

## Portugaleteko Udala

**Etxebizitzaren eraikinetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzeari buruzko udal ordenantzaren 2. eta 4. artikulua aldatzea behin betiko onespena.**

Portugalete Uri Urengo Udalbatzak, 2013ko otsailaren 28an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen etxebizitzaren eraikinetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzeari buruzko udal ordenantzaren 2. eta 4. artikulua aldatzea behin-behineko onestea eta, inolako alegaziorik egin ez baita, behin betiko onetsi da.

Toki Jaurpideko Oinarriak arautzeko apirilaren 2ko 7/85 Legeko 70.2 artikuluan xedatutakoa bete nahian, ordenantzaren testu osoa argitaratu dugu eta jakinarazten dugu udal erabakiaren kontra, iragarki hau argitaratu eta biharamunetik hasita zenbait beharrek bi hilabeteetan, administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahal izango zaiola Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko dagokion Administrazioarekiko Auzitarako Sailari, uztailaren 13ko 29/1998 Legearekin bat etorritik. Hala eta guztiz ere, udal erabakiaren kontra, nahi izanez gero eta administrazioarekiko auzi errekurtsora jo baino lehen, birjarpenezko errekurtsua jarri ahal izango zaio erabakia hartu zuen organoari, iragarki hau argitaratu eta biharamunetik hasita zenbait beharrek hilabeteetan.

### **Etxebizitzaren eraikinetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzeari buruzko udal ordenantza aldatzea**

#### **2. artikulua.—Eremua**

Ordenantza honek arautzen duen aldaketa etxebizitzaren eraikinetako beheko solairuetan dauden lokaletan eta etxebizitzaren azpian dauden merkataritza solairuetan soilik egitea izango da baldin eta hiriko zoruaren badaude eta udalerriaren Merkataritza Berpizteko Plan Bereziaren barruko kale komertzialetan ez badaude. Horretarako, I. Eranskinean atxikita doa dokumentazio grafikoa zehazteko zein diren zona desegokiak merkataritza-interesagatik. Bestetik, 2. Eranskinean errolda dago. Orientazioa emateko baino ez bada ere, bertan bizitza bilakatzeko eraikin egokien zerrenda dago baldin eta erabilera aldatzeko Ordenantza honek ezarritako baldintza guztiak bermatuta geratzen badira. Eranskin biak automatikoki gaurkotuak izango dira Merkataritza Berpizteko Plan Bereziaren aldaketarik balego eta berarekin bat etorritik.

2. Bizitegi erabilerarako eraikinen beheko-solairuek bete beharreko betekizunak Hirigintzako Araudiaren Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 113.a artikuluan datoz ezarrita.

#### **4. artikulua.—Baldintza orokorrak**

1. Ez da lokal batean etxebizitzarik ezarriko baldin eta merkataritza edo industria jarduerarik eta garaje-erabilerarik badago edo aldaketa egiteko eskaria burutu baino hamar urte lehenago ere horrelakorik egon bada.

2. Merkataritzarako lokala etxebizitza ezartzeko aldaketa ez da baimenduko baldin eta haren mugakideetako bat aurreko lehen atalak dakartzen egoeratariko batean badago.

3. Lokal bat etxebizitza ezin izango da bilakatu baldin eta eraikinetako oin berriko lokaletako bat edo alboko eraikinetakoak ondoren zehaztuko ditugun erabilera hauetakoak badira:

- Bulego erabilerakoa, profesionalen bulegoak izan ezik.
- Olgetarakoa.
- Hirugarren mailako beste zerbitzu batzuk, higiene-zerbitzu pertsonalak izan ezik.
- Komunitate-ekipamendua.

4. Etxebizitza berria honako jardueren mugakide baldin bada, hau da, eraldatzeko zentroak, gasoil tangak, berokuntzarako galdarak, instalakuntza aretoak, aire girutuko irteerak eta horrelakoak, legediak aurrez ezartzen dituen neurri zuzentzaileak hartu behar dira haien ondoan bizitegirako erabilera garatu dadin.

## Ayuntamiento de Portugalete

**Aprobación definitiva de la modificación de los artículos 2 y 4 de la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales comerciales situados en edificios residenciales.**

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2013, aprobó inicialmente la modificación de los artículos 2 y 4 de la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales comerciales situados en edificios residenciales que ha quedado definitivamente aprobada, al no haberse formulado alegación alguna.

En cumplimiento de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza y se comunica que, contra el citado acuerdo municipal podrá interponerse, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a tenor de lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio. No obstante contra el acuerdo municipal, con carácter potestativo y previo al recurso contencioso-administrativo, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación.

### **Modificación de la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales comerciales situados en edificios residenciales**

#### **Artículo 2.—Ámbito**

1. El cambio de uso regulado desde esta Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas de edificios residenciales y plantas comerciales situadas inmediatamente bajo uso residencial, en suelo urbano y situados en calles que no estén recogidas como de interés comercial en el Plan Especial de Revitalización Comercial del municipio (PERCO). A estos efectos se acompaña como Anexo I la documentación gráfica que identifica las zonas no aptas por razón de su interés comercial. Por otro lado, se incluye el Anexo II en el que se recoge el censo, de carácter meramente orientativo, de edificios aptos para su transformación en viviendas cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza para el cambio de uso. Ambos anexos quedarán actualizados automáticamente de producirse alguna modificación en el PERCO y conforme a ella.

2. Las condiciones exigibles a las plantas bajas de edificios de uso residencial son las que se establecen en el artículo 113.a) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación.

#### **Artículo 4.—Condiciones generales**

1. No se podrá destinar a vivienda un local en que exista actividad comercial, industrial o de garaje-aparcamiento, o haya existido en los diez años anteriores a la solicitud del cambio de uso.

2. No se permitirá el cambio de uso a residencial de un local comercial cuando alguno de los colindantes se encuentre en alguna de las situaciones del apartado 1 anterior.

3. Tampoco se permitirá el cambio de uso a vivienda de un local mientras alguno de los locales de la misma planta del edificio o alguno de los colindantes de otros edificios alberguen alguno de los siguientes usos:

- Oficina, excepto despachos profesionales.
- Actividades recreativas.
- Otros servicios terciarios, excepto servicios higiénicos personales.
- Equipamiento comunitario.

4. Cuando el nuevo uso de vivienda colinde con actividades clasificadas tales como centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado y cualesquiera otra de naturaleza análoga, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a las mismas.

5. Etxebizitzak dauden bizitegi-erabilerako eraikineko estandar-solairu batekoak baino gehiago onetsiko dira, kanpoaldeko fatxadaren konposizio ordenari eusten bazaio.

Portugaleten, 2013ko uztailaren 2an.—Alkatea, Mikel Torres Lorenzo

(II-4938)

**Portugaleteko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren aldaketaren behin betiko onespina lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren LUS-1.R sektorean.**

Portugaleteko Udaltzako, 2013ko apirilaren 25ean egindako bilkuran, erabaki zuen behin betiko onespina ematea Portugaleteko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren aldaketa zehatzari lurzoru urbanizagarri mugatuaren 1-R-LUM sektorean. Aldaketa hori Jon Iñaki Lavín Sanz jaunak, Sopeleku S. Coop eta Residencial El Peñón S. Coop enpresen ordezkariak, sustatu du, Benjamín Palacios Díaz jaunak eta Guillermo Avanzini Merino jaunak izenpeturiko agiriarekin bat etorritik.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikulua bete nahian, aldatutako hirigintza-fitxa argitaratuko dugu.

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua: LUS-1.R

*Planaren zehaztapenak*

- Ohiko erabilera: Bizitegikoa.
- Erabilera bateragarria: Hirugarren arlorakoa. Gehienez jota, sektorearen hirigintza eraikigarritasunaren %5 erabili daiteke erabilera bateragarrietan.
- Erabilera debekatua: Industrialia.
- Sektorearen gainazala (G) (sistema orokorrak kenduta): 58.519 m<sup>2</sup>.
- Hirigintza eraikigarritasuna (g/G) <sup>(1)</sup>: 0,949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Sistema orokorraren gainazala (SO):
  - Atxikiak (KSO):
    - BSO-1.1: 2.583 m<sup>2</sup>.
    - BSO-1.2: 3.023 m<sup>2</sup>.
  - Barnealdekoak (BSO):
    - BSO-4.1: 4.060 m<sup>2</sup>.
- Gainazala guztira (G+KSO+BSO): 68.185 m<sup>2</sup>.
- Etxebizitzaren dentsitate gehienekoa: 79 etxebizitza/Ha.
- Etxebizitzaren kopuru gehienekoa <sup>(2)</sup>: 510

<sup>(1)</sup> Hirigintza eraikigarritasuna sektorean aplikatzerakoan, ez da kontuan hartuko sistema orokorraren gainazala.

<sup>(2)</sup> Etxebizitzaren gehieneko kopurua kalkulatzeko, eragiketa hau egingo da: dentsitatea bider sektorearen gainazala, sistema orokor atxikiak (KSO) kenduta.

*Eraikuntzaren eskakizun zehatzak*

- Erabilera anitz (hirigintza eraikigarritasunaren gaineko %)
  - Bizitegikoa: %85.
    - Babes ofizialeko etxebizitza (BOE) (3): %55.
    - Prezio tasatuko etxebizitza (PTE): %20.
    - Prezio libreko etxebizitza (PLE): %25.
  - Beste hainbat erabilera: %15.
    - Gehieneko altuera: B+IV.

<sup>(3)</sup> Baliakuntza osoaren gainean etxebizitza babesturako (BOE) ezarri den ehunekoa gutxienezkoa dela ulertuko da.

*Haztatze koefizienteak <sup>(4)</sup>*

	Hk
Babes ofizialeko etxebizitza jaurpide orokor eta berezikoa (BOE)	1,00
Babes ofizialeko etxebizitza jaurpide tasatuko	1,70
Prezio libreko etxebizitza	4,12
Beste hainbat erabilera	2,00

<sup>(4)</sup> Indikazio moduan ezartzen dira eta plan partzialak ezarri ahal izango ditu.

5. Se admitirán más viviendas que las de una planta tipo del edificio residencial en el que se ubican, siempre que se mantenga un orden compositivo en la fachada exterior.

En Portugalete, a 2 de julio de 2013.—El Alcalde, Mikel Torres Lorenzo

(II-4938)

**Aprobación definitiva de la Modificación del P.G.O.U. en el Sector SUZ-1R.**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión de 25 de abril de 2013, aprobó definitivamente el documento de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete en el Sector SUZ-1R», promovido por Jon Iñaki Lavín Sanz en nombre de Sopeleku S. Coop y Residencial El Peñón S. Coop., conforme al documento suscrito por los Arquitectos Benjamín Palacios Díaz y Guillermo Avanzini Merino.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, se procede a la publicación de la ficha urbanística modificada.

— Suelo urbanizable sectorizado: SUZ-1.R.

*Determinaciones del plan*

- Uso característico: Residencial.
- Uso compatible: Terciario. Como máximo podrá destinarse a usos compatibles el 5% de la edificabilidad urbanística del sector.
- Uso prohibido: Industrial.
- Superficie del sector (s) (Excluidos sistemas generales): 58.519 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad urbanística (s/S) <sup>(1)</sup>: 0,949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie sistemas generales (SG):
  - Adscritos (SGE)
    - SGV-1.1: 2.583 m<sup>2</sup>.
    - SGV-1.2: 3.023 m<sup>2</sup>.
  - Interiores (SGI):
    - SGV-4.1: 4.060 m<sup>2</sup>.
- Superficie total (S+SGE+SGI): 68.185 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima de viviendas: 79 viviendas /Ha.
- Número máximo de viviendas <sup>(2)</sup>: 510.

<sup>(1)</sup> La edificabilidad urbanística se aplicará al sector excluida la superficie destinada a sistemas generales

<sup>(2)</sup> El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales adscritos (SGE).

*Condiciones particulares de la edificación*

- Variedad de usos (% sobre edificabilidad urbanística):
  - Residencial: 85%
    - Vivienda de protección oficial (VPO) <sup>(3)</sup>: 55%.
    - Vivienda de precio tasado (VPOT): 20%.
    - Vivienda de precio libre (VPL): 25%.
  - Otros usos: 15% .
    - Altura máxima: B+IV.

<sup>(3)</sup> El porcentaje establecido para vivienda protegida (VPO) sobre el aprovechamiento total se entenderá como mínimo.

*Coefficientes de ponderación <sup>(4)</sup>*

	Cp
Vivienda de protección oficial régimen general y especial (VPO)	1,00
Vivienda de protección oficial de régimen tasado	1,70
Vivienda de precio libre	4,12
Otros usos	2,00

<sup>(4)</sup> Se establecen con carácter indicativo y podrán ser definidos por el Plan Parcial.