecimientos funerarios habilitados para la incineración de cadáveres, restos humanos y restos cadavéricos; así como las de tanatopraxia, entendida como conjunto de técnicas aplicadas al cadáver que retrasan o impiden los fenómenos de putrefacción a través de prácticas de conservación transitoria, o embalsamamiento, destinadas a conservar y exponer el cadáver con garantía sanitaria.

Artículo 22.- Determinaciones particulares de los usos de actividad económica industrial con los usos residencial, terciario y de equipamiento

1. Se consideran usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial, terciario y de equipamiento aquellos que cumplan las condiciones siguientes y aquellas sustentadas en normativas técnicas de aplicación.
2. Así, se consideran usos compatibles en zonas de calificación global residencial y parcelas de calificación pormenorizada residencial, aquellos que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) La potencia eléctrica máxima instalada no superará los 100 Kw, de los que se excluye la potencia correspondiente a aire acondicionado, calefacción e iluminación.
 - b) Que la categorización del riesgo intrínseco de incendios sea Bajo, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o la normativa que lo sustituya.
 - c) La superficie del establecimiento industrial, incluyendo todos los espacios auxiliares del mismo, no podrá superar el 15 % de la edificabilidad física asignada a la parcela o 500 m²t.



- d) En todos los locales vinculados a la actividad se garantizará un aislamiento acústico respecto del uso residencial o local colindante, adaptado al Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco y ordenanza municipal de ruidos y vibraciones vigente, que garantice las siguientes condiciones:
- El nivel máximo de emisión de ruido permitido dentro del local de actividad en su estancia de mayor emisión no podrá superar los 85 dB-
 - La transmisión del ruido producido en los locales o en las instalaciones que emitan ruido a interiores y a usos colindantes no superarán los límites establecidos en el Decreto 213/2012.
 - La medición del ruido se realizará de acuerdo con lo establecido en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones vigente.
 - Para las condiciones de funcionamiento de estos locales serán aplicables las determinaciones establecidas en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones vigente.
 - En particular, se prohíbe la carga, descarga, apertura, cierre y cualquier tipo de manejo de cajas, contenedores, materiales y funcionamiento de herramientas, maquinaria, etc., entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente, si se originan molestias por ruidos a las viviendas.
 - El proyecto técnico de insonorización deberá acompañarse en el expediente, debiendo indicarse los niveles de ruido e insonorización que se producirán. Se acompañará también de certificado expedido por empresa acreditada y firmado por técnico competente, a fin de acreditar el aislamiento acústico conseguido.
- e) En el caso de salida de humos y necesidad de ventilación independiente:
- Se realizará a través de un tubo independiente desde el local conforme al RD 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
 - Los tubos de ventilación deberán ir preferentemente por el interior del edificio o en su caso podrán ser instalados por los patios interiores o abiertos de manzana, en ningún caso por las fachadas que den a la vía pública.
 - Los tubos de ventilación que se vayan a instalar por el exterior (patio abierto de manzana) deberán ir revestidos y acabados con el mismo criterio y materiales que el resto de la fachada. Para realizar esta obra deberá solicitarse la correspondiente licencia, aportando un proyecto debidamente firmado por técnico competente.

Artículo 23.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica industrial

1. Se consideran usos auxiliares a los usos de actividad económica industrial los siguientes:
 - a) Las oficinas y locales de administración, salas, vestuarios, aseos, etc.
 - b) Laboratorios y dependencias técnicas.
 - c) Las zonas de depósito y almacenamiento de productos y materias vinculadas a la actividad principal.
 - d) Los locales destinados a la venta de productos derivados de la actividad principal.
 - e) Las instalaciones de servicios a la actividad principal como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
 - f) Las zonas de aparcamiento.
 - g) El depósito y puntos de abastecimiento propio de electrolíneas, gasineras, hidrogenas, gasolineras, almacenaje y carga de baterías vinculados a la actividad.
 - h) Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad principal.
2. En el caso de actividades comerciales, servicios terciarios u otros de naturaleza diferente a la propiamente industrial ubicados en la instalación, se autorizan y consideran como usos auxiliares siempre y cuando se justifiquen las superficies requeridas para los mismos.



SECCIÓN 4. GRUPO 3. USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA

Artículo 24.- Definición y modalidades

1. Corresponde con las actividades que organizan el flujo y tránsito de mercancías, su depósito, almacenaje, custodia y en su caso, suministro y venta comercial.
2. No se consideran como uso de actividad económica de almacenaje los trasteros, almacenes u otros espacios de acopio de materiales, que sean auxiliares del uso principal, ya sea residencial, terciario o de equipamiento.
3. Modalidades:
 - a) Usos y actividades de logística y almacenaje compatibles con el uso residencial:
 - Comprende actividades de depósito, almacenamiento y acopio de materiales, productos y/o suministros que no producen molestias por ruidos, humos u olores y tampoco afecciones insalubres o peligrosas para la vivienda.
 - Serán consideradas también actividades de almacenaje y logística compatibles con la vivienda, aquellas que pudiendo generar a priori algún tipo de afección, esta pueda ser neutralizada en el momento de instalarse mediante medidas correctoras o paliativas.
 - Se establecen las siguientes modalidades:
 - **Actividades de proximidad:**
Corresponde con las actividades propias de este uso y que por sus condiciones funcionales y operativas son compatibles con el uso residencial.
Cuando la actividad exceda lo indicado, se considerará como actividades industriales de acuerdo a lo señalado en los apartados correspondientes.
 - **Actividades de suministro:**
Corresponde con las instalaciones de suministro de carburantes y repostaje de energía relacionados con la movilidad (electrolineras, gasineras, hidrogeneras, gasolineras, estaciones de servicio e instalaciones similares con este fin).
También se consideran en este grupo las tiendas y locales destinados al intercambio de baterías y los puntos de recarga.
Las instalaciones de suministro de carburantes y repostaje de energía relacionados con la movilidad, así como las tiendas de intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran como usos auxiliares y complementarios del sistema de comunicaciones tanto territorial como urbano sito fuera del suelo residencial, quedando las existentes de suministro de hidrocarburos en suelo residencial fuera de ordenación. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable.
Las instalaciones de suministro de carburantes y repostaje de energía relacionados con la movilidad, el intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran usos auxiliares de las empresas y actividades industriales, de transporte y logísticas. Estas instalaciones son permitidas en el caso de que se destinen y vinculen a la actividad principal. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable.
Las instalaciones de suministro de carburantes y repostaje de energía relacionados con la movilidad, el intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran usos auxiliares del aparcamiento público. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable.
Las instalaciones de intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran usos auxiliares del aparcamiento privado. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable.
Los puntos de recarga se consideran una instalación auxiliar de cualquier uso edificatorio de los previstos en este Plan General.
 - b) Uso y actividades de logística y almacenaje no compatibles con el uso residencial.
 - Comprende las actividades de almacenaje y logística que, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia ambiental y de seguridad industrial, tienen la condición de actividades

NORMATIVA GENERAL



clasificadas y exceden de las limitaciones de superficie, potencia instalada, nivel de riesgo intrínseco de fuego señaladas para los usos sujetos a actividad clasificada según el Anexo I.C de la Ley 10/2021. En todo caso, serán consideradas como tales, todas aquellas actividades que no cumplan los requisitos mínimos indicados para las actividades compatibles con la vivienda.

—Se establecen las siguientes modalidades:

- **Actividades de logística y almacenaje comunes:**
Corresponde con aquellas que son compatibles y pueden coexistir con otras actividades económicas industriales, de logística, terciarias y dotacionales.
- **Actividades de logística y almacenaje tolerables:**
Corresponde con aquellas que solo son compatibles y pueden coexistir con otras actividades económicas industriales, pero no se consideran compatibles con las actividades terciarias y dotacionales.
- **Actividades de logística y almacenaje especiales:**
Corresponde con aquellas actividades que por sus características funcionales, sus afecciones e impacto deben ser consideradas especiales.

Artículo 25.- Determinaciones particulares de los usos de actividad económica de almacenaje y logística con el uso residencial

1. Se consideran usos de actividad económica de almacenaje y logística compatibles con el uso residencial aquellos que cumplan las condiciones especificadas en los apartados siguientes y aquellas sustentadas en normativas técnicas de aplicación.
2. Así, se consideran usos compatibles en zonas de calificación global residencial y parcelas de calificación pormenorizada residencial, aquellos que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) La potencia eléctrica máxima instalada (potencia mecánica y eléctrica, excluida la correspondiente al alumbrado) sea igual o superior a 100 KW.
 - b) Que la categorización del riesgo intrínseco de incendios sea Bajo, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o la normativa que lo sustituya.
 - c) En todos los locales vinculados a la actividad se garantizará un aislamiento acústico respecto del uso residencial o local colindante que garantice las condiciones del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones vigente.

—El proyecto técnico de insonorización deberá incorporarse al expediente, debiendo indicarse los niveles de ruido e insonorización que se producirán. También se acompañará de certificado expedido por empresa acreditada y firmado por técnico competente, a fin de acreditar el aislamiento acústico conseguido.
3. El régimen jurídico de tramitación de actuaciones será el establecido en la Ordenanza municipal reguladora de ruidos y vibraciones, sin perjuicio de su regulación propia.

Artículo 26.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica de almacenaje y logística

1. Se consideran usos auxiliares a los usos de actividad económica de almacenaje y logística los siguientes:
 - a) Las oficinas y locales de administración, salas, vestuarios, aseos, etc.
 - b) Las dependencias técnicas.
 - c) Las zonas de depósito y almacenamiento de productos y materias.
 - d) Los locales destinados a la transferencia de los bienes y elementos almacenados.
 - e) Las instalaciones de servicios a la actividad principal como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
 - f) Las zonas de aparcamiento.
 - g) El depósito y puntos de abastecimiento propio de electrolinerías, gasineras, hidrogeneras, gasolineras, almacenaje y carga de baterías vinculados a la actividad.
 - h) Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad principal.



2. En el caso de actividades comerciales, servicios terciarios u otros de naturaleza diferente a la principal ubicada en la instalación, se considerarán como usos auxiliares siempre y cuando se deriven y vinculen a la actividad principal. En todo caso, la edificabilidad física destinada a estos usos auxiliares no podrá exceder del 30 % de la total materializada en la instalación, incluidos el resto de espacios auxiliares habilitados.

SECCIÓN 5. GRUPO 4. USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA Y CUARTO SECTOR

Artículo 27.- Definición y modalidades

1. Los usos terciarios corresponden con actividades de prestación de servicios de todo tipo.
2. Los usos del cuarto sector aglutinan a aquellas actividades económicas relacionadas con el conocimiento, la investigación, la innovación y el desarrollo en campos variados como la tecnología, la información, las ciencias naturales y sociales, la cultura, la ingeniería, la informática, las nuevas tecnologías, etc.
3. Modalidades de los usos terciarios:
 - a) Usos comerciales:
 - Comprende las actividades de venta al público de artículos y productos de todo tipo al por menor. Se distinguen las siguientes modalidades:
 - **Local comercial:**
Comprende locales destinados a actividades comerciales desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie inferior a 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento, sean al aire libre o estén cubiertas.
 - **Gran local comercial:**
Comprenden las actividades comerciales en locales de superficie igual o superior a 750 m²t e inferior a 2.000 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidas todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
 - **Establecimiento comercial:**
Comprenden las actividades comerciales en locales de superficie igual o superior a 2.000 m²t e inferior a 3.500 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidas todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
 - **Gran establecimiento comercial:**
Corresponde con la modalidad de establecimiento recogida en la Ley 10/2019, de 27 de junio de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
Comprenden las actividades comerciales en locales de superficie igual o superior a 2.500 m²t de superficie de venta y 3.500 m²t de techo edificable sobre rasante y bajo rasante. Para este cómputo no serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
La implantación y ampliación de estos establecimientos está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada Ley 10/2019. Se permitirá hasta la planta bajo rasante -1 siempre que se cumpla con el CTE.
 - b) Usos de servicio:
 - Corresponde con actividades en general de prestación de servicios con/sin ánimo de lucro y de titularidad privada. Son actividades análogas a las de los equipamientos, públicos o privados, pero desarrolladas en parte de una subzona con uso característico diferente.
 - Se relacionan a modo de ejemplo las siguientes, pero pueden ser otras que se interpretarán por analogía:
 - **Actividades sanitarias:** actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades auxiliares y complementarias de la principal, tales como clínicas médicas, dentistas, veterinarios y similares. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales u oficinas convencionales y fuera de los centros sanitarios, que son una modalidad de los usos del cuarto sector.



- **Actividades asistenciales:** actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, así como las actividades auxiliares y complementarias de la principal, tales como centros de rehabilitación, ONGs, pisos y casas de acogida, hogares, asociaciones asistenciales y similares.
- **Actividades cívico-culturales:** actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación y similares. También son actividades socio-culturales las actividades vinculadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general. Son ejemplos de este tipo de actividades las sedes de asociaciones, museos privados, galerías de arte y/o exposición, centros culturales, salas de cine, teatros, salas de conciertos y similares, asimilables a actividades en equipamientos privados, pero que en lugar de realizarse en el edificio en su conjunto, se realizan en un local. Se incluyen en las mismas las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
- **Actividades docentes:** actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él, tales como academias, escuelas de música, guarderías, nidos, autoescuelas, aulas.
- **Actividades religiosas:** actividades destinadas al culto o formación religiosa, así como las ligadas a éste y a las formas de vida asociativa religiosa.
- **Actividades deportivas:** Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de ejercicio físico, así como las actividades complementarias de la actividad principal, tales como clubs deportivos, salas de entrenamiento, piscinas, gimnasios y similares.
- **Actividades de servicios personales:** actividades dirigidas a la prestación de servicios profesionales a las personas, así como las actividades auxiliares y complementarias de la principal, tales como peluquerías, salones de belleza, masajes, actividades termales, tatuajes, confección y arreglo de prendas, talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo, tintorerías, lavanderías, locutorios, y similares. Se considera incluidos en este grupo las actividades de tanatorio sin tanatopraxia, entendidas como aquellas que se desarrollan en establecimientos funerarios habilitados como lugar de etapa del cadáver, entre el lugar del fallecimiento y el de inhumación o cremación, debidamente acondicionado y dispuesto para la exposición y vela de cadáveres. Quedan excluidas las actividades de tanatopraxia, entendidas como conjunto de técnicas aplicadas al cadáver que retrasan o impiden los fenómenos de putrefacción a través de prácticas de conservación transitoria, o embalsamamiento, destinadas a conservar y exponer el cadáver con garantía sanitaria. Las actividades de tanatopraxia se incluyen en el uso de actividad económica industrial no compatible con el uso residencial.

— Se distinguen las siguientes modalidades:

- **Local tipo 1:**
Comprende locales destinados a actividades desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie inferior a 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
- **Local tipo 2:**
Comprenden las actividades en locales de superficie igual o superior a 750 m²t sobre rasante y bajo rasante, incluidas todos los espacios auxiliares excepto el aparcamiento. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.

c) Usos de alojamiento:

- Comprende las actividades asociadas al hospedaje o estancia temporal a las personas en establecimientos destinados a ese fin. No se incluyen entre ellas los albergues públicos o instalaciones de alojamiento, que se consideran como equipamiento público (artículo 32). No se incluyen asimismo los supuestos de vivienda alojativa (artículo 18.2.c)
- De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco, se establecen las siguientes modalidades:
 - Vivienda para uso turístico.



Corresponde con las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

▪ Apartamentos turísticos.

Corresponde con aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionados bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

En lo que corresponde a su regulación se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos.

▪ Establecimientos hoteleros:

Son instalaciones destinadas a dar servicio de alojamiento al público en general con o sin servicios complementarios. Se incluyen los establecimientos de hoteles, hoteles-apartamento o apartahoteles.

Se incluyen también en esta modalidad las pensiones entendidas como establecimientos hoteleros que prestan el servicio de alojamiento en habitaciones que, por la dimensión o las características del establecimiento o por la tipología de los servicios, no reúnen los servicios o requisitos exigidos a los hoteles y a los hoteles-apartamento. Se incluyen en este grupo los hoteles-residencias, hostels, moteles y otros establecimientos similares.

En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y el Decreto 102/2000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros.

Se autoriza en planta sótano el uso de salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas

▪ Residencias de estudiantes y similares:

Corresponde con las actividades específicas de alojamiento temporal de este colectivo y alojamiento comunitario o de empresas sin constituir unidades de vivienda.

No se incluyen en esta categoría las residencias, pisos tutelados, y otras variantes de alojamiento para mayores que se consideran usos dotacionales a los efectos de esta PGOU.

d) Usos de reunión social:

—Corresponde con actividades de hostelería como las siguientes: restaurantes, bares, pubs, discotecas, tabernas, cafeterías casinos, salas de juegos recreativos, casas de apuestas, txokos, sociedades gastronómicas y actividades similares, así como las actividades auxiliares y complementarias de la principal. Se incluyen en esta modalidad, los locales de venta de productos de mercado (despachos de pan, etc.), con bar y/o cafetería. Se distinguen las siguientes modalidades:

▪ Local tipo 1:

Comprende locales destinados a actividades desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie inferior a 150 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.

▪ Local tipo 2:

Comprende locales destinados a actividades desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie entre 150 y 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.

▪ Local tipo 3:

Comprenden las actividades en locales de superficie superior a 750 m²t sobre rasante y bajo rasante, incluidas todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas a aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.

4. Modalidades usos del cuarto sector:

NORMATIVA GENERAL



- a) Despachos profesionales en la vivienda.
 - Se autorizan con carácter general siempre y cuando la superficie dedicada a la actividad profesional no exceda de 70 m² y al menos el 50% de la superficie se destine a uso de vivienda y la superficie destinada a la vivienda no sea inferior que la destinada a la actividad profesional, debiendo cumplir en cualquier caso la parte destinada a vivienda la normativa de habitabilidad.
- b) Oficinas convencionales:
 - Comprende las actividades abiertas al público o privadas en las que predomina el carácter de servicio profesional, administrativo o burocrático, despachos, estudios y consultas profesionales y otras que por su objeto resulten compatibles y asimilables a las anteriores. Se consideran también como oficinas convencionales las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, agrupaciones gremiales o artesanales y similares, siempre que las características de su implantación se asemejen a las oficinas convencionales y no a por ejemplo al uso terciario uso de servicios de actividades cívico-culturales.
 - Se distinguen las siguientes modalidades:
 - Local tipo 1:

Comprende locales destinados a actividades desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie inferior a 120 m²t, sobre rasante, incluidos todos los espacios auxiliares. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
 - Local tipo 2:

Comprenden las actividades en locales de superficie igual o superior a 120 m²t sobre rasante, incluidas todos los espacios auxiliares excepto el aparcamiento. Para este cómputo no se serán tenidas en cuenta las superficies destinadas aparcamiento sean al aire libre o estén cubiertas.
- c) Espacios de trabajo colaborativo (ETC).

Corresponde con aquellos usos desarrollados en espacios privados relacionados con el fomento del emprendimiento y desarrollo de nuevas formas de trabajo colaborativo. Concretamente se hace referencia a espacios especializados en coworking, semilleros de empresas, etc.
- d) Centros de I+D+I:
 - Corresponde con unidades o centros de Investigación, desarrollo e innovación.

Artículo 28.- Determinaciones generales para los usos de actividad económica terciaria y del cuarto sector

1. Se consideran usos auxiliares de los de actividad económica terciaria y del cuarto sector los siguientes:
 - a) No se establecen específicamente, considerándose como uso auxiliar todo espacio, instalación o equipamiento al servicio de las actividades.
 - b) Los usos auxiliares deberán ser compatibles entre ellos en el caso de coincidencia de varias actividades en el mismo local o establecimiento.
2. Condiciones de implantación para todos los usos:
 - a) Los usos que, por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad con el uso residencial, no podrán ubicarse salvo que establezcan las medidas correctoras suficientes para paliar estas deficiencias. Sobre ello, serán de aplicación las ordenanzas municipales que desarrollen estas materias además del resto de la legislación aplicable.
 - b) La categorización del riesgo intrínseco de incendios se realizará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o la normativa que lo sustituya (CTE-DB-SI y RD 2267/2004 según corresponda, en función de la carga de fuego).
 - c) Los locales con usos de actividad económica terciaria y cuarto sector se permitirán hasta la planta bajo rasante -1 siempre que no exista permanencia de personas y se cumpla con el CTE.
 - d) Los locales con usos de actividad económica terciaria y cuarto sector no se admitirán únicamente en bajo rasante.
 - e) Los usos auxiliares de aparcamiento están permitidos en todas las plantas bajo rasante.

Artículo 29.- Determinaciones particulares para los usos de alojamiento



1. Con carácter general:
 - a) Todas las modalidades de actividades turísticas se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.
 - b) En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos hoteleros-hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.
 - c) En las modalidades de bloques o en conjuntos de diez o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios turísticos lo constituirá una conserjería-recepción a los efectos administrativos, asistenciales y de información.
 - d) En cuanto a los servicios mínimos del alojamiento, equipamiento, obligaciones y otras condiciones para su instalación y apertura, se estará a lo que establezca la legislación aplicable. En especial, se tendrán en cuenta y guardarán las condiciones, ayudas técnicas y exigencias mínimas determinadas para el caso de personas con movilidad reducida.
 - e) Con carácter general, en edificios con uso principal residencial, los alojamientos tipo pensión deberán situarse en la misma planta que las viviendas o por debajo de estas.
 - f) Siempre que se plantee el cambio de uso de un edificio completo calificado como residencial a usos de alojamiento, deberá articularse de forma justificada mediante modificación del PGOU.
2. Para el caso de las viviendas de uso turístico:

Sin perjuicio de la regulación zonal,

 - a) Sera compatible el uso de alojamiento turístico con el residencial en los siguientes casos:
 - En planta sótano o semisótano, no será posible.
 - En planta baja siempre que disponga acceso distinto e independiente del uso de vivienda desde vía pública o privada.
 - En planta entreplanta y primera, siempre que bajo el piso o vivienda inmediatamente inferior al mismo se produzca el uso de alojamiento turístico y disponga de escalera de acceso distinto e independiente del uso de vivienda desde vía pública o privada.
 - En el resto de plantas de piso, siempre que bajo el piso o vivienda inmediatamente inferior al mismo se produzca el uso de alojamiento turístico, disponga de escalera de acceso distinto e independiente del uso de vivienda y ascensor distinto e independiente del uso de vivienda desde vía pública o privada.
 - b) Estas exigencias no serán de aplicación a las situaciones preexistentes autorizadas a la entrada en vigor del PGOU.
3. En el caso de apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros:
 - a) Ningún establecimiento hotelero podrá usar denominación o indicativos distintos de los que le correspondan por su grupo, modalidad o especialización, ni ostentar otra categoría distinta que la contenida en la declaración que se realice.
 - b) Queda prohibido el uso de términos como "turismo", "albergue", "villa turística", "hostal", "hospedaje", "casa de huéspedes", "fonda" y sus equivalentes y derivados, o términos similares como título o subtítulo de los establecimientos, así como el uso de iniciales, abreviaturas o términos que puedan inducir a confusión sobre la clasificación y/o especialización del establecimiento hotelero.
 - c) En todo caso, se tendrán en cuenta lo establecido en los artículos 1, 6, 13 y 27 del Decreto 198/2013, de 16 de abril por el que se regulan los apartamentos turísticos.
 - d) En los establecimientos hoteleros se permiten usos vinculados al principal bajo rasante, pero limitado a la planta -1, excepto para el uso de aparcamiento, como salones de actos y otras dependencias al servicio del mismo, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas. Para todos estos casos se deberán respetar las limitaciones señaladas en las normativas vigentes en materia seguridad, incendios, accesibilidad, etc.
 - e) En los apartamentos turísticos en edificios en donde existan viviendas y constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de la Propiedad, que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario/a, quedan afectos al uso turístico, así como la cesión de uso a la empresa explotadora en su caso.

Sera compatible el uso de apartamentos turísticos con el residencial en los siguientes casos:

 - En planta sótano o semisótano, no será posible.
 - En planta baja siempre que disponga acceso distinto e independiente del uso de vivienda.
 - En planta entreplanta y primera, siempre que bajo el inmueble se produzca el uso de alojamiento turístico y disponga de escalera de acceso distinto e independiente del uso de vivienda.



- En el resto de plantas de piso, siempre que bajo el inmueble se produzca el uso de alojamiento turístico, disponga de escalera de acceso distinto e independiente del uso de vivienda y ascensor distinto e independiente del uso de vivienda.
- Estas exigencias no serán de aplicación a las situaciones preexistentes a la entrada en vigor del PGOU.

- f) En el caso de apartamentos turísticos, al menos dos de las piezas (salón y habitación) deberán cumplir con las condiciones de luces y vistas establecidas para las viviendas y deberán asomarse necesariamente a una calle o espacio público.

En cualquier caso, los requisitos técnicos de los apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros serán los señalados en las normativas sectoriales de turismo y subsidiariamente en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4. En el caso de residencias de estudiantes o similares:
- a) Los edificios destinados de residencias de estudiantes o similares podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante o comedor propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.
 - b) Se consideran también usos auxiliares las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y espacios de uso común vinculados a la residencia de estudiantes.
 - c) Se autoriza en planta sótano el uso de salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas. Para todos estos casos se deberán respetar las limitaciones señaladas en las normativas vigentes en materia seguridad, incendios, accesibilidad, etc.
 - d) Las condiciones de implantación de los usos auxiliares deben ser que no supongan más de 1/3 de la superficie computable de la edificabilidad total de la residencia.

SECCIÓN 6. GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 30.- Definición y modalidades

1. Comprenden los usos y actividades de naturaleza equipamental privada incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
2. Su naturaleza y régimen corresponde con el de titularidad privada y/o patrimonial de carácter lucrativo.
3. Los planos de ordenación indican la titularidad privada de los equipamientos donde todas las parcelas donde se desarrollan equipamientos privados se rotulan con ZGE - EQP.
4. Modalidades:
 - a) Docente (DO). Comprende las actividades de enseñanza y formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles educativos, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él, tales como colegios, institutos, centros de formación profesional o para adultos, academias, escuelas de música, guarderías, nidos, autoescuelas, aulas y similares. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
 - b) Cívico-Cultural (CC). Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, las destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación y similares. También son actividades cívico-culturales las actividades vinculadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general. Son ejemplos de este tipo de actividades son las sedes de asociaciones, las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, centros culturales, auditorios y similares. Incluye también los de naturaleza recreativa como son los teatros, cines, salas de conciertos, parques recreativos, y otros de esparcimiento, y actividades socio-culturales de relación o asociación. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
 - c) Sanitario (SA). Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos, quirúrgicos y hospitalarios de consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos como por ejemplo clínicas, dispensarios, consultorios y similares de naturaleza y titularidad privada. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.



- d) Asistencial (AS). Comprende, actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (centros y residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, instituciones de acogida, etc.)- centros de rehabilitación, ONGs, casas de acogida, hogares, asociaciones asistenciales y similares. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
- e) Deportivo (DE). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas en todas sus modalidades o de ejercicio físico y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, salas de entrenamiento, piscinas, clubs deportivos, asociaciones, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
- f) Religioso (RE). Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los templos y centros destinados a este uso así como las ligadas a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
- g) Servicios Personales (SP). Comprende las actividades dirigidas a la prestación de servicios profesionales a las personas, como los tanatorios sin tanatopraxia, las termas o centros de talasoterapia y similares. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.
- h) Aparcamiento (AP). Comprende la actividad de guardería de vehículos. Se incluyen además las actividades auxiliares y complementarias de la principal.

Artículo 31.- Determinaciones generales para los usos de equipamiento privado

1. El equipamiento privado tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de las zonas. No obstante, la normativa de calificación global o pormenorizada podrá matizar y precisar lo que sea preceptivo.
2. Los edificios e instalaciones auxiliares al uso equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos particulares correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de este Plan.
3. En el caso de los equipamientos de iniciativa privada de modalidad docente, sanitario, asistencial, deportivo y cívico cultural, se adopta como estándar de referencia para el aparcamiento el establecido en el artículo 6.2.b) para el uso terciario, en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos o el que lo sustituya.
4. Se consideran usos auxiliares del equipamiento entre otros los siguientes:
 - a) Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares.
 - b) Los comedores, cafeterías y salas de uso.
 - c) El aparcamiento:
 - d) El espacio libre.
 - e) Las oficinas, despachos, talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
 - f) Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
 - g) Todo tipo de edificaciones construcciones e instalaciones en espacios exteriores necesarios para el desarrollo de la actividad siempre que no supongan exceder la edificabilidad asignada a la parcela.
 - h) Cualquier otro uso y actividad complementario a la actividad del equipamiento de acuerdo con su naturaleza y que forma parte del programa y/o protocolo de funcionamiento y prestación del servicio que se realiza en el equipamiento, incluso si tiene naturaleza terciaria.
5. Se permiten usos vinculados al principal bajo rasante, pero limitado a la planta -1, excepto para el uso de aparcamiento, como salones de actos y otras dependencias al servicio del mismo, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas. Para todos estos casos se deberán respetar las limitaciones señaladas en las normativas vigentes en materia seguridad, incendios, accesibilidad, etc.
6. El uso auxiliar del aparcamiento estará permitido en todas las plantas bajo rasante.

SECCIÓN 7. GRUPO 6. USOS DE DOTACIONES O EQUIPAMIENTO PÚBLICO

NORMATIVA GENERAL



Artículo 32.- Definición y modalidades

1. Comprenden los usos y actividades de naturaleza dotacional al servicio de la población, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
2. Corresponde con las actividades desarrolladas en régimen de ejecución pública tanto sobre bienes de titularidad pública como privada dotaciones en régimen de titularidad pública desde una perspectiva tanto general como de carácter urbanístico.
3. Los equipamientos públicos pueden adscribirse a la red de sistemas generales, rotulándose como ZSG-EQ, o a la red de sistemas locales, rotulándose como SL-EQ.
4. Los planos de ordenación indican las dotaciones de titularidad pública cuando se desarrollan en la totalidad de un ámbito, zonas o subzonas.
5. Modalidades:
 - a) Docente (DO). Comprende las actividades de enseñanza y formación regladas en todos los niveles educativos.
 - b) Cívico-Cultural (CC). Comprende las actividades de promoción cultural, guarda, custodia, transmisión o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios y similares. Incluye también los de naturaleza recreativa como son los teatros, cines, parques recreativos, y otros de esparcimiento.
 - c) Sanitario (SA). Comprende las actividades de asistencia, tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, pertenecientes a la red sanitaria general pública.
 - d) Asistencial (AS). Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, etc.).
 - Los alojamientos dotacionales regulados en la vigente legislación urbanística son una variante específica de este uso. Serán de titularidad pública, carecen de carácter lucrativo y tienen como fin dar respuesta a las necesidades de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento transitorio.
 - e) Deportivo (DE). Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello.
 - f) Administrativo (AD). Comprende las actividades institucionales y cívico-administrativas de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de las diferentes administraciones públicas y similares.
 - También se incluyen en esta modalidad los espacios públicos destinados o puestos a disposición para el fomento del emprendimiento, creación y generación de nuevas actividades económicas (semilleros de empresas, espacios nido para coworking, etc.), promovidos a iniciativa pública.
 - g) Servicios Públicos (SP). Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativos como los bomberos, mercados, albergues públicos, policía, cementerio, instalaciones de gestión de residuos urbanos y en general resto de servicios público.
 - Los servicios públicos, en atención a sus afecciones y repercusiones en cuanto a generar situaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente, se implantarán en condiciones similares a los usos industriales en cuanto a la compatibilidad con el uso residencial.
 - Con carácter general no se limita la ocupación de las parcelas dotacionales dedicadas a servicios municipales.
 - h) Genérico (GE). Corresponde con la figura neutra de calificación que no fija un destino específico para el equipamiento por lo que pueden albergar cualquiera de las modalidades anteriormente definidas, cuestión que queda al arbitrio del Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades municipales.
6. Las dotaciones públicas de titularidad municipal, sea cual sea su modalidad, incluida la genérica, supondrán, a efectos de calificación jurídica de los bienes, su consideración de bienes de dominio público-servicio público.

Artículo 33.- Determinaciones generales para los usos de dotaciones o equipamientos públicos



1. El equipamiento público tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad de las zonas y subzonas de suelo urbano y urbanizable. En el suelo no urbanizable se autorizan condicionados a lo que sobre ello se establezca en el planeamiento territorial y normativa del suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos de este Plan General.
2. El uso de Dotación o Equipamiento Público tiene un carácter abierto de manera que, no será considerado modificación del Plan General el cambio entre las diferentes modalidades de equipamiento público, pudiendo incluso combinarse en un mismo edificio más de una modalidad de dotación o equipamiento.
3. En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio se procurará contar con acceso independiente para cada una de las modalidades implantadas, a menos que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.
4. Se consideran usos auxiliares todos los espacios e instalaciones necesarios para la prestación del servicio y operativa funcional de las dotaciones o equipamientos públicos como por ejemplo los siguientes:
 - a) Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones y otros similares.
 - b) Los comedores, cafeterías y otros similares.
 - c) El aparcamiento.
 - d) El espacio libre.
 - e) Las oficinas, despachos, talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.
 - f) Otras instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).
 - g) Todo tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones en espacios exteriores necesarios para el desarrollo de la actividad.
 - h) Cualquier otro uso y actividad complementario a la actividad del equipamiento de acuerdo con su naturaleza y que forma parte del programa y/o protocolo de funcionamiento y prestación del servicio que se realiza en el equipamiento, incluso si tiene naturaleza terciaria.
5. En los edificios de equipamiento público se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, en las cuales pueda haber permanencia ocasional de personas. Para todos estos casos se deberán respetar las limitaciones señaladas en las normativas vigentes en materia seguridad, incendios, accesibilidad, etc. Se permiten usos vinculados al principal bajo rasante.
6. El uso auxiliar del aparcamiento estará permitido en todas las plantas bajo rasante.

SECCIÓN 8. GRUPO 7. USOS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 34.- Definición y modalidades

1. Corresponde con los espacios libres públicos o privados destinados al ocio, recreo y esparcimiento de la población y en su caso, el mantenimiento de elementos naturales, especies vegetales, etc.
2. Modalidades:
 - Espacio libre urbano:
 - Corresponde con espacios libres públicos situados en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable destinados al ocio y expansión de la población (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines, parques y similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.
 - Espacio libre rural:
 - Son los propios ubicados fuera del ámbito urbano y destinados al ocio y esparcimiento de la población en el medio rural.
3. Cabrá la disposición de vías de circulación o zonas de aparcamiento de manera justificada, incluidos los bidegorris, siempre que el suelo no disponga de protección ambiental o de otra naturaleza.

Artículo 35.- Determinaciones generales para los usos de espacios libres públicos y privados



1. El espacio libre público tiene carácter de uso de servicio básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad del suelo urbano y urbanizable. En el suelo no urbanizable se autoriza condicionado a lo que sobre ello se establezca en el planeamiento territorial y normativa del suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos de este Plan General.
2. Condiciones del uso del espacio libre público:
 - a) Los espacios libres guardarán las adecuadas condiciones de salubridad, mantenimiento y ornato de acuerdo con el carácter de espacios de estancia, recreo y paseo.
 - b) Estarán ajardinados o urbanizados de acuerdo con su naturaleza y destino funcional asignado y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU.
 - c) Se podrán disponer zonas duras de estancia, paseo y descanso, caminos, rutas, escaleras, parterres, cierres, muretes de contención, lagos, fuentes y similares, bidegorris, ascensores u otros elementos para resolver la accesibilidad, además del mobiliario urbano como mesas, bancos, barbacoas, papeleras, o similares, y señalética necesaria.
 - d) En el subsuelo se autorizan la instalación de infraestructuras, servicios urbanos e instalaciones auxiliares.
 - e) Excepcionalmente y de manera justificada cabrá la disposición de vías de circulación, elementos para resolver la accesibilidad o zonas de aparcamiento para el propio espacio libre u otro equipamiento público cercano siempre que el suelo no disponga de protección ambiental o de otra naturaleza.
3. Construcciones e instalaciones auxiliares del espacio libre público:
 - a) Con carácter general se permiten las edificaciones destinadas al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población, los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.) y elementos para resolver la accesibilidad, como por ejemplo ascensores, escaleras o pasarelas mecánicas, y similares.
 - b) Se podrán autorizar quioscos para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos en las condiciones indicadas en el punto anterior.
 - c) También se permiten las instalaciones deportivas cubiertas o descubiertas y similares, como pistas, canchas de juego, zonas de juego infantil, elementos de gimnasia.
 - d) Se autorizan también la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, escenarios, instalaciones y similares.
 - e) Justificadamente se podrán instalar temporalmente medios auxiliares para obras en equipamientos públicos cercanos.
4. Se podrá autorizar el uso del subsuelo de los espacios libres públicos para disponer aparcamiento subterráneo público o privado. En todo caso, la utilización del subsuelo no conllevará la pérdida de la dotación general Sistemas Generales de Espacios Libres del Municipio establecida como mínimo en este Plan General.
5. Las instalaciones o edificaciones autorizadas en el espacio libre público para posteriores usos privativos lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias y autorizaciones preceptivas, se hará constar por el concesionario y/o titular, la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.
6. En el diseño de parques y plazas públicas, se intercalarán espacios para funciones diversas y áreas abiertas, de modo que su tratamiento permita diferentes utilidades: paseos, áreas ajardinadas o boscosas, áreas para el esparcimiento y el reposo, jardines didácticos, granjas educativas, viveros, huertas para ser cultivadas por el vecindario, etc., en aras a su uso de forma diversa y por diferentes grupos simultáneamente.
7. El espacio libre privado tiene carácter de uso básico y por ello, se autoriza con carácter general en la totalidad del suelo urbano y urbanizable. En el suelo no urbanizable se autoriza condicionado a lo que sobre ello se establezca en el planeamiento territorial y normativa del suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos de este Plan General.
8. Los espacios libres de edificación:
 - a) Mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, no autorizándose pavimentos duros en más de un 30 % de su superficie.
 - b) No se permite alterar de forma sustancial los perfiles naturales del terreno.
 - c) Sin perjuicio de lo que pueda establecer la Normativa Particular, con carácter general se permiten en este espacio las siguientes construcciones e instalaciones, que se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos:



- Vallado o cierre de parcela o solar, en las condiciones que se establezcan en cada ámbito y en las Ordenanzas de Edificación.
- Instalaciones y construcciones propias del espacio libre privado como son las zonas ajardinadas, vegetación, parterres, piscinas, instalaciones deportivas descubiertas, invernaderos, solados, iluminación, etc.
- Cuando estas instalaciones sean susceptibles de generar molestias como ruidos, humos o similares a los predios colindantes y al espacio público también, se separarán como mínimo 1 metro de los linderos y siempre que se justifique que no son visibles desde el exterior. En todo caso, cuando estén especificadas, se dará cumplimiento a las distancias establecidas por la legislación sectorial.
- Las pérgolas, cenadores o estructuras similares podrán estar techadas en su totalidad, pero sin cierres laterales excepto la cara más expuesta.
- Únicamente se podrá techar y cerrar lateralmente las casetas de aperos que no excederán la altura de 2 m en cumbre medidas en el exterior.

SECCIÓN 9. GRUPO 8. USOS DE COMUNICACIONES

Artículo 36.- Definición y Modalidades

1. Comprende los espacios y trazados destinados y adaptados al tránsito y desplazamiento de personas y bienes en las diferentes modalidades de transporte y movilidad y sus infraestructuras, incluyendo las terminales de acceso a las vías de comunicación. También se incluye en este grupo de usos el aparcamiento.
2. Modalidades:
 - a) Uso viario:
 - Viario rodado:
 - Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de vehículos.
 - Viario peatonal:
 - Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas de forma peatonal.
 - Viario ciclable:
 - Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas en vehículos de movilidad alternativa (patinetes, patinetes eléctricos, bicicletas de todo tipo, etc.).
 - b) Uso ferroviario-metro:

Comprende los espacios ocupados por las vías férreas, estación, instalaciones y usos auxiliares.
 - c) Uso portuario:

Comprende las actividades propias de la actividad, así como los usos y actividades auxiliares autorizados en el ámbito del DEUP (delimitación de espacios y usos portuarios).
 - d) Uso aparcamiento público

Corresponde con la disposición o habilitación de plazas de aparcamiento en espacio de titularidad pública.

 - Aparcamiento público en edificio

Corresponde con el aparcamiento dispuesto en edificio sobre rasante y/o bajo rasante.
 - Aparcamiento público en vial.

Corresponde con el aparcamiento ordenados en los bordes de vial para disposición en línea o batería.
 - Aparcamiento público en espacio ordenado.

Corresponde con aparcamientos dispuestos en superficie en explanadas y playas.
 - e) Uso aparcamiento privado:

Corresponde con la disposición o habilitación de plazas de aparcamiento en espacio de titularidad privada.

 - Garajes individuales
 - Se denominan así, los espacios de aparcamiento de titularidad privada que habilitan hasta 5 plazas.
 - Garajes colectivos

Se denominan así, los espacios de aparcamiento de titularidad privada que habiliten 6 plazas o más.



- Todos los aparcamientos tendrán su vado correspondiente, Por interés público y al objeto de fomentar la construcción de garajes colectivos, se da preferencia a esta modalidad de aparcamiento privado para el otorgamiento de vados y permisos de ocupación de vía pública.

Artículo 37.- Determinaciones generales para los usos de comunicaciones

Los usos de comunicaciones ya sean públicos o privados tienen carácter de uso básico y por ello, se autorizan con carácter general en la totalidad del suelo urbano y urbanizable. En el suelo no urbanizable se autorizan condicionados a lo que sobre ello se establezca en el planeamiento territorial y normativa del suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos de este Plan General.

Artículo 38.- Determinaciones particulares de los usos viarios públicos y privados

1. Viario rodado:

- Los viarios rodados de competencia supramunicipal se regularán de acuerdo con la legislación vigente.
- Los viarios rodados de competencia municipal se regularán de acuerdo con la normativa propia.

a) Son usos auxiliares de los usos viarios públicos los siguientes:

- Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
- Paradas de taxi, zonas de carga y descarga, plazas reservadas para servicios públicos y otras reservas específicas.
- El uso de espacios libres.
- El uso de aparcamiento.
 - Será posible la regulación del aparcamiento público mediante parquímetros u otros sistemas.
 - Previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos del ámbito urbano, se autoriza la construcción de aparcamientos de naturaleza pública en el subsuelo de las vías urbanas y de los espacios libres públicos.
 - La ordenación por este PGOU de tal posibilidad motivada en el interés público y social de provisionar e incrementar en el municipio la dotación de plazas de aparcamiento, justifica con carácter general estas actuaciones.
 - La ejecución de aparcamientos públicos en subsuelo público se tramitará mediante proyecto de obra pública y estudio ambiental en su caso.
- Puntos de recarga eléctrica de vehículos y electrolineras y similares.
 - Para su instalación no será necesaria la desafectación del suelo. Se procederá mediante autorización o concesión demanial y proyecto de obra pública de urbanización.
- Infraestructuras y redes de servicios urbanos.
- Otros usos ligados al uso principal.

b) Son usos compatibles de los usos viarios públicos los siguientes:

- Con carácter general, no se autorizan las construcciones y edificaciones, salvo instalaciones y usos complementarios propios de este uso como son, por ejemplo, las áreas de esparcimiento, unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible. También podrán ser autorizada la implantación de edificaciones y/o instalaciones destinadas a usos de equipamiento en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
- El aparcamiento de caravanas se regula como uso compatible en los lugares expresamente autorizados. Adicionalmente, su ordenación se desarrollará mediante ordenanza municipal específica.

c) Son usos prohibidos en los usos viarios públicos los siguientes:

- Los usos que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del uso viario.

2. Viario peatonal y ciclable público:

- a) Los viarios peatonales y ciclables se sujetarán a las ordenanzas de urbanización y funcionales que el Ayuntamiento apruebe al efecto. Para su regulación se atenderá al Reglamento de Circulación de la DGT y en su caso a la Ordenanza de Movilidad/tráfico según RD 90/2020, Ley 18/2021 y resoluciones de las DGT.



- b) Se destinarán exclusivamente al tránsito de bicicletas y otros dispositivos de movilidad personal, personas y animales en su caso.
- c) El tránsito de vehículos motorizados por estas vías se restringe únicamente a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de otro acceso alternativo y para la labor e inspección de policía, emergencias y servicios públicos.
- d) La sección existente de las vías no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.

Artículo 39.- Determinaciones particulares del uso aparcamiento privado

1. En suelo urbano consolidado, en caso de rehabilitación o nueva edificación, por cada nueva vivienda que se cree, produzca o habilite en actuaciones edificatorias provenientes de actuaciones de transformación, o actuaciones de división, respecto del número de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, deberá justificarse la provisión como mínimo de una (1) nueva plaza de aparcamiento en suelo privado, salvo que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.
2. En el caso de actuaciones de dotación y actuaciones integradas, será de aplicación lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos o norma que los sustituya.
3. Cuando la pequeña dimensión de las actuaciones aisladas o de dotación no permita habilitar el número de plazas de aparcamiento requeridas por la normativa aplicable y/o la construcción de las rampas de acceso y resto de estructuras necesarias para la provisión de este uso en espacio privado, o cualquier otra circunstancia sobrevenida haga inviable tanto técnica como económicamente la implantación de aparcamiento, podrán justificadamente no ejecutarse los mínimos aquí establecidos.
4. Los edificios de nueva planta ejecutados a través de actuación aislada deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:
 - a) En edificios de viviendas: una plaza por cada vivienda
 - b) En el resto de edificios: una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.
5. En edificios en los que se contemplen obras de ampliación o de rehabilitación con cambio de uso o de rehabilitación con incremento de densidad se aplicará el estándar del número anterior, que podrá reducirse y excepcionalmente suprimirse cuando la disposición de los aparcamientos resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo, lo que deberá quedar debidamente acreditado.
6. En los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.
7. Usos auxiliares:
 - a) Calles y zonas comunes de tránsito.
 - b) Trasteros, cuartos de instalaciones y similares.
 - c) Lavaderos.
 - d) Aseos.
 - e) Puntos de recarga.

SECCIÓN 10. GRUPO 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 40.- Definición y Modalidades

1. Corresponde con los espacios, instalaciones, construcciones, edificaciones y redes destinadas a albergar las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo en todas sus facetas: generación, transformación, tratamiento, transporte y explotación.

Modalidades:

- a) Abastecimiento de agua.



Comprende en su caso, los embalses para abastecimiento, las estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento, la red de distribución del abastecimiento urbano además de los correspondientes usos complementarios vinculados pertenecientes al ciclo del agua.

- b) Saneamiento:
Comprende en su caso, las estaciones de bombeos de saneamiento, tanques de tormenta, los Malakates y sus conexiones, aliviaderos, la red de drenaje y recogida de aguas pluviales, redes de saneamiento, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- c) Suministro eléctrico:
Comprende en su caso, los centros de producción, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes en alta y baja, el alumbrado público, red y puntos de recarga en vía o espacio público, electrolíneas, así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- d) Telecomunicaciones.
Comprende en su caso, las centrales, antenas, faros y similares, las redes asociadas a este tipo de instalaciones, así como la transmisión de datos y los correspondientes usos complementarios vinculados.
- e) Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros:
Comprende en su caso, los oleoductos, gaseoductos, redes de distribución de gas ciudad así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- f) Tratamiento y gestión de residuos.
Comprende en su caso, las instalaciones de recogida, tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos, valorizaciones energéticas, plantas de compostaje, vertederos y similares así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- g) Otros:
Se incluyen en este apartado todos aquellos usos y actividades no especificados anteriormente y que son de diversa naturaleza como por ejemplo postes y/o carteles publicitarios, actividades y construcciones vinculadas a la defensa, infraestructuras hidráulicas (embalses y presas para riego, balsas de agua, canales, acequias y resto de infraestructuras de riego).

Artículo 41.- Determinaciones generales para los usos de Infraestructuras y servicios urbanos

1. En los suelos urbanos y urbanizables las redes de infraestructuras y servicios urbanos se consideran básicas y compatibles en todos los ámbitos. Los elementos de las redes de infraestructuras y servicios urbanos se grafían de manera expresa en los planos de calificación global y pormenorizada únicamente cuando ocupan suelo sobre rasante y excluyen la posibilidad de calificaciones superpuestas.
2. En el caso del suelo no urbanizable, se aplicará el régimen previsto en la zona rural afectada.
3. Con carácter general, las redes de infraestructuras se dispondrán soterradas.
4. Régimen de edificación y uso: se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

SECCIÓN 11. GRUPO 10. USOS Y ACTIVIDADES RURALES

Artículo 42.- Definición y sistematización de los usos rurales

1. Comprenden estos usos las actividades específicamente rurales o de implantación de edificaciones o infraestructuras en el medio rural.
2. De acuerdo con la sistemática de usos del suelo y actividades establecida en la normativa territorial, se distinguen los siguientes usos y actividades rurales:
 - a) Protección Ambiental
 - b) Ocio y esparcimiento.
 - c) Explotación de recursos primarios.
 - d) Infraestructuras.



- e) Usos edificatorios

Artículo 43.- Usos y actividades relativos a la protección ambiental

1. Conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.
2. Mejora Ambiental:
 - a) Tratamientos del medio natural capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos.
 - b) Se definen como actuaciones posibles las siguientes:
 - Restauración de la vegetación natural.
 - Cortas selectivas.
 - Pastoreo controlado
 - Limpieza.
 - Eliminación selectiva de la vegetación.
 - Tratamiento de plagas y enfermedades.
 - Cierres de regeneración
 - Remodelación de taludes cuando éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística.
 - Hidrosiembras.
 - Podas selectivas.
 - Usos socio-culturales con restauración y minoración del impacto ambiental.
3. Actividades científico-culturales: actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

Artículo 44.- Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento

1. Incluye la práctica de todo tipo de eventos y modalidades deportivas y culturales, incluyendo sus edificios, construcciones e instalaciones auxiliares. Incluye también las vías auxiliares necesarias para garantizar la accesibilidad universal y poder acceder a los servicios necesarios.
2. Recreo extensivo:
 - Se entiende por recreo extensivo el disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas de excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico.
 - Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.
3. Recreo intensivo:
 - Uso disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, pequeños puntos de recogida de residuos o alguna edificación de servicio al uso.
 - Se consideran asimismo integradas en este uso las instalaciones deportivas al aire libre, las instalaciones científicas o culturales que impliquen la construcción de edificios de cierta envergadura, los huertos de ocio, huertos urbanos, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.
4. Actividades cinegéticas y piscícolas:
 - Las regulaciones de la práctica de la caza y la pesca se derivarán de la legislación estatal, autonómica y foral que les sean de aplicación y concretamente por la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de Caza del País Vasco, y las Ordenes Forales anuales de periodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales. En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.



Artículo 45.- Usos y actividades relativos a explotación de recursos primarios

1. Agricultura:

- a) Incluye actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales, tanto al aire libre como bajo cubierta (cultivos protegidos).
- b) Concretamente la actividad agrícola engloba:
 - Los cultivos herbáceos.
 - Los cultivos leñosos.
 - La horticultura
 - La floricultura.
 - El cultivo en vivero.
 - Los cultivos hidropónicos.
 - Actividades agrícolas especiales:
 - Truficultura (cultivo de trufas mediante la plantación de especies forestales (encinas, robles, etc.).
 - Cultivo de hongos en medio controlado.
 - Lumbricultura (cría y producción de lombrices para reciclar material de origen orgánico).
- c) Son prácticas relacionadas con la actividad agrícola las siguientes:
 - Laboreo permanente.
 - Laboreo ocasional.
 - Extracción de agua para el riego.
 - Recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo.
 - Mantenimiento de la cubierta vegetal.
 - Abonado y fertilización.
 - Plantación de árboles frutales.
 - Talas y podas.
 - Uso de productos fitosanitarios.
 - Roturaciones.
 - Drenajes o desecación
- d) Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola:
 - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola:
 - Construcciones e instalaciones para el almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - Construcciones e instalaciones para el secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
 - Construcciones e instalaciones para el acondicionamiento de fruta y vegetales
 - Obras e instalaciones para agricultura de regadío, incluidas balsas de riego
 - Construcción de terrazas, bancales (siempre que éstos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural)
 - Playas de recogida de productos agrícolas
 - Invernaderos: instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se incluyen construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas para los usos relacionados con la agricultura.
 - Viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores.
 - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades compatibles con la explotación agraria.
 - Construcciones e instalaciones para la producción de conservas vegetales.
 - Bodegas.
 - Transformación y venta directa de los productos de la explotación.
 - Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación.
 - Talleres artesanales de productos (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.).
 - Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria).
 - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (parques infantiles, exposiciones de plantas, colecciones de etnografía, etc.).
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.



- e) Usos autorizables:
— Vivienda vinculada a la explotación agrícola.
- 2. Ganadería.**
- a) Incluye las actividades ligadas a la cría de todo tipo de ganado.
- b) Concretamente la actividad ganadera engloba:
- Las granjas de cría de ganado.
 - Las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas.
 - Comprende también las actividades ganaderas especiales como son los colmenares, granjas cinegéticas y piscifactorías.
 - Comprende también las actividades de preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.
- c) Son prácticas relacionadas con la actividad ganadera las siguientes:
- Manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales.
 - Desbroces
 - Aplicación de fitosanitarios.
 - Arado de tierra.
 - Siembras de especies.
 - Abonados.
 - Recolecciones y siega manual o mecanizada.
 - Ensilados.
- d) Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera:
- Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las Actividades Ganaderas:
 - Establos.
 - Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
 - Estercoleros y depósitos de purines.
 - Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - Silos de piensos y forrajes.
 - Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transterminante).
 - Cierres y vallados.
 - Abrevaderos y sus captaciones.
 - Comederos (instalaciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
 - Instalaciones sanitarias y de manejo del ganado (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación y embarque del ganado).
 - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades compatibles con la explotación ganadera.
 - Queserías.
 - Construcciones e instalaciones para la elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros derivados.
 - Construcciones e instalaciones para el envasado de la miel y otros productos apícolas
 - Transformación y venta directa de los productos de la explotación.
 - Talleres artesanales.
 - Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación ganadera).
 - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de razas autóctonas de animales, etc.).
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.
 - Producción de piensos.
- e) Usos autorizables:
— Vivienda vinculada a la explotación ganadera.

3. Forestal.

NORMATIVA GENERAL



- a) Incluye las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario.
 - b) La regulación del uso forestal se regirá por las Normas Forales de Montes y normas dictadas en su desarrollo.
 - c) Concretamente la actividad forestal engloba:
 - La instalación de la propia masa forestal.
 - Las actuaciones de mantenimiento sanitario.
 - Las actuaciones para la protección forestal.
 - Las actuaciones para el aprovechamiento y mejora del arbolado.
 - Las actuaciones para la renovación del vuelo forestal.
 - d) Son prácticas relacionadas con la actividad forestal las siguientes:
 - Fase de establecimiento de la masa forestal: labores realizadas sobre el suelo forestal: acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc. Labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc.
 - Fase de gestión y mejora de la masa forestal: aplicación de productos fitosanitarios, podas, cortas de mejora, construcción de la red de saca, inventario de la masa forestal, etc.
 - Fase de saca o extracción de productos de la masa forestal: tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.
 - e) Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal:
 - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal:
 - Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
 - Vías forestales.
 - Instalaciones anexas a la explotación como barreras, puntos y pasos de agua, etc.
 - Parques o depósitos de procesado y apilado de madera.
 - Instalaciones de vigilancia de incendios.
 - Áreas y fajas cortafuegos.
 - Cierres y vallas.
 - Construcciones e instalaciones autorizables con la explotación forestal.
 - El uso residencial no se considera como un uso propio de una explotación forestal, por lo que no se contempla, salvo el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.
- 4. Industrias de transformación de recursos primarios:**
- a) Se incluyen aquí las industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no son consideradas como usos complementarios de una explotación agraria.
 - b) Las actividades incluidas son:
 - Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.
 - Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.
- 5. Actividades extractivas.**
- a) Son aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales, así como usos auxiliares vinculados directamente a éstas.
 - b) Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con las actividades extractivas:
 - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad extractiva:
 - Almacenamiento y conservación de útiles y maquinaria.
 - Instalaciones anexas a la explotación como casetas, pabellones, etc.
 - Depósitos y almacenamiento de material.
 - Instalaciones de vigilancia.
 - Cierres y vallas.

Artículo 46.- Construcciones e instalaciones de infraestructuras

NORMATIVA GENERAL



1. Vías de transporte

Se incluyen Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones y usos propios como son las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc.

2. Caminos rurales:

- a) Se consideran caminos rurales las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población.
- b) Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en la Norma Foral correspondiente de Carreteras y Caminos.

3. Líneas de tendido aéreo:

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

4. Líneas subterráneas:

- a) Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

5. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A:

- a) Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies:
 - Parkings de estacionamiento de vehículos al aire libre de más de 50 vehículos (no considerados como uso asociado a áreas recreativas)
 - Embalses o grandes depósitos de agua
 - Centrales productoras de energía eléctrica
 - Plantas de generación de energía a partir de biomasa
 - Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados
 - Centrales de captación o producción de gas
 - Infraestructuras portuarias
 - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.
 - Aerogeneradores y huertas/campos solares.
 - Otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

6. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B:

Incluye un conjunto de instalaciones tales como torres, antenas y estaciones emisoras receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite, fibras y comunicación por cable especial; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

7. Escombreras y vertederos de residuos sólidos:

Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

Artículo 47.- Usos y actividades relativos a usos edificatorios

1. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social

- a) Edificaciones e instalaciones para equipamientos; públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social. Se considerarán las siguientes modalidades:
 - Núcleos zoológicos. Corresponde con los centros o establecimientos cuya actividad principal sea el mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales para los siguientes fines:



- Albergar colecciones zoológicas de animales de la fauna salvaje con finalidades científicas, culturales o recreativas (centros de Recuperación de especies animales. Parques o jardines zoológicos científicos).
- Alojamiento de animales destinados a vivir en domesticidad, excluyendo los que aporten productos o usos de renta para el hombre (Perreras. Residencias y refugios de animales. Escuelas de adiestramiento. Centros de recogida de animales. Tiendas de venta de animales. Pajarerías. Centros de cría, comercio o alquiler de animales).
- Establecimientos cuya actividad principal sea el ofrecimiento de servicios para la práctica de equitación (Picaderos. Cuadras deportivas. Hipódromos. Escuelas de equitación.)

—Equipamientos y dotaciones públicas:

- Se adopta la definición de usos establecida en el Grupo de usos 5 y 6.
- Para los de nueva implantación regirá la exigencia de declaración de interés público. Los existentes quedan consolidados como todo el resto de edificaciones, salvo las ilegales y las sujetas a actuación de transformación.
- Este régimen es extensible a los equipamientos privados, siempre que no lo prohíba expresamente la normativa territorial o sectorial.

- b) Cualquier modificación de lo ya existente (volúmenes, edificabilidad, edificios, construcciones, instalaciones, etc.) debe tramitarse mediante Plan Especial, con su correspondiente evaluación ambiental estratégica.
- c) Los usos provisionales otorgados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, o aquellos cuyo uso o actividad ha sufrido variaciones deberán adaptarse a la nueva ordenación.

2. Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria.

- a) Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora o ganadera y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad. La explotación agropecuaria deberá acreditarse de acuerdo con la normativa foral correspondiente y con las autorizaciones pertinentes de la administración agraria.
- b) En caso de extinción de la explotación, la edificación residencial pasa a la condición de fuera de ordenación, aplicándosele el régimen legalmente establecido.

3. Establecimientos de agroturismo y casas rurales.

- a) El agroturismo consiste en la prestación mediante precio de servicios turísticos de alojamiento con o sin restauración por parte de personas agricultoras y ganaderas en sus caseríos, integrados en una explotación agraria. Será considerada explotación agraria aquella que cumpla los requisitos establecidos en la legislación vigente.
- b) Son casas rurales aquellos establecimientos que, estando en el medio rural, ofrecen mediante precio un servicio de alojamiento, con o sin restauración, en edificios de arquitectura característica de la zona en que se ubican.
- c) En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y el Decreto 199/2013, de 16 de abril.

4. Campings y caravanings:

- a) Corresponde con establecimientos que prestan servicio de alojamiento temporal en un espacio de terreno, público o privado, debidamente delimitado, dotado y acondicionado para la convivencia agrupada de personas, con capacidad para más de diez personas, que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos y que utilizan como elementos de estancia medios de alojamiento móviles, tales como tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas, carro-tiendas, casas móviles o elementos similares fácilmente transportables, así como albergues fijos, no transportables por sus propios medios, o por tracción realizada, siguiendo la normativa vigente, por un vehículo con capacidad igual o inferior a la de un turismo, carecer de cimentación, o que ésta conste sólo de una base sin cimientos soterrados, y no estar fijados de modo estable a la parcela, situados como albergues fijos, en zonas claramente diferenciadas, o que utilizan para su estancia las instalaciones aptas para el alojamiento de personas ofrecidas por el titular de la actividad, tales como bungalós, apartamentos y construcciones similares.
- b) Quedan excluidos de esta modalidad los campings que faciliten alojamiento sin ánimo de lucro, o contingentes particulares, tales como los campamentos juveniles y colonias de vacaciones escolares u otros similares. También se excluyen las acampadas realizadas con ocasión de eventos culturales, recreativos o deportivos, cuando su funcionamiento esté limitado a la duración de dichos eventos y la parada y el estacionamiento de autocaravanas y caravanas, en las áreas habilitadas para ello en carreteras, autopistas, vías urbanas y aparcamientos.
- c) En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y al Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.



CAPÍTULO II. REGLAMENTO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. PARÁMETROS Y CONDICIONES DEL SUELO EDIFICABLE

Artículo 48.- Parcela edificable y parcela urbanística

1. La parcela edificable corresponde con la superficie de suelo que de acuerdo con la ordenación urbanística y en las condiciones que esta establezca y defina, es susceptible de ser edificada y albergar edificios y construcciones.
2. En el suelo urbano, la parcela edificable se denominará solar siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos para su consideración como tal en la legislación urbanística vigente.
3. La parcela urbanística se corresponde con la superficie de suelo que, sobre y / o bajo rasante, es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado para: su configuración, la determinación de su régimen urbanístico, uso, funcionamiento urbano (acceso, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) y/o otros fines asimilables o complementarios de los anteriores.
4. Dentro de la parcela urbanística podrán existir diferentes parcelas edificables o edificaciones susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su titularidad, ejecución, configuración registral, etc.

Artículo 49.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
 - a) Se denomina lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.
 - b) En su caso, se denomina lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal.
 - c) Se denomina linderos laterales las restantes líneas perimetrales que delimitan la finca o parcela no definidos anteriormente.

Artículo 50.- Frentes de parcela

1. Corresponde a la parte o dimensión lineal de una parcela edificable que coincide con el frente a dominio público.
2. El PGOU podrá establecer frentes máximos y mínimos para las parcelas edificables.
 - a) Cuando el PGOU lo establezca, no podrán formularse parcelaciones y agrupaciones de parcelas que incumplan los frentes mínimos y/o máximos establecidos por este PGOU.
 - b) Con carácter general y sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa del PGOU, no podrán considerarse parcelas edificables aquellas cuyo frente mínimo a dominio público sea inferior a 4 metros.

Artículo 51.- Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable es la superficie mínima que una parcela puede tener, para ser edificable, de acuerdo con los parámetros establecidos por el PGOU.
2. Toda nueva parcela debe ajustarse a este parámetro.

Artículo 52.- Tamaño de la parcela a los efectos de parcelaciones

Corresponde con el parámetro mínimo al que debe ajustarse toda nueva parcela.

Artículo 53.- Variación del parcelario

1. La variación del parcelario en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, podrá producirse como consecuencia de una parcelación o una agrupación.



- a) Se denomina agrupación a la fusión de dos o más parcelas en una sola.
 - b) Se denomina parcelación, a la división de una parcela en dos o más.
2. Los expedientes de variación del parcelario deberán siempre justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en este PGOU como mínimos o máximos
 3. Con carácter general, no podrán formularse parcelaciones y agrupaciones de fincas o parcelas que generen predios que incumplan las determinaciones urbanísticas establecidas en este PGOU sobre esta materia.
 4. Variación del parcelario en parcelas edificadas:
 - Estas actuaciones deberán hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes.
 - Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible parcelar o segregar cuando la parte separada se destine a usos no lucrativos y en caso de suelo urbano, se incluya de nuevo en un proceso de ejecución de planeamiento.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARA LA DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 54.- Alineaciones

1. Alineación oficial:
 - a) Es el parámetro que delimita el dominio público (vialidad y espacio libre), del privado o entre dominio público y equipamiento público.
 - b) Las alineaciones oficiales, llegado el caso, son establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.
 - c) En el suelo urbano no consolidado, en Actuaciones de Dotación, y/o en el suelo urbano consolidado en los supuestos de sustitución, reedificación y rehabilitación o reforma integral, las alineaciones oficiales establecidas por el PGOU causaran cesiones obligatorias en aquellos casos en los que los límites parcelarios no coincidan con la alineación oficial del PGOU.
 - d) A través de Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones oficiales siempre que no suponga reducción del dominio público previsto en este PGOU.
 - e) Correcciones en la alineación oficial en caso de estudio de detalle:
 - En el caso de correcciones en la alineación oficial, estas causarán las correspondientes cesiones obligatorias.
 - En los casos en que la alineación oficial no coincida con el límite de la propiedad privada y esta circunstancia no se señale expresamente en los planos de ordenación, se entiende señalada por el PGOU como alineación nueva susceptible de causar la correspondiente cesión.
2. Alineación constructiva:
 - a) Es el parámetro que delimita las líneas de la edificación. En relación a ello, se establecen dos tipos:
 - Alineación constructiva obligatoria: Determina la posición exacta de la edificación.
 - Alineación constructiva máxima: Delimita el ámbito susceptible de edificarse quedando abierta su concreción final al proyecto.
 - b) Las alineaciones constructivas son las establecidas, llegado el caso, por el régimen de edificación de las subzonas en la normativa general, la normativa particular y en última instancia, por los planos de ordenación. En caso de discrepancia entre ellas primarán las alineaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada por ser los de mayor detalle.
 - c) Los planos de ordenación podrán diferenciar las alineaciones constructivas en sótano, planta baja y plantas altas. Cuando esta diferenciación no se produzca, se entiende que afectan a todas las plantas edificables sobre rasante.
 - d) Con carácter general, las alineaciones constructivas no incluyen en su definición los vuelos, cuerpos salientes, ni elementos salientes, como miradores y análogos en plantas superiores a planta baja.
 - e) A través de Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones constructivas.



Artículo 55.- Separación a linderos o a otros edificios

1. Es la distancia de referencia medida sobre una recta perpendicular entre edificios o de edificio a lindero.
2. Con carácter general y sin perjuicio de lo que de forma particular se establezca, la separación mínima de la edificación a linderos de fincas privadas colindantes, será como mínimo de 4 metros excepto en edificio entre medianeras.
3. En aquellos casos en que resulten distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
4. Para el cómputo de la separación, se considera cualquier elemento de la edificación, en cualquier planta sobre rasante, excepto los cuerpos volados o salientes o decoraciones de fachada según el artículo 71.
5. A través de Estudio de Detalle se podrán modificar las separaciones a linderos establecidas en este PGOU.

Artículo 56.- Retranqueo

Es el tramo de fachada que se remete respecto de la línea de edificación o plano de fachada, y/o la distancia entre la línea de fachada y la fachada remetida.

- a) Puede determinarse como valor fijo obligado o como valor mínimo o máximo.
- b) En el caso de posibilidad de distintos valores, el retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
- c) Podrán establecerse retranqueos diferentes para el caso de edificación bajo rasante y sobre rasante.

Artículo 57.- Fondo edificable

Corresponde con el parámetro que establece la posición en la que debe situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación constructiva de la línea de edificación frontal.

Artículo 58.- Referencias altimétricas del terreno

Son los parámetros que determinan la proyección vertical del arranque del edificio y la medición de su altura. El PGOU emplea las siguientes referencias:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
 - En los viales ya ejecutados y parcelas construidas se considerará como tal el perfil existente.
 - En las parcelas no edificadas, en el caso de no estar señalado por el planeamiento, se adoptará la cota del vial que le da acceso. En su defecto se determinarán mediante estudio de detalle.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y como cota de origen para la medición de la altura de la edificación. Las cotas de nivelación establecidas en la Normativa Particular podrán ser reconsideradas por el proyecto de urbanización que se tramite.

Artículo 59.- Ocupación máxima

1. Es el parámetro que determina la superficie máxima de suelo susceptible de ser ocupada por la edificación con respecto a un ámbito o parcela.
2. Este parámetro se delimita por cualquiera de los siguientes medios:
 - a) Determinación directa:
 - Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie del ámbito o parcela edificable.
 - Estableciendo expresamente el parámetro absoluto.



—El parámetro determinado directamente es susceptible de ajustarse por motivo de la determinación por la ordenación urbanística de elementos complementarios derivados de la definición de las condiciones de posición del edificio (alineaciones, retranqueos, separación a linderos, fondos, etc.).

b) Determinación indirecta:

—Resulta de la aplicación de los parámetros de definición de las condiciones de posición del edificio (alineaciones, retranqueos, separación a linderos, fondos, etc.).

3. El Plan podrá establecer el parámetro de ocupación máxima diferenciado para el caso de bajo rasante y sobre rasante.

4. Al efecto de cuantificar la ocupación máxima se tendrán en cuenta todas las edificaciones existentes en el ámbito parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias:

No se incluyen en el cómputo los vuelos, cuerpos volados y elementos salientes, Tampoco los aleros ni los elementos arquitectónicos de la cubierta que vuelen sobre el plano de fachada.

5. Salvo que la normativa particular establezca otra cosa, para el caso de la ocupación máxima sobre rasante, se entiende incluido en este parámetro los soportales y porches situados en planta baja con independencia del número de lados que se cierre, incluso también los de uso público, los entrantes y salientes de la edificación en planta baja, los patios interiores y la edificación secundaria que se sitúe independiente en la parcela como anexa al edificio principal y que se sujetará a las mismas condiciones de posición en la parcela que este.

6. No se entienden incluidos en el parámetro de ocupación instalaciones propias de las infraestructuras y servicios urbanos al servicio del uso ubicado.

SECCIÓN 3. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARA LA DEFINICIÓN FORMAL Y FUNCIONAL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 60.- Parámetros y referencias de la edificación

1. Línea de edificación:

Intersección de la planta del edificio con el terreno.

—Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

2. Plano o línea de fachada:

Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

3. Medianería, medianera o fachada medianera:

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

4. Longitud máxima de la edificación:

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta o la construcción presente quiebros o retranqueos.

5. Dimensión máxima de la edificación y dimensión mínima de la edificación:

Son los parámetros dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 61.- Superficie construida

Se entiende por superficie construida la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo el concepto con la definición de edificabilidad física del art 35.1 de la Ley 2/2006.



Artículo 62.- Superficie edificable o de techo

1. Corresponde con la resultante de aplicar los parámetros y condiciones establecidos por la ordenación para delimitar la edificabilidad. Esta podrá ser fijada en la normativa general y/o en la normativa particular por medio de un coeficiente, de forma absoluta como en la normativa particular de este PGOU o de forma indirecta a través de la combinación de otros parámetros como en la subzonificación de la normativa general de este PGOU (a través de la combinación de los parámetros de alineaciones, ocupación, alturas de edificio, etc.).
2. Su expresión en el PGOU es m²t.

Artículo 63.- Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil la ocupada por el techo de todo recinto ocupable, definido por la cara interior de sus cerramientos y que disponga de una altura libre mayor de 1,50 metros. No tiene consideración de superficie útil la correspondiente a espacios intermedios entre los recintos ocupables y el exterior.
2. Su expresión en el PGOU es m²u.
3. Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.
4. En el caso de viviendas que se desarrollen en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.
5. En el caso de garajes o aparcamientos, la superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

Artículo 64.- Edificabilidad

1. La edificabilidad es el parámetro soporte de delimitación y cuantificación de la intensidad de los usos previstos por la ordenación urbanística.
2. La edificabilidad se establece y ordena en íntima relación con la calificación del suelo, determinándose en los títulos correspondientes de esta normativa, la forma y manera en que se expresa y asigna para cada rango de ordenación.

Artículo 65.- Medición y computo de la edificabilidad

1. Edificabilidad sobre rasante:
 - a) Para la determinación de los parámetros coeficiente de techo, se tomará como superficie de suelo el realmente aportado por el promotor de la actuación urbanística.
 - b) El cómputo de la edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con las exclusiones contempladas en los apartados siguientes.
 - c) No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja. En todo caso, no computarán los elementos de balcones, terrazas y solanas, aunque estén cubiertos, hasta una superficie máxima total de 10,00 m² por vivienda, con la finalidad de implementar al menos un espacio abierto en cada vivienda.
 - d) No serán computables a estos efectos, las superficies destinadas a cuartos de ascensores o instalaciones siempre que no superen sus dimensiones la décima parte de la planta del edificio.
 - e) No computan las superficies destinadas a patinillos para paso de instalaciones.
 - f) En los casos de habitaciones abuhardilladas se contabiliza como superficie construida toda aquella que tenga más de 1,5 m de altura libre.
 - g) Los espacios dedicados a garaje computan cuando estén ubicados sobre o bajo rasante.
 - h) La cubrición de canchas deportivas en parcelas equipamentales no computa, siempre y cuando queden abiertos al menos dos de sus lados principales. En los lados abiertos los faldones no podrán descolgar de la rasante inferior del elemento estructural de cubrición.



- i) En edificio existente, el espacio exterior abierto sin techo no ha computado edificabilidad, por lo que no es posible cerrarlo.
 - j) En edificio existente, el espacio exterior abierto con techo computa a efectos de edificabilidad, por lo que es posible cerrarlo, siempre que se deje un mínimo de 4 m² sin cerrar de acuerdo con las previsiones del Decreto de Habitabilidad.
 - k) En edificio nuevo, el espacio exterior abierto, con o sin techo, no ha computado edificabilidad hasta 10 m² por lo que no es posible cerrarlo en los primeros 10 m².
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 y 4 y Disposición final sexta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, si por motivo de realizar obras de rehabilitación para la mejora de la envolvente, centralización de instalaciones o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente se produce un aumento de la edificabilidad por aplicación de las reglas de cómputo establecidas en este artículo, no se interpretará como una variación de los parámetros urbanísticos de la edificación y/o ordenación urbanística existente, ni se considerará que se está incumpliendo los parámetros de edificabilidad establecidos por este Plan General. Tampoco serán considerados como supuestos de incremento de edificabilidad a los efectos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, ni del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Artículo 66.- Altura de la edificación

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medida desde la cota de origen hasta la cornisa:
 - La cornisa es la intersección de la fachada con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado.
 - La cota de origen se define para servir de origen en la medición de la altura del edificio.
2. El Plan podrá establecer este parámetro como:
 - a) Altura máxima
 - b) Altura obligatoria.
3. Para las edificaciones abiertas, adosadas y aisladas que queden rodeadas de espacio privado libre de edificación, sobre todo si el espacio libre de edificación da a calle, la altura establecida en el plan será considerada máxima.
4. Para los edificios entre medianeras, ya sean en edificación abierta o en manzana, la altura será considerada altura obligatoria; y en las operaciones de sustitución o actuaciones de dotación que así lo permitan se irá a igualar cornisas con los edificios colindantes.
5. La altura máxima de edificación establecida en este PGOU, ya sea en los parámetros de la edificación de la subzonificación de la normativa general o en la normativa particular, se podrá modificar a través de un estudio de detalle.
6. La cota de origen será la siguiente:

Se considera cota de origen la rasante del punto más alto de cada fachada en su encuentro con el terreno urbanizado de la parcela o la acera.

 - a) En el caso de que la pendiente de la rasante de la acera o del terreno urbanizado de la parcela genere diferencias de más de 1,5 metros entre el punto más bajo y el más alto de cada fachada, podrá escalonarse la edificación midiéndose las alturas de forma independiente en cada uno de los cuerpos que resulten del escalonamiento.
 - b) En el caso de que la pendiente de la rasante de la acera o del terreno urbanizado de la parcela genere diferencias de más de 3,30 metros (una planta de uso residencial) entre el punto más bajo y el más alto de cada fachada, deberá escalonarse la edificación midiéndose las alturas de forma independiente en cada uno de los cuerpos que resulten del escalonamiento.
 - c) La altura que se tomará como máxima podrá ser la de una fachada o varias fachadas obligando en este último caso a escalonar el edificio. En el caso de que la línea de edificación sea coincidente con la alineación oficial del plan, al menos una de las alturas máximas del edificio será la altura máxima determinada por la rasante de la calle o calles.
 - d) En todo caso se adoptarán las alturas máximas que permitan adaptarse a las alineaciones oficiales y que permitan la implantación de la edificabilidad y asegurar habitabilidad de los edificios.
7. Con carácter general, se establecen las siguientes alturas máximas entre caras superiores de forjados acabados para la medición del edificio:
 - a) En planta baja para uso residencial: 3,30 metros
 - b) En planta baja para otros usos: 4,20 metros. Podrá ser mayor de forma justificada por motivos funcionales y de acomodo de usos.



- c) En plantas superiores: 3,30 metros en uso residencial-y 3,70 metros en el resto de usos.
- d) En plantas ático: 3,30 metros en uso residencial-y 3,70 metros en el resto de usos.

Artículo 67.- Elementos permitidos que exceden de la altura máxima

Se podrá incrementar la altura máxima de edificación en:

- a) En caso de cubiertas planas, la correspondiente a la altura del peto de protección.
- b) En caso de cubiertas inclinadas, la correspondiente a la cumbrera exterior más alta de la cubierta medidas desde el plano superior del último forjado.
- c) En el caso de instalaciones en cubierta, según el artículo 73 de esta normativa general.

Artículo 68.- Plantas de la edificación

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. A los efectos de su regulación se diferencian las siguientes:

a) Sótano (SS):

- Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.
- La rasante del terreno sobre la que hacer las mediciones anteriores, cuando no sean definidas por la ordenación pormenorizada, serán las de encuentro entre la línea de edificación y el espacio público o en su caso, con el terreno urbanizado de la parcela.
- El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano no quedará por debajo de 15 mts desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, 5 plantas de sótano.
- Los sótanos podrán ocupar, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Sólo se permitirán en el interior de las parcelas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público al menos igual a la establecida en los retranqueos a vial o lindes con parcelas contiguas.
- En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya, se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que dé servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración existente.
- Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:

Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.

Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.

Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

- El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:

Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.

Se mantendrá el arbolado de especies de especial protección, pudiendo trasladarse y/o compensar el resto de árboles de la parcela. El resto de árboles de la parcela podrán compensarse para su posible edificación. La compensación debe ser árbol por árbol con las mismas características (altura, porte, diámetros, especie, etc.) y sin limitación de coste.

Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.

Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m² de superficie construida total de aparcamiento, excepto si el aparcamiento es bajo rasante.

b) Semisótanos (Ss):



- Se entiende por planta semisótano aquella cuya cara superior del forjado de techo no sobresalga más de 120 centímetros de la rasante del terreno, en una longitud superior al 80% de la total de su perímetro.
- La forma de medición de la rasante será la misma que en el caso de los sótanos.
- En cada edificio solo podrá señalarse una única planta semisótano.

c) Planta Baja (PB):

- Se entiende por planta baja la ubicada sobre rasante y en el caso de sótano y/o semisótano, la contigua superior a estas.
- La cara superior del forjado de suelo se ubicará a una distancia menor o igual a 120 centímetros de la rasante medida ésta de la misma forma que en el caso de sótano.
- El hecho de dejar diáfana o parcialmente abierta la planta baja no es motivo ni condición para hacer perder su carácter de planta del edificio y como tal, computará en la edificabilidad en la forma prevista en esta normativa, así como también en la cuantificación del número de plantas y altura de la edificación. Esta misma regla se aplicará para el resto de plantas (sótano, semisótano y plantas elevadas), cuando concurren las mismas circunstancias.
- En cada edificio solo podrá señalarse una única planta baja.

d) Entreplantas:

- Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Si rebasa el porcentaje establecido, se considerará como planta piso.
- Además, deberán cumplir las siguientes condiciones para su consideración como entreplanta:
 - El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco.
 - Los usos industriales quedan exentos del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen necesariamente de las fachadas.
- Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

e) Plantas Pisos (1, 2, 3, etc.):

- Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja o entreplanta en su caso.
- La existencia de retranqueos en las plantas elevadas sobre la alineación constructiva no condiciona su consideración como planta piso.

f) Ático (A):

- Se considera ático a la última planta de un edificio, cuando se produzca un retranqueo de todo el perímetro de la línea de edificación respecto de las plantas inferiores, en una distancia superior a 2,5 metros, salvo en manzanas, en las que el retranqueo será en las fachadas a vía pública.

g) Bajo cubierta o entrecubierta (BC):

- Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
- Para la consideración de un espacio como bajo cubierta se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Que la distancia en todo el perímetro de la cara superior del forjado del techo de la planta inferior y el arranque del faldón de cubierta no sea inferior a 50 centímetros.
 - Que en ningún punto del espacio se genere una altura libre superior a 3 metros medidos entre la cara superior del forjado del techo de la planta inferior y los faldones de cubierta.
 - Será necesario también que la forma exterior del espacio bajo cubierta se constituya como una volumetría continua y uniforme, salvo en las excepciones señaladas en esta normativa.

3. El planeamiento de desarrollo podrá matizar las determinaciones establecidas en este artículo

Artículo 69.- Número de plantas

1. Es el parámetro que delimita la altura del edificio a partir de la determinación de sus plantas de acuerdo a las referencias especificadas en el punto anterior.



2. El PGOU podrá delimitar el número mínimo o máximo de plantas e incluso establecer un número obligatorio tanto en la normativa particular como en los parámetros establecidos en la subzonificación en la normativa general.

3. El número de plantas establecido en este PGOU, ya sea en los parámetros de la edificación de la subzonificación de la normativa general o en la normativa particular, se podrá modificar a través de un estudio de detalle.

Artículo 70.- Altura libre de las plantas de los edificios

1. Se entenderá por altura libre de las plantas la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa u ordenanza particular o en el propio Código Técnico de la Edificación, se establecen las siguientes alturas libres para las diferentes plantas de los edificios:

a) Sótano:

— La altura libre no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

b) Semisótano:

— La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) Planta Baja:

— La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de destinarse a uso residencial con las salvedades que establece el Decreto 80/2022 de Habitabilidad. Excepcionalmente podrá ser mayor por motivos funcionales y de implantación de usos convenientemente justificada.

— La altura libre no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros en el caso de destinarse a uso de actividades económicas. Excepcionalmente podrá ser mayor por motivos funcionales y de implantación de usos convenientemente justificada.

— Cuando la planta baja sea destinada a los usos de servicios urbanos o de la Administración, equipamiento o comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle, más menos veinte centímetros, a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

d) Entreplantas

— La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros con las salvedades que establece el Decreto 80/2022 de Habitabilidad para el uso residencial.

e) Planta Pisos

— La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros con las salvedades que establece el Decreto 80/2022 de Habitabilidad para el uso residencial.

f) Ático:

— La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros para el uso residencial y al menos en el 50% de la superficie total de la planta ático.

g) Bajo cubierta o entrecubierta:

— En las zonas comunes la altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

— En las zonas privativas, la altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros en el menos el 50% de la superficie total con las salvedades que establece el Decreto 80/2022 de Habitabilidad para el uso residencial.

3. De forma justificada podrán excepcionarse mínimamente estas alturas por paso de instalaciones.

Artículo 71.- Terrazas, vuelos y patios

1. Se denomina terraza al espacio entrante abierto, formado como consecuencia de un retranqueo sobre la línea de edificación.

2. Se denominan vuelos a los elementos habitables que sobresalen de la línea de edificación, pudiendo ser cerrados o abiertos. No se consideran vuelos las cornisas u otros elementos constructivos y ornamentales que no puedan ser ocupables.



- a) Normativamente se señalan como vuelos regulables los balcones, miradores, terrazas y solanas.
 - b) Con carácter general los vuelos deberán separarse como mínimo 80 cm. a los linderos.
 - c) Únicamente se limita profundidad del vuelo que nace de una fachada que coincide con la alineación constructiva fijada en este PGOU.
3. Se denominan patios a los espacios que se abren en el interior de los edificios o que pueden ser abiertos a la fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022.
- Los patios comunes a diferentes fincas registrales se denominan patios mancomunados.
4. Balcones, terrazas y solanas tendrán las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 80/2022.
5. En viviendas existentes, con algún balcón o solana, se permitirá la incorporación a la vivienda de parte de esa superficie, siempre que se garantice una superficie exterior mínima de 4 m², a excepción de aquellos cierres planteados por criterios de eficiencia energética.
- a) Se mantendrá como exterior el balcón que ofrezca una mejor orientación, en caso de que exista más de uno.
 - b) Se garantizará un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado en las fachadas en las que se actúa. Este tratamiento se definirá a través de estudio de detalle, salvo que se solicite licencia para la ejecución integral de la fachada.

Artículo 72.- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente de las cubiertas inclinadas será hasta el 50%. Se admite la apertura de terrazas embutidas en los faldones, sin alterar el perfil de la cubierta y sin superar el 35% de la superficie ocupada en planta por la edificación, con una altura mínima de antepecho de 1,10 m., formado íntegramente con la propia cubierta y con una separación mínima de las medianeras de 1/10 de longitud de fachada con un límite mínimo de 0,60 m.

Artículo 73.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

1. Sin perjuicio de lo regulado para cada tipología en la calificación pormenorizada u ordenanzas aplicable, por encima de la altura de la cornisa o alero podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Cuando se autoricen cubiertas planas, los antepechos tendrán una altura máxima de 1,45 m., desde el plano superior del alero o cornisa de la edificación.
 - b) Los remates de cajas de escaleras, ascensores (incluidas las cajas de maquinaria de estos) y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura total de 3,80 m, sobre la altura de cornisa o alero o forjado de la última planta.
 - c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas y pararrayos con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
 - d) Las mansardas o troneras, con una amplitud máxima exterior de 120 cm., aisladas y con una separación mínima entre ellas de 2 veces su amplitud. Irán colocadas a una altura mínima del pavimento del bajocubierta de 100 cm., y nunca sobrepasando en altura la cumbre del edificio. La separación con las medianeras será de una vez su amplitud y como mínimo de 60 cm.
 - e) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 25 cm del plano de cubierta de la edificación.
 - f) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 metros.

Artículo 74.- Número de viviendas

1. El número de viviendas es el parámetro aproximado que establece la cuantificación de viviendas a disponer o ejecutar en un ámbito.
2. En el caso de las parcelas edificadas antes de la entrada en vigor de este Plan General, se consolida el número de viviendas existente, sin perjuicio de la posibilidad de variar este número en los siguientes supuestos:
 - a) División de viviendas
 - b) Conversión de locales en vivienda
 - c) Cambios de uso permitidos por este Plan General



- d) Rehabilitación edificatoria
- e) Sustitución de la edificación existente

3. En los supuestos mencionados será obligado el cumplimiento de las condiciones y requisitos que establece este Plan General, las Ordenanzas de Edificación y el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que lo sustituya.

4. En el caso de las parcelas no edificadas, se estará a lo dispuesto en la Normativa Particular de este Plan General.

Artículo 75.- División de viviendas y cambios de usos a vivienda en edificios residenciales existentes

1. Los casos de partición, separación o nueva división horizontal de la edificación existente calificada con uso residencial a la entrada en vigor de este Plan General que den como resultado la aparición de nuevas viviendas, se sujetará al cumplimiento íntegro de las siguientes determinaciones:

- a) La superficie útil de la vivienda original a subdividir deberá superar los 100 m² útiles.
- b) La superficie mínima útil de cada vivienda resultante será superior a 50 m² útiles
- c) El número de nuevas viviendas resultante de la división no será superior a 3 por cada vivienda existente (1 existente y 3 nuevas como máximo).
- d) Las viviendas que hayan sido divididas no podrán tener divisiones sucesivas o adicionales aun cuando superen los 100 m² útiles.
- e) El acceso a cada una de las viviendas se realizará desde espacio mancomunado, garantizándose asimismo las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras, contenidas en la normativa vigente para los supuestos de rehabilitación de la edificación.
- f) Se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras contenidas en la normativa vigente, sin perjuicio de las exenciones previstas en el Art. 19.1 de esta Normativa General.
- g) Se atiendan las previsiones específicas para los elementos objeto de protección en el Catálogo de Patrimonio y normativa concordante.
- h) Serán prevalentes las soluciones que no originen servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta como resultado de la división.
- i) Se garantizará la reserva de plazas de aparcamiento por cada nueva vivienda siempre que sea viable. Se exceptúa esta reserva de plazas de aparcamiento en los supuestos del artículo 39.3 de estas normas y en los casos de conversión de viviendas en locales de planta baja y entreplantas del artículo 76 de estas normas.
- j) La división de viviendas no producirá la división del espacio libre privado. Este deberá mantenerse indivisible en propiedad mancomunada, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan. Esta determinación podrá ser revisable al caso y de acuerdo con las circunstancias funcionales suficientemente justificadas en el proyecto de división.

2. Cambios de uso de locales de planta baja a vivienda en edificaciones existentes

No será posible el cambio de uso de los locales de planta baja a vivienda en los siguientes supuestos:

- a) Las calles identificadas en el plano anexo a la "Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes".
- b) Cuando la edificación o la parte sobre la que se actúa esté afectada por riesgos de inundabilidad.
- c) Cuando esté expresamente destinado a otros usos.
- d) Fuera de los supuestos señalados, el cambio de uso de los locales de planta baja a vivienda queda sujeto a las condiciones reguladas en la "Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes".

3. Cambios de uso de plantas altas (primera planta o restantes plantas altas) a vivienda en edificaciones existentes

Se distinguirán los siguientes supuestos:

- a) El de recuperación y/o restitución del uso de vivienda en plantas altas que, desde el origen, ya estuvieran destinadas a dicho uso, para cuya autorización se requerirá la acreditación de que se trata de un supuesto de recuperación o restitución del uso de vivienda en las mismas condiciones de origen.
- b) El de nuevo uso de vivienda en plantas altas, cuya autorización quedará condicionada al cumplimiento de las previsiones de cada subzona de calificación pormenorizada y las condiciones mínimas del Decreto 80/2022.

Artículo 76.- Ubicación de la vivienda



1. Con carácter general se permite la ubicación en las plantas altas de la edificación. No obstante, se regulan en detalle las siguientes situaciones:

a) Condiciones para la implantación del uso vivienda en los espacios bajo cubierta en la edificación existente anterior a la vigencia de este Plan General

— Con carácter general se considera como uso tolerado las viviendas existentes anteriores a la entrada en vigor de este PGOU ubicadas en el bajo cubierta. En todo caso, deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigibles a las viviendas convencionales.

— Podrá ser autorizable el uso de vivienda en plantas bajocubierta constituyendo nuevas viviendas independientes en aquellos locales no vinculados al inmediatamente inferior, siempre y cuando, la nueva vivienda cumpla las siguientes condiciones:

- El acceso a la nueva vivienda deberá ser independiente, y realizarse a través del núcleo de escalera comunitario.
- La nueva vivienda deberá contar con las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de viviendas situadas en plantas de piso.
- La nueva vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad según normativa vigente. Para el cumplimiento de las mismas se computarán los metros cuadrados útiles resultantes de la nueva vivienda.
- La nueva vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas por la normativa vigente en materia de aislamiento acústico y térmico, e impermeabilización.

— Por otro lado, se permite el uso de vivienda en plantas bajocubierta, sin constituir una nueva vivienda independiente, en aquellos locales vinculados a la vivienda inmediatamente inferior, siempre y cuando, las nuevas estancias cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente, así como las condiciones mínimas establecidas en materia de aislamiento acústico y térmico, e impermeabilización. En todo caso, quedarán vinculados ambos locales como una única vivienda.

— La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas emplazados en edificios residenciales protegidos estará supeditada a la compatibilidad tanto del uso como de las obras que la implantación de la nueva vivienda pudiera requerir con lo establecido en la normativa de protección aplicable.

— La autorización municipal para la implantación del uso de viviendas en plantas bajocubierta se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como cubierta, patios, pasos de instalaciones, etc.

b) En el caso de nuevas viviendas surgidas de las actuaciones de transformación en este Plan General, se prohíbe su disposición independiente en el espacio bajocubierta en el caso de la vivienda colectiva.

c) Vivienda en planta baja:

— En cuanto a la posibilidad de disponer vivienda en planta baja en la existente anterior a la vigencia de este Plan General se remite a lo determinado en la Ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas.

— En las nuevas actuaciones propuestas por este Plan General podrá ubicarse vivienda en planta baja de acuerdo con lo establecido en la normativa particular correspondiente.

Artículo 77.- Espacio libre no edificable

1. La superficie de suelo no afectada por la ocupación de la edificación, se califica como espacio libre no edificable.

2. Sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular, con carácter general se permiten en este espacio las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Vallado de parcela, en las condiciones que se establezcan en cada ámbito.
- b) Instalaciones y construcciones propias del espacio libre privado como son las zonas ajardinadas, vegetación, parterres, piscinas, instalaciones deportivas, invernaderos, solados, iluminación, etc.
- c) Las infraestructuras y construcciones arriba descritas se regularán por la Ordenanza de Edificación de este PGOU y por el artículo 35 de la normativa de este PGOU.

Artículo 78.- Otras condiciones

Tendederos



- a) Queda prohibido el tendido de ropa visible desde la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.
- b) Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local o espacio destinado a tendedero, con o sin suelo, que deberá cumplir al menos con las condiciones establecidas en el Decreto 80/2022 de Habitabilidad.
- c) El tendedero, en caso de situarse en fachada, dispondrá de un elemento de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle.
- d) Cuando se presente una solicitud de modificación de cierres de tendederos, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por Arquitecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá acoger a todos los tendederos del edificio debiéndose realizar las obras de reforma, caso de obtenerse la licencia, en la totalidad de aquellas, no autorizándose la ejecución por fases.
- e) Estas determinaciones serán completadas con lo que establezcan al efecto las Ordenanzas de edificación.



TÍTULO III. CALIFICACIÓN GLOBAL

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMAS GENERALES

Artículo 79.- Zonificación del territorio

1. La calificación global divide la totalidad del territorio municipal en ámbitos espaciales denominados zonas. Estas zonas se dividen en dos tipos:
 - a) Zonas globales de uso privado.
 - b) Zonas globales de uso público.
2. Las zonas globales de uso privado se subdividen a su vez en:
 - a) Zonas de calificación global de usos urbanos (ZGE).
 - Los ámbitos de equipamiento en suelo no urbanizable también se identifican de la misma forma.
 - b) Zonas de calificación global de usos rurales (ZR).
3. Las zonas globales de uso público comprenden:
 - a) Zonas de calificación global de sistemas generales (ZSG)
 - Corresponden con los ámbitos espaciales delimitados en cualquier clase de suelo que están afectos al uso y servicio público con vocación funcional de servicio a un territorio, a todo el municipio o a una parte considerable del mismo.
4. Las condiciones y determinaciones que se establecen para el conjunto de las zonas globales tienen carácter de determinación urbanística estructural.
5. Se consideran determinaciones complementarias de la calificación global, las condiciones y limitaciones establecidas para la implantación de los usos, actividades, construcciones, edificaciones e instalaciones en cada zona, derivadas del régimen de condicionantes superpuestos establecidos por la ordenación territorial y en su caso, la legislación sectorial afectante.
6. Los planos de ordenación estructural delimitan las zonas de calificación global establecidas por este PGOU.

Artículo 80.- Zonas de calificación global de usos urbanos (ZGE)

1. EL PGOU establece y delimita las siguientes zonas, que quedan identificadas en la serie de planos de ordenación estructural OE-3:
 - a) ZGE-RE. Zonas globales de usos residenciales.
 - b) ZGE-AE. Zonas globales de usos de actividades económicas.
 - c) ZGE-EQP. Zonas globales de equipamiento privado.
 - ZGE-EQP-DO Zonas globales de equipamiento privado docente.
 - ZGE-EQP-CC Zonas globales de equipamiento privado cívico cultural.
 - ZGE-EQP-SA Zonas globales de equipamiento privado sanitario.
 - ZGE-EQP-AS Zonas globales de equipamiento privado asistencial.
 - ZGE-EQP-DE Zonas globales de equipamiento privado deportivo.
 - ZGE-EQP-RE Zonas globales de equipamiento privado religioso.
 - ZGE-EQP-SP Zonas globales de equipamiento privado de servicios personales.



— ZGE-EQP-AP Zonas globales de equipamiento privado aparcamiento.

2. Condiciones generales de estas zonas:
 - a) Corresponden con los ámbitos de ordenación estructural en el suelo urbano y urbanizable, y en suelo no urbanizable para las zonas globales de equipamiento privado (ZGE-EQP).
 - b) La edificabilidad urbanística y en su caso ponderada, tanto sobre rasante como bajo rasante, es la forma de expresión de la intensidad de los usos urbanísticos en las zonas globales urbanas, con exclusión de la correspondiente a las dotaciones públicas.
 - c) Siendo con carácter general zonas de usos privados, se autorizan también la ubicación de usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de propiedad y uso público.
 - d) Las zonas son el ámbito espacial de regulación del régimen de compatibilidad de usos de carácter estructural establecido por el PGOU, así como el porcentaje de edificabilidad urbanística máxima que puede implantarse de usos compatibles.
 - e) Las edificabilidades urbanísticas establecidas como máximas por la calificación global, son de obligado cumplimiento para la ordenación pormenorizada.
 - f) Estas zonas podrán ser continuas o discontinuas, según se detalla en los planos de calificación global.

Artículo 81.- Zonas de calificación global de sistemas generales (ZSG)

1. EL PGOU establece y delimita las siguientes zonas de calificación de sistemas generales:
 - a) ZSG-EL. Sistema general de espacios libres.
 - b) ZSG-EQ. Sistema general de equipamiento.
 - c) ZSG-ALD. Sistema general de alojamientos dotacionales
 - d) ZSG-VI-FO. Sistema general viario foral.
 - e) ZSG-VI. Sistema general viario municipal rodado o alternativo.
 - f) ZSG-AP. Sistema general de aparcamiento.
 - g) ZSG-FE. Sistema general ferroviario.
 - h) ZSG-PO. Sistema general portuario.
 - i) ZSG-H. Sistema general hidráulico.
 - j) ZSG-MT. Sistema general marítimo-terrestre.
 - k) ZSG-IN. Sistema general de infraestructuras y servicios urbanos.
2. Condiciones generales de estas zonas:
 - a) Corresponden con los ámbitos de ordenación y protección general al servicio de la población.
 - b) La edificabilidad física es la forma de expresión de la intensidad edificatoria y constructiva en estas zonas.
 - c) Las zonas podrán ser continuas o discontinuas, responder a trazados lineales y a otros elementos propios de acuerdo con su naturaleza y características.

Artículo 82.- Zonas de calificación global de usos rurales (ZR)

1. EL PGOU establece y delimita las zonas de calificación global de usos rurales.
2. Condiciones generales de estas zonas:
 - a) Corresponden con los ámbitos de ordenación estructural del suelo no urbanizable.
 - b) La edificabilidad física es la forma de expresión de la intensidad de los usos autorizados en estas zonas.
 - c) En estas zonas se autorizan con carácter general la ubicación de usos y actividades de propiedad privada propios del ámbito rural, junto a sus construcciones, edificaciones e instalaciones. De igual forma, se permiten también los usos públicos.
 - d) Las zonas son el ámbito espacial de regulación del régimen de compatibilidad de usos de carácter estructural establecido por el PGOU.
 - e) Las zonas podrán ser continuas o discontinuas.
3. El desarrollo de las zonas de calificación rural, su régimen, condiciones y determinaciones se desarrollan en el Título correspondiente de esta Normativa.



SECCIÓN 2. LA EDIFICABILIDAD APLICADA A LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 83.- Edificabilidad física y urbanística

El PGOU expresa la edificabilidad de acuerdo con las acepciones que sobre el término establece la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo. En el caso de la calificación global, la edificabilidad se establece a partir de las siguientes:

- Edificabilidad física: se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.
- Edificabilidad urbanística: se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

Artículo 84.- Asignación de la edificabilidad

- En el suelo urbano y urbanizable, la edificabilidad que determina el PGOU es la urbanística.

La edificabilidad establecida en las zonas de calificación global tiene rango estructural y carácter de máxima, no pudiendo ordenarse, determinarse o ejecutarse volumetrías superiores a lo establecido, sin perjuicio del régimen establecido para los edificios protegidos. No obstante lo anterior, esta edificabilidad se completa con la resultante de la aplicación de las determinaciones de mejora y fomento de la accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad, definidas en el TRLSR y la Ley de Vivienda de Euskadi que puedan aplicarse.

- En el suelo no urbanizable la edificabilidad que determina el PGOU es la física.

La edificabilidad que se establezca tiene rango estructural y carácter de máxima, no pudiendo ordenarse, determinarse o ejecutarse volumetrías superiores a las establecidas.

- En los sistemas generales la edificabilidad que determina el PGOU es la física.

La edificabilidad urbanística tendrá rango de ordenación estructural solo en la medida en que fuera lucrativa, es decir urbanística, en todos aquellos sistemas en que se establezca este parámetro, excepto la edificabilidad física de las dotaciones públicas que tendrá rango de ordenación pormenorizada.

- En todos los casos, la edificabilidad podrá expresarse de los siguientes modos:

- De forma directa:
 - Mediante la determinación numérica del parámetro.
 - Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo.
 - Por remisión a la determinada en un instrumento de planeamiento territorial o urbanístico vigente y complementario a este PGOU.
- De forma indirecta:
 - Mediante la aplicación de parámetros de ordenación como son la ocupación del suelo, las alineaciones constructivas, la altura de la edificación, el número de plantas u otros parámetros.
 - Mediante la adopción de la edificabilidad existente materializada.

- La medición y cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo correspondiente establecido en el Reglamento de la Edificación.



CAPÍTULO II. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS URBANOS (ZGE)

SECCIÓN 1. ZGE-RE. ZONAS GLOBALES DE USOS *RESIDENCIALES*

Artículo 85.- ZGE-RE-01. Zona residencial casco tradicional (Puerto Viejo)

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias propias del ámbito.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 40%.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-01. ZONA RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL

USOS URBANÍSTICOS			RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	compatible	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
		Vivienda agrupada	característico	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
		Vivienda colectiva	característico	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 4. USOS DE AE TERCIARIA Y CUARTO SECTOR	Usos comerciales	Local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Gran local comercial	prohibido	
		Establecimiento comercial	prohibido	
		Gran establecimiento comercial	prohibido	
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	prohibido	
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	prohibido	En cualquier modalidad, por razones de interés general de protección del patrimonio
		Apartamentos turísticos	prohibido	En cualquier modalidad, por razones de interés general de protección del patrimonio
		Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 y 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	prohibido	
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Espacios de trabajo colaborativo		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
Centros de I+D+I		compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Cívico cultural	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Sanitario	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Asistencial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Deportivo	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

NORMATIVA GENERAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Aparcamiento	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Servicios Personales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Religioso	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

Artículo 86.- ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que posibilitan una densidad alta de viviendas.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 40%.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-02. ZONA RESIDENCIAL CENTRO-ALTA DENSIDAD

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	compatible	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
		Vivienda agrupada	compatible	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
		Vivienda colectiva	característico	La implantación de este uso se regula en la calificación pormenorizada.
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 4. USOS DE AE TERCIARIA Y CUARTO SECTOR	Usos comerciales	Local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Gran local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimiento comercial	compatible	Se ubicarán en parcela independiente. Deberán cumplir en todo caso, la normativa sectorial aplicable y determinaciones propias establecidas en este PGOU.
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y normativa aplicable.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y a acceso de escalera y ascensor independiente y nunca con vivienda por debajo.
		Apartamentos turísticos	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 y 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Espacios de trabajo colaborativo		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	

NORMATIVA GENERAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
	Centros de I+D+I	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Cívico cultural	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Sanitario	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Asistencial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Deportivo	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Aparcamiento	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Servicios Personales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Religioso	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

Artículo 87.- ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que posibilitan una densidad alta de viviendas.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 40%.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-03. ZONA RESIDENCIAL ENTORNO-ALTA DENSIDAD

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN		DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS		DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda unifamiliar aislada	compatible	Su posibilidad de implantación la establece la calificación pormenorizada.	
		Vivienda unifamiliar agrupada	compatible	Su posibilidad de implantación la establece la calificación pormenorizada.	
		Vivienda colectiva	característico		
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
	Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.	
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.	
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.	
GRUPO 4. USOS DE AE TERCIARIA Y CUARTO SECTOR	Usos comerciales	Local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		Gran local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		Establecimiento comercial	compatible	Se ubicarán en parcela independiente. Deberán cumplir en todo caso, la normativa sectorial aplicable y determinaciones propias establecidas en este PGOU.	
		Gran establecimiento comercial	prohibido		
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		Local tipo 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y normativa aplicable.	
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y a acceso de escalera y ascensor independiente y nunca con vivienda por debajo.	
		Apartamentos turísticos	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Oficinas convencionales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Espacios de trabajo colaborativo	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Centros de I+D+I	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

NORMATIVA GENERAL



Artículo 88.- ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que posibilitan una densidad media.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 30 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-04. ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	compatible	
		Vivienda agrupada	compatible	
		Vivienda colectiva	característico	
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades de logística y almacenaje no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 4. USOS DE AE	Usos comerciales	Local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		REJIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Usos de comercio	Gran local comercial	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimiento comercial	compatible Se ubicarán en parcela independiente. Deberán cumplir en todo caso, la normativa sectorial aplicable y determinaciones propias establecidas en este PGOU.
		Gran establecimiento comercial	prohibido
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible Se ubicarán preferentemente en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y normativa aplicable.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y a acceso de escalera y ascensor independiente y nunca con vivienda por debajo.
		Apartamentos turísticos	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimientos hoteleros	compatible Se ubicará parcela independiente al uso residencial.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 Y 2	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Espacios de trabajo colaborativo	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Centros de I+D+I	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Cívico cultural	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

NORMATIVA GENERAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Sanitario	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Asistencial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Deportivo	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Aparcamiento	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Servicios Personales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Religioso	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

Artículo 89.- ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que posibilitan una densidad media.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 30 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-05. ZONA RESIDENCIAL ENTORNO-MEDIA DENSIDAD

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	compatible	
		Vivienda agrupada	característico	
		Vivienda colectiva	característico	
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 4. USOS DE AE Terciaria y Cuarto Sector	Usos comerciales	Local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Gran local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimiento comercial	compatible	Se ubicarán en parcela independiente. Deberán cumplir en todo caso, la normativa sectorial aplicable y determinaciones propias establecidas en este PGOU.
		Gran establecimiento comercial	prohibido	
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible	Se ubicarán preferentemente en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y normativa aplicable.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada y a acceso de escalera y ascensor independiente y nunca con vivienda por debajo.
		Apartamentos turísticos	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará parcela independiente al uso residencial.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 y 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

NORMATIVA GENERAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Espacios de trabajo colaborativo		compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Centros de I+D+I		compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento o privado	Docente	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Cívico cultural	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Sanitario	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Asistencial	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Deportivo	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Aparcamiento	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Servicios Personales	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Religioso	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

Artículo 90.- ZGE-RE-06. Zona residencial entorno-baja densidad

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que dan como resultado baja densidad de viviendas.

2. Régimen de edificación:

- a) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.
- b) En caso de implantación de vivienda colectiva, el número de plantas no podrá exceder de B+2 y, en la zona afectada por servidumbres radioeléctricas, B + 1 + BC.

3. Régimen de uso:

NORMATIVA GENERAL



- a) El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.
- b) La zona afectada por servidumbres radioeléctricas y resto de servidumbres aeronáuticas se regula en base a la normativa sectorial y a lo establecido en el artículo 103 de la SECCIÓN 9. ZSG-APT. Sistema general Aeroportuario de esta Normativa General.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 20 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-06. ZONA RESIDENCIAL PERIFERIA-BAJA DENSIDAD

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	característico	
		Vivienda agrupada	característico	
		Vivienda colectiva	compatible	
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	Se implantará en parcela independiente.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	Se implantará en parcela independiente.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.	
GRUPO 4. USOS DE AE Terciaria y Cuarto Sector	Usos comerciales	Local comercial	compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
		Gran local comercial	compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
		Establecimiento comercial	no compatible	
		Gran establecimiento comercial	prohibido	
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
		Local tipo 2	compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Apartamentos turísticos		compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.	



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
	Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará parcela independiente al uso residencial.	
		compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.	
	Usos de reunión social	compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.	
		compatible	Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.	
	Oficinas convencionales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
	Espacios de trabajo colaborativo		compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Centros de I+D+I		compatible	Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
		compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	

Artículo 91.- ZGE-RE-07. Zona residencial asentamientos rurales

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que dan como resultado baja densidad de viviendas.

2. Régimen de edificación:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- a) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.
- b) En caso de implantación de vivienda colectiva, el número de plantas no podrá exceder de B+2.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 15 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-RE-07. ZONA RESIDENCIAL ASENTAMIENTOS RURALES

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	característico	
		Vivienda agrupada	característico	
		Vivienda colectiva	compatible	
	Vivienda colaborativa		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Vivienda comunitaria		asimilado	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial o en edificio aparte. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	compatible	Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 4. USOS DE AE TERCIARIA Y CUARTO SECTOR	Usos comerciales	Local comercial	compatible	Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial o en edificio aparte. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Gran local comercial	prohibido	
		Establecimiento comercial	prohibido	
		Gran establecimiento comercial	prohibido	

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Usos de servicio	Local tipo 1	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial o en edificio aparte. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Apartamentos turísticos	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Establecimientos hoteleros	compatible Se ubicará parcela independiente al uso residencial.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 y 2	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial o en edificio aparte. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	compatible Se implantará en parcela independiente. Deberá cumplir la normativa establecidas en este PGOU.
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
Espacios de trabajo colaborativo		compatible Se ubicará preferentemente en parcela independiente al uso residencial. Cuando se implante en edificio de uso residencial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
Centros de I+D+I		compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.	
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Cívico cultural	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Sanitario	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Asistencial	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Deportivo	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Aparcamiento	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Servicios Personales	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.
		Religioso	compatible Se ubicará en parcela independiente al uso residencial.

NORMATIVA GENERAL



SECCIÓN 2. ZGE-AE. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 92.- ZGE-AE-MX. Zona de actividad económica productiva mixta

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso de actividades económicas productivas y mixtas.

2. Régimen de edificación:

- a) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.
- b) La altura de la edificación no rebasará los 15 m salvo lo establecido en la normativa particular de actuaciones. Excepcionalmente podrán autorizarse alturas mayores por motivos funcionales de la actividad adecuadamente justificados.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 50 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-AE-MX. ZONA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCTIVA MIXTA

USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	prohibido
		Vivienda agrupada	prohibido
		Vivienda colectiva	prohibido
	Vivienda colaborativa		prohibido
Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	prohibido	
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	característico La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de proximidad	característico La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	característico La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	característico La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Actividades de suministro	característico Se ubicarán en parcela independiente al uso residencial. Respetará en todo caso, la normativa sectorial aplicable.
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	característico La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
GRUPO 4. USOS	Usos comerciales	Local comercial	compatible La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
		Gran local comercial	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Establecimiento comercial	compatible	Se ubicará en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Gran establecimiento comercial	compatible	Se ubicará en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Usos de servicio	Local tipo 1	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	prohibido	
		Apartamentos turísticos	compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con los usos terciarios y del cuarto sector.
		Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible	Se ubicará en parcela independiente. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Usos de reunión social	Local tipo 1 y 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 3	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Espacios de trabajo colaborativo	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Centros de I+D+I	compatible	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.	
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Cívico cultural	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Sanitario	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Asistencial	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Deportivo	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Aparcamiento	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Servicios Personales	compatible	Se ubicará en parcela independiente.
		Religioso	compatible	Se ubicará en parcela independiente.

NORMATIVA GENERAL



SECCIÓN 3. ZGE-EQP. ZONAS GENÉRICAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

SECCIÓN 4.

Artículo 93.- ZGE-EQP. Zona de equipamiento privado

1. Caracterización de la zona:

Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso de equipamiento privado.

2. Régimen de edificación:

Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

3. Régimen de uso:

El régimen regulador de la compatibilidad de usos en la zona, se establece en la tabla adjunta.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de la zona destinado a usos compatibles:

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles deberá ser inferior al 50 %.

RÉGIMEN DE USO DE LA ZGE-EQP. ZONAS GENÉRICAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

USOS URBANÍSTICOS		REJIMEN DE DETERMINACION	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
GRUPO 1. USOS RESIDENCIALES	Vivienda convencional	Vivienda aislada	prohibido	
		Vivienda agrupada	prohibido	
		Vivienda colectiva	prohibido	
	Vivienda colaborativa		compatible	Se permite únicamente en los equipamientos existentes en que una parte de los mismos tenga uso residencial reconocido. Se podrá destinar a este uso un máximo del 15% de la edificabilidad física destinada del equipamiento privado.
Vivienda alojativa	Habitaciones de vivienda particular para uso turístico	compatible	Se permite únicamente en los equipamientos existentes en que una parte de los mismos tenga uso residencial reconocido. Se podrá destinar a este uso un máximo del 15% de la edificabilidad física destinada del equipamiento privado.	
GRUPO 2. USOS DE AE INDUSTRIAL	Actividades compatibles con el uso residencial	Actividades artesanales	compatible	
		Actividades de proximidad	prohibido	
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades industriales	prohibido	En cualquier modalidad.
GRUPO 3. USOS DE AE DE ALMACENAJE Y LOGISTICA	Actividades compatibles con el uso residencial.	Actividades de proximidad	prohibido	
		Actividades de suministro	prohibido	
	Actividades no compatibles con el uso residencial	Actividades de logística y almacenaje	compatible	En actividad de proximidad.
GRUPO 4	Usos comerciales	Local comercial	compatible	En cualquier modalidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS	
GRUPO DE USOS	DETALLE			
	Gran local comercial	compatible	En cualquier modalidad.	
		compatible	En cualquier modalidad.	
		compatible	En cualquier modalidad.	
	Usos de servicio	Local tipo 1	auxiliar	Se autoriza únicamente para servicio de la actividad equipamental.
		Local tipo 2	prohibido	
	Usos de alojamiento	Vivienda para uso turístico	prohibido	
		Apartamentos turísticos	compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite del 20 % de la edificabilidad física de este. .
		Establecimientos hoteleros	compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite del 20 % de la edificabilidad física de este.
		Residencias de estudiantes y similares	compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite del 20 % de la edificabilidad física de este.
	Usos de reunión social	Local tipo 1	Auxiliar	Se autoriza como uso vinculado a la actividad equipamental. La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Local tipo 2 y 3	prohibido	
	Oficinas convencionales	Local tipo 1	compatible	Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite del 20 % de la edificabilidad física de este.
		Local tipo 2	compatible	
	Espacios de trabajo colaborativo		compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite inferior al 50 % de la edificabilidad física de este.
Centros de I+D+I		compatible	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. Se podrán ubicar en compatibilidad con el uso principal de equipamiento hasta un límite inferior al 50 % de la edificabilidad física de este.	
GRUPO 5. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	Equipamiento privado	Docente	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Cívico cultural	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Sanitario	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Asistencial	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Deportivo	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
		Aparcamiento	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

NORMATIVA GENERAL



USOS URBANÍSTICOS		RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN	DETERMINACIONES NORMATIVAS
GRUPO DE USOS	DETALLE		
	Servicios Personales	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.
	Religioso	característico	La implantación de este uso se sujetará a las condiciones establecidas en la calificación pormenorizada.

CAPÍTULO III. ZONAS DE CALIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (ZSG)

SECCIÓN 1. ZSG-EL. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 94.- Definición y régimen

1. Se califican como sistema general de espacios libres las zonas verdes de uso y dominio público que tienen un papel estructurante en el ámbito urbano o territorial.
2. Son calificados como sistemas generales de espacios libres los determinados en los planos de ordenación correspondientes.
3. Régimen de edificación:
 - a) Se autoriza exclusivamente la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, instalaciones y otras construcciones fijas o provisionales vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona.
 - b) En el subsuelo se permite el aparcamiento, la instalación de infraestructuras e instalaciones auxiliares.
4. Régimen de uso:
 - a) Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (usos de espacio libre) de este documento de normativa. En todo caso, los espacios libres que puedan estar afectados por la inundabilidad de los cauces fluviales, en cuanto a la autorización, implantación, tratamiento y previsión de los usos que se establezcan, estará siempre condicionado por esta afección y precisará informe vinculante de la administración competente de acuerdo con la legislación vigente.
 - b) El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de usos complementarios en esta zona que mejoren la funcionalidad de los mismos.

SECCIÓN 2. ZSG-EQ. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 95.- Definición y régimen

1. Corresponde a los ámbitos destinados a la implantación de usos de dotaciones y equipamientos públicos generales incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
 - a) El plano correspondiente indica su delimitación concreta en el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
 - b) La modificación del uso y la edificabilidad física dentro de esta categoría de sistema general únicamente implicará la modificación de la ordenación pormenorizada y no de la estructural.
2. La normativa y planos detallan la modalidad de equipamiento de acuerdo a lo siguiente:
 - a) Docente (DO)
 - b) Cívico-cultural (CC)
 - c) Sanitario (SA)
 - d) Asistencial (AS)
 - e) Deportivo (DE)



- f) Administrativo (AD)
- g) Servicios públicos (SP)
- h) Alojamiento dotacional (ALD)
- i) Genérico (GE)
- j) Aparcamiento (AP)

3. Todos los usos posibles deberán estar comprendidos en alguna de las anteriores modalidades. En el caso de que no lo estuviera expresamente, deberán asimilarse a alguna de ellas, habida cuenta de sus características fundamentales, y se le aplicarán las determinaciones propias de ésta.

4. Las parcelas y edificaciones que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General tuviesen la calificación de equipamiento público en los planos del Plan General, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse, salvo modificación del Plan General, más que en otra de las modalidades de uso de equipamiento descritas en el apartado 2 de este artículo.

5. Régimen de edificación y uso:

- a) Se autorizan la implantación de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estime necesarias para el desarrollo y ejercicio de los usos y actividades propios de los equipamientos.

- Con carácter general se consolida la edificabilidad física materializada tanto sobre como bajo rasante. Así mismo, para nuevos equipamientos o posibles ampliaciones, se establece una edificabilidad física sobre rasante de 1,00 m²t/m²s. No obstante lo anterior, en el Anexo I de este documento se establece la edificabilidad física sobre rasante y/o bajo rasante de determinadas dotaciones.

- En el caso de necesidad de mayor edificabilidad que la materializada, 1,00 m²t/m²s o la asignada en el Anexo I, se redactará un Plan Especial.

- De igual forma, en caso de necesidad de ampliación de la edificabilidad en operaciones de nuevos equipamientos, ampliaciones o sustituciones se autoriza la construcción bajo rasante de una edificabilidad física de 1,00 m²t/m²s sin necesidad de modificación del planeamiento. En el caso de necesidad de mayor edificabilidad que la materializada, 1,00 m²t/m²s o la asignada en el Anexo I, se redactará un Plan Especial.

- Con carácter general no se establece límite de ocupación de parcela, separación a linderos y edificios colindantes, ni número máximo de alturas, salvo que así se regule en la Normativa Particular de este PGOU, aun cuando se procurará la adaptación al entorno urbano colindante en caso de sustitución o ampliación.

- La modificación del destino demanial de la dotación no requerirá modificación de planeamiento, sino un expediente de mutación demanial.

- b) Para los aparcamientos públicos bajo espacios libres y/o viario público:

- Con carácter general se consolida la edificabilidad física materializada tanto sobre como bajo rasante.

- Se establece una edificabilidad física bajo rasante de 3 m²t/m²s. En el caso de necesidad de mayor edificabilidad que la materializada, 3 m²t/m²s o la asignada en el Anexo I, se redactará un Plan Especial.

SECCIÓN 3. ZSG-VI-FO. SISTEMA GENERAL VIARIO DE COMPETENCIA FORAL

Artículo 96.- ZSG-VI-FO-01. Red viaria Foral

1. Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos que conforman la red de sistema general de competencia foral. Su regulación se remite a la Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de Carreteras de Bizkaia o norma que la sustituya.

2. Régimen de edificación y uso:

Con carácter general no se autoriza la edificación. No obstante, podrán implantarse elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.

3. Régimen de compatibilidad de usos:

- a) Usos asignados:

- Usos de circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada.



- b) Usos compatibles:
- Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
 - Espacios libres.
 - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
 - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
 - Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona.
- c) Usos prohibidos:
- Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.
4. A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

SECCIÓN 4. ZSG-VI-MU. SISTEMA GENERAL VIARIO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 97.- ZSG-VI-MU. Red viaria rodada

1. Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de competencia municipal en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. Régimen de edificación y uso:
 - a) Solo se autorizan edificaciones, relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las calles y redes peatonales.
 - b) Con carácter general, se permite el aparcamiento bajo rasante.
3. Régimen de compatibilidad de usos:
 - a) Usos asignados:
 - Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
 - b) Usos compatibles:
 - Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
 - Usos y actividades de suministro (almacenaje y logística) en todas sus variantes y modalidades de movilidad.
 - Espacios libres.
 - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
 - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
 - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
 - Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona.
 - c) Usos prohibidos:
 - Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.
4. La implantación de la coexistencia peatón-vehículo se determinará por gestión municipal.

Artículo 98.- ZSG-VI-MU. Coexistencia peatón vehículo

1. Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de competencia municipal, así señalados por el ayuntamiento.
2. El régimen será el mismo que el de la zona viaria rodada, ordenándose en su caso por la correspondiente ordenanza de movilidad urbana sostenible.



3. Se implantación se determinará por gestión municipal.

Artículo 99.- ZSG-VI-MU. Red municipal de carreteras y caminos rurales

1. Corresponde con la red de caminos municipal. Se grafian en los planos de categorización del suelo no urbanizable las estradas; no se grafian en los planos de ordenación los caminos rurales. Su gestión se desarrollará por el Ayuntamiento.
2. Régimen de edificación y uso particular para las carreteras y caminos rurales
 - a) El Ayuntamiento podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes (que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados), bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.
 - b) Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado.
 - c) La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
 - d) Limitaciones a la propiedad:
Para la mejor protección de los caminos, se establece una línea límite de edificación de 6 metros medidos a partir del borde de encuentro de la parcela con la carretera y/o camino que obligue a un retranqueo mínimo de cualquier edificio y otras instalaciones y construcciones.

SECCIÓN 5. ZSG-MA. SISTEMA GENERAL MOVILIDAD ALTERNATIVA

Artículo 100.- ZSG-MA-BI. Red de Bidegorris

1. Zona conformada por la red de bidegorris del Municipio en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y todos sus elementos auxiliares (elementos de limpieza y reparación de bicis, aparcamientos, construcciones, zonas delimitadas de parada, construcciones sobre y bajo rasante de guarda de bicicletas, señalética, etc.)
2. Régimen de uso:
Las condiciones de uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso de comunicaciones) de este documento de normativa.

Artículo 101.- ZSG-MA-PE. Red peatonal

1. Zona conformada por la red peatonal del Municipio en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Forman parte también de esta zona el conjunto de elementos e instalaciones que facilitan la movilidad (ascensores y escaleras mecánicas, y otros elementos electromecánicos de auxilio en la movilidad.
2. El régimen de uso será el general establecido para el viario.

SECCIÓN 6. ZSG-AP. SISTEMA GENERAL DE APARCAMIENTO

Artículo 102.- Definición y régimen

1. Corresponde con las zonas públicas destinadas a aparcamiento y estacionamiento de vehículos. Los planos de ordenación delimitan dos zonas:
 - a) ZSG-AP: Aparcamiento (sobre rasante) grafiado con sombreado sólido.
 - b) ZSG-AP: Aparcamiento (bajo rasante) grafiado con sombreado rayado.
2. Se grafian en los planos de ordenación, pudiendo ubicarse bajo espacios libres y equipamientos públicos y viario municipal.



3. Su gestión se desarrollará por el Ayuntamiento.
4. Los proyectos para aparcamientos públicos se acompañarán siempre de un estudio de viabilidad previo.
5. Las instalaciones de intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran usos auxiliares del aparcamiento público y privado. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN 7. ZSG-FE. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 103.- Definición y régimen

1. Son las zonas ocupadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).
 - a) Se entiende también afectadas por el uso ferroviario, las zonas de dominio público, servidumbre y afección de acuerdo con la legislación vigente.
 - b) Los planos de ordenación indican su delimitación.
2. Régimen general de edificación y uso
 - a) A los efectos de la autorización de edificaciones y usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 38/2015) y PTS de la Red Ferroviaria. De forma complementaria se establece lo siguiente:
 - Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.
 - Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.
 - b) El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:
 - Uso principal: usos ferroviarios.
 - Usos compatibles:
 - Usos auxiliares de los ferroviarios.
 - Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de aparcamiento.
 - Usos terciarios compatibles con el principal.
 - Usos de equipamiento compatible con el principal.
 - Aparcamiento sobre y bajo rasante.
 - Otros usos compatibles con el principal.
 - Usos prohibidos:
 - Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

SECCIÓN 8. ZSG-PO. SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Artículo 104.- Definición y régimen

1. Corresponde con los espacios portuarios competencia de la Autoridad Portuaria de Bilbao.
2. La ordenación de estos espacios se deriva al instrumento de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y al Plan Especial de Ordenación Portuaria correspondiente que prevalecen sobre lo determinado por el Plan General.
3. Cualesquiera bienes susceptibles de inventariar que formaran parte de los bienes adscritos a la Autoridad Portuaria de Bilbao, o afectados al servicio de su competencia, conllevará, en su caso, la tramitación del expediente y de manera excluyente, por el órgano competente, el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en el



artículo 11 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

SECCIÓN 9. ZSG-APT. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Artículo 105.- Definición y régimen

1. El Municipio de Getxo está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao que se define como Sistema General Aeroportuario ZSG – APT y que queda delimitado por las siguientes coordenadas:

— Las coordenadas en ED50:

- 102 – x = 497286,000 y = 4802474,000
- 103 – x = 497337,000 y = 4802383,000
- 104 – x = 497270,000 y = 4802346,000
- 105 – x = 497218,000 y = 4802430,000

— Las coordenadas en ETRS89:

- 102 – x = 497180,5100 y = 4802266,1300
- 103 – x = 497231,5100 y = 4802175,1300
- 104 – x = 497164,5100 y = 4802138,1300
- 105 – x = 497112,5100 y = 4802222,1300

2. Asimismo, el término municipal de Getxo está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao. Los planos correspondientes sobre condicionantes superpuestos grafían las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

3. La normativa reguladora de estas afecciones es la siguiente:

- a) Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- c) Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- d) Decreto 584/1972, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
- e) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
- f) Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo).
- g) Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, por la que se aprueba el plan director del aeropuerto de Bilbao (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto). – Orden FOM/1859/2011 del Ministerio de Fomento, de 6 de junio de 2011, 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 (B.O.E. nº 159, de 5 de julio).
- h) Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315 de 31 de diciembre)

4. Régimen aplicable:

- a) En el ámbito del Sistema General Aeroportuario de Bilbao el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.
- b) Las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta y la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- c) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Getxo, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas,



aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, que vienen representadas en el plano OE-03.4 de servidumbres aeronáuticas del Plan General, salvo que quede acreditado a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

- d) En este sentido, atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal indole que puedan inducir turbulencias.
 - El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra indole.
- e) Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización.
- f) Asimismo, deberán cumplir la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao la instalación de aerogeneradores, la de líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- g) La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.
- h) Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad, firmado por un técnico competente, en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. Para ello, se seguirá el procedimiento abreviado de autorización de actuaciones.
- i) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el término municipal de Getxo, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la DA Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.
- j) En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972.



- k) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General o entre la normativa urbanística y sus planos, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

SECCIÓN 10. SECCIÓN 10. ZSG-H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO

Artículo 106.- Definición y régimen

1. Corresponde con los suelos de los cauces hídricos que atraviesan el suelo urbano y urbanizable del Municipio. Se representa en los planos de ordenación correspondientes.
2. Los nuevos desarrollos que afecten a este sistema deberán garantizar la compatibilidad de los mismos con la normativa de aplicación en materia de inundabilidad contemplada tanto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art. 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14, 14 bis, 14 ter y 14 quater) como en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (artículos 40 y siguientes).
3. Régimen de edificación y uso:
 - a) En estas zonas rige el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y lo determinado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - b) Se admiten como usos compatibles los caminos de servicio, los acondicionamientos para tránsito peatonal y los correspondientes a las zonas verdes públicas así calificadas, sin perjuicio de lo indicado en la legislación y regulación sectorial aplicable
4. Los instrumentos de desarrollo del PGOU, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reflejar en la ordenación los trazados de este sistema general y ordenarlo de acuerdo a su naturaleza.
5. En la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas por el artículo 23 y siguientes de la Ley de Costas (salvo en el régimen portuario, en el que la regulación de Costas es supletoria en virtud del arts. 67 y 73 TRLPEMM), así como por el artículo 45 y siguientes del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
6. Previamente a la ejecución de actuaciones urbanísticas que afecten a este sistema general, deberá realizarse los correspondientes estudios hidrológicos y de inundabilidad, en caso de que no existan, al objeto de establecer las limitaciones en el uso del suelo y demás condiciones que deben cumplirse para evitar que se ocasionen daños a las personas y bienes. Los estudios y determinaciones citados, deberán someterse a informe de la administración competente.

SECCIÓN 11. ZSG-IN. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 107.- Definición y régimen

1. Son las zonas globales que comprenden los ámbitos y redes destinados a albergar las instalaciones de la red de servicios urbanos e infraestructuras considerados como sistemas generales. Únicamente se grafían en los planos de calificación global y pormenorizada en caso de que ocupen suelo sobre rasante y su implantación lo exija.
 - a) ZSG-IS-AB Sistema general de abastecimiento. Se considera sistema general la red de abastecimiento del Consorcio y la red municipal de abastecimiento a partir de diámetro 300 mm. Estas redes no se grafían en los planos de ordenación.
 - b) ZSG-IS-SA. Sistema general de saneamiento. Se consideran sistema general de saneamiento los Malakates y el Interceptor de Consorcio, que no se grafían en los planos de ordenación.
 - c) ZSG-IS-PLU. Sistema general de pluviales. No se grafía en los planos de ordenación.
 - d) ZSG-IS-EN. Sistema general de la red de energía. Se considera sistema general la subestación de Larrañazubi (grafitada en los planos de Categorización del Suelo No Urbanizable) la red en alta y los centros de transformación.
 - e) ZSG-IS-GAS. Sistema general de la red de gas. No se grafía en los planos de ordenación.
 - f) ZSG-IS-TE. Sistema general de telecomunicaciones.
 - g) ZSG-IS-RE. Sistema general de tratamiento de residuos. Se consideran como tal el antiguo vertedero, en el Suelo No Urbanizable, y el Garbigune de Fadura.



2. Régimen de edificación y uso:

- a) Los usos autorizados para estas zonas son los correspondientes a su destino como Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos, en la concreta modalidad que corresponda.
- b) Se autorizan, asimismo, los usos correspondientes a servicios públicos en infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, suministros de energía y análogos, siempre y cuando sean compatibles con la construcción, explotación y mantenimiento de la infraestructura que motiva la afección.
- c) En el resto de zonas globales o subzonas se autorizan, además de los usos que la calificación correspondiente establezca, los usos de infraestructuras y servicios urbanos; regulándose las siguientes limitaciones donde discurran las redes de infraestructuras:
 - Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a los cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
 - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tenga carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias de la conducción y los elementos anejos.
 - Libre acceso de personal y equipos necesarios para el mantenimiento, explotación y vigilancia de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
 - Cuando la Red de Saneamiento o Abastecimiento discurra por terrenos de uso y dominio públicos en los que no se establece limitación alguna, el titular de dichos bienes, deberá comunicar al Consorcio de Aguas, cualquier alteración que se produzca en las mismas y que pudiera interferir en las instalaciones de la mencionada Red.
 - En suelo urbano incluido en ámbitos de operaciones de reforma interior, así como en suelo urbanizable, se establece una banda de afección de 2,50 metros a cada lado del eje de la red de abastecimiento del Consorcio y 5 metros a cada lado del eje del colector de saneamiento del Consorcio. Esta banda no será nunca invadida por nueva edificación; sin perjuicio de que la citada franja compute a los efectos de aprovechamiento.
 - En resto de las condiciones de edificación y uso serán las indicadas en el capítulo sobre Usos Urbanísticos (uso servicios urbanos e infraestructuras) de este documento de normativa.



TÍTULO IV. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS RURALES (ZR) Y RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ZONAS DE CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS RURALES (ZR)

SECCIÓN 1. ZR-EP. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 108.- Determinaciones generales ZR-EP Zona de Especial Protección

1. Se aplica en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente. Incluye dunas, zonas húmedas interiores, acantilados costeros, áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a zonas del territorio que presentan unos valores naturales relevantes -presencia de endemismos vegetales, riqueza de su fauna animal-, valor paisajístico relevante, valor científico, alta fragilidad, las playas de Azkorri y Tunel Boca, los humedales de Azkorri y Bolue y los bosques autóctonos así como hábitats de interés comunitario prioritario (6210, 91E0).
2. Criterios de intervención:
 - a) Criterio General: limitar la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo otorgan las directrices y el planeamiento territorial, podrán, a propuesta de la administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril.
 - b) En las áreas de Especial Protección Estricta (EPE) del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, el criterio general de ordenación es la conservación del ecosistema, limitando la intervención antrópica, promoviendo la conservación estricta de sus características morfodinámicas y la conservación activa de su vegetación. Quedan excluidas de esta regulación las zonas con afección portuaria.
 - c) En el caso de las playas naturales, el criterio de ordenación es el mantenimiento de la calidad ambiental y paisajística de forma prioritaria, anteponiendo el mantenimiento y restauración de la calidad ambiental y paisajística a cualquier otro objetivo de uso, tendiéndose a evitar la pérdida del carácter natural de la playa y su entorno por degradación ambiental o paisajística.
 - d) Actividades Propiciadas: se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.
 - e) Actividades Admisibles: se consideran admisibles, previa regulación a través de planeamiento de desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de utilidad pública e interés social.
 - f) Actividades Prohibidas: se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las escombreras y depósitos de residuos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.



SECCIÓN 2. ZR-EP-BO. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN BOSQUES DE ESPECIES AUTÓCTONAS O ASIMILADOS

Artículo 109.- Determinaciones específicas ZR-EP-BO Zona de Especial Protección Bosques de Especies Autóctonas o asimilados

En general, en las zonas cubiertas de bosques autóctonos consolidados se aplicarán criterios conservacionistas, que no están necesariamente contrapuestos con la puesta en valor de estas masas, aplicando parámetros para la continuidad de dicho uso.

SECCIÓN 3. ZR-PAS. ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.

Artículo 110.- Determinaciones ZR-PAS Zona de Protección de Aguas Superficiales

1. Son los ríos y arroyos y su correspondiente zona de protección, de acuerdo con el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
2. En estas zonas rige el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y lo determinado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
3. Criterio General: favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.
 - a) Actividades Propiciadas: las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.
 - b) Actividades Admisibles: todas las demás actividades que no quedan expresamente prohibidas, excepto el recreo extensivo, serán reguladas por el planeamiento de desarrollo.
 - c) Actividades Prohibidas: se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y depósitos de residuos y todo tipo de uso edificatorio. Con criterio general, y tal y como señala el PTS de Ríos y Arroyos, se prohíbe cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras de utilidad pública e interés social, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

SECCIÓN 4. ZR-FO. ZONA FORESTAL

Artículo 111.- Determinaciones ZR-FO Zona Forestal

1. Son aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal.
2. Criterio General: garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. Su regulación está definida en gran medida por lo señalado en el PTS Agroforestal.
 - a) Actividades Propiciadas: el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.
 - b) Actividades Admisibles: se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad del recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, los invernaderos, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y



depósitos de residuos sólidos, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria y los edificios de utilidad pública e interés social.

- c) Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en las DOT, todos los usos edificatorios (salvo la residencia vinculada a la explotación agraria y los edificios de utilidad pública e interés social).

SECCIÓN 5. ZR-AVE Y ZR-PRT ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA.

Artículo 112.- Determinaciones ZR-AVE Zona Agroganadera y Campiña: Alto Valor Estratégico

1. Son suelos con mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.
2. Criterios generales para la implantación de usos del suelo y/o actividades:
 - a) Los usos, actividades y actuaciones que se realicen serán compatibles con la productividad de la tierra y su alta calidad edáfica.
 - b) Las actuaciones que se planteen respetarán, mantendrán y potenciarán la cubierta vegetal de los mojones y lindes inter-parcelas, así como respecto de los elementos naturales, infraestructuras u otros (acequias de riego, lindes con caminos o pistas, etc.). No obstante, podrá removerse esta prescripción cuando la actividad a implantar así lo requiera de forma justificada, debiendo ser valorado e informado en todo caso, por la administración foral competente.
 - c) Con carácter general se trata de limitar los usos y actividades que supongan un consumo o sellado de suelo en los terrenos más productivos por la calidad intrínseca de su perfil edáfico y que pudieran conllevar su inutilización permanente o condicionar el futuro aprovechamiento agrícola de los mismos. En particular, con relación al sector primario propio y vinculado a estos suelos, y al objeto de no limitar su desarrollo, podrán ser autorizables las actividades constructivas destinadas a la explotación agrícola o ganadera vinculada a dichos suelos. De igual forma, se podrán delimitar ámbitos que posibiliten la implantación de usos o actividades ligados a estos suelos. En concreto, se podrán definir: ámbitos para actividades de primera transformación de materias primas obtenidas en estos suelos, siempre y cuando se justifique la demanda de suelo para este tipo de actividades y la necesidad/oportunidad de su ubicación en el ámbito elegido. Se deberá presentar de un estudio de alternativas de emplazamiento de estas actividades dentro del término municipal.
 - d) Previa a la autorización de cualquier uso y actividad, excepto en el caso de las infraestructuras, se deberá justificar el mínimo consumo o sellado de suelo y contar con el compromiso del promotor de que una vez que cese de la actividad autorizada repondrá el terreno afectado por la misma a su estado original como suelo agrícola en el plazo máximo de cinco años. Para ello se deberán demoler y/o retirar las construcciones.
 - e) La autorización del uso o la actividad deberá establecer las condiciones oportunas para la conservación de la parte de la capa de suelo afectada por la intervención, así como las acciones precisas para su reposición. En todo caso, el Ayuntamiento velará para garantizar la reversión en correctas condiciones de los terrenos a su estado original como suelos agrícolas. Conforme a lo establecido en el Artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria del País Vasco, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva.
 - f) Actividades Propiciadas: todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola.
 - g) Actividades Admisibles: se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos, los edificios de utilidad pública e interés social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del planeamiento de desarrollo de los PTSs y el PTP.
 - h) Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria. Se prohíbe el uso forestal.

Artículo 113.- Determinaciones ZR-PRT Zona Agroganadera y Campiña: Paisaje Rural de Transición

1. Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se



encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

2. Criterio General: el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.

- Actividades Propiciadas: todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola.
- Actividades Admisibles: se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria, y los edificios de utilidad pública e interés social serán admisibles.
- Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

SECCIÓN 6. ZR-MA. ZONA DE MEJORA AMBIENTAL

Artículo 114.- Determinaciones ZR-MA Zona de Mejora Ambiental

- Son bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.
- Criterio General: hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más favorables. Se hace especialmente necesaria para esta categoría la definición de unos indicadores para evaluar su evolución.
 - Actividades Propiciadas: la regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
 - Actividades Admisibles: se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y depósitos de residuos sólidos y los edificios de utilidad pública e interés social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del planeamiento de desarrollo de PTSs y PTP.
 - Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, tal y como se definen en este capítulo, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

SECCIÓN 7. ZR-UE. ZONA DE PLAYAS URBANAS

Artículo 115.- Determinaciones ZR-UE Zona de Playas Urbanas

- En base al PTS Protección y Ordenación del Litoral, constituyen esta categoría áreas que, si bien cuentan con un valor ambiental importante, mantienen usos de recreo intensivo, claramente consolidados que determinan taxativamente su ordenación. Las playas urbanas están situadas en el entorno de núcleos urbanos y/o turístico-recreativos que está, por tanto, muy transformado. Reciben afluencia masiva de visitantes y están dotadas de elevada accesibilidad, además, de dotaciones o servicios básicos, establecimientos hosteleros, casetas de vestuarios o toldos, alumbrado público, estacionamientos, paseos marítimos, etc. Está categorizada como Playa Urbana la playa de Barinatxe.
- La ordenación de estas playas debe plantearse con criterios paisajísticos, potenciando la mejora del entorno de forma compatible con la dotación de servicios, atendiendo en cualquier caso a la protección y conservación del dominio público marítimo-terrestre, así como de los terrenos colindantes, defendiendo su integridad y los fines de uso general a que está



destinado, preservando sus características y elementos naturales y minimizando las consecuencias perjudiciales de la ejecución de obras e instalaciones.

3. Las playas incluidas en esta categoría admitirán todos los usos previstos en la reglamentación de Costas, siendo éstos, además de los previstos en las playas de Especial Protección, los que son objeto de concesión relativos a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por obras o instalaciones fijas. De forma general, en estas playas se deberá prever la dotación de suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera de la zona de Dominio Público Marítimo-terrestre. Además deberán tener prioridad a la hora de atender las demandas sobre Servicios de temporada, seguridad en los lugares de baño y otras condiciones de uso, así como a los proyectos de obras de regeneración. Quedan excluidas de esta regulación las zonas con afección portuaria.

- a) Actividades Propiciadas: regeneración de playas, uso público extensivo, recreo concentrado, adecuación de zonas de baño con balizas, adecuación de zonas de varada de artefactos flotantes como hidropedales surf, etc., servicios de temporada de playas con zonas de hamacas, sombrillas, instalaciones desmontables de restauración, etc.
- b) Actividades admisibles: conservación activa, escalada y actividades náuticas, instalaciones deportivas puntuales sin afección a los arenales, pesca y recolección de marisco o algas sujetos a procedimientos de licencia específica, uso forestal de protección (actividades selvícolas orientadas al manejo y conservación de las masas), líneas de tendido aéreo y subterráneo de telecomunicaciones, agua y energía eléctrica, vertido de materiales de dragado, faros y radiofaros, accesos urbanos de entidad menor, aprovechamiento de la energía marina, parques eólicos, encauzamientos y canalizaciones, obras de defensa costera como escolleras o diques, edificaciones e instalaciones al servicio de las playas como puestos de socorro o salvamento.
- c) Actividades Prohibidas: Campings, circulación excluidas las carreteras principales (excepto vehículos autorizados), localización de circuitos especialmente adaptados, campos de golf, actividades científico culturales con construcción de instalaciones, caza deportiva, almacenes para conservación de útiles y productos, vivienda ligada a explotación agropecuaria, quema de vegetación, desecación a través de relleno, extracción de agua, construcción de lezones, invernaderos, actividades ganaderas o agrarias o industrias agropecuarias, pesca y recolección profesional, industria pesquera e instalaciones para el cultivo de especies de agua salada, actividades extractivas, uso forestal productor y sus construcciones auxiliares, estaciones de servicio, líneas subterráneas de gas, petróleo, saneamiento etc., instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A (excepto vertido de materiales de dragado), torres, antenas, estaciones emisoras-receptoras de radio etc., infraestructuras portuarias, instalaciones aeronáuticas, publicidad, edificios de utilidad pública e interés social, vivienda aislada, industrias o almacenamientos peligrosos o ligadas al DPMT como astilleros, dragados, etc.



CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y CONDICIONES NORMAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 116.- Condiciones generales de edificación y uso

Los edificios, construcciones, instalaciones y usos en Suelo no Urbanizable se ajustarán con carácter general a lo establecido en la categorización de zonas establecidas en este Plan General, que se ha desarrollado en capítulos anteriores y atenderán la normativa sectorial y territorial que resulte de aplicación, incluida la relativa a las servidumbres aeronáuticas. Si viendo, por otro lado, las siguientes normas de complemento a sus determinaciones de obligado cumplimiento.

Artículo 117.- Carreteras y caminos rurales

1. Tendrán esta consideración los viales de titularidad municipal existentes o proyectados en el suelo no urbanizable.
2. El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de caminos rurales públicos existentes, sin otro requisito previo que la formulación y tramitación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, y la expropiación de los terrenos afectados.
3. Se establece una zona de protección de 10,00 m. a ambos lados de los caminos públicos existentes o proyectados. Podrá reducirse esta distancia a 5,00 m., con causa justificada, y siempre sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.
4. Lo establecido en este artículo será completado con lo establecido, en su caso, por la normativa municipal de ordenación del tráfico.

Artículo 118.- Pistas y caminos peatonales

1. Tendrán esta consideración los viales, pavimentados o no, por los que transiten o puedan transitar vehículos y/o personas.
2. Los de uso público se registrarán, en su caso, por la Ordenanza Municipal de ordenación del tráfico de Getxo en lo que les sea de aplicación. Los caminos y viales privados se registrarán por las disposiciones de derecho privado.

Artículo 119.- Protección de la vegetación de interés y de la fauna

1. La protección de la vegetación de interés y de la fauna se registrará por lo dispuesto en la categorización establecida para los usos rurales y por la normativa sectorial de aplicación en la materia.
2. Se prohíben las talas de masas forestales autóctonas, salvo casos de mejora de las mismas, para las cuales se exigirá autorización expresa emitida por los organismos competentes en la materia y salvo plantación forzosa o ajena a la titularidad de la propiedad.
3. Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en las márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora, que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización por el organismo competente.

Artículo 120.- Protección y tratamiento de los espacios y elementos afectados por condicionantes superpuestos

La protección y tratamiento de los espacios y elementos afectados por condicionantes superpuestos se regula en detalle en el apartado correspondiente de esta normativa.



Artículo 121.- Protección de cauces fluviales

1. Se tienen por tales los álveos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, y sus riberas. Se consideran sistemas generales y para su protección se atenderá a su normativa sectorial y al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos (Vertiente Cantábrica) o normativa que los sustituya.
2. Régimen General de edificación: excluida.
3. Régimen General de uso:
 - a) Uso predominante: cauce fluvial.
 - b) Usos autorizados: circulación rodada y peatonal (puentes).
 - c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 122.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda tramitable como obra de nueva planta y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 123.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras

1. Se prohíben los movimientos de tierras y la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinen, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.
2. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en suelo no urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.
3. Las mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse rectificaciones del trazado, para lo cual previamente se levantará el firme que aún se conserve.
4. Se prohíbe asimismo la generación de vertederos y escombreras fuera de los supuestos permitidos por la categorización del suelo no urbanizable y la normativa sectorial.
5. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el vertedero comarcal. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en Suelo No Urbanizable; o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de las presentes Normas, o de un plan o proyecto autorizados. En tal caso se deberá asegurar, incluso a través de un proyecto técnico si el Ayuntamiento lo considera necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, ya sea éste urbano o rústico, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

Artículo 124.- Implantación de infraestructuras y redes de servicios

1. Se implantarán con el correspondiente proyecto, que deberá contar con todas las autorizaciones concurrentes.
2. Con carácter previo, deberá estudiarse detenidamente su necesidad y diferentes alternativas de ubicación. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y disposición de los elementos e instalaciones en superficie o aéreas, para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia la menor posible.



SECCIÓN 2. CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 125.- Normas básicas de adaptación al entorno de las edificaciones

1. A efectos de este artículo, la edificación en general se adaptará a las siguientes condiciones.
2. Forma y volumen.
 - a) Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones rurales tradicionales existentes en la zona.
 - b) Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, y con una pendiente máxima del 35%. A tal efecto, se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.
 - c) El perfil de edificación máximo será de tres plantas (B+1+BC), admitiéndose los sótanos y el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.
 - d) La altura de edificación máxima será de 7,00 m., a aleros y 10,00 m. a cumbre medida a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.
3. Tratamiento exterior:
 - a) En general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.
 - b) Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica árabe o mixta.
 - c) Como material de fachada se utilizará preferentemente el revoco pintado y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de ladrillo o bloque de hormigón de baja calidad, sin rasear. La carpintería exterior será de madera o imitación madera.
4. Tratamiento del entorno
 - a) Los cierres de fincas serán de tapial tradicional a base de piedra de la zona, siempre que la coronación de la pared sea inferior a 1.20 m. en cualquiera de sus partes medido desde el terreno propio o colindante, o mediante cercas de madera alambrada sin espinos estacadas, así como cierres vivos vegetales solos o combinados con los anteriores, con una altura inferior a 1.80 m.
 - b) Respetarán una distancia de separación de al menos 8 m. respecto a las carreteras forales y de 3,50 m., desde borde exterior, respecto a las locales y caminos vecinales. Quedan prohibidos todo tipo de cierres a base de verjas metálicas, redes metálicas, plastificadas o electrosoldadas.
 - c) Los cierres colindantes con dominio público marítimo-terrestre deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del Reglamento General de Costas. Los colindantes con dominio público hidráulico deberán ajustarse a los criterios de la administración hidráulica.
 - d) Los muros de contención se terminarán en mampostería vista.
 - e) Para aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 50 m³ de edificación, como mínimo.
5. Intervenciones constructivas sobre construcciones existentes
 - a) Las intervenciones constructivas sobre construcciones existentes que no supongan ampliación de la superficie construida se subdividen en dos subgrupos:
 - Sujeción lo más estricta a lo construido, en los que se permite este tipo de intervenciones:
 - Restauración científica.
 - Restauración conservadora.
 - Conservación y ornato.
 - Consolidación.
 - Modificación más profunda, en los que se permite este tipo de intervenciones:
 - Reedificación.
 - Sustitución.
 - Reforma.
 - b) Las intervenciones constructivas sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que supongan ampliación superficial o volumétrica, se regularán por los siguientes criterios:



- Se computará la edificabilidad según lo previsto en el artículo 35.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y las determinaciones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La intervención constructiva de ampliación podrá coexistir con las intervenciones de reforma y demolición parcial, debiendo en todo caso respetarse las características formales y tipológicas del edificio preexistente.

6. En el caso de la edificación no residencial se tramitará un Plan Especial al efecto.

Artículo 126.- Condiciones de habitabilidad

1. En los usos habitables en Suelo No Urbanizable regirán las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las habitaciones, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas para el suelo urbano en los aspectos no previstos en los capítulos siguientes. Se tendrán en cuenta en cualquier caso las condiciones aplicables del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. A estos efectos, las granjas, cuadras, establos y otros edificios dedicados a la ganadería se considerarán como lugares de trabajo asimilándolos a los usos industriales.

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 127.- Usos extractivos

1. Se redactará un Plan Especial que detalle establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta. El Plan Especial será objeto de evaluación ambiental.
2. Su autorización se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá:
 - a) La previa formulación y aprobación de un plan de explotación que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma.
 - b) Un proyecto de restauración en el que debe primar una restauración simultánea a la explotación cuando esto sea posible, así como la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno.
 - c) En el caso de turberas, graveras, y arenales, deberá recuperarse siempre la capa de tierra vegetal retirada.

Artículo 128.- Explotaciones agropecuarias-forestales comunes

1. Uso agropecuario integral
 - a) Definición.
 - A los efectos del presente Plan se denomina uso agropecuario integral a la unidad básica de explotación basada en el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio, que integra actividad agraria, pecuaria, forestal y vivienda.
 - Se entenderá por tal, al terreno o terrenos limítrofes, o separados en el espacio, pero adscritos a una sola unidad de uso o explotación agropecuaria y forestal, con una superficie no menor de 0,75 Ha., de superficie de explotación.
 - No será obstáculo para esa consideración, que no se desarrolle alguna de las actividades establecidas, o el no cumplimiento estricto de los requisitos dimensionales señalados, si al Ayuntamiento le constara la existencia de una explotación autónoma desde un punto de vista productivo, ejercida por personal total o parcialmente profesionalizado.
 - b) Implantación de nuevas explotaciones:
 - Para la constitución de nuevas unidades de explotación agropecuaria integral deberán cumplirse los requisitos establecidos por la normativa sectorial agrícola.
 - No podrán, sin embargo, con esta finalidad, efectuarse segregaciones de terrenos de los caseríos preexistentes que reduzcan la superficie de éstos por debajo de los mínimos establecidos.



c) Obras autorizadas.

—Obras de ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios existentes, con cumplimiento de las determinaciones de ordenación directa de esta normativa y con las especificidades establecidas para aquellos incluidos en el catálogo de patrimonio municipal.

- Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, en lo fundamental, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. La obra que resulte, en cualquier caso, debe adecuarse al carácter del común de ese tipo de edificios, y por lo tanto, no debe desmerecer de su nivel de calidad y decoro.
- Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.
- Si la obra de mejora se hace en edificios que no alcanzan un nivel adecuado en su calidad constructiva y aspecto exterior, la obra de mejora debe restituir las características propias del conjunto del edificio.
- La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio que aumenten, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general.

—Construcción de nuevo edificio de vivienda vinculada a explotación.

- Podrá efectuarse en el supuesto de que se constituya una nueva unidad de explotación, respetando las determinaciones de ordenación directa de estas normas urbanísticas y previo informe emitido por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.
- Se establecen las siguientes condiciones:
 - Nº máximo de edificios residenciales: 1.
 - Nº máximo de viviendas: 2 (en caso de cotitulares).
 - Acreditación de los requisitos exigidos por la administración agraria y de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.
 - Acreditación de los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley 2/2006.
 - Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular de la explotación.
 - Parcela receptora de la edificación: 7.500 m².
 - Superficie edificable máxima: 250,00 m².
 - Número de plantas máximo: 2.
 - Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².
 - Superficie máxima ocupada en planta: 250,00 m².
 - Resto de parámetros: según Ordenanza de Edificación.

—Instalaciones y edificios complementarios.

- Siempre que se respeten las determinaciones de ordenación directa de esta normativa, podrán construirse establos, cuadras, pajares, garaje para la guarda de vehículos de los habitantes de la vivienda y otros edificios destinados a satisfacer las necesidades de la explotación y de sus titulares.
- Tales construcciones se realizarán con el empleo de materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con el mismo.
- Las construcciones complementarias, se dispondrán en el emplazamiento que el Ayuntamiento tras ponderar las propuestas del interesado, juzgue más idóneo.

—Granjas y explotaciones ganaderas vinculadas al caserío.

- Siempre que se respeten las determinaciones de ordenación directa de esta normativa, dentro de la unidad de explotación agrícola integral, y en las zonas en que las mismas se autorizan, se permite la implantación de las granjas y explotaciones ganaderas intensivas que cumplan las condiciones establecidas en cuanto a previsión de instalaciones y medidas de depuración de aguas residuales y separaciones de otras construcciones.
- A tal efecto, la consideración de un uso pecuario como granja o explotación ganadera intensiva se ajustará a los que dispongan los organismos competentes en la materia, así como a lo establecido en esta normativa urbanística.

2. Explotación agrícola-ganadera.

- a) Se entiende como tal la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios o forestales con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario, que puede ser persona física o jurídica.



- b) Las unidades agrícolas especializadas, podrán formar parte de un caserío, o establecerse con independencia del mismo.
- c) Para determinar su superficie mínima, ocupación máxima, instalaciones y construcciones autorizadas y resto de parámetros para su implantación, se estará a lo establecido en las determinaciones de ordenación directa de esta normativa y normativa sectorial.
- 3. Huertas.**
- a) Se entiende como tal la pequeña superficie de la que se obtienen productos agrarios o forestales con fines de mercado o de ocio, bajo la responsabilidad de un particular o de un empresario, que puede ser persona física o jurídica.
- b) Para determinar las instalaciones y construcciones autorizadas en las mismas, se estará a lo establecido en las determinaciones de ordenación directa de esta normativa y normativa sectorial.
- 4. Usos pecuarios.**
- a) Usos pecuarios comunes.
- Los usos pecuarios comunes podrán implantarse en las zonas rurales como usos anejos de otros usos autorizados, o como usos autónomos, en las mismas condiciones que las huertas.
 - Las construcciones en que, en su caso se instalen los animales, deberán separarse no menos de 50,00 m. del límite del área urbana o 20,00 m. de cualquier vivienda rural ajena a la explotación.
 - Su eventual consideración como granjas o explotaciones ganaderas intensivas se ajustará a lo que dispongan los organismos competentes en la materia, así como a lo establecido en la presente Normativa General.
- b) Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.
- Se autoriza la construcción de edificios para granjas y explotaciones ganaderas desligadas de un caserío, en las condiciones siguientes:
 - Superficie mínima de parcela: 2.000 m².
 - Distancias mínimas:
 - Al área urbana: 1.000 metros, salvo que la normativa de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas exigiese una distancia mayor.
 - A cualquier vivienda rural ajena a la propia granja: 100 metros.
 - A lindero de la propia parcela: 10 metros.
 - Perfil y altura de edificación: Una planta y 4,00 m a alero y 6,00 m. a cumbre.
 - Deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la implantación.
 - Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias, y especialmente el sistema de depuración de vertidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 del presente documento.
 - Servicios: El edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.
- c) Explotaciones ganaderas extensivas.
- No se establecen regulaciones específicas al respecto. Sin embargo, en el caso de necesitar instalaciones de estabulación, su construcción se ajustará a lo dispuesto para las granjas, correspondiendo a los organismos competentes la definición de las medidas de saneamiento y depuración de los vertidos de aguas residuales aplicables.
- d) Explotaciones pecuarias especiales.
- No se establecen regulaciones específicas al respecto, si bien en caso de solicitud de su implantación, el Ayuntamiento definirá las exigencias aplicables por asimilación con los usos pecuarios comunes, con las granjas, o con las explotaciones agrícolas especializadas.
- 5. Parámetros comunes a las construcciones destinadas a la explotación.**
- Superficie mínima de parcela: 7.500 m².
 - Superficie edificable máxima: 0,05 m²/m²s, hasta un máximo de 1.000 m².
 - Altura de la edificación: 5,00 m.
 - Longitud de edificación máxima: 50,00 m.
 - Resto de parámetros: Ordenanza de Edificación y Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.



Artículo 129.- Usos agrarios no profesionalizados

Son los no comprendidos en el apartado anterior, excepto el uso de huerta. Se regirán por las normas de aplicación directa de esta normativa y, en su caso, normativa municipal sobre usos del suelo no urbanizable o rural del municipio de Getxo.

Artículo 130.- Usos forestales

Las plantaciones de arbolado se realizarán en las zonas en que lo permita esta normativa y la categorización que contiene. La explotación forestal se ajustará a las determinaciones de los planes con incidencia en la materia y a las directrices de la administración forestal.

Artículo 131.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas

1. Definición.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la construcción, servicio y mantenimiento de las infraestructuras de comunicaciones (carreteras), cauces públicos, o servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio-televisión, telecomunicaciones y otros) cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general en el planeamiento.

2. Separaciones.

- A arroyos y cursos de agua: 25 metros.
- A carreteras y caminos: 18 y 15 metros.
- El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en estas normas.

3. Condiciones de edificación.

El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas de esta normativa.

4. Aparcamiento.

Se exigirá una dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.

5. Infraestructura y urbanización.

Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía, alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 132.- Usos residenciales autónomos: caseríos

1. Se entenderá por caserío la definición contenida en el artículo 9 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 o normativa que la sustituya.

2. División horizontal de caseríos preexistentes.

- Podrán dividirse en régimen de propiedad horizontal para alcanzar el doble de las viviendas existentes en los caseríos preexistentes, en un máximo de cuatro viviendas resultantes, siempre que las viviendas resultantes cumplan con las condiciones generales fijadas en las presentes ordenanzas y con las particulares que se indican a continuación:
 - Se mantendrá la condición unitaria e indivisible de la parcela asociada al caserío, evitando la ejecución de cierres en la parcela.
 - Se respetará la morfología, el carácter y la volumetría del edificio original.
 - No se admitirá en ningún caso la tipología de vivienda colectiva.
 - El caserío estará ubicado en suelo no urbanizable de categoría Agrogranadera y Campiña.



- Existirán infraestructuras suficientes para el mantenimiento en las mismas condiciones de calidad de servicio a la población residente, sin necesidad de creación de nuevas, ya sean redes de infraestructuras de servicio del ciclo del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración), como redes de comunicaciones y transportes.
 - La habilitación de zonas de aparcamiento se supeditará a la utilización de técnicas que combinen vegetación y pavimentos permeables.
 - No se permitirá la ejecución de construcciones para guarda de vehículos.
 - No se permitirá el movimiento de tierras en toda la parcela receptora.
 - Se limitará la apertura de nuevos vanos en fachada a la preservación de las condiciones de habitabilidad necesarias.
 - La superficie mínima de vivienda del caserío original susceptible de ser dividido será de 150 m² construidos, con las excepciones que pueda establecer la normativa.
 - Se garantizarán las condiciones de accesibilidad universal en todas las partes comunes de acuerdo con la normativa de accesibilidad de aplicación.
- b) En el caso de edificios incluidos en alguna figura de protección de patrimonio cultural, la posible división deberá además cumplir la correspondiente regulación derivada de dicha protección en aras del mantenimiento de los valores patrimoniales de la edificación.

Artículo 133.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización

1. Bordas y albergues.
 - a) Las bordas y refugios podrán implantarse exclusivamente en las zonas de suelo categorizado como de Agroganadera y Campiña o de Forestal, siempre que se cumplan las determinaciones de ordenación directa de esta normativa, en las condiciones siguientes:
 - b) Definición.
 - Borda: Edificio destinado a las labores propias de las actividades agropecuarias tradicionales, pudiendo por tanto ser de titularidad privada.
 - Albergue: Edificio destinado a actividades recreativas propias del excursionismo, montañismo, etc. En dicho caso deberán ser promovidas por la Administración o por Sociedades Recreativas o Deportivas.
 - c) Acceso rodado.
 - Para disponer de acceso rodado, deberán situarse sobre parcelas lindantes con caminos susceptibles de tránsito rodado y a una distancia inferior a 50,00 m. de los mismos. En caso contrario no se autorizará la apertura de pistas o nuevos caminos con ese fin.
 - d) Separaciones mínimas.
 - A límite del área urbana: bordas, 50 metros; albergues, 200 metros.
 - A cauce de ríos (salvo en la zona de la ría): bordas, 50 metros; albergues, 200 metros.
 - A cualquier edificación existente: bordas, 50 metros; albergues, 200 m.
 - A los límites de la parcela sobre la que se sitúan y de otros cursos de agua existentes: 10 metros.
 - e) Condiciones de edificación.
 - Superficie máxima: 150,00 m².
 - Altura de edificación: 6,00 m.
 - f) Dispondrá de una fosa séptica adecuada y suficiente y de un punto de recogida de residuos que deberá quedar adosado o embebido en la edificación.
2. Usos de utilidad pública e interés social.
 - a) Podrán autorizarse dentro de esta categoría de usos, siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 28.5 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, además de los usos de equipamiento infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y servicios, de titularidad pública o privada, que resulte necesario u oportuno implantar en el medio rural, otros usos asimismo justificados desde el punto de vista del interés social y cuya implantación en el medio rural resulta adecuada o necesaria, como usos deportivos, educativos, etc.
 - b) Será de aplicación asimismo el procedimiento establecido para las evaluaciones de impacto ambiental en los casos en que así se requiera.
 - c) No podrán autorizarse, sin embargo, los usos prohibidos expresamente y con carácter general para cada una de las zonas rurales. En las zonas de especial protección y mejora ambiental se autorizarán exclusivamente los usos de



infraestructura que den servicio directo y predominante al territorio circundante y los usos declarados como de utilidad pública e interés social.

- d) Los usos existentes de esta categoría a la entrada en vigor de este PGOU mantendrán la edificabilidad de sus construcciones vinculadas, pudiendo ampliarse hasta un máximo de un 15% mediante Plan Especial.
- e) La implantación de usos de hotel y hostelería se autorizará exclusivamente en edificaciones ya existentes, o de manera auxiliar a otros usos, exigiéndose únicamente en tal caso, con las especificidades que pueda haber si se halla incluido en el catálogo de patrimonio, la rehabilitación interior y exterior del edificio dentro de las normas de carácter general aplicables, la implantación o mejora de los servicios y de la urbanización si fuesen necesarias, y el cumplimiento de las limitaciones de uso correspondientes, incluyendo una dotación de aparcamiento, si ello fuera posible, de una plaza por cada 30 m² destinados a los mismos.
- f) En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas de esta normativa y en su caso, redactarse y aprobarse el correspondiente Plan Especial.

Artículo 134.- Campamentos turísticos

1. Campings.

a) Determinaciones generales:

— Podrán implantarse únicamente en las zonas categorizadas como de Agroganadera y Campiña Paisaje Rural de Transición.

— Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia y a las determinaciones de ordenación territorial y condicionantes superpuestos que afecten a la parcela, su autorización deberá vincularse a la cumplimentación de las siguientes condiciones:

- Justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, y justificación de que la misma será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, adoptándose las medidas correctoras necesarias.
- Justificación de la resolución de los accesos de tal forma que no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas u otros elementos de acampada, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes. Deberá implantarse siempre dentro de una finca y no será posible en la vía o aparcamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de circulación.
- Justificación del adecuado abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía, alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido propio, particular y autónomo de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación, de no ser posible la conexión a la red general.

b) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable con la excepción de los edificios y elementos comunes propios de las instalaciones de Camping.

c) Dada la naturaleza de la actividad, queda prohibida la venta de parcelas o su arrendamiento por tiempo superior a seis meses.

d) Para la implantación del uso se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta.

— Condiciones formales de la implantación:

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Parcela máxima: 30.000 m²
- Separación mínima a camino o vía pública municipal: 10 m.
- Separación mínima a linderos: 10 m.
- Superficie máxima ocupable por la edificación: 0,05 m²/m²s
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²s
- Tipología de la edificación: adaptada al entorno rural, preferentemente de madera en su color natural, marrón, ocre o gris.
- Dimensión máxima de la edificación: 12x12 m.
- Altura máxima y nº de plantas: 4 m. a alero, 6 m. a cumbre, B+1.

2. Caravanning.

a) Podrán implantarse únicamente en las zonas categorizadas como de Agroganadera y Campiña Paisaje Rural de Transición.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



- b) Las zonas destinadas para caravanning se ubicarán en zonas de fácil acceso cerca de las carreteras y los núcleos de población. Estas zonas deberán dotarse de los mínimos servicios urbanos y una zona de control.
- c) Dada la variedad de modalidades posibles, se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo a esta.

NORMATIVA GENERAL



TÍTULO V. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 135.- Determinación de la calificación pormenorizada

1. La división de las zonas globales de calificación genérica en subzonas, determina la calificación pormenorizada del PGOU.
2. En función de su titularidad, las subzonas de calificación pormenorizada se organizan en privadas y públicas.
3. Las determinaciones de calificación pormenorizada desarrollan los elementos de ordenación pormenorizada establecidos en el artículo 56 de la Ley 2/2006.
4. Con carácter general, la ordenación pormenorizada se establece:
 - a) Por el PGOU en suelo urbano consolidado.
 - b) Por el PGOU en suelo urbano no consolidado sea por situaciones de incremento de edificabilidad, carencia o insuficiente grado de urbanización o por obtención de suelos dotacionales.
 - c) Por el planeamiento de desarrollo en el caso de ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación remitida a Plan Especial.
 - d) Por el PGOU o Plan Parcial en su caso, en el suelo Urbanizable sectorizado.

Artículo 136.- Ámbitos de la calificación pormenorizada

1. Con carácter general se establece el concepto de parcela urbanística a los efectos de delimitar en detalle la calificación pormenorizada. Esta corresponde con el ámbito de suelo o subsuelo mínimo delimitado por este Plan General en este rango de ordenación.
2. A los efectos de la delimitación de las subzonas de calificación pormenorizada, se adoptan los siguientes criterios:
 - a) En suelo urbano:
 - El ámbito de calificación será con carácter general la parcela urbanística que se defina en los planos de ordenación y normativa particular.
 - Los ámbitos de ordenación específica que se delimiten por el PGOU.
 - Los ámbitos de ejecución de la ordenación urbanística.
 - b) En suelo urbanizable:
 - Los ámbitos de ordenación y ejecución previstos por el PGOU.
 - Los ámbitos que se delimiten como consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU.
3. Los planos correspondientes indican la propuesta de calificación pormenorizada para el suelo urbano y sectores de suelo urbanizable para los que el PGOU establece su ordenación pormenorizada. Se exceptúan las áreas en suelo urbano remitidas a planeamiento especial y lo sectores de suelo urbanizable remitidos a plan parcial.
4. En cuanto a la vinculación y orden de prelación de los diferentes parámetros y condiciones urbanísticas, prevalecerá lo establecido en la normativa particular frente a lo determinado en la norma general sobre condiciones de edificación y uso de las diferentes calificaciones pormenorizadas y que se recoge en este Título.

Artículo 137.- Régimen general de aplicación de la calificación pormenorizada

NORMATIVA GENERAL



1. En suelo urbano consolidado:

a) Parcelas ya edificadas:

- Salvo los ámbitos establecidos en la normativa particular y situaciones vinculadas al régimen de fuera de ordenación urbanística, se permiten y autorizan con carácter general los usos y edificaciones preexistentes en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU, siempre y cuando fueron construidos, materializados y autorizados con arreglo a la pertinente licencia, otorgada por su conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluidas las incursas en estado ruinoso. Y ello sin perjuicio de que pueda no cumplirse alguno de los parámetros o condiciones establecidas en la normativa de calificación pormenorizada, reglamento de la edificación y ordenanzas aplicables, situaciones que se considerarán vinculadas al régimen de disconformes con el planeamiento urbanístico.
- La edificabilidad materializada es la edificada legalmente, que es toda la existente salvo que haya una resolución administrativa que la haya declarado ilegal y que no haya prescrito la acción de restauración de legalidad. El resto se legaliza y consolida todo en su estado, pero denegando cualquier incremento o definición de mecanismo de reparto de edificabilidad (aprovechamientos tipo o medio, áreas de reparto u otros, a extinguir), salvo las expresamente recogidas en el plan como remitidas o derivadas.
- La edificabilidad física otorgada en cada parcela corresponde con la previamente materializada a la fecha de entrada en vigor de este Plan General, salvo que estuviesen vigentes los plazos de edificación aplicables a cada caso.
- Se entienden también autorizadas las volumetrías y usos derivados de los proyectos con licencia ya otorgada en fecha anterior a la aprobación definitiva de este Plan General.
- En todo caso, quedan derogadas y no resultan de aplicación las técnicas de equidistribución y reparto de beneficios y cargas derivadas de LS90 y del TRLS92 respecto del aprovechamiento tipo bajo las cuales se han configurado las actuaciones ordenadas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante Acuerdo Foral de 18 de enero de 2000 y que este documento sustituye.

b) Parcelas no edificadas:

- La normativa particular establece las condiciones de edificación de las actuaciones aisladas (AA) señaladas por este Plan General.
- Con carácter excepcional, se establece un parámetro de edificabilidad genérica como referente para la ordenación de situaciones de parcelas no edificadas no expresamente previstas por este Plan general en la Normativa Particular. Para su concreción, deberá redactarse un Plan Especial.
 - Este parámetro genérico no es aplicable a las situaciones de parcelas o espacios privados que a la entrada en vigor de este Plan General no tienen asignada edificabilidad, sea porque fue transferida a otras parcelas, ~~ya~~ porque se materializó aunque sea solamente en parte, porque provengan de suelos segregados cuya matriz haya agotado la edificabilidad, o porque nunca la tuvo, o por otras circunstancias.
 - Los casos de restricción o imposibilidad de materializar total o parcialmente la edificabilidad genérica no serán susceptibles de indemnización.

c) En el caso de edificios protegidos, prevalecerán las determinaciones de protección sobre las condiciones de la calificación pormenorizada.

2. En suelo urbano no consolidado:

Serán de aplicación las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en la normativa particular y planos de ordenación, siendo de aplicación directa pero supletoria, lo establecido en este Título.

3. En suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada establecida por este PGOU:

Serán de aplicación las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en la normativa particular y planos de ordenación, siendo de aplicación directa pero supletoria, lo establecido en este Título.

4. En suelo urbanizable sectorizado con ordenación no pormenorizada por este PGOU:

Se adoptarán las subzonas de calificación pormenorizada y sus determinaciones como referente primero, si bien, podrán ajustarse desde el planeamiento de desarrollo respetando siempre el carácter estructural o pormenorizado de estas de acuerdo con lo establecido en este PGOU y la legislación vigente. Y se estará a lo que determine el correspondiente Plan Parcial.



Artículo 138.- Subzonas de calificación pormenorizada y sistemas locales

1. Los planos de ordenación establecen y diferencian las siguientes subzonas privadas de calificación pormenorizada:
 - a) Subzonas residenciales:
 - A01. Subzona de parcelas Casco Tradicional.
 - A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana.
 - A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta.
 - A04. Subzonas de parcelas con edificación abierta agrupada.
 - A05. Subzonas de parcelas con edificación adosada agrupada.
 - A06. Subzonas de parcelas con edificación aislada.
 - b) Subzonas de actividad económica:
 - B01. Productivo en polígono.
 - B02. Productivo aislado.
 - B03. Terciario-comercial.
 - B04. Terciario-alojamiento.
 - B05. Terciario-reunión social.
 - B06. Terciario-oficina.
 - c) Subzona de servicios complementarios:
 - C01. Espacio libre privado.
 - C02. Viario privado.
 - d) Subzonas de equipamiento: privado. Los planos de ordenación podrán diferenciar el destino del equipamiento de acuerdo a lo siguiente:
 - EOP-CC Actividades Cívico Culturales.
 - EOP-DO. Docente.
 - EOP-AS. Asistencial.
 - EOP-RE. Religioso.
 - EOP-DE. Deportivo.
 - EOP-AP. Aparcamiento.
 - EOP-SP. Servicios personales.
2. Sistemas locales de dotaciones públicas:
 - a) Sistema local de espacio libre:
 - SLEL. Sistema local de espacios libres.
 - b) Sistema local de dotaciones públicas:
 - SLEQ. Sistema local de dotaciones públicas. Los planos de ordenación podrán diferenciar el destino de la dotación de acuerdo a lo siguiente:
 - (DO) Docente
 - (CC) Cívico-Cultural
 - (SA) Sanitario
 - (AS) Asistencial
 - (DE) Deportivo
 - (AD) Administrativo
 - (SP) Servicio Público
 - (GE) Genérico
 - (AP) Aparcamiento.
 - c) Sistema local viario y aparcamiento:
 - SLVI-RO. Sistema local viario rodado.
 - SLVI-PE. Sistema local viario peatonal.
 - SLVI-AP. Sistema local de aparcamiento.
 - Los planos de ordenación diferenciarán su ubicación en suelo, bajo rasante y en edificio.
 - d) Sistema local de infraestructuras y servicios urbanos:



- SLIN-AB. Sistema local de abastecimiento.
- SLIN-SA. Sistema local de saneamiento.
- SLIN-PU. Sistema local de pluviales.
- SLIN-EN. Sistema local de energía.
- SLIN-ALU. Sistema local alumbrado público.
- SLIN-TEL. Sistema local de telecomunicaciones.
- SLIN-TR. Sistema local de tratamiento de residuos.

SECCIÓN 2. LA EDIFICABILIDAD APLICADA A LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 139.- Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media

1. El PGOU expresa la edificabilidad de acuerdo con las acepciones que sobre el término establece la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo. Son los siguientes:

a) Edificabilidad física:

- Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.
- La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.

b) Edificabilidad urbanística:

- Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

c) Edificabilidad ponderada:

- Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.
- La edificabilidad ponderada se calcula mediante los coeficientes de ponderación y homogeneización calculados de acuerdo al Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011) y deberá ser revisada en el momento de la tramitación del instrumento de ejecución de las actuaciones de urbanización o licencia urbanística en el caso de las actuaciones de dotación.

d) Edificabilidad media:

- Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la mencionada Ley 2/2006.



2. También se definen los siguientes conceptos:

a) Edificabilidad previamente materializada:

— Se entenderá por tal la edificabilidad urbanística atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación o que cuente con procedimiento tramitado para su legalización, no hallándose, además, incurso en estado ruinoso.
- Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.
- En el caso de la edificabilidad previamente materializada señalada en el Normativa Particular para las Actuaciones Integradas y Actuaciones de Dotación del Suelo Urbano, deberá ser revisada en el momento de la tramitación del instrumento de ejecución ya que esta ha sido calculada en base a datos del Catastro.

b) Edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:

— Es la edificabilidad urbanística prevista para un ámbito de ordenación o de gestión, en la ordenación urbanística precedente.

Artículo 140.- Asignación de la edificabilidad

1. La edificabilidad:

- a) Expresa y delimita la intensidad constructiva de los usos característicos, asimilados, compatibles y auxiliares en el suelo urbano y urbanizable.
- b) En el caso del suelo no urbanizable, delimita la intensidad constructiva de los usos propiciados y en su caso, de los admisibles.

2. El PGOU establece, además de para cada ámbito de ordenación, para cada actuación de transformación, que resulta el criterio prevalente, la edificabilidad de referencia y se expresará tanto sobre rasante como bajo rasante:

- a) El concepto de sobre rasante comprende el conjunto de plantas formadas por la planta baja (PB), plantas piso (1) y bajo cubierta (BC).
- b) El concepto de bajo rasante comprende el conjunto de plantas formadas por el semisótano (Ss) y plantas sótanos (-1).

3. De igual forma, el PGOU, cuando ello sea necesario para el correcto establecimiento de la ordenación urbanística, diferenciará la edificabilidad previamente materializada de los incrementos que establece la nueva ordenación. La exigencia de identificación de la edificabilidad previamente materializada solo es preciso para las actuaciones de urbanización y de dotación.

4. Asignación de la edificabilidad:

El PGOU podrá establecer la edificabilidad de acuerdo a las siguientes expresiones:

a) De forma directa:

- Mediante la determinación numérica del parámetro.
- Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo.
- Por remisión a la determinada en un instrumento de planeamiento territorial o urbanístico vigente y complementario a este PGOU.

b) De forma indirecta:

- Mediante la aplicación de parámetros de ordenación como son la ocupación del suelo, las alineaciones constructivas, la altura de la edificación, el número de plantas u otros parámetros.
- Mediante la adopción de la edificabilidad existente materializada (consolidación de la edificación).
- En ambos casos, la edificabilidad final (para los casos de sustitución o reedificación) será el resultado de minorar la existente por motivo de la necesaria adaptación o aplicación de las condiciones constructivas exigibles por normativa o legislación vinculante. Dicha adaptación no causará indemnización, pudiendo a través de un Estudio de Detalle revisar los parámetros de alineaciones, ocupación y alturas de edificio definidos en este PGOU para la mayor implantación de la edificabilidad preexistente.



—Para determinar la edificabilidad en estos casos, se procederá al levantamiento gráfico de la edificación existente considerada consolidada, de acuerdo con los usos a que está destinada.

5. La edificabilidad pormenorizada establecida en todos los ámbitos por este Plan General, tiene carácter de máxima, no pudiendo ejecutarse volumetrías superiores a lo establecido a través de este parámetro. Se excepcionan los supuestos especiales de incentivo por motivos de accesibilidad, mejora de las condiciones de habitabilidad, etc., que se establezcan en esta normativa o reglamentariamente, en desarrollo de ella.
6. La medición y cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo correspondiente establecido en el Reglamento de la Edificación.

Artículo 141.- Régimen básico de determinación de la edificabilidad

1. Consideración y rango del parámetro de edificabilidad:
 - a) En el suelo urbano y urbanizable:
 - La edificabilidad asignada a una subzona privada tiene rango de ordenación pormenorizada y se entiende máxima a los efectos de materialización de los usos urbanísticos.
 - La edificabilidad física, ponderada y media tienen rango de ordenación pormenorizada.
 - b) En los sistemas locales:
 - Tiene rango de ordenación pormenorizada.
2. Reglas subsidiarias de determinación de la edificabilidad:
 - a) En el caso de que este parámetro no hubiese sido determinado, sea incongruente, imposible de aplicar o no puede precisarse de acuerdo con lo establecido por la normativa aplicable, se enmendará el documento del PGOU mediante modificación puntual redactada al efecto.
 - b) En el suelo no urbanizable, la edificabilidad bajo rasante será equivalente al 25 % de la edificabilidad determinada sobre rasante, sin perjuicio de la que determine la normativa particular.

CAPÍTULO II. SUBZONAS RESIDENCIALES

SECCIÓN 1. SUBZONA DE PARCELAS CASCO TRADICIONAL

Artículo 142.- Régimen de la edificación

1. Corresponde a la vivienda colectiva o unifamiliar con tipo edificatorio tradicional en edificación compacta y abierta de media o baja densidad.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la volumetría resultante de proyectar los parámetros de ocupación de parcela, alineaciones y número de plantas establecido con carácter general en la normativa de esta calificación.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la edificabilidad dispuesta en planta baja. No obstante, al caso concreto y de forma justificada, podrá autorizarse una edificabilidad mayor.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.



4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto a las parcelas ya existentes, la actual. Con respecto a al nuevo parcelario, 200 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual. Con respecto al nuevo parcelario 5 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En el caso de parcelas no edificadas, la alineación oficial será a vial. Las alineaciones constructivas serán el resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y fondo.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Separación a linderos</i>	Con carácter general serán las actuales. La edificación podrá adosarse a medianeras. En el caso de que se desee guardar retranqueos para la apertura de huecos, la separación a linderos será mínimo de 3 metros.
<i>Ocupación máxima de la parcela</i>	Con respecto a las parcelas ya edificadas, la actual. Con respecto a las parcelas no edificadas el 100%. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el existente. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, el número de plantas máximo será de B+1 sobre rasante y de una planta bajo rasante.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 7,00 metros. En todo caso, la altura de la edificación tratará de igualarse con las edificaciones anexas evitándose la producción de medianeras cuando la edificación se sitúe adosada.
<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo las actuaciones de habilitación de nuevas viviendas en edificios existentes previstas en esta normativa. En las parcelas no edificadas, el número de viviendas máximo se establecerá aplicando la regla general establecida en este PGOU. Se permite el uso residencial del bajo cubierta siempre que se cumplan los criterios y condiciones establecidos en el PGOU. Se permite habilitar trasteros en el bajo rasante, en las plantas bajas y bajo cubierta. Por otro lado, se permite la vivienda en planta baja en aquellos edificios donde ya exista a la entrada en vigor de este PGOU. La conversión de locales existentes en nuevas viviendas o ampliación de las existentes se sujetará al régimen establecido en la ordenanza municipal aplicable, considerándose en todo caso un uso autorizable.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
	Se cumplirán las determinaciones del Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el área singularizada de Getxo.
<i>Tratamiento de muros</i>	El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la rasante al alero. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista. Los acabados permitidos son en general los terminados en tonos claros y preferentemente blancos, que podrán ser las piedras naturales, mamposterías, los enfoscados, raseos o revocos. No se autoriza la terminación de la fachada sin el preceptivo tratamiento de los paramentos construidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos, ni tampoco los blanqueos, hormigones o



	<p>morteros en su color natural, ni los aplacados o ladrillos cara-vistas, ni de colores fuertes, vivos, ni los satinados de cualquier color.</p> <p>Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno. Se prohíbe la cerámica satinada, azulejos y similares. Se evitarán también los revestimientos metálicos.</p>
<i>Elementos en el edificio</i>	<p>Se permiten los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. También se permite la colocación del alumbrado público sobre la fachada. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.</p> <p>Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.</p>
<i>Plantas bajas</i>	<p>Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:</p> <p>En el caso de uso terciario de la planta baja (comercial, servicios, etc.) se autoriza el rasgado vertical de parte de la fachada.</p> <p>La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.</p>
<i>Accesos</i>	<p>Se permite portales abiertos pudiendo situarse las puertas de acceso retranqueadas desde el plano de la fachada.</p>
<i>Canalones y bajantes</i>	<p>Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.</p> <p>El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.</p>
<i>Medianeras</i>	<p>Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.</p>
<i>Instalaciones en el edificio</i>	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibido expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.</p> <p>Las antenas de telecomunicaciones se ubicarán preferentemente en las fachadas interiores de la edificación que no den frente al espacio público. No obstante, se permiten su instalación en las fachadas principales (frente a espacio público) siempre y cuando se evite o minimice su impacto visual.</p>

Artículo 143.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 25% del total.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Compatible		
<i>Vivienda agrupada</i>	Característico		
<i>Vivienda colectiva</i>	Compatible		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Asimilado		
<i>Vivienda alojativa</i>	Asimilado		
Usos de actividad económica Industrial			
<i>Usos compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1 –A2	Actividades artesanales compatibles con el uso residencial podrán también situarse en situación B3. Actividades de taller compatibles con el uso residencial se ceñirán a las situaciones A1 y A2.
<i>Usos no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible	A1– A2	La situación A2, se exceptúa la planta primera donde no se autoriza.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1-C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	En modalidad de local comercial. Las situaciones B1 y B2 exigirán acceso y núcleo independiente y separado del utilizado por las viviendas.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Se permiten locales solo de tipo 1. Las escuelas de música, guarderías, nidos, autoescuelas, aulas y similares solo podrán ubicarse en situación A1 y A2. Se prohíben los tanatorios.
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la planta baja pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible	B2-B3	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones dormitorio, se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	En local tipo 1 y 2. En el caso de existencia previa de una actividad en situación A2, no podrán ubicarse otras actividades en esta misma situación ni en B2. En este supuesto, solo se admite la situación A1. En la situación B2, los accesos y núcleos de comunicación deberán estar necesariamente independientes y separados del utilizado por las viviendas.
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	Los locales tipo 1 y 2, podrán situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial, excepto en la situación B2 que podrá utilizar el mismo. En local tipo 1 y 2, cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local de oficinas se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda, adoptándose como referencia, las condiciones exigidas para los usos industriales y de almacenaje.
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Asistencial</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad d en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Si la actividad asistencial precisa habitaciones dormitorios, estos se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Deportivo</i>	Compatible	A1-A2	Las instalaciones deportivas privadas, gimnasios, asociaciones deportivas y similares solo podrán ubicarse en situación A1. Podrá vincularse los sótanos y semisótanos para usos auxiliares. Se admite la situación A2 en planta primera, exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad deportiva (oficinas, vestuarios y similares). En todo caso, el núcleo de comunicaciones será independiente y separado de las viviendas.
<i>Religioso</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Las situaciones de A2, B1 y B2, solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial. Estas situaciones se admiten exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad religiosa (oficinas, salas de reuniones y similares).
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad d en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Asistencial</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	En locales menores de 120 m ² t, podrá situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial. En locales de menos de 120 m ² t cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. La situación B1 y B2 podrá compartir el mismo núcleo de comunicación que las viviendas cuando el local no supere 120 m ² t. Los locales con superficies mayores, se situarán siempre necesariamente en situación A1 o A2. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda.
<i>Genérico</i>	Se aplicará el régimen y condiciones establecidos para el equipamiento de destino.		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de Infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

NORMATIVA GENERAL



SECCIÓN 2. A02. SUBZONAS DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN EN MANZANA

Artículo 144.- Régimen de la edificación

1. Corresponde con la edificación colectiva entre medianeras conformando manzanas en su mayor parte cerradas y cuyas viviendas se agrupan vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales. La manzana es la tipología edificatoria cuya alineación constructiva es coincidente con la alineación oficial con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes hasta conformar manzanas edificatorias con patio, cerradas o parcialmente abiertas y tiene un patio definido por el planeamiento.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la volumetría resultante de proyectar los parámetros de ocupación de parcela, alineaciones y número de plantas establecido con carácter general en la normativa de esta calificación.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la edificabilidad dispuesta en planta baja. No obstante, al caso concreto y de forma justificada, podrá autorizarse una edificabilidad mayor.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto a las parcelas existentes, la actual. Con respecto al nuevo parcelario, 150 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, la actual. Con respecto al nuevo parcelario 9 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En el caso de parcelas no edificadas, la alineación oficial será a vial. Las alineaciones constructivas serán el resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y fondo.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Separación a linderos</i>	Con carácter general serán las actuales. La edificación se dispondrá pareada sin separación a linderos laterales salvo que por condiciones y circunstancias del sitio sea preciso o necesario establecer retranqueos. En estos casos, no se podrán abrir luces y vistas salvo que el retranqueo dispuesto exceda 3 metros del linde. En el caso del lindero de fondo, podrá no establecerse separación en planta baja. En plantas superiores regirá lo establecido en el parámetro de fondo.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas, se consolida la ocupación actual y disposición de la edificación tanto en planta baja como en plantas superiores. En el caso de las parcelas no edificadas, en la planta baja, se podrá ocupar el 100% de la parcela. En plantas superiores la ocupación máxima vendrá establecida por la separación a linderos y el fondo máximo edificable establecido. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.
<i>Fondo</i>	15 metros medidos desde la alineación oficial.



CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el existente. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, el número de plantas máximo será de B+4+BC sobre rasante y de una planta bajo rasante.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 16,50 metros. En todo caso, la altura de la edificación tratará de igualarse con las edificaciones anexas evitándose la producción de medianeras.
<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo las actuaciones de habilitación de nuevas viviendas en edificios existentes previstas en esta normativa. En las parcelas no edificadas, el número de viviendas máximo se establecerá aplicando la regla general establecida en este PGOU. Se permite el uso residencial del bajo cubierta siempre que se cumplan los criterios y condiciones establecidos en el PGOU. Se permite habilitar trasteros en el bajo rasante, en las plantas bajas y bajo cubierta. Por otro lado, se permite la vivienda en planta baja en aquellos edificios donde ya exista a la entrada en vigor de este PGOU. La conversión de locales existentes en nuevas viviendas o ampliación de las existentes se sujetará al régimen establecido en la ordenanza municipal aplicable, considerándose en todo caso un uso autorizable.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Cubiertas	
<i>Estructura</i>	Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en función del edificio. Las inclinadas dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%. En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas. El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.
<i>Cornisas y aleros</i>	Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm. En el caso de castilletes de las escaleras, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones: Se dispondrán de tal forma que se evite o minimice su impacto visual. Se utilizarán cuando sea posible, sistemas de recepción colectivos. Se evitará rebasar la cumbrera del edificio, Cuando algunos de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
Fachadas principales	
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos. Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 4,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
<i>Tratamiento de muros</i>	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante, se evitarán los colores llamativos.
<i>Accesos</i>	Las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.



Artículo 145.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 40% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda unifamiliar aislada</i>	No compatible		
<i>Vivienda unifamiliar agrupada</i>	Compatible		
<i>Vivienda colectiva</i>	Característico		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Asimilado	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Asimilado	A0	
Usos de actividad económica Industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1 –A2	Actividades de taller compatibles con el uso residencial se ceñirán a la situación de A1.
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible	A1 – A2	La situación A2, se exceptúa la planta primera donde no se autoriza.
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolineras para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1–A2-B1-B2	Se permiten las modalidades de local comercial y gran local comercial. En el caso de las situaciones B1 y B2, los accesos y núcleos de comunicación deberán ser independientes y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1–A2-B1-B2	Se permiten locales tanto de tipo 1 como de tipo 2. Los tanatorios, las escuelas de música, guarderías, nidos, autoescuelas, aulas y similares solo podrán ubicarse en situación A1 y A2. Se prohíben los tanatorios.
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Compatible	B2-B3	En situación B2, se permite el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Únicamente se permite esta actividad en situación A1, en espacios que tengan reconocido el uso residencial en cedula de habitabilidad, permiso de primera utilización o título equivalente o, en su caso, pueda acreditarse su existencia desde el origen de la edificación. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (B3) por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En todo caso, la edificabilidad máxima a destinar no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio.
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
			<p>actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas.</p> <p>Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.</p> <p>En todo caso, la edificabilidad máxima que podrá destinarse a este uso no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio.</p> <p>Las habitaciones dormitorios, se situarán necesariamente en plantas superiores.</p>
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible	B2-B3	<p>Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas.</p> <p>Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.</p> <p>Las habitaciones se situarán necesariamente en plantas superiores.</p>
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible	B2- B3	<p>Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.</p> <p>Las habitaciones dormitorios, se situarán necesariamente en plantas superiores.</p>
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	<p>En el caso de existencia previa de una actividad en situación A2, no podrán ubicarse otras actividades en esta misma situación ni en B2.</p> <p>En este supuesto, solo se admite la situación A1.</p> <p>En local tipo 3, solo podrá ubicarse en situación A1, pudiendo vincular únicamente la planta sótano o semisótano para usos auxiliares.</p> <p>En la situación B2, los accesos y núcleos de comunicación deberán estar necesariamente independientes y separados del utilizado por las viviendas.</p>
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	<p>Los locales tipo 1, podrán situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial, excepto en la situación B2 que podrá utilizar el mismo.</p> <p>En local tipo 1, cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local de oficinas se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.</p> <p>En locales tipo 2, necesariamente deberá habilitarse núcleo de comunicaciones independiente del utilizado por las viviendas y se situará siempre en situación A1 o A2.</p> <p>En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda, adoptándose como referencia, las condiciones exigidas para los usos industriales y de almacenaje.</p>
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	<p>Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.</p>
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	<p>Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.</p>

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Asistencial</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Si la actividad asistencial precisa habitaciones dormitorios, estos se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Deportivo</i>	Compatible	A1-A2	Las instalaciones deportivas privadas, gimnasios, asociaciones deportivas y similares solo podrán ubicarse en situación A1. Podrá vincularse los sótanos y semisótanos para usos auxiliares. Se admite la situación A2 en planta primera, exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad deportiva (oficinas, vestuarios y similares). En todo caso, el núcleo de comunicaciones será independiente y separado de las viviendas.
<i>Religioso</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Las situaciones de A2, B1 y B2, solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial. Estas situaciones se admiten exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad religiosa (oficinas, salas de reuniones y similares).
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad d en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Asistencial</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo</i> <i>Servicios Públicos</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	En locales menores de 120 m ² , podrá situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial. En locales de menos de 120 m ² cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. La situación B1 y B2 podrá compartir el mismo núcleo de comunicación que las viviendas cuando el local no supere 120 m ² . Los locales con superficies mayores, se situarán siempre necesariamente en situación A1 o A2. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda.
<i>Genérico</i>	Se aplicará el régimen y condiciones establecidos para el equipamiento de destino.		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de Infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 3. A03. SUBZONAS DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN ABIERTA

NORMATIVA GENERAL



Artículo 146.- Régimen de la edificación

1. Corresponde con el tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de alta densidad.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica de 1 m²t/m²s.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica que será la mayor de los dos parámetros siguientes:
 - La edificabilidad dispuesta en planta baja.
 - El parámetro resultante de aplicar el coeficiente de 0,5 m²t/m²s.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto a las parcelas existentes, la actual. Con respecto al nuevo parcelario, 600 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual. Con respecto al nuevo parcelario 12 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En las parcelas no edificadas, se establece una alineación máxima como área de movimiento de la edificación resultante de aplicar un retranqueo de 4 metros a lindes colindantes y alineación oficial. Con carácter general, se guardará una distancia mínima 8 metros entre edificios dentro de la misma parcela.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Separación a linderos</i>	La edificación se dispondrá preferentemente exenta en bloque aislado con separación a linderos. Podrá también disponerse en bloques lineales u otras disposiciones si las circunstancias así lo aconsejan.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación máxima del 40% de la parcela Bajo rasante, podrá ocuparse hasta el 60% de la parcela.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, el número de plantas máximo será de B+3+A sobre rasante y de dos sótanos bajo rasante. En el caso de disposición de ático, éste estará retranqueado en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana un mínimo de 3 metros.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 15 metros.
<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo las actuaciones de habilitación de nuevas viviendas en edificios existentes previstas en esta normativa En las parcelas no edificadas, el número de viviendas máximo se establecerá aplicando la regla general establecida en este PGOU. Se permite el uso residencial del bajo cubierta siempre que se cumplan los criterios y condiciones establecidos en el PGOU.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



	<p>La conversión de locales existentes en nuevas viviendas se sujetará al régimen establecido en la ordenanza municipal aplicable. Se permite habilitar trasteros en el bajo rasante, en las plantas bajas y bajo cubierta.</p>
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	<p>Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín de planta máxima 10 m² y altura de 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.</p> <p>Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo la separación a linderos determinada.</p> <p>Se autoriza también la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones, vestuarios, etc., y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.</p>
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Cubiertas	
<i>Estructura</i>	<p>Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes. Se admiten también las cubiertas planas.</p> <p>El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.</p> <p>El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.</p>
<i>Cornisas y aleros</i>	<p>Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.</p> <p>Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.</p>
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	<p>Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm.</p> <p>Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores, caja de escaleras y otros similares), se procurará que queden integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.</p> <p>En el caso de castilletes o casetas, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio y su altura máxima no excederá 1,75 metros. Formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación. Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.</p> <p>Se permite las aperturas en cubierta a modo de lucernarios, mansardas, etc.</p> <p>Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se dispondrán de tal forma que se evite o minimice su impacto visual. Se utilizarán cuando sea posible, sistemas de recepción colectivos. Se evitará rebasar la cumbre del edificio. <p>Cuando algunos de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.</p>
Fachadas principales	
<i>Vuelos</i>	<p>Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.</p> <p>Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 4,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.</p>
<i>Accesos</i>	<p>Las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.</p> <p>En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.</p>
<i>Instalaciones en el edificio</i>	<p>Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada.</p> <p>Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.</p>

Artículo 147.- Régimen de los usos

NORMATIVA GENERAL



1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 30% del total salvo cuando la alineación del edificio coincida con la alineación oficial, que será del 40%. Así mismo, y a estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Característico		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Asimilado	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Asimilado	A0	
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1 – A2	Actividades de taller compatibles con el uso residencial se ceñirán a la situación de A1.
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible	A1 – A2	La situación A2, se exceptúa la planta primera donde no se autoriza.
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 – C1	Se permiten electrolinerías para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1–A2-B1-B2	Se permiten las modalidades de local comercial y gran local comercial. En el caso de las situaciones B1 y B2, los accesos y núcleos de comunicación deberán ser independientes y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1–A2-B1-B2	Se permiten locales tanto de tipo 1 como de tipo 2. Los tanatorios, las escuelas de música, guarderías, nidos, autoescuelas, aulas y similares solo podrán ubicarse en situación A1 y A2. Se prohíben los tanatorios.
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Compatible	B2-B3	En situación B2, se permite el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Únicamente se permite esta actividad en situación A1, en espacios que tengan reconocido el uso residencial en cedula de habitabilidad, permiso de primera utilización o título equivalente o, en su caso, pueda acreditarse su existencia desde el origen de la edificación. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (B3) por encima de la primera pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En todo caso, la edificabilidad máxima a destinar no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio.
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
			deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En todo caso, la edificabilidad máxima que podrá destinarse a este uso no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio.
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible	B2- B3	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones dormitorios, se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	En el caso de existencia previa de una actividad en situación A2, no podrán ubicarse otras actividades en esta misma situación ni en B2. En este supuesto, solo se admite la situación A1. En local tipo 3, solo podrá ubicarse en situación A1, pudiendo vincular únicamente la planta sótano o semisótano para usos auxiliares. En la situación B2, los accesos y núcleos de comunicación deberán estar necesariamente independientes y separados del utilizado por las viviendas.
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	Los locales tipo 1, podrán situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial, excepto en la situación B2 que podrá utilizar el mismo. En local tipo 1, cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local de oficinas se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En locales tipo 2, necesariamente deberá habilitarse núcleo de comunicaciones independiente del utilizado por las viviendas y se situará siempre en situación A1 o A2. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda, adoptándose como referencia, las condiciones exigidas para los usos industriales y de almacenaje.
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
			independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial.
<i>Asistencial</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Si la actividad asistencial precisa habitaciones dormitorios, estos se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Deportivo</i>	Compatible	A1-A2	Las instalaciones deportivas privadas, gimnasios, asociaciones deportivas y similares solo podrán ubicarse en situación A1. Podrá vincularse los sótanos y semisótanos para usos auxiliares. Se admite la situación A2 en planta primera, exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad deportiva (oficinas, vestuarios y similares). En todo caso, el núcleo de comunicaciones será independiente y separado de las viviendas.
<i>Religioso</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Las situaciones de A2, B1 y B2, solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial. Estas situaciones se admiten exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad religiosa (oficinas, salas de reuniones y similares).
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Asistencial</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo</i> <i>Servicios Públicos</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	En locales menores de 120 m ² , podrá situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial. En locales de menos de 120 m ² cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. La situación B1 y B2 podrá compartir el mismo núcleo de comunicación que las viviendas cuando el local no supere 120 m ² . Los locales con superficies mayores, se situarán siempre necesariamente en situación A1 o A2. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda.
<i>Genérico</i>	Se aplicará el régimen y condiciones establecidos para el equipamiento de destino.		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de Infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

NORMATIVA GENERAL



SECCIÓN 4. A04. SUBZONAS DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN ABIERTA AGRUPADA

Artículo 148.- Régimen de la edificación

1. Corresponde con el tipo edificatorio del uso de vivienda colectiva plurifamiliar en edificación compacta y abierta de media y baja densidad.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica de 0,60 m²t/m²s.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica que será la mayor de los dos parámetros siguientes:
 - La edificabilidad dispuesta en planta baja.
 - El parámetro resultante de aplicar el coeficiente de 0,30 m²t/m²s.
 - No obstante, al caso concreto y de forma justificada, podrá autorizarse una edificabilidad mayor.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto a las parcelas existentes, la actual. Con respecto al nuevo parcelario, 600 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario actual anterior existente a la entrada en vigor de este PGOU, el existente. Con respecto al nuevo parcelario 12 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En las parcelas no edificadas, se establece una alineación máxima como área de movimiento de la edificación resultante de aplicar un retranqueo de 4 metros a lindes colindantes y alineación oficial. Con carácter general, se guardará una distancia mínima 8 metros entre edificios dentro de la misma parcela.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Separación a linderos</i>	La edificación se dispondrá preferentemente exenta en bloque aislado con separación a linderos. Podrá también disponerse en bloques lineales u otras disposiciones si las circunstancias así lo aconsejan, siempre guardando los retranqueos a linderos indicados.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación máxima de parcela del 40%. Bajo rasante, podrá ocuparse hasta el 60% de la parcela.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, el número de plantas máximo será de B+2 o B+1+A sobre rasante y de un sótano bajo rasante. En el caso de disposición de ático, éste estará retranqueado en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana un mínimo de 3 metros.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 9 metros.



<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo las actuaciones de habilitación de nuevas viviendas en edificios existentes previstas en esta normativa. En las parcelas no edificadas, el número de viviendas máximo se establecerá aplicando de este PGOU. No se permite la vivienda independiente bajo cubierta. La conversión de locales existentes en nuevas viviendas se sujetará al régimen establecido en la ordenanza municipal aplicable.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín de planta máxima 10 m ² y altura de 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo la separación a linderos determinada. Se autoriza también la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones, vestuarios, etc., y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Cubiertas	
<i>Estructura</i>	Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes. Se admiten también las cubiertas planas. El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.
<i>Cornisas y aleros</i>	Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm. Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores, caja de escaleras y otros similares), se procurará que queden integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada. En el caso de castilletes o casetas, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio y su altura máxima no excederá 1,75 metros. Formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación. Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre. Se permite las aperturas en cubierta a modo de lucernarios, mansardas, etc. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones: Se dispondrán de tal forma que se evite o minimice su impacto visual. Se utilizarán cuando sea posible, sistemas de recepción colectivos. Se evitará rebasar la cumbre del edificio, Cuando algunos de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
Fachadas principales	
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos. Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
<i>Accesos</i>	Las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

Artículo 149.- Régimen de los usos



1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 25% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Compatible		
<i>Vivienda colectiva</i>	Característico		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Asimilado	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Asimilado	A0	
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1	Actividades de taller compatibles con el uso residencial se ceñirán a la situación de A1.
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible	A1	
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 -C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1	Se permiten solo la modalidad de local comercial.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1	Se permiten solo locales tipo 1.
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Compatible	B2-B3	En situación B2, se permite el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Únicamente se permite esta actividad en situación A1, en espacios que tengan reconocido el uso residencial en cedula de habitabilidad, permiso de primera utilización o título equivalente o, en su caso, pueda acreditarse su existencia desde el origen de la edificación. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (B3) por encima de la primera pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En todo caso, la edificabilidad máxima a destinar no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio.
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta por encima de la primera pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
			En todo caso, la edificabilidad máxima que podrá destinarse a este uso no podrá superar el 15% de la edificabilidad física total sobre rasante del edificio. Las habitaciones dormitorios, se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible	B2-B3	Con carácter general se admite la implantación de esta actividad únicamente en los edificios en donde no exista ya instalada una actividad turística en cualquiera de sus distintas modalidades, que deberá tener acceso y núcleo de comunicación propio o independiente del de las viviendas. Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible	B2- B3	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad de alojamiento en cualquier planta alta (situación B3), por encima de la primera, pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Las habitaciones dormitorios, se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	Solo en local tipo 1 y 2.
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	Los locales tipo 1, podrán situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial, excepto en la situación B2 que podrá utilizar el mismo. En local tipo 1, cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local de oficinas se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. En locales tipo 2, necesariamente deberá habilitarse núcleo de comunicaciones independiente del utilizado por las viviendas y se situará siempre en situación A1 o A2. En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda, adoptándose como referencia, las condiciones exigidas para los usos industriales y de almacenaje.
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1	
<i>Asistencial</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda. Si la actividad asistencial precisa habitaciones dormitorios, estos se situarán necesariamente en plantas superiores.
<i>Deportivo</i>	Compatible	A1	
<i>Religioso</i>	Compatible	A1-A2-B1-B2	Las situaciones de A2, B1 y B2, solo se permiten en el caso de que los núcleos de comunicaciones, accesos y todos los elementos funcionales del equipamiento se sitúen independientemente y separados de los utilizados por el uso residencial. Estas situaciones se admiten exclusivamente para ubicar usos auxiliares de la actividad religiosa (oficinas, salas de reuniones y similares).
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1-B2	Solamente en el caso de gestión de un acceso y núcleo de comunicación propio o independiente podría instalarse esta actividad d en cualquier planta alta (situación B3), pero siempre por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Asistencial</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Compatible	A1_A2_B1-B2	<p>En locales menores de 120 m², podrá situarse en la misma planta en las que existan viviendas únicamente en el caso de que esté habilitado un núcleo de comunicación independiente y separado del utilizado por el uso residencial.</p> <p>En locales de menos de 120 m² cuando se utilice el mismo núcleo de comunicación que las viviendas, se admite la situación B3 siempre y cuando el local se sitúe por debajo de las plantas en las que exista uso de vivienda.</p> <p>La situación B1 y B2 podrá compartir el mismo núcleo de comunicación que las viviendas cuando el local no supere 120 m². Los locales con superficies mayores, se situarán siempre necesariamente en situación A1 o A2.</p> <p>En todo caso, las actividades a desarrollar deberán ser necesariamente compatibles con la vivienda.</p>
<i>Genérico</i>	Se aplicará el régimen y condiciones establecidos para el equipamiento de destino.		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 5. A05. SUBZONAS DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN ADOSADA AGRUPADA.

Artículo 150.- Régimen de la edificación

- Corresponde esta tipología a la vivienda unifamiliar dispuesta en unidades verticales independientes, con patio/jardín alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público y con la peculiaridad de compartir medianeras laterales.
- Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica de 0,40 m²t/m²s.
 - Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica que será la mayor de los dos parámetros siguientes:
 - La edificabilidad dispuesta en planta baja.
 - El parámetro resultante de aplicar el coeficiente de 0,2 m²t/m²s.
 - No obstante, al caso concreto y de forma justificada, podrá autorizarse una edificabilidad mayor.
- Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
- Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.



5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto a las parcelas existentes, la actual. Con respecto al nuevo parcelario, 250 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual. Con respecto al nuevo parcelario 7 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En las parcelas no edificadas, sobre rasante, las resultantes de separarse tres metros de los linderos exteriores con la excepción de la edificación que se adosa por tipología. Bajo rasante, la edificación podrá superar las alineaciones máximas establecidas sobre rasante hasta el límite de ocupación establecido. El frente de fachada a espacio público podrá disponerse con alineación a vial o retranqueado de la alineación oficial. En todo caso, el fondo máximo será de 15 metros medidos desde la fachada principal.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación máxima de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, el número de plantas máximo será de B+1+BC sobre rasante y de un sótano bajo rasante.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 7 metros. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.
<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo las actuaciones de habilitación de nuevas viviendas en edificios existentes previstas en esta normativa. En las parcelas no edificadas, cada unidad independiente conformará una vivienda.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín de planta máxima 10 m ² y altura de 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo la separación a linderos determinada.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
Cubiertas	
<i>Estructura</i>	Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes máximas del 40%. El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado. Se permite también las cubiertas planas.
<i>Cornisas y aleros</i>	Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.
<i>Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta</i>	Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm. Se permite las aperturas en cubierta a modo de lucernarios, mansardas, etc. Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión. Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera.



	Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
Fachadas principales	
<i>Vuelos</i>	Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
<i>Tratamiento de muros</i>	Con respecto a los acabados no se establecen limitaciones. No obstante se evitarán los colores llamativos no acordes al entorno.
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

Artículo 151.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 15% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Característico	A0	
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Asimilado	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Asimilado	A0	
Usos de actividad económica Industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1	Actividades de taller compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Prohibido		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten puntos de recarga para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.

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 Udalaaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/egiaztatatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitala, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.

CSV: GET/CSV/2024/21494 Gtq3dDx:5S4

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Compatible		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Prohibido		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Prohibido		
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Prohibido		
<i>Servicios Personales</i>	Prohibido		
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Prohibido		
<i>Cívico-Cultural</i>	Prohibido		
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Prohibido		
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Prohibido		
<i>Genérico</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Prohibido		
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

NORMATIVA GENERAL



SECCIÓN 6. A06. SUBZONAS DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN AISLADA:

Artículo 152.- Régimen de la edificación

1. Corresponde esta tipología a la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente. Se acumulan en este supuesto las tipologías de viviendas pareadas (hasta 2 viviendas), pues a los efectos de su regulación urbanística, comparten las mismas características que la vivienda exenta independiente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso público.

2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:

a) Sobre rasante:

— Se establece una edificabilidad genérica de 0,20 m²/m²s.

b) Bajo rasante:

— Se establece una edificabilidad genérica que será la mayor de los dos parámetros siguientes:

- La edificabilidad dispuesta en planta baja.
- El parámetro resultante de aplicar el coeficiente de 0,1 m²/m²s.

— No obstante, al caso concreto y de forma justificada, podrá autorizarse una edificabilidad mayor

3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular y la normativa sectorial.

4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.

5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. Con respecto al nuevo parcelario 500 m ² s en la parcela destinada a una vivienda y 600 m ² en la parcela destinada a dos viviendas.
<i>Frete mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual. Con respecto al nuevo parcelario, 12 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. Con carácter general, se guardará también una distancia mínima 8 metros entre edificios dentro de la misma parcela o de parcelas diferentes. Bajo rasante, la edificación podrá superar las alineaciones máximas establecidas sobre rasante hasta el límite de ocupación establecido.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Plantas permitidas</i>	En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el actual.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura de la cornisa/alero medida sobre la cota rasante será como máximo de 9 metros. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.
<i>Número de Viviendas</i>	El número de viviendas será el actual en las parcelas edificadas, salvo la posibilidad de división de las viviendas existentes.



<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín de planta máxima 10 m ² y altura de 2,30 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo la separación a linderos determinada. Se autoriza también la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones, vestuarios, etc., y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público. En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación. En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
<i>Instalaciones en el edificio</i>	Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

Artículo 153.- Régimen de los usos

- La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 15% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
- El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Característico	A0	
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Compatible	A0	
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A1	Actividades de taller compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Prohibido		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 -C1	Se permiten puntos de recarga para uso privado.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Compatible		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos de agroturismo y casas rurales</i>	Compatible.	A0	En la zona global ZU-RE-07 Asentamientos rurales. De forma particular para este uso, la edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse podrá ser e I50% del total.
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	Actividades compatibles con el uso residencial desarrollados por el titular de la vivienda.
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Prohibido		
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Prohibido		
<i>Servicios Personales</i>	Prohibido		
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Prohibido		
<i>Cívico-Cultural</i>	Prohibido		
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Prohibido		
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Prohibido		
<i>Genérico</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Prohibido		
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de Infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

NORMATIVA GENERAL



CAPÍTULO III. SUBZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECCIÓN 1. B01. PRODUCTIVO EN POLÍGONO

Artículo 154.- Régimen de la edificación

1. Corresponde esta tipología la edificación destinada a actividades económicas agrupada en polígonos.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica de 0,5 m²/m²s.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
 - A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. Con respecto al nuevo parcelario 400 m ² s.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual. Con respecto al nuevo parcelario, 18 metros.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. En las parcelas no edificadas, las alineaciones oficiales y constructivas vendrán definidas por los límites de la parcela salvo que deba retranquearse la edificación por servidumbres de vistas. En este caso, serán las resultantes de aplicar el retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela. Se respetará una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 100% tanto sobre rasante como bajo rasante
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.



<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. Se evitará dejar la estructura a la vista.

Artículo 155.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 50% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Prohibido		
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Característico	A0	
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Característico	A0	
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Característico	A0	
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Característico	A0	
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Característico	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Prohibido		

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.



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Prohibido		
<i>Servicios Personales</i>	Prohibido		
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Compatible	A0	
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A0	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 2. B02. PRODUCTIVO AISLADO

Artículo 156.- Régimen de la edificación

1. Corresponde esta tipología la edificación destinada a actividades económicas aisladas e independientes.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación de situaciones no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica de 0,50 m²t/m²s.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
 - A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.



3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. No se prevé nuevo parcelario en esta calificación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante que se respetaran en las segregaciones que pueda efectuarse. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superares la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público. Se evitará dejar la estructura a la vista.

Artículo 157.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 50% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.



2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Prohibido		
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica Industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Característico	A0	
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Característico	A0	
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Característico	A0	
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolineras y puntos de recarga para uso privado.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Característico	A0	
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros.</i>	Prohibido		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1	
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Sanitario</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Asistencial</i>	Prohibido		



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo</i> <i>Servicios Públicos</i>	Compatible	A0	
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A0	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 3. B03. TERCIARIO-COMERCIAL

Artículo 158.- Régimen de la edificación

1. Corresponde esta tipología a la edificación destinada a uso terciario-comercial.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:
 - Salvo que las fichas particulares establezcan otra distinta, se establece una edificabilidad genérica de 0,50 m²/m²s.
 - b) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
 - A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.
3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. No se prevé nuevo parcelario en esta calificación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante que se respetaran en las segregaciones que pueda efectuarse. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.



<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

Artículo 159.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 50% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Prohibido		
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica Industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible	A0	
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga.

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 Udaltaren web-orrialdeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/gaziatatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalean, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A0	
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Característico	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Prohibido		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A0	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1	
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Sanitario</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Compatible	A0	
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A0	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de Infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 4. B04. TERCIARIO-ALOJAMIENTO

Artículo 160.- Régimen de la edificación

1. Corresponde esta tipología a la edificación destinada a uso terciario para el alojamiento ocasional.
2. Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación no expresamente previstas:
 - a) Sobre rasante:



— Salvo que las fichas particulares establezcan otra distinta, se establece una edificabilidad genérica de 0,50 m²/m²s.

b) Bajo rasante:

- Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
- A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.

3. Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

4. Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.

5. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. No se prevé nuevo parcelario en esta calificación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
<i>Parcelaciones</i>	Permitidas con el límite de parcela mínima de 250 m ² s.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante que se respetaran en las segregaciones que pueda efectuarse. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean



	de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.
--	--

Artículo 161.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 30% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Prohibido		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Compatible		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Característico		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A1	
<i>Oficinas convencionales</i> <i>Espacios de trabajo colaborativo (ETC)</i> <i>Centros de I+D+I</i>	Compatible	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Prohibido	A1	



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A1	
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo</i>	Compatible	A0	
<i>Servicios Públicos</i>			
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 5. B05. TERCIARIO-REUNIÓN SOCIAL

Artículo 162.- Régimen de la edificación

- Corresponde esta tipología a la edificación destinada a uso terciario para establecimientos de hostelería y reunión social como bares, restaurantes, txokos, casinos, etc.
- Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación no expresamente previstas:
 - Sobre rasante:
 - Salvo que las fichas particulares establezcan otra distinta, se establece una edificabilidad genérica de 0,50 m²t/m²s.
 - Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
 - A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.
- Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
- Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
- En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. No se prevé nuevo parcelario en esta calificación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante que se respetaran en las segregaciones que pueda efectuarse. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual. En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

Artículo 163.- Régimen de los usos

- La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 30% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
- El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Prohibido		
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica Industrial			

NORMATIVA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Prohibido		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 -C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Compatible		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible		
<i>Usos de reunión social</i>	Característico	A0	
<i>Oficinas convencionales</i>	Compatible	A0	
<i>Espacios de trabajo colaborativo (ETC)</i>			
<i>Centros de I+D+I</i>			
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Prohibido	A1	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Sanitario</i>	Prohibido		
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.	
<i>Administrativo</i>	Compatible	A0	
<i>Servicios Públicos</i>			
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			

NORMATIVA GENERAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

SECCIÓN 6. B06. TERCIARIO-CUARTO SECTOR

Artículo 164.- Régimen de la edificación

- Corresponde esta tipología a la edificación destinada a uso terciario para cuarto sector, es decir oficinas convencionales, espacios de trabajo colaborativo, centros de datos, de I+D+i y asimilados.
- Edificabilidad física de las parcelas no edificadas para la ordenación no expresamente previstas:
 - Sobre rasante:
 - Salvo que las fichas particulares establezcan otra distinta, se establece una edificabilidad genérica de 0,60 m²t/m²s.
 - Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente a la mitad de la dispuesta sobre rasante.
 - A los efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los incrementos de edificabilidad bajo rasante que se produzcan respecto de la edificabilidad materializada, no serán computables.
- Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
- Estos parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.
- En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. No se prevé nuevo parcelario en esta calificación.
<i>Frente mínimo a viario público de la parcela</i>	Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante que se respetaran en las segregaciones que pueda efectuarse. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. En las parcelas no edificadas, se establece una ocupación de parcela del 60% tanto sobre rasante como bajo rasante.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máximo</i>	2 plantas. Se autoriza la ejecución de entreplantas pudiendo ocupar un 50% de la superficie.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual.



	En el caso de parcelas no edificadas a la entrada en vigor de este PGOU, la altura medida sobre la cota rasante será como máximo de 10 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
<i>Espacio libre privado de la parcela</i>	La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables. La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio. Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Accesos</i>	Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

Artículo 165.- Régimen de los usos

1. La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 30% del total. A estos efectos, el uso de equipamiento privado tendrá la consideración de asimilado en el supuesto en el que se plantee el cambio a ese uso en la integridad del edificio. Si el cambio afectara solo a una parte del edificio, mantendrá la condición de uso compatible o no compatible, tal y como se expresa en la tabla de compatibilidad de usos del apartado siguiente.
2. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
3. El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Prohibido		
<i>Vivienda alojativa</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 –C1	Se permiten electrolineras y puntos de recarga.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros:</i>	Compatible		
<i>Residencias de estudiantes y similares</i>	Compatible		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A0	
<i>Oficinas convencionales</i> <i>Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Característico	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Compatible	A1	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A1	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A1	
<i>Asistencial</i>	Prohibido		
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Religioso</i>	Prohibido		
<i>Servicios Personales</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Sanitario</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Asistencial</i>	Compatible		
<i>Deportivo</i>	Compatible		Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para los equipamientos privados.
<i>Administrativo</i> <i>Servicios Públicos</i>	Compatible	A0	
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A1-C1	
Usos de comunicaciones			
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

CAPÍTULO IV. SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 166.- Régimen de la edificación

1. En relación a la edificabilidad se establece lo siguiente:
 - a) Sobre rasante:
 - b) Se consolida la edificabilidad previamente materializada a la aprobación definitiva de este Plan General.
 - De forma justificada y mediando redacción de Plan Especial, podrá incrementarse la edificabilidad en un 15% respecto de la previamente materializada.
 - c) Bajo rasante:
 - Se establece una edificabilidad genérica equivalente al doble de la edificabilidad dispuesta en la planta baja que podrá ubicarse en dos plantas de sótano.



- Los parámetros generales de regulación de la edificación vinculada a esta calificación se establecen a continuación. En todo caso, las determinaciones indicadas son de aplicación sin perjuicio de lo que expresamente establezca la normativa particular.
- Los parámetros generales podrán ser revisados en los supuestos de sustitución, para su acomodo a la integridad de las determinaciones de este Plan General, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse, sin que conlleve derechos de indemnización.

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA	
<i>Condiciones del parcelario</i>	Se consolida la parcelación existente a la entrada en vigor de este PGOU sin perjuicio de que pueda ser modificada a través de los instrumentos legalmente previstos para ello.
<i>Parcela mínima edificable</i>	Con respecto al parcelario ya existente, la actual. En el caso de segregaciones, la parcela mínima se establece en el 5% de la superficie original.
<i>Parcelaciones</i>	No se permiten las segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables. Se autorizan las segregaciones de forma justificada en los siguientes casos: - Cuando se agregue a las contiguas también dotacionales para destinarse al mismo uso. - Para la consecución de parcelas diferentes que se destinan al mismo uso de equipamiento.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
<i>Alineaciones</i>	Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante. La nueva edificación sobre las parcelas existentes respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos.
<i>Rasantes</i>	Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.
<i>Ocupación de parcela</i>	En las parcelas edificadas la ocupación será la actual. No obstante, podrá incrementarse en el caso de equipamientos docentes hasta un 60% y deportivos hasta un 40%. Esta ocupación afecta a la edificación computable excluyéndose las construcciones e instalaciones que por sus condiciones no son computables. Se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos.
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN	
<i>Número de plantas máxima y altura de la edificación</i>	Se consolidan las actuales. En caso de nueva edificación, no podrá superarse la altura de PB+3 con una altura máxima de 16 metros. En el caso de equipamientos deportivos, el número de plantas no excederá de PB+1 en la nueva edificación con una altura máxima de 9 metros. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.
<i>Cerramiento de solares y parcelas</i>	Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS	
<i>Determinaciones estéticas</i>	No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

Artículo 167.- Régimen de los usos

- La edificabilidad física máxima sobre rasante del edificio que podrá destinarse a usos compatibles autorizados no superará el 45% del total.
- El régimen de compatibilidad de usos se establece seguido en la tabla adjunta:

MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
Usos Residenciales			
<i>Vivienda aislada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda agrupada</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colectiva</i>	Prohibido		
<i>Vivienda colaborativa</i>	Compatible	A0	Para los equipamientos que tuvieran el uso residencial reconocido mediante licencia a la entrada en vigor de este PGOU.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Vivienda alojativa</i>	Compatible	A0	Para los equipamientos que tuvieran el uso residencial reconocido mediante licencia a la entrada en vigor de este PGOU.
Usos de actividad económica industrial			
<i>Usos de actividad económica industrial compatibles con el uso residencial.</i>	Prohibido		
<i>Usos de actividad económica industrial no compatibles con el uso residencial</i>	Prohibido		
Usos de actividad económica de almacenaje y logística			
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de proximidad</i>	Compatible		
<i>Actividades compatibles con el uso residencial. Actividades de suministro</i>	Compatible	A1 -C1	Se permiten electrolinerías y puntos de recarga.
<i>Actividades no compatibles con el uso residencial.</i>	No compatible		
Usos de actividad económica terciaria y cuarto sector			
<i>Usos comerciales</i>	Compatible	A0	
<i>Usos de servicio</i>	Compatible	A0	
<i>Vivienda para uso turístico</i>	Prohibido		
<i>Apartamentos turísticos.</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos hoteleros;</i>	Prohibido		
<i>Establecimientos de agroturismo y casas rurales</i>	Prohibido		
<i>Usos de reunión social</i>	Compatible	A0	
<i>Oficinas convencionales Espacios de trabajo colaborativo (ETC) Centros de I+D+I</i>	Compatible	A0	
Usos de Equipamiento privado			
<i>Docente</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Cívico-Cultural</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Sanitario</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Asistencial</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Deportivo</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Religioso</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Aparcamiento</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
<i>Servicios Personales</i>	Característico	A0	De acuerdo con la calificación indicada en los planos de ordenación
Usos de Dotaciones públicas			
<i>Docente</i>	Compatible	A0	
<i>Cívico-Cultural</i>	Compatible	A0	
<i>Sanitario</i>	Compatible	A0	
<i>Asistencial</i>	Compatible	A0	
<i>Deportivo</i>	Compatible	A0	
<i>Administrativo Servicios Públicos</i>	Compatible	A0	
<i>Genérico</i>	Compatible	A0	
<i>Aparcamiento</i>	Compatible	A0	
Usos de comunicaciones			

NORMATIVA GENERAL



MODALIDADES DE USOS	RÉGIMEN	Situación	PRECISIONES NORMATIVAS
<i>Aparcamiento privado</i>	Auxiliar	A1-C1	
Usos de infraestructuras y servicios urbanos			
<i>Infraestructuras y servicios urbanos</i>	Auxiliar	A1-C2	

CAPÍTULO V. SUBZONAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

SECCIÓN 1. SLEL. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 168.- Régimen de la edificación y uso

- Se establecen con carácter general los siguientes criterios para su intervención.
 - Estos espacios se tratarán de acuerdo a su función de esparcimiento y ocio público. etc.
 - Predominará en ellos las superficies ajardinadas y arbolado frente a tratamientos duros y cierre del suelo.
 - Las instalaciones y construcciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes y la utilización de materiales que distorsionen o deterioren su carácter de espacios abiertos.
 - Se autoriza la implantación de juegos y parques infantiles. También de instalaciones deportivas descubiertas, con una superficie dedicada a ello que no podrá rebasar al 15 % del espacio libre. También se autorizan elementos para edificaciones para la mejora de la accesibilidad y edificaciones auxiliares de los espacios libres o de las dotaciones o equipamientos públicos limítrofes y en general las mismas permitidas para los Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Con carácter general, la edificación que se implante en estos espacios no podrá superar los siguientes parámetros:
 - Ocupación máxima: 10 % de la superficie del espacio.
 - Edificabilidad máxima. 0,5 m²t/m²s.
- Se autoriza la implantación provisional de:
 - Instalaciones para eventos culturales, recreativas de espectáculos y similares:
 - Puestos, casetas, terrazas e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc., en el régimen administrativo que el Ayuntamiento prescriba para ello.
- Se permite la implantación de aparcamientos bajo rasante. Sus parámetros y determinaciones deberán ser desarrollados mediante Plan Especial.

SECCIÓN 2. SLEQ. SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 169.- Régimen de la edificación y uso

- Se consolida la edificabilidad física materializada en las parcelas urbanísticas ya construidas en el momento de la entrada en vigor de este PGOU.
- No obstante lo anterior, se permite incrementar la edificabilidad actual en un 25% respecto de la existente, o agotar la edificabilidad genérica asignada por este PGOU para los Sistemas Generales de Equipamientos de 1,00 m²t/m²s, y ello sin perjuicio de lo establecido en el Anexo I de este documento sobre determinadas dotaciones para las que se establece su edificabilidad concreta o en la Normativa Particular.

En el caso de necesidad de mayor edificabilidad, se redactará un Plan Especial.
- Bajo rasante, se dispondrá libremente la edificabilidad que corresponda en función del destino y necesidades de la dotación.



Se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos.

4. Se permite la segregación de parcelas.
5. En caso de nueva edificación, no podrá superarse la altura de PB+5.
6. Podrá, además, superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.

SECCIÓN 3. SLVI. SUBZONAS DE SISTEMA LOCAL VIARIO Y APARCAMIENTO

Artículo 170.- Régimen de la edificación y uso

1. Incluye todo tipo de modalidades de movilidad viaria actual y futura y sus elementos energéticos auxiliares vinculados. Con carácter general se permite:
 - a) Las instalaciones propias de la función viaria de estas subzonas.
 - b) El mobiliario urbano.
 - c) Aparcamientos en superficie y bajo rasante.
 - d) Estaciones de servicio, gasolineras, electrolineras y puntos de recarga y todo tipo de suministros energéticos en el viario para la movilidad alternativa y sostenible eléctrica, en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, complementadas con las que pueda determinar el propio Ayuntamiento.
 - e) Con autorización previa puestos, casetas, terrazas, quioscos, e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc., en el régimen administrativo que el Ayuntamiento prescriba para ello.
2. Se autoriza la implantación bajo rasante de:
 - a) Infraestructuras de servicios urbanos.
 - b) Transportes colectivos.
 - c) Aparcamientos.
 - d) Otras edificaciones e instalaciones compatibles con la red viaria y su función.
3. En el sistema viario municipal, se autorizan con carácter general el uso y destino del subsuelo para aparcamiento. Este uso podrá implantarse sin necesidad de modificación del Plan General.

SECCIÓN 4. SLIS. SUBZONAS DE SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 171.- Régimen de la edificación y uso

1. Se autoriza la implantación, en dichos espacios, de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras propias de cada servicio.
2. Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán a una distancia mínima de 15 metros de la edificación residencial y guardando las debidas condiciones de seguridad.



TÍTULO VI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN Y CLASES

Artículo 172.- Clasificación y categorías del suelo

1. El PGOU determina las clases y categorías de suelo siguientes:
 - a) Suelo Urbano consolidado.
 - b) Suelo Urbano no consolidado.
 - c) Suelo Urbanizable sectorizado.
 - d) Suelo No Urbanizable.
2. Su régimen de derechos y obligaciones, así como los criterios para su delimitación, se establece en la legislación vigente.
3. Su delimitación se indica en los planos correspondientes.
4. El planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este PGOU, de conformidad con los siguientes criterios:
 - a) Por acomodo a la realidad física.
 - b) Respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
 - c) Sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
 - d) No incrementar ni reducir en más de un 5% la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales.
 - e) Las posibles reducciones de la superficie de sistemas generales deberán garantizar el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos por este Plan General para dichos sistemas generales y, en su caso, deberán ser informadas obligatoriamente por la administración afectada. Los sistemas generales de espacios libres y/o de alojamientos dotacionales no podrán sufrir nunca reducciones en su superficie.

—En todo caso, una reducción superior a la arriba indicada de ámbitos en los sistemas públicos generales, deberán articularse mediante modificación del Plan General.
 - f) El incremento o minoración de los ámbitos no conllevará la modificación de la edificabilidad asignada.
5. Los criterios para la diferente categorización del suelo se establecen en la legislación vigente.
6. El Plan General establece la categorización del suelo para los ámbitos donde se establece la ordenación pormenorizada. Los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, serán estos instrumentos los que establezcan y justifiquen la categoría del suelo.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO



Artículo 173.- Derechos y deberes

1. El régimen de derechos y deberes urbanísticos se establece en la legislación vigente.
En desarrollo del marco legislativo se consideran parte de esos deberes:
 - a) Los que resulten de las determinaciones establecidas en la legislación prevalente y el planeamiento general.
 - b) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo.
 - c) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de equidistribución o expropiación.
 - d) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de ejecución.
2. En especial forman parte de los deberes citados:
 - a) La obtención y abono de las obras de ejecución de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales siempre que se derive de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y así este previsto en la legislación vigente. Esta obligación puede extenderse incluso a terrenos clasificados como no urbanizables si así lo establece el PGOU.
 - b) La obtención de los terrenos y la ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales.
 - c) La observancia y cumplimiento de las determinaciones establecidas en las materias sectoriales a la ordenación urbanística o derivados de la legislación y planeamiento afectante, en especial, no solo la ejecución de las medidas compensatorias indicadas, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanísticas de los terrenos en los que deba ejecutarse, sino también, en su caso, el abono de los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de las mencionadas medidas.

Artículo 174.- Suelo urbano consolidado

1. Ámbitos consolidados (AC):
 - a) Este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos promovidos para la ejecución de dicho régimen (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización, licencias de obra...), en los ámbitos consolidados que identifica en la Normativa Particular y en los planos de ordenación pormenorizada. Los derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.
 - b) Los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.
2. Actuaciones aisladas:
 - a) Son la modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido. Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.
 - b) En suelo urbano consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante actuaciones aisladas que determinan las condiciones edificatorias y en su caso de urbanización complementaria de las siguientes situaciones:
 - Solares ya existentes cuya urbanización ha sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación.
 - Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de obras de urbanización complementarias.
 - c) Las actuaciones aisladas no expresamente previstas por este Plan General, se desarrollarán adoptando como delimitación el parcelario existente, y en el momento de ejecutar la actuación podrán requerir la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, y ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.
3. Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:
 - a) Las Actuaciones de Ejecución de Dotación Pública quedan señaladas en la Normativa Particular del PGOU.
 - b) Mediante modificación del PGOU, en todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las



denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006), así como todas aquellas dotaciones (sistemas generales y locales) no incluidos ni adscritos a ninguna actuación, donde en función de su situación básica tendrán un plazo de ejecución:

- Suelo urbanizado: el señalado en el art. 186 de la Ley 2/2006 (4 años).

4. Régimen aplicable:

- a) Estos terrenos podrán ser edificados directamente y/o en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136.a de la Ley 2/2006.
- b) De acuerdo con la legislación vigente, en el momento de la licencia de edificación se podrá señalar la obligatoriedad de ejecutar obras de urbanización complementarias y las siguientes condiciones:
 - El proyecto de edificación/rehabilitación deberá acompañarse de proyecto de urbanización cuando así se precise de acuerdo con las obras a ejecutar.
 - Podrán exigirse por parte del Ayuntamiento avales u otras medidas que garanticen la ejecución de las citadas obras de urbanización.
- c) Cuando la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento, dicha cesión será formalizada en los siguientes momentos:
 - En el caso de que se redacte proyecto de reparcelación, en el marco de éste y siempre previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
 - Cuando sea preciso sólo proyecto de edificación, antes de la concesión de la licencia de primera utilización y como requisito para su obtención.

5. Los ámbitos de ordenación remitida a en suelo urbano (indistintamente de su categoría o categorías) serán desarrollados mediante Plan Especial que podrá definir y/o combinar actuaciones aisladas, de dotación, integradas o sobre el medio urbano, sin que la definición de dichos instrumentos implique la adscripción a un único tipo de actuación o actuaciones.

Artículo 175.- Suelo urbano no consolidado

1. En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística podrá realizarse mediante las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de Dotación:

- Actuación de Dotación, prevista en el artículo 137 de la Ley 2/2006, es la actuación que se produce en parcela o solar urbano al que este PGOU otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que ha precisado incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.
- Para la determinación del aumento de edificabilidad ha sido considerada la edificabilidad previamente materializada que resulta de los datos del Catastro. Esta edificabilidad previamente materializada será revisada en el momento de la ejecución del planeamiento, con los subsiguientes ajustes, que afectarán, entre otros, al incremento dotacional calculado.
- La actuación de dotación se definirá por el señalamiento de las dotaciones urbanizadas precisas a obtener y ceder gratuitamente y que como contraprestación pueden llegar a atribuirse el incremento de edificabilidad ponderada que señale el planeamiento respecto de la previamente materializada en base al artículo 2 del Decreto de Estándares 123/2012.
- Las actuaciones de dotación se desarrollarán conforme a las determinaciones de la regulación particular (cada ficha) pudiendo ser exigible el estudio de detalle (potestativamente). Estos documentos, según su capacidad, justificarán y motivarán las condiciones de ejecución de la actuación de dotación.
- La edificabilidad otorgada a las Actuaciones de Dotación podrá agotarse parcialmente, de forma justificada, y en todo caso se podrá agotar totalmente en toda la vigencia del PGOU.
- Los estándares dotacionales que se deriven del desarrollo de la actuación de dotación se cumplirán de la siguiente manera, atendidas las determinaciones de la Normativa Particular:
 - en el propio ámbito de la actuación de dotación mediante la cesión de la superficie afectada.
 - mediante su compensación económica, a ingresar en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo.



- mediante su contribución a la Agrupación Dotacional a la que proporcionalmente se vincule. A estos efectos, este PGOU ha calificado los siguientes suelos como agrupación dotacional para su obtención con cargo a las actuaciones de dotación que se señalan:

- AGD AGRUPACIÓN DOTACIONAL ERREKAGANE de 1.119,20 m²s de superficie, con un costo unitario en base a la edificabilidad del entorno y el VRS del Área Homogénea 12 de Santa Eugenia - Romo.
- AGD AGRUPACIÓN DOTACIONAL ALGORTA de 1.544,11 m²s de superficie, con un costo unitario en base a la edificabilidad del entorno y el VRS del Área Homogénea 3 Algorta Frente Costero.
- Su cumplimiento se hará efectivo en el proceso de concesión de la licencia de obras para la ejecución del incremento de edificabilidad ponderada y, en todo caso, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera utilización, como requisito para la misma.
- A estos efectos, la memoria del proyecto de edificación desarrollará en un apartado específico la justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. Este cumplimiento será condición de la licencia de obras, que indicará los plazos y condiciones para su materialización.
- Además, el proyecto de edificación que se presente deberá incorporar un anexo de obras de urbanización en el que queden identificadas las superficies de cesión y establecidas sus condiciones de urbanización conforme a las ordenanzas de este PGOU.
- Las nuevas actuaciones de dotación exigirán ser definidas mediante Modificación puntual de PGOU, o Plan Especial si el PGOU vigente establece la edificabilidad genérica a llevar a cabo, en el que quedarán calculadas las superficies de dotaciones de la red de sistemas generales y locales debidas a los estándares urbanísticos y los modos para su cumplimiento, que, en el caso de los propios de los sistemas locales, podrán encontrar acomodo en las Agrupaciones Dotacionales descritas.
- Los deberes que se deriven del desarrollo de la actuación de dotación deberán ser cumplidos mediante:
 - Cesión del incremento de edificabilidad ponderada con carácter previo a la licencia o aval hasta la licencia de primera ocupación y/o utilización en función de la edificabilidad agotada.
 - Cesión de las dotaciones determinadas, en la Normativa Particular y en los planos de ordenación pormenorizada, urbanizadas previo a la licencia de primera ocupación y/o utilización, se agote la edificabilidad de la Actuación de Dotación o no.
 - Compensación mediante importe económico o para la obtención de las Agrupaciones Dotacionales señaladas en este PGOU de las dotaciones no urbanizadas con carácter previo a la licencia o aval hasta la licencia de primera ocupación y/o utilización en función de la edificabilidad agotada.

b) Actuaciones Integradas:

- Actuación Integrada, prevista en el art. 138 de la Ley 2/2006, es la actuación que se realiza, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrá de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.
- Las actuaciones integradas en suelo urbano se realizarán de acuerdo con el régimen de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- Las actuaciones integradas son objeto de diseño y programación en la Normativa Particular y los planos de ordenación de este PGOU.
- Dicha programación es única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
- Con independencia de lo que se establezca en este Plan General, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incorporarán o adscribirán como mínimo los terrenos dotacionales que el planeamiento determine.
- De igual manera con carácter general el sistema de actuación será el de Concertación salvo que indique otra cosa la normativa particular o el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá variar el sistema de actuación de forma motivada.
- Algunas de las Actuaciones Integradas previstas en este PGOU tienen definido un ámbito de urbanización de mayor envergadura para la correcta conexión y remate con los ámbitos limítrofes. El ámbito de urbanización podrá ser revisado en la ejecución de las Actuaciones Integradas.

c) Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:



—En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006), así como todas aquellas dotaciones (sistemas generales y locales) no incluidos ni adscritos a ninguna actuación, donde en función de su situación básica tendrán un plazo de ejecución:

- Suelo urbanizado: el señalado en el artículo 186 de la Ley 2/2006 (4 años).

2. Los ámbitos de ordenación remitida a en suelo urbano (indistintamente de su categoría o categorías) serán desarrollados mediante Plan Especial, que podrán definir y/o combinar actuaciones aisladas, de dotación, integradas o sobre el medio urbano, sin que la definición de dichos instrumentos implique la adscripción a un único tipo de actuación o actuaciones.

Artículo 176.- Suelo urbanizable Sectorizado

1. Los terrenos que este Plan clasifica como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado y comprende los siguientes sectores:

a) Sectores con calificación global residencial:

- S-R01 TOSU
- S-R02 MURU
- S-R03 PEÑA SANTA MARINA
- S-R04 DENDARIENA
- S-R05 DILIZGOIKOA

b) Sector con calificación global actividad económica productiva mixta:

- S-M01 MARTITURRI

2. Los sectores S-R01, S-R02, S-R03 y S-M01 se encuentran ordenados pormenorizadamente por este Plan General, mientras que los sectores S-R04 y S-R05 deben ser desarrollados mediante el oportuno Plan Parcial.

3. Derecho transitorio de los suelos urbanizables:

- a) No podrán materializarse la edificabilidad atribuida por el Plan General hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones correspondientes y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas.
- b) Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos en la legislación vigente.

4. Facultades en el suelo urbanizable:

En el suelo urbanizable sectorizado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 177.- Suelo no urbanizable

1. Para el desarrollo de actuaciones en suelo no urbanizable el PGOU prevé dos vías:

a) Actuación directa en el caso de que esté directamente autorizada por el Plan General, aunque precise de informes vinculantes:

—Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.

b) Tramitación de un Plan Especial en el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo:

—Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.



— Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades que se pretenda instalar, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:

- El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.
- La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.
- Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.
- Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.
- Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas:
 - Acceso al lugar.
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - Suministro eléctrico y alumbrado exterior.
 - Suministro de hidrocarburos (gasóleo, gas) en su caso.
 - Tratamiento y gestión de residuos.
 - Rede de comunicaciones electrónicas.

c) Cualquier otra señalada por el Plan General.

2. En todo caso, siempre que sea preceptivo por ley, la concesión de los permisos y licencias municipales están condicionados a la previa obtención de las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.

3. Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:

En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006), así como todas aquellas dotaciones (sistemas generales y locales) no incluidos ni adscritos a ninguna actuación, donde en función de su situación básica tendrán un plazo de ejecución:

— Suelo rural: toda la vigencia del PGOU.

Artículo 178.- Plazos de ejecución

1. Se establecen a continuación plazos para el inicio de actuaciones, que se entiende como el acto administrativo de inicio, y rigen con carácter general en el Plan y ello sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular.

2. Plazos generales para el inicio de las actuaciones de transformación urbanística:

- a) Actuaciones de nueva urbanización (ANU): 8 años a contar de la aprobación definitiva de este Plan General. En todo caso, prevalece lo indicado en las fichas de normativa particular, prevaleciendo las condiciones objetivas impuestas en las fichas para las ANU 4 y 5, S-R04 DENDARIENA y S-R05 DILIZGOIKOA, (75% de las licencias de primera ocupación para tramitación del PP correspondiente) y la secuenciación. El plazo de 8 años no afecta a las ANU 4 y 5.
- b) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (ARRU) 8 años a contar de la aprobación definitiva de este Plan General. En todo caso, prevalece lo indicado en las fichas de normativa particular.

3. Plazos generales para el inicio de las actuaciones de dotación: su plazo se extenderá durante toda la vigencia del Plan General.

4. Plazos generales para el inicio de las actuaciones edificatorias:

- a) Actuaciones aisladas de nueva edificación definidas en la Normativa Particular: 4 años desde la aprobación definitiva de este Plan General.
- b) Sustitución de la edificación existente y rehabilitación edificatoria: su plazo se extenderá durante toda la vigencia del Plan General, salvo indicación en contrario desde la normativa particular.

5. Plazos para elaborar los instrumentos de ejecución de actuaciones:



- a) El planeamiento de desarrollo y los programas de actuación urbanizadora establecerán los plazos concretos de redacción y ejecución de los proyectos y obras a realizar.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, se establece un plazo general de redacción y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora de 18 meses para los sistemas privados (concertación y agente urbanizador).
- 6. Plazos para la ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación:**
- a) En ambos casos, el plazo de inicio de las obras será de seis meses, contados a partir de la fecha de aprobación del proyecto de urbanización o de concesión de la licencia de obras. El plazo de finalización general será de 24 meses salvo que, en atención a las particularidades de cada obra, se señalen otros distintos en la propia licencia o autorización.
 - b) Las obras de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución requeridos, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución restituye el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.
- 7. Concreción del momento de finalización de las obras de urbanización y edificación:**
- a) Se entenderá que las obras de urbanización están ejecutadas, cuando el promotor notifique al Ayuntamiento el lugar y la hora prevista para proceder a la entrega de la urbanización o a su puesta a disposición, previa emisión del certificado final de obra por la dirección facultativa, y se finalice la recepción de la obra de urbanización, con la suscripción de la correspondiente acta de recepción, en los términos previstos en el art. 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
 - b) A los mismos efectos se entenderá que las obras de edificación están completas o finalizadas, una vez emitido el certificado final de obra por la Dirección facultativa.



CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 179.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado primero (a).

Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales.

3. Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de urbanización o de proyectos de obras complementarias de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados anteriormente.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación. Estos proyectos se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia, salvo regulación distinta por Ordenanza Municipal que el Ayuntamiento apruebe al efecto.

5. Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante el proyecto al que se refiere el artículo 195.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 180.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas a continuación. En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos no serán extensibles a:
 - La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
 - La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.



- En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas.

- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite.

2. En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, incluyendo también la implantación de servicios de movilidad y energía individual o colectiva, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 181.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las ordenanzas municipales de urbanización:

2. Las obras y proyectos de urbanización a ejecutar en todo tipo de actuaciones, incluso las de propietario o participante único, tienen naturaleza pública y por tanto, están sometidas a todas las disposiciones de naturaleza administrativa.

3. En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

4. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Artículo 182.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales

1. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados anteriormente hay que cambiar y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

2. En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

3. A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 183.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

1. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en ámbitos urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación de planeamiento pormenorizado o de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

- a) Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser



objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

2. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.
3. El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa de un estudio de detalle o del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.
4. En caso de sustitución de la edificación, deberá redactarse un Estudio de Detalle que reformule los volúmenes y alineaciones de acuerdo a las nuevas condiciones establecidas y en todo caso, justifique la mejor solución adoptada.

Artículo 184.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas

1. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto **no** se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
 - c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.
2. En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares, y tampoco si se admite la simultaneidad de la obra de edificación con la de urbanización.
3. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, aun cuando se plantee la sustitución de la edificación existente, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado en tanto no se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas en la que, en su caso, se integre la parcela.
 - b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes de cesión y otros incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.
4. En caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, no se podrá solicitar la licencia de primera ocupación y/o primera utilización o similar de actividades en tanto y cuanto no se recepcione la urbanización.
 - a) No se permitirá la recepción por fases de una misma unidad de ejecución.
 - b) Rige el deber de subrogación de derechos y deberes en cualquier transmisión de cualquier naturaleza que se produzca.
5. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.
 - a) Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.
 - b) De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación



- En caso de sustitución de la edificación, deberá redactarse un estudio de detalle que reformule los volúmenes y alineaciones de acuerdo a las nuevas condiciones establecidas y en todo caso, justifique la mejor solución adoptada.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 185.- Régimen de los usos y edificaciones existentes

- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado o programa de actuación urbanizadora, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101.3.c de la Ley 2/2006.
- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado o programa de actuación urbanizadora, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente. En el momento, y según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley.
- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado o programa de actuación urbanizadora, se podrá autorizar excepcionalmente la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.
- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

SECCIÓN 3. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 186.- Determinaciones generales

- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
- En el caso de implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas en que se exija la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, está deberá ser emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso previo al otorgamiento de la licencia.
- En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.
- Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 187.- Implantación de usos en la edificación existente

- Podrán instalarse los usos permitidos en las edificaciones consideradas como consolidadas.



- a) Se exceptúa de lo anterior las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y otros demás elementos similares. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.
2. La autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

Artículo 188.- Implantación de usos en nuevas edificaciones

1. La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas -usos de interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)- requerirá salvo especificación en contra de la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso. El Plan Especial se acompañará del preceptivo estudio de evaluación ambiental.
2. Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006.
 - a) En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de la licencia.
 - b) No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras generales.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS PREEXISTENTES

SECCIÓN 1. PRINCIPIO GENERAL DE CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Artículo 189.- Deber de conservación de las obras de urbanización

1. La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público, y desde su entrega y recepción por el Ayuntamiento en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte de la administración pública.
No obstante lo anterior, será posible la imposición del instrumento de la Entidades de Conservación Urbanística llegado el caso.
2. No obstante lo dicho, las obras de urbanización de titularidad privada serán siempre conservadas y mantenidas por sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas propias del régimen de propiedad horizontal y, en su defecto, en función de las cuotas que les correspondan en la copropiedad.
3. En todo caso, las obras de urbanización en ejecución del planeamiento son siempre consideradas obras públicas, indistintamente de quien las promueva o impulse, sea la administración o la Junta de Concertación, aplicándoseles dicho régimen jurídico público.
4. La obligación de conservación de la urbanización, incluidas las infraestructuras de dotaciones y servicios públicos descansa en:
 - a) Los participantes en cada actuación, hasta tanto no se recepcionen las obras de urbanización, son los obligados a su conservación, salvo que se imponga una Entidades de Conservación Urbanística.
 - b) En el Ayuntamiento una vez recepcionadas las obras de urbanización. No obstante, se traslada a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los siguientes casos:
 - Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
 - Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación para los que el planeamiento así lo disponga.



Artículo 190.- El deber de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles

1. El deber de conservación es una consecuencia de la concepción estatutaria del derecho de propiedad (artículo 11.1 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).
2. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:
 - a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
 - c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.
3. En el suelo rural esté vacante o no de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable y lo previsto en este PGOU.
4. Cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, como mínimo, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.
5. Reside la obligación del deber de conservación en los propietarios de los terrenos, construcciones, edificios o instalaciones, hasta el límite del contenido del deber de conservación.

Así, los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con las condiciones establecidas en el PGOU destinándolos a usos que no resulten incompatibles con en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato públicos, realizando las obras de adaptación necesarias en el caso de supuestos de disconformidad con el planeamiento urbanístico.
6. Se consideran contenidos en este deber general de conservación las siguientes obras:
 - a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
 - b) Las obras que pretendan la reposición y adecuación de las construcciones e instalaciones a las condiciones establecidas sobre seguridad, salubridad y ornato público que se establezcan en las normas sobre edificación u otras ordenanzas concurrentes, restaurando, reparando, reponiendo o sustituyendo los elementos dañados, negativos o inadecuados.
 - c) Las actuaciones sobre el medio urbano que se precisen.
 - d) Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación en el caso de edificación protegida. Así, cuando se desmonten, alteren o derriben total o parcialmente, sin autorización expresa de la administración competente edificios protegidos, además de las sanciones que legalmente correspondan, los responsables de las actuaciones quedarán obligados a reponerlos conforme a sus características originales.

— Sin perjuicio de lo anterior será posible la intervención sobre la urbanización mediante las actuaciones sobre el medio urbano y lo dispuesto en la Ley de Vivienda de Euskadi.
7. Límite del deber de conservación:
 - a) De acuerdo con el artículo 15.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de conservación que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio



urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

- b) De igual forma, en el límite del deber de conservación, rige lo establecido en el artículo 15 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSR, con el alcance establecido en el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN ORDINARIO DE INTERVENCIÓN

Artículo 191.- Intervenciones de urbanización

1. Las intervenciones sobre la urbanización existente consisten en obras de conservación, restauración, reforma y actualización de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes. Se clasifican en las siguientes obras:

- a) Obras de conservación de la urbanización (mantenimiento):
- Son las obras destinadas a mantener los espacios en correctas condiciones. También quedan incluidas en estas obras, las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.
- b) Obras de restauración de la urbanización (reurbanización):
- Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original.
 - También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y supresión de barreras arquitectónicas.
- c) Obras de reforma de la urbanización (remodelación)
- Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin modificación de alineaciones oficiales. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifique el espacio público.
 - Se considerarán también obras de remodelación la colocación, reposición, sustitución y actualización de infraestructuras y servicios urbanos.

2. Régimen aplicable:

- En todas las intervenciones de urbanización se exigirán las condiciones establecidas en este PGOU y sus ordenanzas de desarrollo, así como en la legislación vigente al respecto, sin discriminar ningún tipo de prioridad.
- Con carácter general las obras de mantenimiento y reurbanización están permitidas en toda la urbanización existente en el ámbito Municipal y se ajustarán a las condiciones de las normas de urbanización.
- Con respecto a las obras de remodelación podrán definirse expresamente por este PGOU o plantearse directamente con posterioridad en su desarrollo.
- Sin perjuicio de lo anterior, será posible la intervención sobre la urbanización mediante las actuaciones sobre el medio urbano y lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

Artículo 192.- Intervenciones de demolición

1. La demolición es un tipo de intervención dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Se subdividen en las obras siguientes:

- a) Obras de demolición puntual:
- Son las que tienen por objeto la eliminación de pequeños cuerpos, construcciones o añadidos anexos al edificio principal.
- b) Obra de demolición parcial:



- Son las que tienen por objeto la destrucción de una o varios cuerpos o piezas del edificio principal manteniéndose parte de la estructura, fachadas y otros elementos del edificio preexistente.
- c) Obras de demolición total:
 - Son las que tienen por objeto la destrucción total del edificio preexistente y conlleva la desaparición definitiva de éste.
- 2. Régimen aplicable:
 - En caso de que se produzcan derribos del tipo que sean en un edificio, construcción o instalación que fuesen considerados ilegales por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a las determinaciones de éstas, los titulares del inmueble o los responsables de dichas actuaciones, además de incurrir en las infracciones urbanísticas que prevé la legislación vigente, podrán ser obligados, en caso de ser inmuebles protegidos, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
 - En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en la legislación vigente.
- 3. Se deberá tener presente en las obras de demolición las especiales exigencias que establece la normativa ambiental tanto en el momento de la ejecución y desescombro, como en el transporte y gestión de residuos.

Artículo 193.- Intervenciones de rehabilitación

1. Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificadas.
2. Asimismo, tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.
3. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación, se diferencian las siguientes obras de rehabilitación:
 - a) Obras de restauración científica:
 - Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificadas, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
 - b) Obras de restauración conservadora:
 - Es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificadas, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.
 - La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.
 - c) Obras de conservación y ornato:
 - Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y



ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad .

- Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

d) Obras de consolidación:

- Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

e) Obras de reforma:

- Pretende la modificación de la distribución y organización de los espacios interiores de la edificación, modificando la posición, cota, forma y dimensiones de los elementos estructurales como son los muros, pilares, forjados, fachadas, cubierta, etc.

4. Régimen aplicable:

- Con carácter general, en las obras de rehabilitación, serán siempre consideradas como prioritarias las determinaciones sobre conservación y protección derivadas de la normativa del patrimonio cultural.
- En el caso de rehabilitación integral, será exigible la adaptación de la edificación a la normativa aplicable. De tal manera, en este tipo de intervención, la alineación oficial será la establecida por la ordenación pormenorizada definida en la serie de planos OP-01. La superficie de parcela que quede comprendida fuera de esta alineación oficial, será objeto de cesión gratuita, libre de toda carga y para su afectación al dominio público. Todo ello será condición de la licencia de obras, sin que dicha superficie haya quedado identificada como Actuación para la Ejecución de Dotaciones Públicas en este Plan General, por lo que su obtención dependerá de que la actuación de rehabilitación se lleve a efecto. De este modo, el proyecto de rehabilitación que se presente deberá incorporar un anexo de urbanización en el que quede identificada la superficie de cesión, que será efectivamente materializada como requisito para la concesión de la licencia de primera utilización.
- En el caso de rehabilitación parcial, será exigible la adaptación de la parte del edificio o elemento sobre el que se actúa a la normativa aplicable.
- Los proyectos de rehabilitación adoptarán siempre el criterio de unidad de diseño del conjunto del edificio, por lo que se evitarán en lo posible actuaciones puntuales que, si bien en sí mismas pretenden cumplir con las exigencias establecidas, puedan ocasionar un mayor deterioro, distorsión y contraste de la imagen del edificio.

Artículo 194.- Intervenciones de nueva edificación

1. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entiende por nueva edificación la realización de las obras que dan como resultado la aparición de un nuevo edificio fruto de la eliminación o sustitución de la edificación existente, o de la construcción sobre los solares actualmente vacantes o de nueva creación. Se definen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de Nueva Planta:

- Son las que dan origen a construcciones no existentes con anterioridad por generación de nuevos suelos susceptibles de edificarse, por la edificación de solares vacantes o porque se sustituye (por demolición previa) una edificación existente alterando sustancialmente su volumetría y/o cambiando o no su uso principal.

b) Obras de Sustitución:

- Son aquellas que conllevan la demolición de un edificio y su posterior reedificación en la parcela resultante o agregación de parcelas dentro de la trama urbana. Engloba los supuestos en los que el volumen resultante es similar (salvando siempre las correcciones que por altura y fondos deban realizarse) al primitivo y no se produce un cambio sustancial en los parámetros generales del edificio.

c) Obras de Ampliación:



— Son las obras que pretenden aumentar la volumetría de un edificio existente sin demolerlo y atiende tanto a los supuestos de mayor ocupación en planta como los de sobre edificación.

2. Régimen aplicable:

a) Obras de Nueva Planta:

— En todas las acciones constructivas de nueva planta se exigirán todas las condiciones establecidas en este PGOU, su planeamiento de desarrollo y ordenanzas correspondientes, debiendo ajustarse a la normativa vigente y contar con todas las autorizaciones sectoriales correspondientes, incluidas las relativas a las servidumbres aeronáuticas. En este sentido, no podrá ser otorgada licencia de obras con defectos de adaptación en el proyecto.

b) Obras de Sustitución:

— En los supuestos de sustitución, y salvo determinación en contrario de la Normativa Particular, la edificabilidad vendrá determinada, en principio, por la aplicación de los parámetros de ocupación del suelo, de las alineaciones constructivas, la altura de la edificación y número de plantas existentes, siempre y cuando estén autorizados en la precedente licencia de obras.

— Antes de la concesión de la licencia que autorice la demolición y nueva construcción, habrá de tramitarse el oportuno Estudio de Detalle, para la definición de las alineaciones y rasante y ordenación de los volúmenes de la nueva edificación. A estos efectos, serán tenidos en cuenta los parámetros propios de este Plan General y demás determinaciones, las condiciones de habitabilidad, la normativa sectorial y demás regulaciones que resulten de aplicación. La edificabilidad del nuevo edificio será la que resulte de dichos parámetros y determinaciones, aunque sea inferior a la previamente materializada, sin perjuicio de la posibilidad de su reajuste a través de la variación de la ocupación de parcela y o el número de plantas.

— Si la edificabilidad a sustituir fuera inferior a la previamente materializada, la diferencia no será indemnizable.

— Para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle será preciso contar con todas las autorizaciones sectoriales correspondientes, incluidas las relativas a las servidumbres aeronáuticas.

— La alineación oficial será la establecida por la ordenación pormenorizada definida en la serie de planos OP-01. La superficie de parcela que quede comprendida fuera de esta alineación oficial, será objeto de cesión gratuita, libre de toda carga y para su afectación al dominio público. Todo ello será condición de la licencia de obras, sin que dicha superficie haya quedado identificada como Actuación para la Ejecución de Dotaciones Públicas en este Plan General, por lo que su obtención dependerá de que la actuación de sustitución se lleve a efecto. De este modo, el proyecto de edificación que se presente deberá incorporar un anexo de obras de urbanización en el que quede identificada la superficie de cesión, que será efectivamente materializada como requisito para la concesión de la licencia de primera utilización.

— La alineación constructiva y la alineación oficial, por lo general, serán coincidentes para las Subzonas de Parcelas del Puerto Viejo y de Parcelas con Edificación en Manzana.

— La alineación constructiva para las Subzonas de Parcelas con Edificación Abierta, Parcelas con Edificación Agrupada de Baja Densidad y Parcelas con Edificación Aislada de Baja Densidad será 4 metros respeto de la alineación oficial o 0 m en función del diseño urbano existente en cada calle.

— La separación a linderos o a edificaciones dentro de la misma parcela serán las establecidas por la subzonificación para las parcelas no edificadas.

c) Obras de Ampliación:

— Únicamente será posible la ampliación de la edificación en los supuestos expresamente contemplados en la Normativa Particular por haberse definido una Actuación de Dotación en este PGOU.

— No se considerarán obras de ampliación:

- las dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y/o de eficiencia energética.
- los cierres de balcones, terrazas o solanas para su incorporación a la vivienda que se ejecuten de conformidad con este Plan General y el Decreto de Habitabilidad 80/2022.
- todas las intervenciones constructivas que no computan como aumento de edificabilidad de acuerdo con la normativa de este PGOU.

— Las obras de ampliación deberán siempre adaptarse a la normativa vigente y, especialmente, a la Normativa Particular de este PGOU contar con todas las autorizaciones sectoriales correspondientes, incluidas las relativas a las servidumbres aeronáuticas.

— En el caso de cuerpos disconformes las obras de ampliación quedan condicionadas al cumplimiento de los parámetros edificatorios establecidos en la ficha correspondiente de la Normativa Particular.



—En el caso de adición de nuevas plantas al edificio preexistente se integrará compositiva y formalmente con las fachadas del edificio ampliado, de acuerdo siempre con las condiciones definidas en esta normativa.

Artículo 195.- Actuaciones no constructivas de cambio de uso

1. Las acciones no constructivas de cambio de uso son aquéllas que, sin intervenir profunda o parcialmente en la construcción, modifiquen el uso principal asignado a la unidad edificatoria.
2. Régimen aplicable:
 - a) La implantación de una nueva actividad o su sustitución, conllevará necesariamente el cumplimiento de las exigencias básicas de la propia actividad, así como la reparación de las incidencias que se señalen en la licencia.
 - b) En todo caso, la sustitución de una actividad por otra conlleva necesariamente la eliminación de todos aquellos elementos privativos de aquellas que dejan de tener uso y utilidad.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN EXTRAORDINARIO DE INTERVENCIÓN

Artículo 196.- Situación legal de ruina

1. Ruina física inminente: se estará en situación de ruina física cuando los elementos estructurales y de sustentación del inmueble se encuentren hasta tal punto afectados que requieran su sustitución o reconstrucción.
2. Ruina económica: se estará en situación de ruina económica cuando el valor del costo de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber de conservación establecido en el artículo 15.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
3. Ruina Urbanística: se estará en situación de ruina urbanística cuando las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
4. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, declarará la situación de ruina y acordará su total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
5. Procedimiento de la declaración de ruina
 - a) Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados se incluirán con la petición los siguientes datos y documentos:
 - Identificación del inmueble.
 - Certificación del Registro de la Propiedad de titularidad, cargas, etc.
 - Relación de moradores, cualquiera que fuera el título de posesión.
 - Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
 - Motivos en los que se basa su petición.
 - Certificado expedido por facultativo competente que contenga:
 - Justificación de la causa de instar la declaración.
 - Situación urbanística del inmueble.
 - Grado de protección en su caso.
 - Estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca.
 - Año de construcción del edificio.
 - Valoración.
 - Acreditación de que el edificio todavía reúne las condiciones suficientes para que sus ocupantes permanezcan en él mientras se adopta el acuerdo.
 - Memoria descriptiva de las medidas de seguridad que sea preciso adoptar en el edificio.
 - b) En todo caso, la propiedad deberá adoptar las medidas preventivas, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general el deterioro o la caída de la construcción, hasta que conste la demolición del edificio.



- c) Revisada la documentación presentada y realizada la visita de inspección, los servicios técnicos municipales emitirán informe en el que determinarán si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación de los interesados para que presenten la documentación que sea pertinente, o si por el contrario, procede la declaración de ruina física inminente total o parcial y en su caso el desalojo.
- d) El expediente, en cualquier caso, se resolverá con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando el desalojo y la demolición.
 - Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando ésta tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras concretas que deba realizar el propietario.

6. Efectos de la declaración de ruina

- La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la presentación y aprobación del proyecto de demolición. En la notificación se indicará el plazo en el que se haya de iniciar la demolición.
- La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia o dejación del cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin, toda incoación del expediente de ruina podrá llevar aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservación.

7. Declaración de ruina y derribo de los edificios protegidos:

- En todo lo que corresponde a la regulación y procedimiento de expedientes de declaración de ruina de bienes inmuebles culturales calificados e inventariados, así como las actuaciones de derribo de los citados bienes, previa desafectación por parte del Gobierno Vasco, se estará a lo dispuesto en la legislación pertinente, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre derribo de los mismos.

Artículo 197.- Órdenes de ejecución

1. De acuerdo con el artículo 203 y concordantes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora de la edificación de oficio o a instancia de cualquier interesado:
2. Los motivos de la orden podrán ser variados:
 - a) Rehabilitación forzosa de edificios y construcciones.
 - b) Obras de adaptación de las construcciones a la normativa de usos, seguridad, habitabilidad y estética.
 - c) Obras de rehabilitación, fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública o visitables.
 - d) Obras de adecuación de incidencias.
 - e) Obras de adecuación de elementos, edificios y construcciones señalados como discordantes.
 - f) Obras de adecuación por motivos de interés turístico o cultural.
 - g) Obras de adecuación, reposición y restauración de elementos ornamentales en los edificios.
 - h) Obras de reconstrucción de edificios protegidos demolidos total o parcialmente.
 - i) Invasión de elementos privados de la alineación de vía pública.
 - j) Fugas de agua en edificación y/o contaminación de fecales en pluviales y viceversa
 - k) Cualquier otra amparada en los motivos legales reseñados.
3. En el caso de que el requerimiento se refiera a edificios o elementos protegidos, el incumplimiento de la orden reiterada facultará a la Administración actuante para acometer las obras en ejecución subsidiaria y/o para expropiar total o parcialmente el bien inmueble afectado, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente. La expropiación se aplicará atendiendo al grado de catalogación del bien, la intensidad de los daños, así como a la diligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación llevados a cabo por el propietario.
4. También, en los edificios y elementos protegidos, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, los pusiese en peligro de destrucción o deterioro grave, total o parcial, o se desatendiera el deber de conservación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública.



5. Condiciones generales mínimas en materia de accesibilidad, seguridad, salubridad y ornato:
- A los efectos de cumplir el deber de conservación y llegado el caso, justificar el dictado de órdenes de ejecución, se consideran mínimas las siguientes condiciones:
 - En relación a los solares y parcelas vacantes en la trama urbana:
 - Los solares deberán estar vallados mediante de cerramientos carentes de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar lesiones.
 - Los solares se mantendrán limpios de basuras, vegetación invasiva y no podrán ser utilizados como zona de aprovisionamiento y almacenaje eventual salvo que para ello se otorgue la correspondiente licencia municipal.
 - Se respetarán y salvaguardarán las servidumbres de paso de redes de infraestructuras y servicios urbanos que puedan discurrir por solares y parcelas.
 - En relación a la conservación de los elementos de urbanización:
 - Los titulares de solares y parcelas son responsables de custodiar y mantener en adecuadas condiciones de uso las acometidas e instalaciones de redes de infraestructuras y servicios urbanos.
 - En el caso de urbanizaciones de titularidad privadas, serán las entidades de colaboración las responsables de custodiar y mantener en adecuadas condiciones de uso las calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios urbanos y resto de elementos que conformen la urbanización.
 - En relación a la conservación de las construcciones y edificaciones:
 - Se deberán mantener los cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua.
 - Se deberán vigilar y reparar los elementos de edificación que presenten riesgo de desprendimiento y caída.
 - La cimentación y estructura portante no deberá presentar erosiones ni corrosiones ni deberá estar expuesta a filtraciones y humedades que puedan lesionar y deteriorar su capacidad resistente y de sustentación del edificio.
 - Las fachadas deberán conservar su material de revestimiento y limpieza. Deberán repararse o en su caso sustituirse los elementos dañados o deteriorados de modo que no ofrezcan riesgo para las personas o los bienes.
 - Las instalaciones de servicios sanitarios, eléctricos y de abastecimiento deberán mantenerse en buen estado de uso.
 - Se removerán y/o eliminarán todos los elementos que limiten las adecuadas condiciones de ventilación e iluminación natural de las viviendas.
6. En desarrollo de este PGOU, el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza que complemente y/o modifique las condiciones generales establecidas en este artículo.

SECCIÓN 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES

Artículo 198.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones

- Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

En esta Sección se establece con carácter general el régimen de los edificios no incluidos en el Catálogo de Patrimonio existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tanto conformes como disconformes con el planeamiento, teniendo en cuenta, en este último caso, lo establecido en el Art. 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y sin perjuicio de las situaciones reguladas en la Normativa Particular.
- El régimen de protección y conservación de los bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio queda establecido en el propio Catálogo, en el Título VIII de esta Normativa General y en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable:
 - Según lo indicado en el Art. 101.3.a) de la Ley 2/2006, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición haya sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, en actuaciones integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales.
 - Estos elementos fuera de ordenación están identificados en los planos de ordenación pormenorizada (serie OP-02).



- c) Transitoriamente, los edificios, construcciones e instalaciones existentes en ámbitos que requieran la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora y hasta la aprobación inicial del mismo, podrán acogerse al régimen propio de los disconformes previsto en el artículo siguiente, siempre y cuando conste renuncia al incremento de valor resultante de la intervención.
- d) Quedan igualmente sujetos al régimen de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones para los que no quepa dictar medidas dirigidas a su demolición, en los términos previstos en el Art. 224.4 y 5 de la Ley 2/2006.
- e) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación:
- No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
 - A estos efectos, tendrán la consideración de obras de mejora las dirigidas a actuar en cualquier faceta de la edificación que no estén basadas/justificadas o excedan de las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad o la sostenibilidad.
 - Se considerarán obras de modernización las dirigidas a incorporar o sustituir elementos constructivos o utilizar técnicas y/o tecnologías de construcción que no estén basadas/justificadas o excedan de las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad o la sostenibilidad energética.
 - Se considerarán obras de consolidación las dirigidas a actuar en la estabilidad de la construcción por medio de la renovación, sustitución o refuerzo de elementos estructurales principales como estructura de pórticos, vigas, pilares, muros de carga... con un nivel de renovación, sustitución o refuerzo de más de un 30% del total de dichos elementos.
 - Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o para evitar daños a terceros.
 - A estos efectos, se considerarán obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad, las dirigidas al cumplimiento del Código Técnico de Edificación DB-HS Salubridad y DB-HE Ahorro de Energía, DB-SUA Seguridad de Uso y Accesibilidad, 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, Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco y resto de normativa reguladora de estas materias.
 - No se autoriza la división de las parcelas y/o de las edificaciones afectadas.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros, ni la implantación de nuevos usos.
- f) Cuando en un edificio, construcción o instalación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.
- g) Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que les corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.
- 4. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable**
- a) De acuerdo con el artículo 101.3.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.
- b) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento y sin perjuicio de lo establecido por la Normativa Particular:
- Con carácter general, se autorizan las obras de consolidación, reforma sin ampliación, conservación y ornato y mejora de las condiciones de la edificación y sus instalaciones, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación a la ordenación.
 - No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existente. Tampoco las de reedificación, a menos que se ajusten a la nueva ordenación pormenorizada, lo que deberá quedar asegurado en el Estudio de Detalle que con carácter previo se tramite.
 - No se autoriza la división de las parcelas.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes y su sustitución por otros o la implantación de nuevos siempre que sean acordes con el régimen de compatibilidad de usos aplicable.



5. Edificios, construcciones e instalaciones en ordenación: Se consideran edificios, construcciones e instalaciones en ordenación los destinados, en cada caso, a los usos principales (característicos o permitidos) acordes con el régimen urbanístico establecido para ellos en este Plan al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.
6. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada:
 - a) Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan General que deben ser objeto de planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.
 - Transitoriamente, y hasta la aprobación inicial del planeamiento pormenorizado, los edificios, construcciones e instalaciones existentes podrán acogerse al régimen propio de los disconformes, siempre y cuando conste renuncia al incremento de valor resultante de la intervención.
 - Una vez aprobado definitivamente el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según cuál sea su adecuación a la ordenación pormenorizada aprobada.
 - b) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en estos edificios, construcciones e instalaciones y en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo:
 - No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
 - Para la determinación de las obras que deban considerarse de mejora, de modernización o de consolidación se estará a lo previsto en estas normas para edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.
 - Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o para evitar daños a terceros.
 - Para la determinación de las obras que deban considerarse de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad se estará a lo previsto en estas normas para edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.
 - No se autoriza la división de las parcelas y/o de las edificaciones afectadas.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como los usos provisionales en los términos previstos en los Arts. 36 y 37 de la Ley 2/2006.
7. Otras situaciones en suelo urbano y urbanizable
 - a) Las situaciones tratadas en los artículos precedentes para los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en suelo urbano y urbanizable, se complementan con las siguientes:
 - Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes incluidos en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
 - Edificaciones, instalaciones y usos tolerados.
 - Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.
 - b) Los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes incluidos en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares, están identificados en la Normativa Particular de este Plan General.
 - Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
 - Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar catalogada.
 - La ejecución de las actuaciones de levante o similares, se condiciona al previo y/o simultáneo cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales y de cesión de la edificabilidad urbanística a la Administración (15% de incremento de edificabilidad).
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente ordenación pormenorizada.
 - c) Se consideran edificaciones, instalaciones y usos tolerados los que, no siendo acordes con la ordenación urbanística planteada, se consolidan temporalmente en los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.
 - Se considerarán en ordenación en tanto en cuanto se mantengan los edificios e instalaciones.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual, ni las de reedificación, a menos que se ajusten a



la nueva ordenación pormenorizada, lo que deberá quedar asegurado en el Estudio de Detalle que con carácter previo se tramite.

- Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- d) Se consideran edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios aquellos para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones...) parcialmente sustitutorios de los actuales.
- En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- 8. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.**
- a) Los usos existentes en suelo urbano y urbanizable que estén prohibidos por este Plan General o resulten incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.
- En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto para edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable en esta Normativa General, sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.
- b) En cuanto a los usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento o preexistentes en ámbitos pendientes de ordenación pormenorizada, se estará a lo previsto para edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento o preexistentes en esta Normativa General.
- 9. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable.**
- a) Se consideran edificios, construcciones e instalaciones y usos fuera de ordenación en suelo no urbanizable:
- Los edificios, construcciones e instalaciones en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006.
 - Los edificios, construcciones e instalaciones que alberguen usos no autorizados por la calificación global de este Plan General, que no tengan la consideración de "uso preexistente tolerado".
 - En ellos se autorizan exclusivamente las obras para el mantenimiento del edificio, construcción o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o las dirigidas a evitar daños a terceros.
 - Para la determinación de las obras que deban considerarse de mantenimiento del edificio, construcción o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad se estará a lo previsto en estas normas para edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.
 - Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.
- b) Se consideran edificios, construcciones o instalaciones y usos disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable, los que alberguen usos no autorizados por la calificación global de este Plan General, que tengan la consideración de "uso preexistente tolerado".
- A estos efectos, se consideran "usos preexistentes tolerados" aquellos que cuenten con licencia municipal previa.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales. El aumento de la superficie edificada actual estará limitada a los supuestos y en las condiciones determinadas por el vigente PGOU.
 - En caso de derribo, no se autoriza su sustitución.
 - En estos edificios se permite el uso existente hasta que se produzca su cese, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas.



- c) El resto de los edificios no calificados como fuera de ordenación, ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.
- Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 9 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 del País Vasco. Además, en aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.



TÍTULO VII. NORMAS AÑADIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 199.- Criterios generales

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 correspondiente.

Artículo 200.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

1. Se sistematizan de la siguiente manera.
 - a) Valores naturales reconocidos e infraestructura verde:
 - Espacios protegidos por sus valores ambientales. Zonas de especial conservación (ZEC); Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Red Natura 2000.
 - Corredores ecológicos: corredores de enlace, áreas de amortiguación, tramos fluviales de especial interés conector.
 - Elementos de interés paisajístico y áreas de integración del PTP.
 - Espacios de interés: hábitats de interés comunitario.
 - Áreas de interés especial del visón europeo y del pez espinoso.
 - b) Puntos y áreas de interés geológico:
 - Puntos y áreas de interés geológico.
 - Protección geológica de puntos singulares.
 - Recorridos de interés geológico.
 - c) Ámbitos de protección paisajística:
 - Áreas de interés natural multifuncionales de las DOT.
 - Espacio de interés naturalístico catalogado.
 - Cuencas visuales catalogadas.
 - d) Suelos potencialmente contaminados.
 - e) Itinerarios de interés:
 - Rutas peatonales.
 - Rutas ciclables.
 - f) Riesgos naturales y cambio climático:
 - Áreas inundables: Protección riesgos inundabilidad 10, 100 y 500 años; zona de flujo preferente; ARPSI.
 - Ámbitos de protección de aguas subterráneas: vulnerabilidad de acuíferos, perímetros de protección de captaciones.
 - Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
 - Riesgo de incendio.
 - Riesgo geológico.
 - g) Ríos y arroyos:
 - Componente hidráulica.
 - Componente ambiental.
 - Componente urbanística.
 - h) Patrimonio arqueológico:



- Zonas arqueológicas calificadas.
 - Zonas de presunción arqueológica.
 - Zonas de interés arqueológico propuestas para declarar.
 - Otros elementos arqueológicos.
- i) Zona de afección aeronáutica (ZSG-APT):
- Servidumbre de operaciones de las aeronaves.
 - Envoltente de servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.
- j) Costas:
- La línea de ribera del mar.
 - En su caso, las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT).
 - En su caso, la línea probable de deslinde del DPMT para cuando no exista deslinde oficial.
 - La línea de servidumbre de tránsito.
 - La línea de servidumbre de protección.
 - La zona de influencia.
 - Los puntos de acceso al mar debidamente acotados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas.
- k) Áreas de incidencia acústica:
- ZSA – Zonas de servidumbre acústica.

Artículo 201.- Régimen general de regulación del condicionante "Valores naturales reconocidos e infraestructura verde"

1. Cualquier actuación que se prevea dentro de los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000 o que pueda afectarlos, estará sujeta a las disposiciones de Directivas relativas a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
2. En cuanto a las Áreas de Interés Especial del Visión Europeo y del Pez Espinoso, se estará a sus disposiciones específicas y a los Decretos Forales que aprueban sus Planes de Gestión (DF 118/2006 y DF 186/2008).

Artículo 202.- Régimen general de regulación del condicionante "Puntos y áreas de interés geológico"

1. Se prohíben las excavaciones, canteras, desmontes orográficos y cualquier otro tipo de actuación que suponga una modificación de las condiciones materiales y orográficas de los ámbitos incluidos en este condicionante. Sí se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión.
2. Como criterio general de intervención, se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

Artículo 203.- Régimen general de regulación del condicionante "Ámbitos de protección paisajística"

1. Con respecto al suelo no urbanizable:
 - a) Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje del entorno.
 - b) La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
2. Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:
 - a) Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad.



- b) En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
- c) Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.

Artículo 204.- Régimen general de regulación del condicionante "Riesgos naturales y cambio climático"

1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

- a) Son las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos. El criterio general será el de evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas. Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas vulnerables y establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante.
- b) El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante en lo referente a la protección de aguas subterráneas será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas globales en las que se integren. En todo caso, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
 - Con carácter general se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.
 - Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que se realice previamente un estudio de impacto ambiental que determinará y, en su caso, establecerá las correspondientes medidas de prevención y corrección y deberá ser aprobado por la administración competente en la materia.
- c) Respecto a los puntos de captación de agua y manantiales, se establece un ámbito de protección equivalente al espacio comprendido en un círculo de radio de 30 metros en el que se prohíbe toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

2. Riesgos geológicos:

- a) Se incluye en este condicionante una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (minerales, sales, aguas reactivas, suelos expansivos) como por procesos (deslizamientos, subsidencia y colapsos, erosión, dinámicas de las aguas superficiales, de la costa). El planeamiento deberá incluir información sobre la posible afección de riesgos geológicos, y establecer criterios ponderados adecuados a cada riesgo. Como criterio general, se velará por el mantenimiento de la cubierta arbórea o por su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. No obstante, si fueran admisibles actividades susceptibles de generar una intensificación de las pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos, el planeamiento de desarrollo deberá establecer las determinaciones necesarias.
- b) Las áreas erosionables o con riesgo de erosión son zonas en las que debe realizarse un uso de los suelos especialmente cuidadosa con el medio. Como criterio general, se velará por el mantenimiento de la cubierta arbórea o por su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. No obstante, si fueran admisibles actividades susceptibles de generar una intensificación de las pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos, el planeamiento de desarrollo deberá establecer las determinaciones necesarias.

3. Áreas inundables:

- a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables completándose con las siguientes determinaciones:
- b) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos) de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.
- c) En relación a la limitación a los usos en los cursos de agua -zona de flujo preferente-, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica



el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril y a lo dispuesto en el Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

- d) En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
- e) La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

4. Riesgo de incendio:

Se corresponde con los riesgos de incendios por sequías prolongadas en áreas forestales homogéneas y los riesgos por estrés térmico y en particular por fenómenos de islas de calor en zonas urbanas. El planeamiento urbanístico irá incorporando tanto la delimitación como las regulaciones adecuadas, a medida que el planeamiento territorial vaya abordando el tratamiento hacia estos riesgos.

Artículo 205.- Régimen general de regulación del condicionante "Suelos potencialmente contaminados"

1. Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global o ámbito pormenorizada en la que se integran completándose en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y concurrentes, posibilitar su recuperación y saneamiento.
2. Tal y como establece la Ley 4/2015, será necesario la tramitación de una declaración de calidad de suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en su artículo 23 y siguientes.

Artículo 206.- Régimen general de regulación del condicionante "Itinerarios de interés"

1. El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante será el establecido en cada caso en la correspondiente calificación como sistema general o local de comunicaciones territoriales, sin perjuicio de la normativa aplicable de rango Foral. No obstante, el Ayuntamiento podrá aprobar regulaciones complementarias por motivo de la declaración o potenciación de los itinerarios de interés que transcurren por el municipio.
2. En el caso de que estén afectados por ámbitos de desarrollo urbanístico serán tratados como elementos singulares tanto desde el punto de vista formal como en cuanto a la señalética sin perjuicio de la normativa de rango foral aplicable.

Artículo 207.- Régimen general de regulación del condicionante "Ríos y arroyos"

1. Áreas inundables:
 - a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables completándose con las siguientes determinaciones:
 - b) Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos) de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.
 - c) En relación a la limitación a los usos en los cursos de agua -zona de flujo preferente-, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril y a lo dispuesto en el Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.
 - d) En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
 - e) La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.
2. Protección de aguas subterráneas:
 - a) El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas globales en las que se integren. En todo caso, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:



- Con carácter general se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas en especial estercoleros: fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.
- Excepcionalmente en aquellos casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, cuestión que deberá acreditarse por razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán implantarse esos usos siempre que se realice previamente un estudio de impacto ambiental que determinará y, en su caso, establecerá las correspondientes medidas de prevención y corrección y deberá ser aprobado por la administración competente en la materia.

b) Puntos de captación de agua y manantiales:

- Se establece un ámbito de protección equivalente al espacio comprendido en un círculo de radio de 30 metros en el que se prohíbe toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

Artículo 208.- Régimen general de regulación del condicionante "Patrimonio arqueológico"

1. En cuanto al régimen aplicable al suelo afectado por este condicionante, se estará por un lado a lo establecido en la legislación vigente y por otro a lo especificado en el documento de normativa de protección del patrimonio catalogado de este Plan General en coordinación con los criterios de actuación establecidos a continuación:
2. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o Interés social.
3. En estos ámbitos no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

Artículo 209.- Régimen general de regulación del condicionante "Costas"

1. Delimitación de afecciones:
 - a) Los planos de ordenación indican las diferentes afecciones derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Ante cualquier desajuste en su representación, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los del presente PGOU. Concretamente se grafían las siguientes líneas y zonas:
 - Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT):
 - En su caso, las líneas de deslinde del DPMT
 - En su caso, la línea probable de deslinde del DPMT para cuando no exista deslinde oficial.
 - Línea de ribera del mar.
 - Delimitada por la administración competente.
 - Dominio privado:
 - Servidumbre de tránsito:

La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
 - Servidumbre de acceso al mar:

En las zonas urbanas y urbanizables, los puntos de acceso al mar con tráfico rodado están separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.
 - Zona de servidumbre de protección.

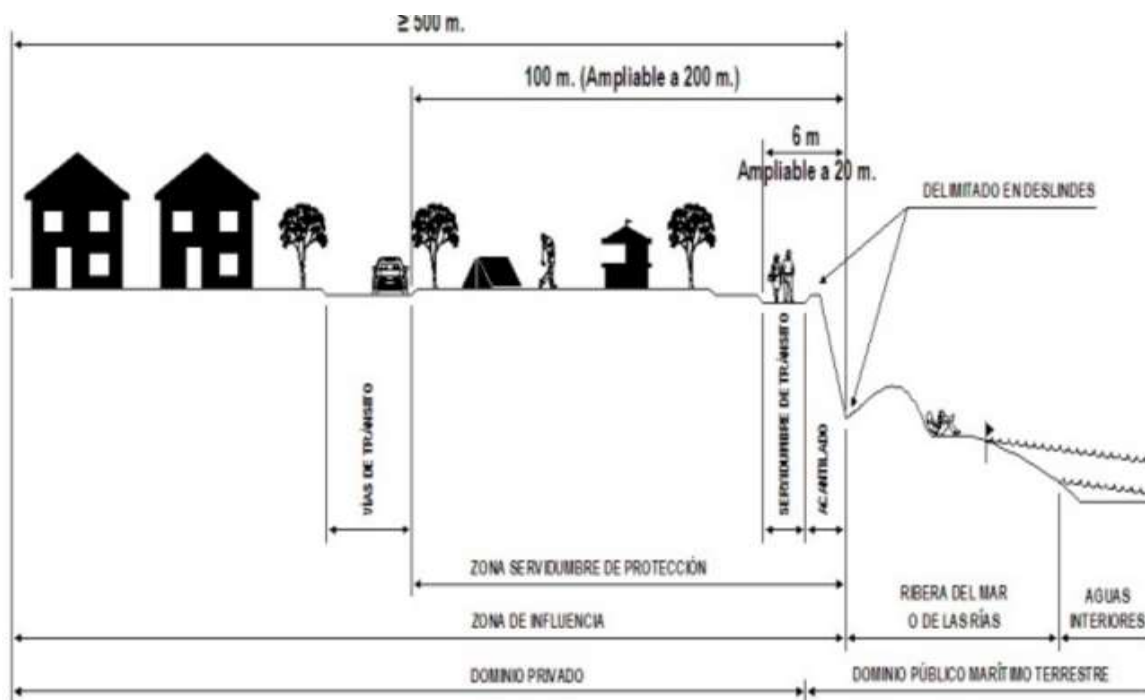
Zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración General del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre.
 - La zona de influencia.

La anchura será como mínimo de 500 metros medidos a partir de la línea límite interior de la ribera del mar.



b) Adjunto a continuación se incluye el esquema de zonas y líneas de las afecciones de Costas:



Fuente Euskadi.eus.

2. Régimen aplicable:

a) Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT):

- En las zonas afectadas por el Dominio Público Marítimo-Terrestre, se deberán observar las determinaciones establecidas por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021), la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas, así como en el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Protección y Ordenación del Litoral y la Ley 21/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral.
- La utilización del dominio-público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III, de la Ley 28/1988, de Costas.
- Las actividades a implantar en el DPMT serán acordes a la naturaleza de los suelos por donde discurre (artículo 31 de la Ley de Costas).
- Únicamente se podrá ocupar el DPMT para aquellas actividades que por su naturaleza, no pueden tener otra ubicación, debiendo siempre obtenerse título habilitante (artículo 32 de la Ley de Costas).
- Cualquier actuación en DPMT requerirá de autorización (concesión) de la administración competente en materia de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- En caso de extinción de concesiones en el DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del PGOU vinculen al Estado como administración competente de este ámbito, en cuanto al destino de estas construcciones (artículo 72 de la Ley de Costas).
- Para el caso de bienes culturales protegidos localizados en el DPMT y zona de servidumbre de protección:
 - Se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección vinculado.
 - En todo caso, el hecho de que bienes protegidos se localicen en el DPMT, no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado. Estos deberes corresponderán al particular, al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento o Gobierno Vasco como promotores de la catalogación de los bienes, cada uno respecto de los bienes de su competencia.



—El documento de PGOU incorpora y representa también en la documentación gráfica la línea de ribera del mar, a los efectos de la delimitación de las zonas de servidumbre.

3. Dominio Privado:

a) Servidumbre de tránsito:

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas. El PGOU establece la ordenación teniendo en cuenta que esta zona queda permanentemente expedita para el paso peatonal público y para los vehículos de vigilancia y salvamento de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 del Reglamento General de Costas y ello, sin perjuicio, ante posibilidad justificada, de la aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Decimocuarta del mencionado Reglamento.
- La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre. Se entiende que no impiden la efectividad de la servidumbre las canalizaciones subterráneas de servicios, siempre que no puedan tener otra ubicación.
- No obstante lo anterior, esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración competente. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

b) Servidumbre de acceso al mar:

- La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanda la naturaleza y finalidad del acceso.
- Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, el PGOU establece salvo en espacios sujetos a protección, la previsión de accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los accesos de tráfico rodado están separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.
- Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley de Costas).
- En relación a lo anterior, las urbanizaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y duodécima del Reglamento de Costas.

c) Zona de servidumbre de protección.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.
- En todo caso, los usos señalados en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de su Reglamento, están prohibidos sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la propia Ley.
- Con carácter general, en esta zona, no se podrá edificar ni reedificar. Cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección.
- Las actuaciones no expresamente prohibidas, precisarán informe justificativo de que las mismas no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre".
- En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.
- Para el otorgamiento de autorizaciones en esta zona, deberá cumplirse entre otras, las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 46 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021).

d) La zona de influencia.

- El PTS del litoral define como ámbito de ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Costas, una zona con anchura 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar (artículo segundo del Decreto 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco). En consecuencia, la ordenación prevista en este documento vincula al planeamiento urbanístico respecto de la Zona de Influencia pudiendo este último



desarrollar y pormenorizar aquellas materias que el PTS remita. En todo caso respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los criterios de limitación de actuaciones establecidos en la propia Ley y Reglamento de Costas (artículo 58).

- En esta zona las construcciones evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes de acuerdo con lo regulado en el art. 30 de la Ley de Costas. La densidad de edificación en esta zona no podrá ser superior a los criterios establecidos en el artículo 59 del Reglamento de Costas.
- Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

e) Toda actuación en las zonas de protección del DPMT, requerirá de la previa autorización de la Agencia Vasca del Agua-URA.

4. Otras determinaciones:

En relación a la red de saneamiento existente y propuesta:

- Las instalaciones de la red de saneamiento contarán con título habilitante y deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento. Las limitaciones establecidas deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística. Las redes de saneamiento propuestas en ningún caso resultarán vinculantes, quedando condicionadas a lo que se derive, en su caso, de la solicitud del título habilitante para la ocupación del DPMT.

5. De acuerdo con el principio de especialidad la Ley de Costas tiene carácter supletorio allá donde haya dominio marítimo-portuario, el cual se regirá por lo establecido en su legislación específica (RDL 2/2011).

6. Los instrumentos de desarrollo que se deriven de la tramitación del Plan General deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial de Costas, debiendo remitirse a través de la Demarcación de Costas del País Vasco para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

Artículo 210.- Régimen general de regulación del condicionante "Áreas de incidencia acústica"

1. El presente Plan General delimita las Zonas declaradas de Protección Acústica Especial, al superarse en determinados ámbitos urbanos los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
2. En las figuras de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General deberán tenerse en cuenta aquellos ámbitos del territorio que se encuentren afectados por las isófonas correspondientes, siendo necesaria la realización de un estudio de ruido específico, incorporando en su caso medidas correctoras, en aras de la prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.
3. En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los correspondientes estudios de evaluación acústica.

Artículo 211.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos

1. Con respecto a los condicionantes superpuestos, el Plan General se limita a recoger la normativa sectorial o territorial de rango superior. Las áreas y elementos establecidos como condicionantes superpuestos por la legislación afectante, el planeamiento territorial y otros instrumentos con rango normativo superior al planeamiento municipal tienen carácter básico incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Por ello, lo grafado en los planos de ordenación de este Plan General tiene carácter indicativo. Estas determinaciones se complementan con lo establecido en este Plan General que tendrá carácter subsidiario.
2. En las áreas y elementos establecidos como condicionantes superpuestos directamente por este Plan General tiene plena vigencia normativa y rango equivalente a la ordenación estructural, tanto lo establecido de forma gráfica como escrita, salvo que la normativa particular indique otra cosa.
3. En caso de que se sustituyera o modificara la normativa de ordenación territorial o la normativa sectorial en la que tienen sustento, las determinaciones tendrán el grado de vinculación que legalmente se determine, quedando la adaptación del planeamiento municipal a lo que dispongan sus disposiciones.



SECCIÓN 2. NORMAS PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

Artículo 212.- Condiciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad en los edificios existentes

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, dichas superficies no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, ni supondrán mayor cómputo de la ocupación en planta.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.
 - b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
3. La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
4. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.
5. Para la obtención de la correspondiente licencia de obra será preciso que el proyecto técnico analice las diferentes alternativas técnicas posibles y que, razonadamente, exponga la viabilidad técnica y económica de cada una de ellas, para optar por aquella que suponga el menor impacto posible para el espacio público.
 - a) Analizará, además y de forma expresa, las redes públicas que pudieran verse afectadas.
6. La transformación de los elementos del dominio público necesarios para la realización de la obra, será supervisada por los servicios técnicos municipales y su coste será a cargo del promotor de la obra.
7. La obtención de la licencia de obra no exime de la necesaria autorización por la ocupación de los espacios que puedan resultar afectados.
8. En cuanto a la mejora de la accesibilidad, en el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.
9. El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, serán de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

SECCIÓN 3. NORMAS DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

Artículo 213.- Condiciones para la edificación residencial

1. Condiciones de seguridad de la edificación residencial:



En el diseño de la edificación residencial, será necesaria la consideración y puesta en marcha de las medidas que garanticen la adaptación de ésta a criterios inclusivos de género. En concreto:

- Las carpinterías y cerramientos de acceso a los portales serán transparentes garantizando la visibilidad del interior.
- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y estos elementos.
- Se evitará la disposición de la edificación con soportales. Cuando la construcción de este elemento sea imprescindible, se diseñará y articulará de tal manera que no produzca puntos ciegos ni obturaciones que puedan mermar la seguridad de su tránsito.
- Se evitarán los escalones y diferentes niveles respecto de la cota de la calle en los accesos a la edificación, implementando rampas u otras soluciones constructivas.
- En cualquier caso, será de aplicación lo establecido al respecto en el Decreto 80/2022 de Habitabilidad.

2. Dotación de terrazas en viviendas y cierre de terrazas en viviendas:

- a) Se recomienda la creación de balcones, terrazas y solanas con una dimensión mínima de 4,00 m² por elemento.
- b) En viviendas existentes con algún balcón, terraza o solana, se permitirá la incorporación a la vivienda de parte de esa superficie, siempre que se garantice una superficie exterior mínima de 4 m², a excepción de aquellos cierres planteados por criterios de eficiencia energética. Se mantendrá como exterior el balcón que ofrezca una mejor orientación, en el caso de que exista más de uno. Se garantizará un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado en las fachadas en las que se actúa.

Artículo 214.- Seguridad de los peatones en los aparcamientos en superficie

1. Condiciones generales:

- a) Se definirán itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.
- b) La anchura mínima de estos itinerarios se definirá dependiendo del número de plazas del aparcamiento y flujo de peatones estimado, con un mínimo de 1,20 m de anchura.
- c) En aparcamientos de zonas con actividad terciaria y equipamientos, donde es de esperar la afluencia de menores, personas mayores y/o personas que necesiten asistencia en el desplazamiento, estos itinerarios peatonales deberán formar una red. Su anchura mínima, en los pasillos secundarios será de 1,50 m y en los pasillos principales de 2,00 m.
- d) Si el recorrido peatonal es adyacente a una vía ajena al aparcamiento en la que los vehículos tengan limitada su velocidad máxima a menos de 50 km/h el itinerario se separará de esta vía con barreras de 0,50 m de altura o pavimento elevado. Si los vehículos pueden circular a una velocidad igual o superior a 50 km/h las barreras deberán ser de un mínimo de 0,80 m o el pavimento elevado contará además con algún tipo de protección física. En este caso la anchura del itinerario deberá ser, en todo caso, mayor o igual a 1,50 m.
- e) Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- f) Los itinerarios peatonales se iluminarán adecuadamente, con una instalación de alumbrado capaz de proporcionar una iluminancia mínima de 20 luxes medida a nivel del suelo, con un factor de uniformidad media del 40% en aparcamientos de zonas de actividad terciaria y equipamientos. En aparcamientos de parcelas industriales la iluminancia mínima será de 15 luxes.

2. Deberá señalizarse, conforme a lo establecido en el código de circulación:

- a) El sentido de circulación y las salidas.
- b) La velocidad máxima de circulación.
- c) Las zonas de tránsito y paso de peatones.
- d) Deberán señalizarse las zonas destinadas a almacenamiento, carga y descarga, además de delimitarlas con marcas viales o pintura en el pavimento.



TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 215.- Objeto

1. El presente Título VIII "Normas de Protección del Patrimonio Cultural", tiene por objeto identificar el patrimonio urbanístico y arqueológico catalogado del municipio de Getxo y señalar su régimen de protección, con el fin de garantizar su protección, conservación y puesta en valor.
2. La identificación del patrimonio urbanístico que se contiene en este Título, se concreta en el documento "Catálogo de Patrimonio" con 344 fichas y en la serie de planos de la serie CP-01 (12 planos).
3. La identificación del patrimonio arqueológico que contiene este Título se detalla en los artículos 228 y 229.
4. El régimen general de protección de los bienes y elementos identificados está sujeto a las determinaciones establecidas en Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.
5. El régimen específico será, igualmente, el que resulte de la Ley 6/2019 y, además, el propio de los decretos u órdenes de declaración de bien cultural y el establecido en este título y en el "Catálogo de Patrimonio" para los señalados como Bienes Culturales de Protección Básica y Protección Municipal. "Edificios y elementos de protección local".
6. A estos efectos, se tendrá en cuenta lo prevenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2019, de manera que los bienes culturales calificados pasarán a tener la consideración de bienes culturales de protección especial, mientras que los inventariados tendrán la consideración de bienes culturales de protección media, quedando todos ellos sometidos al régimen jurídico de protección propio del nivel de protección atribuido.
7. Los bienes del Estado no se encuentran sometidos a la Ley 6/2019 de acuerdo con la distribución competencial de las distintas administraciones.
8. En relación con los bienes que, estando incluidos en el Catálogo de Patrimonio, se encuentran situados en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección de dicho dominio, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca la correspondiente ficha del Catálogo de Patrimonio. Esta catalogación no implica deber alguno de conservación para la Administración del Estado, derivado de su titularidad sobre el dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 216.- Ámbito y categorías de protección

1. El régimen protector se articula para todos los edificios, espacios y elementos del término municipal.
2. Los edificios, espacios y elementos objeto de protección se integran en alguna de las siguientes categorías:
 - a) Monumento.
 - b) Conjunto Monumental.
 - c) Edificios y otros elementos de interés.

Artículo 217.- Niveles de protección, grados de protección y grados de afección

1. Los bienes, edificios, espacios y elementos que componen el patrimonio cultural del municipio de Getxo se clasificarán en alguno de los siguientes niveles de protección:
 - a) Bienes culturales de Nivel 1. Protección Especial.
 - b) Bienes culturales de Nivel 2. Protección Media.
 - c) Bienes culturales de Nivel 3. Protección Básica.



- d) Bienes culturales de Nivel 4. Protección Municipal.
2. La inclusión en un determinado nivel determinará las medidas de protección, con especificación de las actuaciones admisibles o, en su caso, prohibidas de acuerdo con la Ley 6/2019, las Órdenes o Decretos de protección y la normativa de este PGOU.
- A estos efectos, se tendrá en cuenta lo prevenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2019, de manera que los Bienes Culturales Calificados pasarán a tener la consideración de Bienes Culturales de Nivel 1. Protección Especial, mientras que los Inventariados tendrán la consideración de Bienes Culturales de Nivel 2. Protección Media, quedando todos ellos sometidos al régimen jurídico de protección aplicable al nivel atribuido.
 - El Catálogo de Protección reconoce como Bienes Culturales de Protección Básica a aquellos inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019, por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora. El régimen de protección para estos bienes queda establecido en la Ley 6/2019, así como en el Catálogo de Patrimonio.
 - El Catálogo de Patrimonio identifica así mismo los Bienes Culturales de Protección Municipal, para los que determina el régimen de protección de aplicación.
 - La declaración de un elemento como bien cultural de Nivel 3. Protección Básica y Nivel 4. Protección Municipal solo podrá ser dejada sin efecto, de forma total o parcial, por los mismos trámites seguidos para su declaración.
3. El Catálogo de Patrimonio de este PGOU incorpora los bienes que componen el patrimonio cultural clasificándolos en atención a los niveles de protección que establece la Ley 6/2019. Así mismo y en orden a evitar confusiones con los Niveles de Protección propios de los Conjuntos Monumentales Calificados, a estos últimos se les va a denominar Grados de Protección. Estos grados de protección son los que siguen:
- Grado 1. Protección Especial
 - Grado 2. Protección Media
 - Grado 3. Protección Básica
4. El grado de afección establece las partes de los edificios o elementos dignos de protección.
- Para la determinación del grado de afección, se tendrá en cuenta:
 - En relación con los Bienes Culturales de Nivel 1. Protección Especial, lo dispuesto en el Decreto por el que se declara su protección y en todo caso lo determinado por la Ley 6/2019.
 - En relación con los Bienes Culturales de Nivel 2. Protección Media, lo dispuesto en la Orden por el que se declara su protección y en todo caso lo determinado por la Ley 6/2019.
 - En relación con los Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica y Nivel 4. Protección Municipal, el Catálogo de Patrimonio, que establece diferentes grados de afección en función de las partes de los edificios o elementos que se consideran con valor cultural y por tanto dignos de preservar.
 - Dada la escala general de la redacción del PGOU, los grados de afección definidos en las fichas del Catálogo de Patrimonio se presumen como mínimos, por lo que la intervención constructiva que se quiera realizar en los edificios de Nivel 3. Protección Básica y Nivel 4. Protección Municipal deberá ser revisada a la entrega del proyecto de construcción que contendrá un análisis detallado del edificio en su estado actual con una valoración de patrimonio cultural de todo el edificio que deberá ser revisada por el ayuntamiento para la concesión de licencia de obras.
 - Los grados de afección asignados a cada edificio o elemento de Nivel 3. Protección Básica y Nivel 4. Protección Municipal, se listan en los artículos 232 y 234 de la presente normativa y de forma específica se detallan en las fichas del Catálogo de Patrimonio, y son los siguientes:
 - Conjunto completo en su integridad
 - Edificio completo en su integridad
 - Elemento completo en su integridad
 - Envoltente de edificio en su integridad y elementos singulares interiores
 - Envoltente de edificio en su integridad
 - Fachadas a calle
 - Fachadas
 - Fachada principal



Artículo 218.- Grados de intervención

1. Las fichas del Catálogo de Patrimonio establecen los tipos de intervenciones constructivas para cada uno de los edificios o elementos del Nivel 3. Protección Básica y Nivel 4. Protección Municipal en consonancia con el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado:
 - a) 1. Restauración Conservadora
 - b) 2. Consolidación
 - c) 3. Reforma
2. Las intervenciones constructivas de 2. Consolidación y 3. Reforma podrán así mismo tener aparejadas obras de Conservación y Ornato tal y como se describen en el Decreto 317/2002.
3. Excepcionalmente, y de forma justificada, para los edificios o elementos protegidos, que por su estado de conservación sea inviable la consolidación o su reforma, podrá plantearse la reedificación sin alterar ninguno de los valores por lo que fue protegido el bien.

Artículo 219.- Rango normativo del Catálogo y Planes Especiales

1. El Catálogo del Plan General mencionado en el presente Título tiene la naturaleza documental a la que se refieren los artículos 60 y 62.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y 31.1 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de dicha Ley, y se redacta en ejercicio de las competencias atribuidas por los artículos 50.2 h) de la Ley 2/2006 y 4 a) de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
2. Los Planes Especiales mencionados en el presente título tienen la naturaleza documental a la que se refiere el artículo 59.2.c)3) de la Ley 2/2006.

Artículo 220.- Las fichas del Catálogo

1. El Catálogo se organizará en fichas para los bienes, edificios, espacios y elementos protegidos. Cada ficha tendrá la siguiente estructura:
 - a) Denominación/Identificación del bien protegido
 - b) Un código o referencia que responde a la siguiente secuencia: Polígono/Manzana/Parcela
 - c) Dirección postal
 - d) Plano de situación general y Plano de situación
 - e) Cuadro de información con los datos principales del bien y fuentes de datos de patrimonio cultural
 - f) Observaciones
 - g) Ordenación Asignada, con las siguientes determinaciones:
 - Categoría de Protección
 - Nivel y Grado de Protección
 - Grado de Afección
 - Grado de Intervención



CAPÍTULO II. MONUMENTOS

Artículo 221.- Identificación de los "Monumentos"

Se relacionan a continuación los "Monumentos", identificados en el Catálogo de Patrimonio y en la serie de planos CP-01.

1. PUENTE COLGANTE.
 - a) Declaración: PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD; DECISIÓN 30/COM 8b.49 UNESCO del Comité de Patrimonio de la Unesco en Sesión del 8 al 16 de Julio de 2.006.
 - b) Ámbito de delimitación: El concretado en el Anexo I - Delimitación del Decreto 108/2003, de 20 de mayo que dispone adaptar a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, la declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor del Puente «Vizcaya», excluyendo la superficie afectada por el Sistema General Portuario (BOPV nº 111 de 2.003).
 - c) Localización: La señalada en el plano CP – 01, C – 12.
 - d) Carece de ficha en el Catálogo de Patrimonio y el régimen de protección del Ámbito de Delimitación es el recogido en el Anexo III del Decreto 108/2003.
2. IGLESIA DE ANDRA MARI DE GETXO:
 - a) Declaración:
 - Orden de 3 de Octubre de 2.001, se inscribe la Iglesia de Andra Mari de Getxo (Bizkaia) como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, debiéndose enmarcar las intervenciones constructivas en este elemento en los términos de la Restauración Conservadora, contenidas en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, además de las incluidas en los niveles superiores de protección (BOPV nº 205 de 2.001).
 - Orden de 3 de Octubre de 2.001, se inscribe la Iglesia de Andra Mari de Getxo (Bizkaia) como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (corrección de errores, BOPV nº 104 de 2.002).
 - b) Ámbito de Delimitación: El establecido por el Anexo II de la Orden de 3 de octubre de 2.001.
 - c) Nivel de Protección: Nivel 2. Protección Media.
 - d) Localización: La señalada en el plano CP – 01, C – 04.
 - e) Dirección: Calle Maidagan Kalea, 57.
3. CASA AMOROTOENA:
 - a) Declaración:
 - Orden de 13 de septiembre de 1993, del Consejero de Cultura, se inscribe la Casa Amorotoena como Bien Cultural, con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV nº 186 de 1.993).
 - Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (BOPV nº 106 de 2.001).
 - b) Ámbito de Delimitación: El establecido por el Anexo II de la Orden de 13 de septiembre de 1993.
 - c) Nivel de Protección: Nivel 1. Protección Especial.
 - d) Grado de protección: Grado 3. Protección Básica
 - e) Localización: La señalada en el plano CP – 01, C – 06.
 - f) Dirección: Calle San Nicolás Kalea, 01.
4. FÁBRICA HARINO PANADERA.
 - a) Declaración: Orden de 14 de junio de 2007, de la Consejera de Cultura, se inscribe la Fábrica Harino Panadera como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV nº 135 de 2.007).
 - b) Ámbito de Delimitación: El establecido por el Anexo I de la Orden de 14 de junio de 2007.
 - c) Nivel de Protección: Nivel 2. Protección Media.
 - d) Localización: La señalada en el plano CP – 01, C – 12.
 - e) Dirección: Calle Máximo Aguirre Kalea, 22.



Artículo 222.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas

Las medidas de protección, y las actuaciones admisibles y prohibidas serán las resultantes de la Ley 6/2019 y el Decreto o la Orden de declaración, tal y como se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Patrimonio.

CAPÍTULO III. CONJUNTO MONUMENTAL CINTURÓN DE HIERRO Y DEFENSAS DE BILBAO

Artículo 223.- Identificación del Cinturón de Hierro y defensas de Bilbao

5. CINTURÓN DE HIERRO Y DEFENSAS DE BILBAO

- Declaración: Decreto 195/2018, de 26 de diciembre, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Cinturón de Hierro y defensas de Bilbao (Álava y Bizkaia) (BOPV nº 5, de 2.019).
- Ámbito de Delimitación: El establecido por el Anexo I del Decreto 195/2018.
- Nivel de Protección: Nivel 1. Protección Especial.
- Grado de Protección: Grado 1. Protección Especial
- Localización: La señalada en el plano CP – 01, C – 01.

Artículo 224.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas

Las medidas de protección, y las actuaciones admisibles y prohibidas serán las resultantes de la Ley 6/2019 y el Decreto 195/2018, tal y como se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Patrimonio.

CAPÍTULO IV. CAPÍTULO IV.- CONJUNTO MONUMENTAL DEL ÁREA SINGULARIZADA DE GETXO

Artículo 225.- Identificación del ámbito del Área Singularizada de Getxo

- Declaración:
 - Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (publicado en el BOPV nº 106 de 2.001).
 - Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (corrección de errores BOPV nº 32 de 2.002).
 - Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (corrección de errores BOPV nº 35 de 2.002).
 - Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (corrección de errores BOPV nº 104 de 2.002).
 - Desafección de Rivera nº 9 a través del Decreto 52/2005, de 8 de marzo, por el que se acuerda la desafección del inmueble sito en el nº 9 de la calle Ribera en Getxo (Bizkaia), incurso en un procedimiento de declaración de ruina y bien cultural afectado por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el Área Singularizada de Getxo y se fija su régimen de protección (BOPV nº 58 de 2.005).
- Ámbito de Delimitación: el establecido por el Anexo II del Decreto 89/2001 de 22 de mayo de 2.001.
- La protección del Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo comprende:
 - La Zona A (Puerto Viejo)
 - La Zona B
 - La Zona C
 - La Zona de Protección excluyendo la superficie afectada por el Sistema General Portuario (BOPV nº 111 de 06-06-2003).
- Nivel de protección: Nivel 1. Protección Especial.



5. Establece los siguientes grados de Protección:

a) ESPACIOS URBANOS

- Calles y callejas.
- Plazas y parques.
- Escaleras y miradores.
- Espacios libres en parcelas privadas.

- b) Grado 1. Protección Especial
c) Grado 2. Protección Media
d) Grado 3. Protección Básica
e) Discordancia

6. Localización: la señalada en los planos CP – 01: C-06, C-07, C-08, C-09, C-11 y C-12.

— NIVEL 1 PROTECCIÓN ESPECIAL. GRADO 1. PROTECCIÓN ESPECIAL (10 fichas):

- 6.- GALERÍAS DE PUNTA BEGOÑA: Calle Paseo Marques de Arriazu e Ibarra Kalea / Muelle Ereaga Kaia
- 7.- PALACIO EGUZKIALDE: Calle Paseo del Puerto Kalea, 02
- 8.- PALACIO DE LUIS LEZAMA LEGUIZAMÓN: Calle Atxekolandeta Kalea, 01
- 9.- PALACIO ARRILUZE: Calle Atxekolandeta Kalea, 15
- 10.- PALACIO MARQUÉS DE OLASO: Avenida Algorta Etorbidea, 08
- 11.- CASA ROSADA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 20
- 12.- RESIDENCIA LOS ROSALES: Calle Paseo del Puerto Kalea, 20C
- 13.- IGLESIA DE SAN IGNACIO: Plaza San Ignacio - San Ignazio Plaza, 01A
- 14.- RESIDENCIA BAKE-EDER: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 32
- 15.- CASA DE SIR RAMÓN DE LA SOTA, PALACIO LERTEGI: Calle Cervantes Kalea, 04

— NIVEL 1 PROTECCIÓN ESPECIAL. GRADO 2 PROTECCIÓN MEDIA (40 fichas):

- 16.- HOTEL NEGURI: Avenida Algorta Etorbidea, 14 / Calle Urumea Kalea, 02
- 17.- CASA DE LEZAMA-LEGUIZAMÓN / CASA TXOMINTXU: Avenida Algorta Etorbidea, 17
- 18.- ZUBIAGA: Avenida Algorta Etorbidea, 09
- 19.- PALACIO VALLEJO: Calle Amann Kalea, 04
- 20.- PALACIO ITSASO ALDE: Calle Andrés Isasi Kalea, 12
- 21.- CASERÍO AIZGOYEN: Calle Atxekolandeta Kalea, 11
- 22.- BELRESPIRO: Calle Atxekolandeta Kalea, 20
- 23.- PALACIO AMPUERO: Calle Atxekolandeta Kalea, 09
- 24.- CASA JOLASETA: Avenida Los Chopos Etorbidea, 14
- 25.- PALACIO SANGRONIZ: Avenida Algorta Etorbidea, 29
- 26.- ANTIGUA CASA URIZAR: Calle Cristóbal Colón Kalea, 23
- 27.- CASA DE VECINOS DE CARLOS PRADO: Muelle Evaristo Churruka Kaia, 04
- 28.- ZUBIZARRETA: Muelle Evaristo Churruka Kaia, 08
- 29.- ANTIGUA ESTACIÓN DE NEGURI: Calle Ormetxe Kalea, 02
- 30.- AYUNTAMIENTO DE GETXO: Calle Los Fueros Kalea, 01
- 31.- CASA DE VECINOS: Avenida Basagoiti Etorbidea, 05 / Calle Bilbao Kalea, 05, 07, 09 / Calle Juan Barroeta Kalea, 01, 01B
- 32.- CASA IZPEGI: Avenida Leioa Etorbidea, 01A y 01B
- 33.- SENDITZUEGI: Avenida Leioa Etorbidea, 10
- 34.- MIRAMAR 2: Calle Miramar Kalea, 02
- 35.- MIRAMAR: Calle Miramar Kalea, 09
- 36.- VILLA LEONOR: Avenida Neguri Etorbidea, 16
- 37.- CASA SAN RAFAEL: Avenida Neguri Etorbidea, 19
- 38.- CLUB NEGUBIDE: Calle Paseo del Puerto Kalea, 10
- 39.- SANTA BARBARA: Calle Paseo del Puerto Kalea, 12
- 40.- IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN: Calle Paseo del Puerto Kalea, 18 / Calle El Carmen Kalea, 09
- 41.- CASA DE CARLOS PRADO: Calle Paseo del Puerto Kalea, 06
- 42.- ZARRACATIN: Calle Paseo del Puerto Kalea, 08
- 43.- UDAETXE: Avenida Salsidu Etorbidea, 46
- 44.- JARDÍN-GANE: Calle San Nicolás Kalea, 02



- 45.- PALACIO CHURRUCA: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 14
- 46.- CASA AMANDRERENA: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 21
- 47.- CASA ITXASBEGI: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 27
- 48.- PALACIO VALDÉS: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 36
- 49.- CASA DE TOMÁS ALLENDE: Calle Cristóbal Valdés Kalea, 02
- 50.- Avenida Zugatzarte Etorbidea, 49
- 51.- VILLA ARIATZA: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 51
- 52.- PALACIO SAN JOSEREN: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 52
- 53.- CASA KAI ALDE: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 53
- 54.- CASA DE LUIS ARANA "CASA CISCO": Avenida Zugatzarte Etorbidea, 61
- 55.- Calle Zumardia Kalea, 03

— NIVEL 1 PROTECCIÓN ESPECIAL. GRADO 3 PROTECCIÓN BÁSICA (106 fichas):

- 56.- Avenida Algorta Etorbidea, 02
- 57.- MIRAFLORES: Avenida Algorta Etorbidea, 20
- 58.- ATE GORRI: Avenida Algorta Etorbidea, 28
- 59.- LLORENTE: Avenida Algorta Etorbidea, 07
- 60.- CASA COINPASA: Calle Amann Kalea, 02A
- 61.- ANTIGUA CASA VILLA VICTORIA: Calle Amann Kalea, 03
- 62.- CASAS SIMÉTRICAS: Calle Andrés Isasi Kalea, 08, 10
- 63.- Muelle Las Arenas-Areeta Kaia, 62, 64, 66
- 64.- AIREA-TOKIA y MARGAR- TOKIA: Calle Aretxeta Kalea, 04, 04A, 06
- 65.- Calle Arriluze Kalea, 03
- 66.- NIRE ECHEA: Calle Arriluze Kalea, 04
- 67.- VILLA BEGO: Carretera Asua – La Avanzada Errepidea, 07
- 68.- ANTIGUA FONDA BUENAVISTA: Calle Atxekolandeta Kalea, 18
- 69.- PALACIO MUDELA: Calle Atxekolandeta Kalea, 03
- 70.- CASA LEZAMA LEGUIZAMÓN: Calle Atxekolandeta Kalea, 08
- 71.- Avenida Los Chopos Etorbidea, 01
- 72.- Avenida Los Chopos Etorbidea, 11A y 13
- 73.- PALACIO FIGOLS: Avenida Los Chopos Etorbidea, 12
- 74.- ANTIGUO HOTEL LOS CHOPOS: Avenida Los Chopos Etorbidea, 02
- 75.- BIDARTE: Avenida Los Chopos Etorbidea, 04
- 76.- Avenida Los Chopos Etorbidea, 09
- 77.- Calle Los Tilos Kalea, 16, 18 / Calle Juan Prado Kalea, 06
- 78.- VILLA MARGARITA: Avenida Ferrocarril-Trenbidea Etorbidea, 08
- 79.- Avenida Ferrocarril-Trenbidea Etorbidea, 10
- 80.- BAZTAR ETXE: Avenida Ferrocarril-Trenbidea Etorbidea, 16
- 81.- TANGORA: Calle Bajada de Ereaga Kalea, 03
- 82.- ONDARTZIRI: Calle Bajada de Ereaga Kalea, 05
- 83.- ALDE ETXEA: Calle Bajada de Ereaga Kalea, 07
- 84.- Calle Bajada de Ereaga Kalea, 09
- 85.- KAI GANE: Calle Barria Kalea, 25
- 86.- UKONDO: Avenida Basagoiti Etorbidea, 1 / Calle Bajada de Ereaga Kalea, 04
- 87.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 12
- 88.- PALACIO ZUBIAGA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 14
- 89.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 15
- 90.- ALBEGI: Avenida Basagoiti Etorbidea, 21
- 91.- ITXASLUZE: Avenida Basagoiti Etorbidea, 25
- 92.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 03 / Calle Bilbao Kalea, 11, 13
- 93.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 30
- 94.- URIARTE: Avenida Basagoiti Etorbidea, 32
- 95.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 41
- 96.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 68
- 97.- Calle Bilbao Kalea, 12, 14
- 98.- ANTIGUA CASA ANDERSCH: Calle Bilbao Kalea, 08
- 99.- Calle Bilbao Kalea, 04
- 100.- Calle El Carmen Kalea, 05

NORMATIVA GENERAL



- 101.- EGUZKI EDER: Calle Paseo del Puerto Kalea, 09, 11, 11A
- 102.- Avenida Zugatzarte Etorbidea, 58
- 103.- CHALE DOBLE MÚGICA: Calle Cristóbal Colón Kalea, 03
- 104.- Calle Cristóbal Colón Kalea, 17
- 105.- GELUNEALDE: Calle Cristóbal Colón Kalea, 02A
- 106.- PALACIO LA QUINTANA: Calle Cristóbal Colón Kalea, 06
- 107.- Calle Cristóbal Valdés Kalea, 05 / Calle Santiago Zabala Kalea, 03A
- 108.- Calle Cristóbal Valdés Kalea, 07
- 109.- Calle Santiago Zabala Kalea, 05
- 110.- Calle Santiago Zabala Kalea, 07
- 111.- Calle Enrique Aresti Kalea, 03
- 112.- Muelle Evaristo Churruga Kaia, 02
- 113.- Calle Particular de Ibarra Kalea, 04
- 114.- Calle Las Mercedes Kalea, 01
- 115.- CASA DOBLE DE LA VIUDA DE LONGA: Avenida Leioa Etorbidea, 14A, 14B
- 116.- ETXETXU: Avenida Leioa Etorbidea, 15
- 117.- Avenida Leioa Etorbidea, 17
- 118.- Avenida Leioa Etorbidea, 19
- 119.- ANTIGUO RESTAURANTE JOLASTOKI: Avenida Leioa Etorbidea, 24
- 120.- ANTIGUA VILLA RAFAEL: Avenida Leioa Etorbidea, 25
- 121.- ANTIGUA VILLA ROSA: Calle Paseo del Puerto Kalea, 15
- 122.- ANTIGUO PALOMAR DE JOLASETA: Avenida Leioa Etorbidea, 37A, 37B
- 123.- Calle Manuel Smith Kalea, 20A, 20B
- 124.- BETI ALAI: Calle Manuel Smith Kalea, 22
- 125.- Calle Manuel Smith Kalea, 23, 23A, 23B
- 126.- Calle Manuel Smith Kalea, 24
- 127.- GOBELATX: Calle Negubide Kalea, 41
- 128.- Calle Negubide Kalea, 43
- 129.- Calle Negubide Kalea, 45
- 130.- ETXEBITARTE: Avenida Neguri Etorbidea, 02
- 131.- Avenida Neguri Etorbidea, 04
- 132.- Avenida Neguri Etorbidea, 08, 12
- 133.- CASA DE LOS VECINOS DE MANUEL SMITH: Avenida Neguri Etorbidea, 09
- 134.- CASA ONDARGAIN: Calle Ondategi Kalea, 10
- 135.- Calle Ondategi Kalea, 03
- 136.- Calle Ondategi Kalea, 05
- 137.- CASA ANAIBIENEA: Calle Ondategi Kalea, 06
- 138.- Calle Ondategi Kalea, 07
- 139.- CASA ITXASALDE: Calle Ondategi Kalea, 08
- 140.- Calle Paseo del Puerto Kalea, 01
- 141.- ANTIGUA CASA BASTERRA: Calle Paseo del Puerto Kalea, 17
- 142.- Calle Paseo del Puerto Kalea, 19A, 19B
- 143.- Avenida Leioa Etorbidea, 20
- 144.- TXALETA: Calle Paseo del Puerto Kalea, 24
- 145.- CASA ROCHELT: Calle Joaquín Arizaga Kalea, 03
- 146.- Calle Particular de Ibarra Kalea, 06
- 147.- Calle Joaquín Arizaga Kalea, 07
- 148.- PUERTO VIEJO:
 - Muelle Ereaga Kaia, 16, 18, 22, 24, 26, 32, 34, 36, 42 ;
 - Calle Portuzarra Kalea, 02, 05, 05A, 06, 08, 08B, 10, 01, 03, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39;
 - Calle Ribera Kalea, 06B, 08, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 05, 07, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23A, 23B, 25, 27, 29, 31, 33, 33A, 35, 35A, 39, 41, 43, 45;
 - Calle Aretxondo Kalea, 20, 22, 24, 7, 9, 11A, 11B, 11C, 13;
 - Calle Nueva Kalea, 02, 04A, 04B, 06, 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13;
 - Calle Calleja Kalea, 02, 04, 06, 08, 08B, 10, 12, 01, 03, 05, 07, 09;
 - Calle Caridad Kalea, 12, 18, 20;
 - Calle Cuesta Usategi Kalea, 02, 04, 06, 08, 10;

NORMATIVA GENERAL



- Calle San Nicolás Kalea, 22, 24, 26, 28, 21, 21A, 23.
- 149.- GOIKO ALAY: Calle San Ignacio Kalea, 05
 - 150.- ANTIGUA VILLA ISABEL: Calle San Isidro Kalea, 02
 - 151.- Calle San Isidro Kalea, 06
 - 152.- CASA AMOROTOENA: Calle San Nicolás Kalea, 01
 - 153.- ITSASO GANE: Calle Tomás Urquijo Kalea, 05
 - 154.- ETXE BIKIAK: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 04, 06
 - 155.- Avenida Zugatzarte Etorbidea, 41, 43, 45, 47 / Muelle Las Arenas-Areeta Kaia, 68, 70, 72, 74, 76
 - 156.- VILLA ABCD: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 03, 05
 - 157.- VILALLONGA: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 50
 - 158.- CASA DE F. ALONSO ALLENDE: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 55
 - 159.- Avenida Zugatzarte Etorbidea, 59A, 59B, 59C
 - 160.- CASA CISCO II: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 63
 - 161.- CASA DE GUARDESES: Avenida Las Arenas-Areeta Etorbidea, 07

—DISCORDANCIA

- HOTEL RESTAURANTE TAMARISES: Muelle de Ereaga Kaia, 08
- Calle Bajada de Ereaga Kalea, 19

Artículo 226.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas

Las medidas de protección, y las actuaciones admisibles y prohibidas serán las resultantes de la Ley 6/2019 y el Decreto 89/2001, tal y como se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Patrimonio.

CAPÍTULO V. CONJUNTO MONUMENTAL ANTIGUA RED DE SANEAMIENTO DE BILBAO, SITA EN BILBAO Y GETXO

Artículo 227.- Identificación y protección

1. La identificación de los elementos protegidos así como su régimen de protección se incluyen en el Decreto 69/2022, de 31 de mayo, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, la Antigua Red de Saneamiento de Bilbao, sita en Bilbao y Getxo (Bizkaia) (BOPV nº 114, de 14-06-2022).
2. Nivel de Protección: Nivel 1. Protección Especial.
3. Ámbito de Delimitación: El establecido por el Anexo II del Decreto 69/2022.
4. Localización: la señalada en los planos CP - 01: C - 02, C - 04, C - 05 y C - 05.
5. Los elementos protegidos en el término municipal de Getxo son los siguientes (6 fichas):
 - 162.- Malakate Tunel Boca (MLK - 01) dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre
 - 163.- Malakate Matxi - Kortiñe (MLK - 02)
 - 164.- Malakate Peña Santa Marina (MLK - 03)
 - 165.- Malakate Osabena (MLK - 04)
 - 166.- Malakate Maidagan (MLK - 05)
 - 167.- Malakate Ollaretxe (MLK - 06)



CAPÍTULO VI. ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 228.- Identificación de las Zonas de Presunción Arqueológica

1. Son las identificadas en la Resolución de 5 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Getxo (BOPV nº 105, de 04-06-1997).
 - a) Comprende:
 - 1. Iglesia y entorno de Santa María de Getxo (B)
 - 2. Ermita de San Martín (sin estructuras visibles) (E)
 - 3. Ermita de San Nicolás de Bari (A)
 - 4. Batería de Usategi (sin estructuras visibles) (E)
 - 5. Fuerte de Arrigunaga (sin estructuras visibles) (E)
 - 6. Caserío Saratxaga (A)
2. Se recogen como condicionante superpuesto a la ordenación en los la serie de planos CS-07 de Condicionantes Superpuestos.

Artículo 229.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas

Las medidas de protección, y las actuaciones admisibles y prohibidas serán las resultantes de la Ley 6/2019 y Resolución de 5 de mayo de 1997.

CAPÍTULO VII. BIENES DE PROTECCIÓN BÁSICA Y DE PROTECCIÓN MUNICIPAL

Artículo 230.- Identificación de Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica

1. Son Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica los incluidos como tales en el Catalogo de Patrimonio de este Plan General, conforme determina la Ley 6/2019 (46 fichas).
2. Nivel de Protección: Nivel 3. Protección Básica.
3. Localización: En la serie de planos CP – 01

Artículo 231.- Listado y Grados de Afección de los Bienes Culturales de Nivel 3. Protección Básica

1. Conjunto completo en su integridad (2 fichas)
 - 168.- COOPERATIVA "EL HOGAR OBRERO DE GETXO"
 - Calle General Echagüe Kalea, 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40;
 - Calle Caja de Ahorros Kalea, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43;
 - Calle Ezequiel Aguirre Kalea, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46
 - 169.- CEMENTERIO MUNICIPAL: Calle Bostgarrena Kalea 03A
2. Elemento completo en su integridad (20 fichas)
 - 170.- PANTEÓN E.K.L. EARLE: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana A1
 - 171.- PANTEÓN INCHAURTIETA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana A3
 - 172.- PORTADA DEL CEMENTERIO MUNICIPAL: Calle Bostgarrena Kalea, 03A
 - 173.- CAPILLA ASTORQUI ZAVALA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B10
 - 174.- PANTEÓN VENANCIO ECHEVARRÍA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B2
 - 175.- CAPILLA DE Dª SERAPIA MÚJICA VIUDA DE ARECHETA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B3



- 176.- PANTEÓN VALLE: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B4
- 177.- PANTEÓN ARROLA LACA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B8
- 178.- PANTEÓN EMILIO BASAGOITI: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana A7
- 179.- PANTEÓN FERRER: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana C2
- 180.- PANTEÓN DE D^a SALVADORA CORTINA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana C40 – 42 – 44
- 181.- PANTEÓN ANSOLEAGA E HIJOS: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana C5 – 7
- 182.- PANTEÓN SANGRONIZ: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana B1
- 183.- PANTEÓN DÍLIZ: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana E12 – 16
- 184.- PANTEÓN DE G. SALAZAR: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana E2 – 6
- 185.- PANTEÓN GARAY Y PASCUAL: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana F40
- 186.- CAPILLA GALDIZ Y HORMAECHEA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana G1
- 187.- PANTEÓN ECHEVARRIETA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana G12
- 188.- CAPILLA DE ANTONIO BASAGOITI Y ARTETA: Calle Bostgarrena Kalea, 03A Manzana G12
- 189.- LAVADERO MUNICIPAL DE MARTITURRI: Estrada Martiturri estarta, s/n (a la altura entre 22 y 32)

3. Edificio completo en su integridad (8 fichas)

- 190.- FUERTE DE LA GALEA: Carretera Galea Errepidea, s/n (a la altura del 32)
- 191.- MOLINO DE AIXERROTA: Carretera Galea Errepidea, 30
- 192.- CAPILLA DEL CEMENTERIO: Calle Bostgarrena Kalea, 03A
- 193.- HUMILLADERO DEL SANTO ANGEL DE LA GUARDA: Avenida Angel Etorbidea, 49 – 02
- 194.- IGLESIA DE LOS PADRES TRINITARIOS: Calle San Martin Kalea, 06
- 195.- IGLESIA DE SAN NICOLÁS DE BARI: Plaza San Nikolas Plaza, 01
- 196.- ERMITA DE SANTA ANA: Plaza Santa Ana Plaza, 01A
- 197.- ERMITA DE SANTA COLOMA: Calle Larrañazubi Kalea s/n

4. Envoltente de edificio en su integridad y elementos singulares interiores (14 fichas)

- 198.- PALACIO SANTA CLARA: Calle Los Fueros Kalea, 06
- 199.- CASA SAN IGNACIO: Calle Aiboa Kalea, 13
- 200.- CASA CISCO III: Avenida Zugazarte Etorbidea, 65
- 201.- Calle Negubide 31, 33
- 202.- RESTAURANTE UGARTENA: Calle Caridad Kalea, 02
- 203.- RESTAURANTE TELLAGORRI: Avenida Algorta Etorbidea, 55
- 204.- CASA PERUTXENA: Calle San Nicolás Kalea, 05
- 205.- VILLA MANTEKENA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 66
- 206.- URIBARRI BEKOA BASERRIA: Estrada Martiturri Estarta, 01
- 207.- Avenida Las Arenas – Areeta Etorbidea, 10
- 208.- Plaza Escuelas – Eskolak Plaza, 03
- 209.- Plaza Escuelas – Eskolak Plaza, 01
- 210.- Calle Las Mercedes Kalea, 08
- 211.- ESCUELA DE MÚSICA ANDRES ISASI: Calle Las Mercedes Kalea, 06

5. Envoltente de edificio en su integridad (2 fichas)

- 212.- Calle Bidearte Kalea, 06
- 213.- Calle Urquijo – Urkijo Kalea, 12

Artículo 232.- Identificación de los Bienes Culturales de Nivel 4. Protección Municipal

1. Son Bienes Culturales de Nivel 4. Protección Municipal los incluidos como tales en el Catálogo de Patrimonio de este Plan General, conforme determina la Ley 6/2019 (133 fichas).
2. Nivel de Protección: Nivel 4. Protección Municipal.
3. Localización: En la serie de planos CP-01.

Artículo 233.- Listado y Grados de Afección de los Bienes Culturales de Nivel 4. Protección Municipal



1. Edificio completo en su integridad (2 fichas)
 - 214.- MOLINO ARNEBARRE: Camino de Azkorri a Sopelana s/n
 - 215.- FARO DE PUNTA GALEA: Carretera Galea Errepidea, 56

2. Envoltente de edificio en su integridad y elementos singulares interiores (53 fichas)
 - 216.- MOLINO DE BOLUZARRETA: Calle Larrañazubi Kalea, 15B
 - 217.- Avenida Neguri Etorbidea, 15
 - 218.- ANTIGUA VILLA FELISA: Avenida Neguri Etorbidea, 03
 - 219.- Avenida Leioa Etorbidea, 03 / Calle Los Tilos Kalea, 02
 - 220.- Calle Paseo del Puerto Kalea, 20, 20A, 20B
 - 221.- ALGORTAKO BATZOKIA: Avenida Algorta Etorbidea, 104
 - 222.- Calle Telletxe Kalea, 01E
 - 223.- Calle Juan Bautista Zabala Kalea, 01
 - 224.- CASA ONENA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 52 / Avenida Algorta Etorbidea, 51
 - 225.- CASA TANGORA: Avenida Algorta Etorbidea, 98
 - 226.- IBERRE-GOIKOA BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 21A
 - 227.- BARRENETXEA BASERRIA: Estrada Diliz Estarta, 21A, 21B
 - 228.- SARATXAGA BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 27 / Estrada Goienetxe Estarta, 01
 - 229.- DILIZ BASERRIA: Estrada Diliz Estarta, 19, 19A
 - 230.- DILIZ – ANDI BASERRIA: Estrada Diliz Estarta, 15
 - 231.- IBERRE-BEKO BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 22
 - 232.- ARTEAGA AURREKOA BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 13
 - 233.- ARTEAGA BASERRIA: Estrada Diliz Estarta, 04
 - 234.- TORRENETXE BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 22
 - 235.- BASALBO BASERRIA: Estrada Martiturri Estarta, 18
 - 236.- GOÑI BASERRIA: Estrada Ormaza Estarta, 06, 08, 10, 14, 16
 - 237.- GOÑI – GOIKO BASERRIA: Calle Torrebarria Kalea, 19, 21
 - 238.- OSABENA BASERRIA: Calle Torrebarria Kalea, 07, 09
 - 239.- Calle Torrebarria Kalea, 01
 - 240.- Avenida Zugatzarte Etorbidea, 57
 - 241.- CASA NERVIÓN: Calle Lertegi, 18
 - 242.- ZABALLA: Carretera Asua – La Avanzada Errepidea, 12
 - 243.- ANDRA MARIKO BATZOKIA: Calle Maidagan Kalea, 59
 - 244.- Calle Sarrikobaso Kalea, 02
 - 245.- Calle San Ignacio Kalea, 09
 - 246.- TXOMIN GORRENA BASERRIA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 93
 - 247.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 76
 - 248.- VILLA DOBLE ANTONIO Y SAN MARTÍN: Calle San Martín Kalea, 14, 16
 - 249.- VILLA HILARIO: Calle Trinidad Kalea, 06
 - 250.- ANTIGUA COCHERA DE SAN JOSEREN: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 52 – 02
 - 251.- MURU BASERRIA: Estrada Muru Estarta, 04
 - 252.- URETXAGA BASERRIA: Estrada Martiturri Estarta, 09
 - 253.- VILLAVERDE GOIKOA BASERRIA: Estrada Villaverde Estarta, 06
 - 254.- VILLAVERDE BASERRIA: Estrada Villaverde Estarta, 01
 - 255.- Calle Mayor Kalea, 01
 - 256.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 04
 - 257.- ZUBIZARRETA Y MINGOYA SMITH: Plaza Zubiko Enparantza Plaza, 08
 - 258.- ONDARRETAO BATZOKIA: Calle Bidebarrieta Kalea, 04
 - 259.- Calle Novia Salcedo Kalea, 22, 24
 - 260.- Calle Joaquin Arellano Kalea, 03A, 03B
 - 261.- CASA DE VECINDAD EXENTA: Calle Santa Ana Kalea, 05
 - 262.- Calle San Nicolás Kalea, 20A, 20B, 20C, 20D
 - 263.- LARRAZABAL – ATZEKOA BASERRIA: Carretera Zientoetxe Errepidea, 45, 45A
 - 264.- ERROTAETXU BASERRIA: Carretera Santa Maria Errepidea, 29
 - 265.- Calle Larrañazubi Kalea, 18A
 - 266.- MOLINO IBARREKO ERROTA: Calle Larrañazubi Kalea, 18
 - 267.- MOLINO KUKULLAGA ERROTA: Calle Larrañazubi Kalea, 33



- 268.- MOLINO DE MIMENAGA ERROTA: Estrada Mimenaga, 34B

3. Envoltente de edificio en su integridad (71 fichas)

- 269.- REAL CLUB MARITIMO DEL ABRA: Avenida Zugatzarte Etorbidea, 11
- 270.- Calle Arieta Kalea, 02
- 271.- Calle Barria Kalea, 23
- 272.- CASA BARRIA: Calle Barria Kalea, 17
- 273.- Calle Barria Kalea, 19
- 274.- IKUS – ALAIA: Calle Aiboa Kalea, 26
- 275.- Calle San Ignacio Kalea, 10
- 276.- CASA ALBORAN: Calle Particular de Basterra Kalea, 06, 08
- 277.- EGUZKI AURRE: Calle Particular de Basterra Kalea, 10
- 278.- Calle Ormetxe Kalea, 01, 03
- 279.- Avenida Neguri Etorbidea, 05
- 280.- Calle Madarisolo Kalea, 04
- 281.- Avenida Ferrocarril – Trenbidea Etorbidea, 19
- 282.- Avenida Los Chopos Etorbidea, 15, 17
- 283.- Calle Andres Cortina Kalea, 02A
- 284.- MERCADO DE ALGORTA: Calle Torrene Kalea, 04
- 285.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 51
- 286.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 49
- 287.- Calle Goierri Kalea, 03
- 288.- RESIDENCIA LA ALDEA: Calle Zubitxoa Kalea, 01
- 289.- ELEIZALDE: Calle Maidagan Kalea, 60A
- 290.- Calle Maidagan Kalea, 58
- 291.- Calle Lertegi Kalea, 07
- 292.- Calle Negubide Kalea, 39
- 293.- Calle Manuel Smith Kalea, 14
- 294.- Calle Ibaiondo Kalea, 13
- 295.- Calle Ibaiondo Kalea, 02, 04
- 296.- Calle Venancio Echevarria Kalea, 07
- 297.- ARROSPIDE: Calle Bajada de Ereaga Kaela, 17
- 298.- Calle Eretza Kalea, 04
- 299.- ASADOR ALGORTAKO SAGARDOTEGIA: Calle Konporte Kalea, 03
- 300.- Calle Konporte Kalea, 04
- 301.- CASA ARESTIENA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 71
- 302.- ANTIGUO ZUBIRI: Avenida Basagoiti Etorbidea, 61
- 303.- BIDE – AURRE: Avenida Basagoiti Etorbidea, 60
- 304.- Avenida Basagoiti Etorbidea, 58
- 305.- IRURAK – BAT: Calle San Nicolas Kalea, 11
- 306.- CASA BIDEGAIN: Avenida Basagoiti Etorbidea, 87
- 307.- CASA ASTORKI: Calle San Martin Kalea, 04
- 308.- Calle Trinidad Kalea, 09
- 309.- CASA ZABALA: Calle Muxike Aurrekoa Kalea, 02
- 310.- Calle Abasota Kalea, 25
- 311.- ALDAURI: Calle Landene Kalea, 07A, 07B
- 312.- Calle Jaime Morera Kalea, 01A
- 313.- CASA MENTXAKA – BARRI: Calle San Martin Kalea, 21, 21A
- 314.- Calle San Martin Kalea, 17
- 315.- ANTIGUA VILLA LUISA: Calle San Martin Kalea, 18
- 316.- IKASTOLA ZABALA: Calle San Martin Kalea, 07
- 317.- Plaza Escuelas – Eskolak Plaza, 02
- 318.- Calle Las Mercedes Kalea, 14
- 319.- Calle Las Mercedes Kalea, 12
- 320.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 11
- 321.- Calle Amistad Kalea, 12
- 322.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 09
- 323.- Calle Andres Larrazabal Kalea, 03

NORMATIVA GENERAL



- 324.- Calle Amistad Kalea, 10
- 325.- Calle Las Mercedes Kalea, 11
- 326.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 06
- 327.- Calle Mayor Kalea, 07
- 328.- Calle Mayor Kalea, 03
- 329.- Calle Bidebarrieta Kalea, 02B
- 330.- Calle Novia Salcedo Kalea, 23
- 331.- Calle Novia Salcedo Kalea, 21
- 332.- ANTIGUO JARDIN DE INFANCIA EL PINAR: Calle Novia Salcedo Kalea, 15
- 333.- VILLA MARIA TERESA: Calle Máximo Aguirre Kalea, 21
- 334.- Calle Santa Ana Kalea, 11
- 335.- ANTIGUO CONSERVATORIO PRIVADO URTIAGA: Calle Santa Ana Kalea, 15
- 336.- ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN: Calle Ibaibide Kalea, 13
- 337.- CASA BELLA MAR: Avenida Basagoiti Etorbidea, 35
- 338.- VILLA NUMANCIA: Avenida Basagoiti Etorbidea, 27
- 339.- Calle Txiskiena Kalea, 02

4. Fachadas a calle (2 fichas)
 - 340.- Calle Kresaltzu Kalea, 03, 05, 07
 - 341.- Calle Amistad Kalea, 07
5. Fachadas (1 ficha)
 - 342.- Calle Gazteluzarra Kalea, 10
6. Fachada principal (4 fichas)
 - 343.- Calle Gobela Kalea, 19
 - 343.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 20
 - 344.- Calle Paulino Mendivil Kalea, 10
 - 345.- Calle Amistad Kalea, 09

Artículo 234.- Medidas de protección, actuaciones admisibles y prohibidas

1. Las medidas de protección, y las actuaciones admisibles y prohibidas serán las resultantes de la Ley 6/2019 y las derivadas de este Título, y las que se recoge en las fichas correspondientes del Catálogo de Patrimonio.
2. Los edificios, elementos o partes de los mismos protegidos con Nivel 3. Protección Básica o Nivel 4. Protección Municipal que se incluyen en el Catálogo de Patrimonio, no podrán ser derribados, ni total, ni parcialmente.



TÍTULO IX. ANEXOS

CAPÍTULO I. ANEXO I.

SECCIÓN 1. EDIFICABILIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 235.- Dotaciones Sanitario

Código	Edificabilidad propuesta (m ² t) Nº plantas
CS Algorta ZSG-EQ-SA-04	3.500 S+PB+3
CS Las Arenas ZSG-EQ-SA-01	3.500 S+PB+3
CS Alango ZSG-EQ-SA-02	2.500 S+PB+3
Centro de Salud Mental Uribe (San Nikolas 2) ZSG-EQ-SA-03 Se plantea la reducción de la superficie de parcela (superficie final de 1.142 m ²), para la ampliación del sistema viario (216 m ²).	1.900 S+PB+3
San Martín ZSG-EQ-SA-05	700 PB+3

Artículo 236.- Dotaciones Docente

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
CEIP Juan Bautista Zabala SLEQ-DO-06	2.000 PB+4
CEIP Zubilleta SLEQ-DO-01	4.400 S+PB+3
Ikastola Gobela SLEQ-DO-03	3.500 PB+3
CEIP San Ignacio + SLEQ-DO-05 Haurreskola Egunsentia ZSG-EQ-DO-07	6.500 PB+3
CEIP Larrañazubi SLEQ-DO-04	4.000 PB+3
Ikastola Geroa SLEQ-AI-R11a	1.500 PB+2
CEIP Andra Mari SLEQ-DO-07	8.000 PB+3
CEIP Andra Mari (Saratxaga) ZSG-EQP-DO-08	1.500 PB+2
IES Aixerrota	14.500

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL



ZSG-EQ-DO-05	PB+4
CEIP Romo	12.000
SLEQ-DO-02	PB+3
IES Julio Caro Baroja	8.000
ZSG-EQ-DO-03	PB+3
IEFPS Fadura	7.500
ZSG-EQ-DO-04	PB+3
EOI Getxo	6.000
ZSG-EQ-DO-02	PB+3
Centro Ambiental Bolue	2.000
ZSG_EQ_DO_06	PB+1
Andrés Isasi	2.500
ZSG-EQ-DO-01	S+PB+4

Artículo 237.- Dotaciones Deportivo / Genéricos

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
Polideportivo Gobela ZSG-EQ-DE-02	20.000 2S+PB+3
Polideportivo Andramari ZSG-EQ-GE-12	10.000 S+PB+3

Artículo 238.- Dotaciones Cívico Cultural / Genéricos

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
Romo Kultur Etxe ZSG-EQ-CC-01	5.500 S+PB+6
Antigua Ermita de San Nikolas ZSG-EQ-GE-15	500 PB+2
Muxikebarri ZSG-EQ-CC-03	6.000 S+PB+4
Punta Begoña ZSG-EQ-GE-02	6.500 PB+4
Errekagane SLEQ-GE-01 <i>AGRUPACIÓN DOTACIONAL GOBELA</i>	2.200 PB+1
Biblioteca San Nikolas ZSG-EQ-CC-02	500 PB+2
Antigua Telefonica Basagoiti SLEQ-EQ-AD-R41	3500 PB+6 (3S)1650

NORMATIVA GENERAL



Artículo 239.- Dotaciones Asistencial / Genéricos

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
Residencia Municipal ZSG-EQ-AS-03	7.500 2S+PB+4
Centro Intergeneracional ZSG-EQ-GE-16	9.500 S+PB+5
Apartamentos tutelados de Las Arenas ZSG-EQ-AS-02	2.000 S+PB+4
Apartamentos tutelados de Algorta ZSG-EQ-AS-03	1.000 PB+4

Artículo 240.- Dotaciones Administrativas / Servicios Públicos / Aparcamiento / Genéricas

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
Santa Clara (Nuevo Ayuntamiento) ZSG-EQ-GE-03	22.000 3S+PB+3
Edificio consistorial ZSG-EQ-AD-03	2.200 S+PB+3
Santa Clara ZSG-EQ-AD-04	2.000 S+PB+3
Elkartegi ZSG-EQ-AD-10	3.500 S+PB+6
Casa Encantada ZSG-EQ-AD-06	1.500 S+PB+3
Servicios Urgull ZSG-EQ-GE-08	1.800 S+PB+4
Policia Municipal ZSG-EQ-SP-02	6.500 S+PB+3
Espacios de Brigada (Aiboa – antiguo Instituto Getxo II) ZSG-EQ-GE-05	8.500 PB+4
Mercado ZSG-EQ-SP-06	4.000 S+PB+2
Guardería de vehículos (Aiboa – antiguo Instituto Getxo II) ZSG-AP-01	1.000 PB+2
Guardería de vehículos (Larrañazubi - vertedero) ZSG-IN-TR-02	1.000 PB+1
Aparcamiento Las Mercedes ZSG-AP-02	18.000 6S
Cementerio ZSG-EQ-SP-05	1.000 PB+1
Errotatxu ZSG-EQ-GE-09	3.000 PB+2
Bake-Eder ZSG-EQ-AD-02	5.300 S+PB+2
Lanbide ZSG-EQ-AD-01	1.000 PB+2
Lantegi Batuak ZSG-EQ-GE-10	4.700 S+PB+2

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GETXO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Guardia Civil ZSG-EQ-SP-03	La materializada previamente
Correos ZSG-EQ_AD-09	1.200 PB+2
Antigua Gasolinera de Algorta ZSG-EQ-SP-08	2.150 2S+PB+5
Aparcamiento en Calle Gobelaurre Nº 43 ZSG-AP-08	21.000 4S+PB
Aparcamiento en Calle Gorbeia ZSG-AP-06	19.000 3S+PB

Artículo 241.- Servicio Aeroportuario

Código	Edificabilidad propuesta Sobre rasante (m ² t)
ZSG-APT	La materializada previamente