



MODIFICACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GETARIA REFERIDA AL
ÁMBITO “A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA”

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

Diciembre 2023

EQUIPO:

Redactores:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa, Máster en estudios ambientales y territoriales

Colaboradores:

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

INDICE GENERAL

* Documento 1. MEMORIA.

* Documento 2. PLANOS.

Documento 1.

MEMORIA.



<u>ÍNDICE</u>	<u>Página</u>
I. Antecedentes y objeto del documento.	1
II. Ámbito de la modificación de las NNSS y situación actual.	1
III. Marco general de elaboración del documento.	2
IV. Contenido material y formal del documento.	5
V. Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.	6
VI. Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación de las NNSS.	6
VII. Alternativas de ordenación urbanística consideradas.	6
VIII. Ordenación propuesta y alcance.	8
IX. Condiciones de ejecución urbanística.	8
X. Viabilidad de la propuesta planteada.	9
XI. El patrimonio cultural.	9
XII. La evaluación del impacto de género.	10
XIII. La evaluación del impacto lingüístico.	10
XIV. La evaluación ambiental estratégica.	10
XV. Programación del desarrollo urbanístico planteado.	11
XVI. Identificación del alcance de la modificación planteada.	11
XVII. Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente.	11
XVIII. Síntesis de la propuesta. Resumen ejecutivo.	14
<u>Anejo I.</u> Norma Urbanística Particular vigente para Potzuaga-gaina.	15
<u>Anejo II.</u> Convenios urbanísticos suscritos entre propietarios y Ayuntamiento.	16

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Getaria (en adelante NNSS), cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión del 15 de julio de 2008, determinan el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el ámbito objeto de la presente propuesta de modificación que se formula a los efectos de procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible, para el desarrollo del ámbito de Potzuaga-gaina.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto se procedió al encargo de los trabajos correspondientes, así como, seguidamente, a la iniciación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana, el 7 de noviembre de 2023.

Iniciado el procedimiento y contrastada la situación, en esta primera fase de la correspondiente tramitación se procede a la redacción de un documento preliminar o borrador de planeamiento que se realiza a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Este documento preliminar servirá también para la integración en el proceso de las perspectivas de género y lingüística, así como para abordar el proceso de la participación ciudadana, y contribuirá a la concreción de la línea a seguir y de las decisiones oportunas para la formulación de la propuesta.

Elaborado en ese marco, el objeto de este documento es el de modificar el régimen urbanístico establecido para el ámbito de Potzuaga-gaina, ya delimitado en el planeamiento municipal vigente, con el objeto de dar respuesta al objetivo municipal enunciado. Para ello, se plantea, en particular, un aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito.

Se elabora en respuesta al encargo del Ayuntamiento a quien suscribe, a resultados del correspondiente concurso. El documento recoge tanto la ordenación estructural como la pormenorizada del ámbito.

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Y SITUACIÓN ACTUAL.

El ámbito "XVIII Potzuaga-gaina" se localiza al sur del área urbana del municipio, inmediato a la misma. Su situación y emplazamiento se ilustran en el plano I.1.

Se corresponde con el ámbito delimitado por las NNSS (ver plano I.2 de zonificación global) con la única salvedad de que se procede a ajustar su límite oeste adaptándolo a la traza efectiva del camino preexistente lo que supone la ampliación del ámbito en 1.002 m², tal y como resulta en el plano I.3, correspondiente al estado actual y a la topografía del ámbito.

Como también ilustra ese último plano, el ámbito no acoge edificación alguna, con la salvedad de alguna chabola. Atraviesan el ámbito la calle Herrerieta y la reciente extensión de la calle Sahatsaga hasta aquella, y, en sus bordes, se advierte asimismo la existencia de la calle Akarregi y de los accesos enfrentados al cementerio y a la bodega Ulacia. El resto del territorio, su mayor parte, se encuentra destinado a usos rurales, tal y como ilustra el plano I.4 referido a la vegetación existente en el mismo.

Su parcelario se ilustra en el plano I.5 y la zonificación global establecida en la actualidad en el planeamiento general vigente se muestra en el plano I.2.

III. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

1. Disposiciones legales generales de referencia.

Esta Modificación de las NNSS de Getaria se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015¹
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * Disposiciones vigentes en otras materias.
 - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.

¹ El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
 - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
 - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).

- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.

- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.

- Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, de 28 de junio de 2022.

- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
 - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
 - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
 - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
 - Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
 - Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
 - Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial (Orden de 12 de febrero de 2009), Decreto 80/2020, de 28 de junio, de habitabilidad, etc.
- * Instrumentos de ordenación territorial vigentes de aplicación en el caso que nos ocupa:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
 - Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006, y sus modificaciones aprobadas en 2009 y 2018.
 - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente mediterránea (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
 - Plan Territorial Sectorial del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 43/2007), actualmente en revisión.
- * Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental; Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

2. El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.

El documento de referencia, que data del año 2008, es el correspondiente a las NNSS de Getaria precitadas. Posteriormente se han tramitado dos Modificaciones puntuales de dichas NNSS, una de las cuales ha afectado puntualmente al ámbito de Potzuaga-gaina, pero no a su edificabilidad urbanística.

De acuerdo con la Norma Urbanística Particular de las NNSS municipales vigente para el ámbito, éste cuenta con 28.487 m², de los que 4.552 m² se califican como sistema general viario y 23.935 m² como zona residencial de edificación abierta. Por otra parte, la edificabilidad urbanística prevista es de 12.534 m²(t), de los que 500 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 120 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t). Así, 6.619 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 2.407 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 3.008 m²(t) se corresponden con viviendas libres.

No se ha tramitado hasta la fecha documento de ordenación de desarrollo alguno del ámbito de Potzuaga-gaina, si bien se han producido algunas tentativas, sin éxito.

Así, en el año 2010 se produjo una primera iniciativa pública para la intervención en el ámbito promovida por Orubide, S.A. (sociedad del Gobierno Vasco para la gestión de suelo para la ejecución de viviendas).

Posteriormente, en el año 2011 el ámbito de Potzuaga-gaina fue elegido entre aquellos que fueron objeto de la iniciativa europea European, presentándose muy diversas propuestas al concurso y premiándose a tres de entre ellas. Sin embargo, no se concitó el interés municipal correspondiente y su ejecución fue descartada.

La crisis truncó las iniciativas, sin que, a posteriori, hasta la fecha, se haya propiciado la intervención en el ámbito ni desde la iniciativa pública, ni desde la iniciativa privada, situación que ha impulsado al Ayuntamiento a favorecer la viabilidad de la actuación y a promover este expediente, procurando una edificabilidad mayor, en cualquier caso, razonable.

En el anejo I se recoge la Norma Urbanística Particular del ámbito de acuerdo con su última formulación aprobada definitivamente, esto es, como la Modificación de las NNSS aprobada el 29 de agosto de 2017.

Cabe añadir que, en desarrollo de una de la precitada Modificación de las NNSS, el Ayuntamiento ha completado el trazado de la calle Sahatsaga en el ámbito de Potzuaga-gaina, adelantando en parte su ejecución.

Asimismo, ha de señalarse que la oferta residencial contenida en las NNSS se ha desarrollado, a falta prácticamente tan sólo del ámbito de Potzuaga-gaina. En particular se han ejecutado las viviendas previstas en Malkorbe Gaina, Sahatsaga Goia y Depósito, que suponen alrededor de 177 viviendas.

IV. CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL DOCUMENTO.

El contenido de este documento se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

En esta fase se ciñe al contenido del borrador a redactar a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, para ello, se requieren los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Planos".

V. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Las NNSS de Getaria son el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural en el ámbito objeto de la Modificación que se plantea, tal y como se ha expuesto en el apartado III.2.

Así, se trata de una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbanizable. Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como residencial, con la salvedad del suelo calificado dentro del sistema general viario del municipio que atraviesa el ámbito. Todo ello se ilustra en el plano I.2.

Dichas NNSS remiten la ordenación pormenorizada del ámbito a un Plan Parcial, objeto del presente documento.

El planeamiento vigente prevé, en la actualidad, un nuevo desarrollo residencial, destinado a la ejecución de viviendas de protección pública (alrededor de 66 de protección social y de 24 tasadas) y libres (alrededor de 30).

El ámbito habrá de acoger los espacios libres y demás otras dotaciones públicas previstas en la legislación de aplicación en la materia.

La edificabilidad urbanística ordenada es de 12.534 m²(t), tal y como se recoge en la norma urbanística particular del ámbito que se reproduce en el Anejo 1.

VI. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

Los objetivos y criterios de la iniciativa se corresponden con los ya enunciados en el apartado I.

Así, la iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto se procedió al encargo de los trabajos correspondientes, así como, seguidamente, a la iniciación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana, el 7 de noviembre último.

Se concretan, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito, así como en la introducción de criterios de sostenibilidad, procurando la máxima permeabilidad del suelo posible, además de la densificación razonable del suelo al que se pretende extender el área urbana. Asimismo, el Ayuntamiento se plantea que la actuación incorpore la implantación de energías renovables.

VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONSIDERADAS.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VI precedente, se plantean en el contexto que nos ocupa tres alternativas de ordenación:

- Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito de Potzuaga-gaina.

Ello supone la inejecución del mismo, manteniendo la situación actual que se ilustra en la ortofoto del ámbito (plano II.1).

Ello supone la consolidación del actual viario, de forma que no se mejoran, entre otros, las condiciones de accesibilidad a la calle Akerregi y los accesos al cementerio. De ello resulta, por otra parte, que no cabe dar respuesta al objetivo municipal de atender a la demanda de vivienda en el municipio y, en particular, de vivienda de protección pública.

Dicha opción se propone descartar por no responder al objetivo municipal.

- Alternativa "1":

Responde al objetivo de ampliar el área urbana y de prever una nueva oferta residencial, dirigida mayoritariamente a la ordenación de viviendas de protección pública.

Permite introducir mejoras en los espacios públicos del entorno y mejoras en materia de accesibilidad universal.

Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados, si bien la intensidad del uso residencial (alrededor de 120 viviendas) no ha propiciado el desarrollo del ámbito. Se corresponde con aquella prevista por el planeamiento vigente, en la que se profundizó en el año 2010, como se ha apuntado con anterioridad.

Se ilustra en el plano II.2.

Se plantea la alineación de cuatro nuevos edificios en la calle Akerregi, previéndose un quinto al sur de aquellos configurando una pequeña plaza. Se añaden a los mismos tres edificios junto al cementerio.

- Alternativa "2":

Responde al objetivo de ampliar el área urbana y de prever una nueva oferta residencial, dirigida mayoritariamente a la ordenación de viviendas de protección pública.

Permite introducir mejoras en los espacios públicos del entorno y mejoras en materia de accesibilidad universal. Opta, además, por maximizar la superficie de suelo permeable.

Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados, aumentándose razonablemente la intensidad del uso residencial a alrededor de 200 viviendas. Garantiza en mayor medida la viabilidad de la actuación, a la vez que da lugar a una mayor densidad. Supone básicamente la disposición de una planta más para la edificación ordenada, además de la ampliación de los fondos edificatorios.

Se ilustra en los planos II.3 y II.4.

Se plantea la alineación de cinco nuevos edificios en la calle Akerregi, previéndose un quinto al sur de aquellos configurando una pequeña plaza. Se añaden a los mismos tres edificios junto al cementerio, a la vez que se rectifica puntualmente el trazado de la calle Herrerieta y se mejora el cruce de acceso al cementerio y a la bodega Ulacia.

Se plantea adicionalmente la disposición de un ascensor público.

VIII. ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

Si bien ello se concretará y se precisará en el documento a redactar, es la alternativa 2 aquella que responde al objetivo municipal y ofrece una solución razonable y viable, a la vez que más sostenible, como resulta asimismo de la DAE paralelamente realizada.

Así, en primer lugar, se propone ordenar un ámbito 29.489 m² en el que se identificarán una zona global predominante residencial (24.524 m²) y sendos sistemas generales viario (3.231 m²) y de espacios libres (1.734 m²) cuya delimitación se avanza en el plano II.5 y que resulta del reajuste del trazado del sistema general viario y de su nueva delimitación, así como de la ubicación de la correspondiente dotación del sistema general de espacios libres preciso.

En segundo lugar, se propone una nueva edificabilidad urbanística de 21.000 m²(t), de los que 300 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 200 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t). Así, 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres.

El documento, en su formulación completa, contendrá la ordenación pormenorizada del ámbito. Las dotaciones públicas sumarán, al menos, 8.400 m². Asimismo, se precisarán las infraestructuras de servicios, en particular las de abastecimiento de agua y saneamiento y drenaje, resolviendo las cuestiones detectadas al respecto, y el soterramiento de la línea de alta tensión existente.

Así, resulta un nuevo desarrollo residencial, destinado a la ejecución de viviendas de protección pública (alrededor de 110 de protección social y de 40 tasadas) y libres (alrededor de 50). Contarán con sus correspondientes garajes bajo rasante.

IX. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Será en la continuación del proceso donde se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar.

Se prevé a priori la identificación de, al menos, dos fases para la ejecución de la propuesta, con el doble objetivo de atender a la demanda de forma atemperada y de coordinar la ejecución de las obras de urbanización con las obras de edificación.

En dicho contexto se procederá asimismo a considerar cuanto de contiene en los convenios suscritos entre algunos propietarios del ámbito y el Ayuntamiento que se adjuntan en el Anejo II de esta memoria.

Cabe señalar que en ejecución de la propuesta resultarán las dotaciones públicas locales (espacios libres y equipamientos) correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el decreto de estándares urbanísticos de aplicación.

En particular se prevé obtener una edificabilidad física de 300 m²(t) en la planta baja del edificio que da frente a la plaza proyectada, en la que se prevé asimismo ubicar los usos terciarios referidos.

X.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA.

La viabilidad de la propuesta planteada se justificará oportunamente en las siguientes fases de desarrollo de la misma, entendiéndose que la ampliación de la edificabilidad propuesta garantiza dicha viabilidad, sin perjuicio de las cargas de urbanización que resultan.

Asimismo, se considera que se dan las condiciones precisas para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación; en la continuación del proceso se formulará su efectiva justificación.

XI. PATRIMONIO CULTURAL.

Con la salvedad de que el ámbito está atravesado por el camino de Santiago (ver interpretación del mismo en la siguiente imagen), no existe en el ámbito elemento alguno de interés patrimonial.



Interpretación del trazado del camino de Santiago

XII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

Con ocasión de la redacción del documento se incorporará la correspondiente evaluación desde la referida perspectiva.

No obstante, se adelanta aquí que se valora favorablemente desde esta perspectiva la alternativa 2 que se propone adoptar por el hecho de que favorece las condiciones de accesibilidad universal en mayor medida y aumenta la intensidad del uso del ámbito favoreciendo a su vez las condiciones de percepción, uso y seguridad.

El modelo urbano que se propone propicia en consecuencia la integración de la perspectiva de género, proponiendo incluso un pequeño corazón del nuevo barrio (Auzo-bihotza) con la configuración de una plaza como lugar de encuentro, en el que, como se ha señalado, se proponen prever locales con destino a usos terciarios (300 m²(t)) y de equipamiento público (300 m²(t)).

La concreción del alumbrado público, del mobiliario urbano, o de otras soluciones propias de la urbanización se remiten a los correspondientes proyectos de esta índole a tramitar con ocasión de la ejecución del plan.

XIII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y, en particular, en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la iniciativa deberá ser asimismo objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva lingüística y del uso del euskera.

Así, el presente documento se plantea asimismo como referencia para que los oportunos servicios técnicos municipales inicien el correspondiente expediente e informen en relación con la materia.

XIV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El documento ha de ser adicionalmente sometido a su evaluación ambiental estratégica. Atendiendo al alcance del documento corresponde abordar una evaluación simplificada.

A tal efecto, el Ayuntamiento formulará ante el Órgano Ambiental (Diputación Foral de Gipuzkoa) la correspondiente solicitud de inicio a la que se acompañará este documento, así como el documento ambiental estratégico (DAE) y el estudio acústico que paralela y coordinadamente se han redactado.

Así, en respuesta a dicha solicitud municipal, el Órgano Ambiental emitirá la correspondiente declaración ambiental, y se procederá seguidamente a la redacción del documento de planeamiento completo y preciso, de acuerdo con ella.

XV. PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.

Tal y como ya se ha apuntado, la programación de la ejecución de la iniciativa se concretará en fases sucesivas. No obstante, se apunta que, una vez aprobada la modificación de las NNSS, en un horizonte previsible de quince meses a contar desde ahora, se habrá de proceder a la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que concretará la gestión y la previsión de las oportunas unidades de ejecución.

La aprobación del PAU daría lugar a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización de cada unidad de ejecución, de forma que la actividad edificatoria y urbanizadora correspondiente a la primera fase podría iniciarse dentro de cerca de tres años. No obstante, cabría tramitar paralelamente esos documentos e iniciar el proceso edificatorio en un plazo de poco más de dos años, a primeros del año 2026.

Se prevé que la ejecución del ámbito se impulse desde la iniciativa privada, estableciendo los plazos oportunos al efecto. La modificación de PGOU contendrá además la ordenación pormenorizada.

XVI. IDENTIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PLANTEADA.

La modificación del planeamiento urbanístico vigente planteada en este documento cuenta sintéticamente con el siguiente alcance:

- * Reajustar puntualmente el límite del ámbito para adecuarla a la traza del actual camino que configura su límite oeste.
- * Consolidar la clasificación del suelo como urbanizable.
- * Precisar la calificación global del ámbito para adaptarla al nuevo trazado viario previsto.
- * Definir la nueva edificabilidad que se propone.
- * Concretar la ordenación pormenorizada y las condiciones de gestión.

A tal efecto, el documento concretará la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante, y las dotaciones públicas correspondientes, de acuerdo con la solución que finalmente se adopte.

XVII. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de modificar puntualmente las NNSS de Getaria.

Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Esa adecuación responde a las razones que se exponen a continuación:

1. Justificación formal de la formulación de una modificación de NNSS.

El reajuste de la delimitación del ámbito, el cambio de la zonificación global y la nueva asignación de la edificabilidad urbanística tienen un alcance estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste en el ámbito objeto de la actuación requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como el que se plantea.

Además, la propuesta contempla una nueva formulación de la ordenación pormenorizada.

La actuación responde al interés público que garantiza la decisión del Pleno de iniciar este procedimiento.

2. Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Las propuestas de este documento tienen incidencia en el aumento de la edificabilidad residencial por lo que se requiere una mayor dotación para el sistema general de espacios libres.

Se trata en particular de prever la dotación necesaria para un aumento de la edificabilidad residencial de 8.666 m²(t) que requiere una superficie de nuevos espacios libres generales de 1.734 m² que resultan de la siguiente operación: $(8.666 / 25) \times 5$.

En cualquier caso, con ocasión de la concreción de la propuesta, el documento identificará las dotaciones públicas que resulten de la actuación, y justificará el cumplimiento de los estándares de aplicación.

3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT y, en particular, a la cuantificación máxima establecida para los nuevos desarrollos residenciales.

Cabe precisar al respecto que, como se ha señalado, se han ejecutado alrededor de 177 nuevas viviendas en desarrollo de las NNSS y que quedan por ejecutar en 120 en Potzuaga-gaina, de forma que el aumento de 80 viviendas que se propone en este expediente (200 – 120) es muy inferior a la cifra correspondiente a las viviendas ejecutadas precitada.

4. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Urola Kosta.

La propuesta tampoco contraviene ninguna determinación concreta del referido PTP y sus modificaciones aprobadas.

5.- El estándar de vivienda protegida.

El ámbito de Potzuaga-gaina responde en la actualidad tan sólo a la demanda de vivienda protegida propia del ámbito. En consecuencia, en la nueva formulación del plan para el ámbito deberá responderse análogamente.

Dado que las modificaciones propuestas hacen variar al alza las previsiones de vivienda protegida en el municipio, las previsiones en esta materia se ajustan en la proporción debida de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006 y en la nueva legislación de aplicación en materia de vivienda. En particular, resulta una nueva edificabilidad urbanística con destino a vivienda de 20.700 m²(t), de la que 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres. Dichas cifras se corresponden respectivamente con el 55%, el 20% y el 25% establecidos en la legislación de aplicación.

6. El estándar de espacios libres generales (S.G.).

Como ya se ha apuntado, se han de prever 1.734 m² con destino a nuevos espacios libres generales (F.2). Se prevé su ubicación en la zona más alta del ámbito, configurando un parque inmediato al cementerio a modo de atalaya.

7. La edificabilidad urbanística mínima y máxima.

La edificabilidad prevista se ajusta a los parámetros de aplicación en la materia.

La edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante, de 21.000 m²(t), supone una edificabilidad zonal de alrededor de 0,85 m²(t)/m², superior a 0,4 m²(t)/m² e inferior a 1,1 m²(t)/m².

8. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.

De acuerdo con lo dispuesto hasta la fecha en el artículo 9 del vigente Decreto de estándares urbanísticos, la ordenación dará respuesta a las nuevas dotaciones locales correspondientes en materia de espacios libres, equipamientos, aparcamientos y vegetación. En particular, se plantea responder a la dotación de aparcamiento de vehículos considerando las distintas tipologías de los mismos: coches, motos, bicicletas, etc.

Las dotaciones públicas sumarán, al menos, 8.400 m² (21.000 x 10/25). Su concreción se realizará con ocasión de la redacción del documento de planeamiento completo.

9. No necesidad de la tramitación de un Avance de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del planeamiento general se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en atención a, entre otras, las dos razones que se exponen a continuación.

Por un lado, dado su cometido y sus objetivos, la tramitación del Avance ha de entenderse asociada a la existencia y determinación de propuestas urbanísticas abiertas bien materialmente, bien territorialmente, bien desde ambas perspectivas, susceptibles de generar distintas alternativas de intervención, sobre las que procede promover el consiguiente debate público y abierto, previamente a la adopción de la o las decisiones adecuadas.

Por otro, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del proyecto se considera suficiente para, complementariamente, dar a conocer sus propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

En cualquier caso, en el Programa de Participación Ciudadana se ha contemplado utilizar este documento para llevar a cabo un primer contacto con la ciudadanía. Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento ratificar esta propuesta.

10. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

La propuesta se ajusta a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal.

En las siguientes fases de trabajo se justificará expresamente dicho cumplimiento teniendo en cuenta la solución que finalmente se adopte.

XVIII.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. RESUMEN EJECUTIVO

Esta iniciativa afecta al ámbito que se identifica gráficamente en el plano I.3. Se trata del ámbito de Potzuaga-gaina delimitados por las NNSS de Getaria vigentes que se reajusta aquí.

Tiene por objeto responder al nuevo planteamiento municipal que se formula para procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible, para el desarrollo del ámbito de Potzuaga-gaina. Ello se concreta en la densificación del ámbito, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al mismo, y en la orientación que se formula en orden a propiciar la mayor permeabilidad posible del suelo, atendiendo a la realidad advertida en el contexto del trabajo de campo realizado y de la paralela evaluación ambiental, y la mejora de las condiciones de accesibilidad universal.

Así, se propone ordenar un ámbito de 29.489 m² identificando una zona global predominantemente residencial y sendos sistemas generales viario y de espacios libres en la que se ordena una edificabilidad urbanística de 21.000 m²(t), de los que 300 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 200 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t) de las que alrededor de 110 serán de protección social, 40 tasadas y 50 libres.

Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2023



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Anejo 1

**Norma Urbanística Particular del ámbito de Potzuaga-gaina
(NNSS de Getaria)**

DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS

B.1 - Normas Urbanísticas Generales

EGINBIDEA.- Egiazteko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Se adjunta a continuación la redacción del texto que completa el artículo 11 de las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Getaria:

Artículo 11.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.

F.4. Sistema General de Espacios Libres. Parque de Lormendi

* Régimen de edificación.

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- Usos admisibles: . Usos comerciales de 1ª categoría -quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.
. Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

Donostia-San Sebastián, a 10 de Abril de 2017

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRIABARRENA

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. artikuluko 2. paragrafoaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento confiere el expte. de 2ª versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS

B.2 - Normas Urbanísticas Particulares

EGINBIDEA - Egiazteko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Se adjuntan a continuación las nuevas Normas Particulares de aplicación a los cuatro ámbitos afectados por la presente Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria.

Estos son:

- “VII - Santa Ana”.
- “X - Sahatsaga”.
- “XVII - Sahatsaga-goia”.
- XVIII - Potzuaga-gaina”.

Las Normas Particulares siguientes reproducen las determinaciones vigentes integrando complementariamente aquellas que las reajustan así como aquellas que resultan de las modificaciones propuestas y de los informes emitidos al respecto.

Donostia-San Sebastián, a 10 de Abril de 2017

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

EGINBIDEA.- Egiatzatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren Sean
Idazkari-kontuhartzailea

A.U. "VII – SANTA ANA"

(Superficie: 29.106 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Redefinir las condiciones de ordenación y uso de este lugar central y significativo del área urbana de Getaria adecuándolas a la realidad ejecutada y en ejecución en el contexto global de las propuestas que se formulan en las Normas Subsidiarias.
- * Significar la centralidad del área orientándola definitivamente hacia su uso terciario y dotacional, manteniendo su uso mayoritariamente público mediante la redelimitación del parque de Santa Ana y el establecimiento en continuidad con el parque de una servidumbre de uso público tanto sobre los locales terciarios ordenados frente a Askatasunaren enparantza como sobre los edificios de aparcamiento existentes y propuestos.
- * Consolidar la edificación existente regulando las condiciones de uso de la misma. En particular se propone el uso predominantemente terciario de San Jose enea, consolidando en cualquier caso su actual modalidad de uso.
- * Consolidar las determinaciones del planeamiento general vigente en orden a posibilitar el desarrollo del museo de Balenciaga en el palacio Aldamar y su entorno.
- * Consolidar asimismo el polideportivo municipal sin perjuicio de su eventual ampliación, estableciendo sobre la parcela de aparcamiento ordenada entre este y la calle Sahatsaga sendas servidumbres públicas de paso y de uso deportivo sobre la cubierta de dicha edificación a la altura de dicha calle.
- * Ordenar una oferta complementaria de aparcamiento al servicio del municipio en el frente de la calle Sahatsaga en situación de sótano o semisótano.
- * Resolver la movilidad peatonal a través del ámbito, facilitando la accesibilidad al parque así como la conexión del área de Balenciaga con la calle Sahatsaga.
- * Calificar la calle Sahatsaga como sistema general viario

EGINDUBIDIA: Balenciaga museoaren
Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren
2 zenbakiko espediente berriaren 2.
bertsioaren parte dela. 2017/05/04an
Getariako Udalaren 2017/05/04an
onartutakoa.

Constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailera



A.U. "VII" (Cont.)

II.-REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL (ordenación estructural) 2017 IRA. SET. 13

* **ZONA C.1/VII** (Terciaria) **(Superficie: 12.845 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

· Condiciones de regulación de la edificabilidad:

- * La edificabilidad normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.
 - * En la parcela delimitada en San Jose enea se permitirán las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie en los términos previstos en la normativa sectorial de Costas.; autorizándose además la ampliación de la edificabilidad sobre rasante en un 10% de la edificabilidad existente en el supuesto de su vinculación a usos terciarios, autorizándose asimismo la edificabilidad bajo rasante para usos auxiliares de aquellos
- La nueva edificación prevista en San Jose enea a modo de ampliación de la existente deberá ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección del litoral, y en condiciones que conlleven el cumplimiento de lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas de 10 de octubre de 2014 (R.D. 876/2014).
- * Se autoriza complementariamente la edificación en subsuelo de hasta tres plantas en las nuevas parcelas de aparcamiento delimitadas y la edificabilidad que en consecuencia resulte bajo rasante.

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Se consolidan en general el perfil y altura de la edificación en el área.

- Condiciones particulares de uso:

- * Queda prohibida en la parcela de San Jose enea la implantación de nuevos usos de residencia o habitación, incluyendo los hoteleros, según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y en el artículo 46 del reglamento de Costas (R.D. 76/2014, de 10 de octubre).

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzalea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "VII" (Cont.)

* **ZONA E.1/VII** (S.G. Comunicaciones) (Superficie: 980.-m²)

* **ZONA F.2/VII** (S.G. Espacios Libres - Parques) (Superficie: 3.503.-m²)

* **ZONA G.1/VII** (S.G. Equipamiento Cultural Museístico) ... (Superficie: 7.835.-m²)

- Condiciones particulares de edificación:

Se consolida el palacio de Aldamar así como la propuesta de ampliación del mismo contemplada por el planeamiento general vigente.

Se limita la ocupación de la zona por parte de la edificación dotacional a una superficie de 3.524 m², de acuerdo con las alineaciones y rasantes que se recogen en el plano III.1.9 de las Normas Subsidiarias (II.2.3 de este documento).

El perfil de la nueva edificación se limita a una planta de semisótano y cuatro plantas altas con una altura máxima que no superará la del alero del palacio de Aldamar, excepción hecha de algún elemento singular. Se autorizan unos vuelos máximos de 2,25 metros.

* **ZONA G.2/VII** (S.G. Equipamiento Deportivo) (Superficie: 3.943.-m²)

- Condiciones particulares de edificación:

Se consolida el polideportivo existente autorizándose su ampliación de acuerdo con la normativa general de aplicación prevista al efecto en este documento.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
- SUELO URBANO.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2017ko 5ean egindako biltzaranaren parte dela, 2017/05/04an onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea



A.U. "VII" (Cont.)

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- EJECUCION DIRECTA
- * Programa de actuación:
- "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación de la edificabilidad:
- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

2017 IRA. SET. 13
San Sebastián,
Sin/Fto: Segundo Díez Melero
Mugikortasuneko eta Lurraide Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.-CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias (II.2.2 de este documento).
- * Características de la ordenación
 - Uso terciario:

En la parcela de San Jose enea el nuevo aprovechamiento autorizado en el supuesto del destino terciario de la edificación se ordenará adosado al edificio preexistente resolviendo su adecuada funcionalidad, debiendo tramitarse previamente a la solicitud de la oportuna licencia municipal un Estudio de Detalle que precise la iniciativa de ampliación.

Dicho Estudio de Detalle deberá someterse al informe que disponen los artículos 112.a y 117 de la Ley de Costas.

- Uso residencial:

En la parcela residencial consolidada el número de viviendas autorizado será el resultante de cuanto se determina en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas Generales.

EGINBIDEA.- Egiatzatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.



Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "VII" (Cont.)

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se consolidan el perfil, la altura y las alineaciones de la edificación.
Para la intervención en la parcela delimitada en San Jose enea, en el supuesto de preverse la ampliación autorizada se tramitará un Estudio de Detalle.
Dicho Estudio de Detalle deberá someterse al informe que disponen los artículos 112.a y 117 de la Ley de Costas.
- * Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela terciaria sita en el frente de Askatasunaren enparantza así como sobre todas las parcelas de aparcamiento ordenadas, existentes y proyectadas, debiendo resolverse en sus cubiertas la continuidad de paso hacia los espacios públicos perimetrales. Dichas servidumbres se hacen expresas en el plano "III.1.9" de Condiciones de edificación, dominio y uso público de las Normas Subsidiarias (II.2.4 de este documento).

3.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al área, a excepción de aquellos que a continuación se señalan, tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

Así, la parcela delimitada en San Jose enea en la que se posibilita el aumento en un 10% de la edificabilidad existente en el supuesto de su vinculación a usos terciarios tiene la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

4.-OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Corresponde a cada parcela (terciaria, de equipamiento o de aparcamiento) la urbanización de su superficie, incluso cuando ésta sea sometida a servidumbre de uso público.
EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean, 2. zenbakiko Espediente berriaren 2. fitxarean, Udala Batzarren 2017ko maiatzaren 24an egindako bilkuran, Udala Batzarren onartutakoa.
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Apte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
- * La urbanización tendrá en cuenta las rasantes del viario preexistente.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean, 2. zenbakiko Espediente berriaren 2. fitxarean, Udala Batzarren 2017ko maiatzaren 24an egindako bilkuran, Udala Batzarren onartutakoa.

2017 ABU.
AGO. 29

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "VII" (Cont.)

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA.
SET. 13

5.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptda.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

- * Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014)..

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, y, entre ellas, las intervenciones en la parcela terciaria de San Jose enea y en la parcela residencial de edificación abierta inmediata (a.20), se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013)..

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas y las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeke, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzailera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "VII" (Cont.)

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

* 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTASEscala 1/2.000

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

A.U. VII "SANTA ANA"



-  RIBERA DEL MAR
-  DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
-  SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
-  ZONA DE INFLUENCIA
-  A.I.U.

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berritaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzaila



Gipuzkoako Foru Aldundia
 Diputación Foral de Gipuzkoa

2017 ABU. AGO. 29

BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACIÓN DEFINITIVA

Donostia /
 San Sebastián,

2017 IRA. SET. 13

Sin/F.to.: Segundo Díez Molinero
 Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
 Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

Segundo Díez Molinero

A.U."X – SAHATSAGA"

(Superficie: 5.178 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Mantener las características generales del área consolidando la edificación existente.
- * Consolidar los desarrollos residenciales existentes sin perjuicio de su rehabilitación y reajuste de acuerdo con la normativa general propuesta.
- * Consolidar los usos terciarios en la planta baja del frente a la calle Sahatsaga
- * Calificar la calle Sahatsaga como sistema general viario.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.2/X** (Residencial de edificación abierta)..... **(Superficie: 4.690 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

· Condiciones de regulación de la edificabilidad:

- * La edificabilidad normativa será la resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Se consolidan el perfil y altura de la edificación en el área.

- Condiciones particulares de uso:

· Número máximo de viviendas

- * Será el resultante de cuanto se determina en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas Generales.

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zebakiko espediente berriaren 2. artzioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento. Pleno en Sesión del 04/05/2017

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzailera

A.U. "X" (Cont.)



- Condiciones particulares de parcelación:
 - . Se consolida la parcelación existente.

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA. SET. 13

Sin/F.to.: Segundo Díez Malinero
Mugikortasuneke eta Lurraide Antolatzaileko Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

- * **ZONA E.1/X** (S.G. Comunicaciones) **(Superficie: 488.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:
 - SUELO URBANO.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - EJECUCION DIRECTA
- * Programa de actuación:
 - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación de la edificabilidad:
 - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.-CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada (II.2.2 de este documento).

2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al área tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

EGINBIDEA.- Egiazteko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



San Sebastián, 2017ko maiatzaren Sean
Idazkari-kontuhartzaillea



A.U. "X" (Cont.)

3.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- * Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014).

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013). En particular, las edificaciones preexistentes en el área que se encuentran en zona de servidumbre de protección (parcelas residenciales de edificación abierta –a.20–) se acogerán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas siempre que reúnan las condiciones precisas para ello.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea



A.U. "X" (Cont.)

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

* 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTASEscala 1/2.000



Sin/F. for Segundo Diez M: inero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako biltzuran, Udai Batzarrek onartutakoa



2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzaila

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. X "SAHATSAGA"



A.I.U.

-  **RIBERA DEL MAR** Egiatzatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren bertsioaren parte dela, 2017/05/04an Getariako Udala Baizarrak
-  **DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE** DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
-  **SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE**
-  **ZONA DE INFLUENCIA**

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzaila



A.U." XVII – SAHATSAGA-GOIA"

(Superficie: .38.763 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Su localización y características, unidas a la disponibilidad de otros suelos y edificaciones para acoger las dotaciones precisas, propician su destino predominantemente residencial, sin perjuicio de la calificación de la calle Sahatsaga como una vía urbana correspondiente al sistema general viario.
- * Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta.
- * Ordenar un máximo de 158 nuevas viviendas, destinado un mínimo de 111 de las nuevas viviendas con destino al régimen de protección pública.
- * Consolidar en consecuencia la edificación ya realizada en las parcelas "a.20.XVII.2" y "a.20.XVII.3" de acuerdo con las licencias concedidas al efecto; y definir las condiciones de ordenación en la nueva parcela "a.20.XVII.1", modificando su ordenación de forma que 30 viviendas libres originalmente previstas dan origen a 20 viviendas de protección pública, 20 viviendas tasadas municipales y 20 viviendas libres.
- * Dar continuidad a la calle Sahatsaga hasta la calle Herrerieta posibilitando el apoyo de la edificación en su frente, y calificando dicha calle como sistema general viario. Se propone al efecto reajustar la rasante originalmente prevista para la zona más alta de la calle, rebajándola.
- * Ordenar una plaza porticada con locales comerciales y de equipamiento en el fondo de la vaguada de Sahatsaga.



- * Ordenar una zona dotacional pública en la que pueda edificarse un aparcamiento público bajo la zona de juegos prevista al aire libre, frente a las escuelas.

- * Prever asimismo la ordenación de sendas parcelas de equipamiento colindantes por el Norte y el Sur respectivamente con la dotación escolar existente (A.U. VIII Eskola)

- * Ordenar una zona con destino a espacios libres locales en el mirador del área hacia la playa de Malkorbe.

EGINBIDEA.- Egiatzatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea



A.U. "XVII" (Cont.)

- * Ordenar como zona con destino a espacios libres locales el fondo de la vaguada de Sahatsaga garantizando el acceso público a la misma.
- * Vincular la ejecución del tramo del sistema general viario previsto en el subámbito "XVIII.1 (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina") al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, en el términos que se determinan en esta Norma Particular.
- * Se delimitan, con carácter orientativo, los subámbitos "XVII.1" y XVII.2", de 32.525 m² (84% del ámbito aproximadamente) y 6.238 m² (16% del ámbito aproximadamente) respectivamente, asociados a dos partes diferenciadas del ámbito en las que las obras de ejecución de la urbanización y edificación previstas han sido y son objeto de ejecución en fases diferenciadas.
El expediente de modificación del vigente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito podrá reajustar la delimitación de esos subámbitos y tratarlos de manera diferenciada incluso a los efectos de la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, en atención al proceso real de ejecución de la urbanización prevista en ellos, así como de su recepción por el Ayuntamiento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.2/XVII** (Residencial de edificación abierta) (**Superficie: 36.169 m²**)

- Condiciones particulares de edificación:

· Edificabilidad zonal:

* Sobre rasante: 16.388,65 m²(t)

* Bajo rasante: Se consolida la edificabilidad existente, que el presente documento conforma el expte. previniéndose adicionalmente 3.700 m²(t)

EGINBIDEA.- Enjiztetzearen bidez, hainbat aldiz, Getariako Arar Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko eraberritzearen bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa. Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

· Edificabilidad mínima de viviendas de protección pública (VPO) y tasadas(VT):

* VPO y VT preexistentes consolidadas: 6.800 m²(t), incluidos portales.

* VPO de nueva planta: 2.054 m²(t).

A.U. "XVII" (Cont.)

- * **ZONA E.1/XVII** (S.G. Comunicaciones)..... (Superficie: 2.594.-m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:
- SUELO URBANO.

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- EJECUCION DIRECTA

- * Obligaciones asociadas al desarrollo y a la ejecución del sistema general viario ordenado en ámbito, así como en el subámbito "XVIII.1" (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina"):

- El desarrollo y la ejecución del sistema general viario ordenado dentro de este ámbito será determinada y acometida, a todos los efectos (proyección, ejecución, abono de los costes, etc.) en el marco de la ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito, a la manera de obligaciones asociadas a ese desarrollo, en los términos que se determinen en el expediente de modificación del vigente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

- El desarrollo y la ejecución del sistema general viario ordenado en el subámbito "XVIII.1" constituye una obligación asociada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito XVII en lo referente a:

- La proyección y ejecución material de ese tramo viario, en el marco del citado expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y de los proyectos a promover en su desarrollo.

- El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario de acuerdo con el convenio urbanístico de 2014.

- La ejecución material anticipada de ese tramo viario de manera asociada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, de conformidad con los criterios de programación establecidos en este proyecto.



Donostia /
San Sebastián,

Sin/Filo.: Segundo Díez M. Inero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko expediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartuta.



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "XVII" (Cont.)

- * Programa de actuación:
 - "EN EJECUCION".

La intervención incluye la ejecución del sistema general viario del ámbito.

En virtud de lo establecido en el convenio urbanístico de 10 de diciembre de 2014, la ejecución del sistema general viario se extenderá al ámbito de Potzuaga-gaina en las condiciones definidas en dicho convenio.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.2.2 de este documento y sustituyen a las previstas originalmente en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

- * Características de la ordenación

-- Edificabilidad:

. Parcela "a.20.XVII.1"

- * Uso residencial (sobre rasante)

- Viviendas de protección oficial.....2.054 m²(t)
- Viviendas Tasadas Municipales (1,4 Módulo VPO).....2.054 m²(t)
- Viviendas Libres2.054 m²(t)

(no incluye portales que puedan localizarse en planta de semisótano)

- * Usos auxiliares (garajes, trasteros) (bajo rasante)

- Garajes de protección oficial.....1.233 m²(t)
- Garajes Tasados Municipales (1,4 Módulo VPO).....1.233 m²(t)
- Garajes Libres1.234 m²(t)

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea



A.U. "XVII" (Cont.)

Parcela "a.20.XVII.2"

- * Uso residencial (sobre rasante)
 - Viviendas de protección oficial.....2.542 m²(t)
 - Viviendas Tasadas (1,4 Módulo VPO)2.077 m²(t)
 - Viviendas Tasadas (1,7 Módulo VPO)2.181 m²(t)
- * Uso comercial en plantas bajas (sobre rasante)600 m²(t)
- * Uso de equipamiento (no computable) (sobre rasante).....550 m²(t)
- * Usos auxiliares (garajes...) (bajo rasante)
 - Garajes de protección oficial..... 3.296,28 m²(t)
 - Garajes de precio tasado 1.425,70 m²(t)

Parcela "a.20.XVII.3"

- * Uso residencial (sobre rasante)2.826,65 m²(t)
(no incluye portales que puedan localizarse en planta de semisótano)
- * Usos auxiliares (garajes, trasteros...) (bajo rasante).....3.465 m²(t)



Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fto.: Segundo Difer. M. Inero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

[Handwritten signature]

Condiciones particulares de uso:

- Número máximo de viviendas:..... 158 viv.
- Número mínimo de viviendas de protección pública (VPO) y tasadas(VT):
 - * VPO y VT preexistentes consolidadas: 71 viv.
La edificabilidad mínima de estas viviendas de protección pública será de 6.800 m²(t), incluyendo los correspondientes portales.
 - * VPO de nueva planta:20 viv.
La edificabilidad mínima de estas viviendas de protección pública será de 2.054 m²(t).

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "XVII" (Cont.)

- * Viviendas Tasadas Municipales de nueva planta: 20 viv.
La edificabilidad mínima de estas viviendas tasadas municipales será de 2.054 m²(t) y su precio máximo se tasa en 1,4 veces el módulo previsto para las viviendas de protección oficial.

- Número máximo de viviendas por parcela:

- * Parcela "a.20.XVII.1": 60 viv.
- * Parcela "a.20.XVII.2": 71 viv.
- * Parcela "a.20.XVII.3": 27 viv.

- Parcelas de espacios libres:

- Parcela "f.20.XVII.1" 565 m²
- Parcela "f.20.XVII.2" 10.595 m²
- Parcela "f.20.XVII.3" 536 m²
- Parcela "f.20.XVII.4" 7.710 m²
- Parcela "f.20.XVII.5" 511 m²

- Parcelas de equipamiento comunitario:

- Parcela "g.00.XVII.1" - Deportiva con garaje en subsuelo 5.701 m²
- Parcela "g.00.XVII.2" 694 m² 750 m²(t)
- Parcela "g.00.XVII.3" 516 m² 432 m²(t)

- Nº de plazas de aparcamiento:

- * Parcela "a.20.XVII.1": 60 plazas (mínimo)
- * Parcela "a.20.XVII.2": 135 plazas (mínimo)
- * Parcela "a.20.XVII.3": 41 plazas (mínimo)
- * Parcela "g.00.XVII.1" Capacidad aproximada de 450 plazas

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarren martutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 135 plazas (mínimo) de la modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontu-buruailean

A.U. “XVII” (Cont.)

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO, USO Y PARCELACIÓN.

* El perfil y la altura, así como las alineaciones a respetar por la nueva edificación se determinan gráficamente en la presente Norma Particular y en el plano “II.2.3” del presente documento, consolidándose por otra parte la edificación preexistente.

* Perfil máximo de edificación:

Parcela “a.20.XVII.1” (según gráficos):.....IV(a)/I
El sótano de la nueva edificación prevista podrá emerger sobre la rasante del viario de acuerdo con lo dispuesto en los gráficos adjuntos.

Parcela “a.20.XVII.2”:Se consolida el perfil preexistente (IV(a)/II).

Parcela “a.20.XVII.3”: Se consolida el perfil preexistente (III/II).

* Altura de edificación:

Parcela “a.20.XVII.1” (según gráficos):

La cornisa máxima de la nueva edificación se hará coincidir con la correspondiente a la de la edificación colindante recientemente ejecutada en la parcela “a.20.XVII.2”, tanto en fachada como en el ático retranqueado, manteniéndose constante en una longitud mínima de la edificación de 25 metros. La altura de dicha podrá elevarse en un máximo de un metro con respecto a la anterior siempre que se distingan dos edificaciones que emerjan sobre la planta de semisótano y se produzca al efecto una separación mínima de al menos 5 metros entre ellas.

Parcela “a.20.XVII.2”:

Se consolida la altura de cornisa de la edificación preexistente.

Parcela “a.20.XVII.3” (según gráfico):

Se consolida la altura de cornisa de la edificación preexistente.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

APPROBACIÓN DEFINITIVA
ERPIN SETIKO ONARPENA

2017 ABU. 29

Getariako Foru Aldundia
Diputazioa Foral de Gipuzkoa

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA. SET. 13

Sin/Fdo.: Segundo Díez Millero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.U. "XVII" (Cont.)

- * Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela "a.20.XVII.2" sobre la superficie definida en el gráfico de la presente norma particular, tanto en el espacio destinado a plaza edificable tan sólo bajo rasante con destino a garaje como en los espacios proyectados a modo de porches en planta baja.
- * Se autoriza expresamente el uso de garaje público bajo la parcela de equipamiento "g.00.XVII.1".
- * Condiciones particulares de parcelación:
Las parcelas delimitadas en este proyecto podrán ser objeto de la ordenación de subparcelas con ocasión de la redacción del correspondiente proyecto de gestión y/o de la formulación de los correspondientes proyectos de edificación, condicionándose dichas subparcelas a que en cada una de ellas la edificación ordenada sobre rasante cuente con un frente de fachada mínimo de 10 metros a una calle o a un espacio con servidumbre de uso público.

3.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos del área tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización. En la medida en que las obras de urbanización proyectadas sean ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento por fases, los terrenos asociados a cada una de esas fases adquirirán la condición de suelo urbano consolidado.

4.-OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Resulta precisa la culminación de las obras de urbanización de la actuación integrada que se corresponde con la totalidad del ámbito de acuerdo con los proyectos de reparcelación y urbanización vigentes, sin perjuicio de las modificaciones que éstos precisen para la integración de las determinaciones del presente documento. Asimismo cabrá tramitar una modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado al objeto de diferenciar las fases oportunas para la culminación de las obras de urbanización pendientes.

EGINBIDEA - Egiatzatzeko agiri hau Getariako Udalaren Substanzialaren Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkeran Udal Batzarreko onartutakoa.

DILIGENCIA - Pribatuzkoak dira, baina el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

A.U. "XVII" (Cont.)

- * La urbanización del ámbito se adaptará a las rasantes preexistentes en su entorno, así como a las expresamente determinadas en el presente documento que suponen el reajuste de las originalmente previstas en la parte alta de la calle Sahatsaga.
- * Corresponde a la intervención en el ámbito la urbanización del suelo público resultante de la ejecución de la propuesta y, en particular, del sistema general viario establecido.
- * Con ocasión de la edificación en la parcela "a.20.XVII.2" se resolverá la canalización de las aguas de escorrentía de la vaguada de Sahatsaga.

5.-CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones de gestión:
 - Se consolida el ámbito con su actual condición de ámbito de actuación integrada. En todo caso, en la medida en que se proceda a la ejecución de las obras de urbanización y a su recepción por el Ayuntamiento por fases, los subámbitos sujetos a cada una de esas fases se entenderán excluidos de dicho ámbito de actuación integrada, así como de la correspondiente unidad de ejecución.
 - Se consolida el Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el citado ámbito de actuación integrada y aprobado definitivamente mediante resolución de 19 de noviembre de 2008.
Se procederá, en todo caso, a la formulación de un expediente de modificación de ese Programa de Actuación Urbanizadora de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:
 - Los subámbitos "XVII.1" y "XVII.2" delimitados en este proyecto podrán ser objeto diferenciado a los efectos de la ejecución por fases de las obras de urbanización proyectadas y de su recepción por el Ayuntamiento.
 - La ejecución de las obras de urbanización del subámbito "XVII.1" y su recepción por el Ayuntamiento podrá justificar la redelimitación de la unidad de ejecución, quedando ésta asociada, exclusivamente, al subámbito "XVII.2".

 Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral

2017 ABU.
AGO. 29

BEHIN BETIKO ONAKI
APROBACIÓN DEFINITIVA

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA.
SET. 13

Sin/Fdo: Segundo Díez Melinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBILDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

 Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

 Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

- Se procederá al reajuste de las condiciones de proyección y ejecución de las obras de urbanización del subámbito "XVII.2", con el fin de adecuarlas a las determinaciones reguladoras del desarrollo urbanístico previsto en él.
- La proyección y ejecución del tramo de sistema general viario ordenado en el subámbito "XVIII.1" (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina), se entenderá vinculada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito XVII, y, dentro de este y como mínimo, en el subámbito "XVII.2", en los términos y con el alcance siguientes:
 - * Las condiciones de proyección y ejecución material de ese tramo viario serán determinadas en el marco del citado expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de los proyectos a promover en su desarrollo.
 - * Se procederá a la ejecución material conjunta y unitaria tanto de ese tramo viario, como de las obras de urbanización de, como mínimo, el subámbito "XVII.2".
 - * El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado "II.2".

Las decisiones precisas y definitivas sobre todas esas cuestiones, así como sobre otras que se estimen de interés, serán adoptadas en el marco de la formulación y aprobación de la citada modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como en los proyectos a promover en su desarrollo. En ese contexto y en la medida en que se justifique, dicho expediente podrá reajustar la delimitación de los citados subámbitos.

- Se consolida el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de febrero de 2010. En todo caso, con el fin de adecuarlo a las previsiones reguladoras del desarrollo urbanístico ahora propuesto, se procederá a su modificación y/o a la formulación de un nuevo proyecto, de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en la citada Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, teniendo en cuenta, entre otros, los antes mencionados.

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketa berriaren bertsioaren parte dela, 2017/05/04an onartutakoa.

DIJOENCIA. Para hacer constar que el presente documento confiere el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 12 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento de Getaria, el día 04/05/2017.

Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzaila

2017 ABU: 29
AGO: 29

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "XVII" (Cont.)

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA: 13
SET: 13

Sin/Fdo: Segundo Díaz Melero

Mugikortasuneko eta Lurraide Antolaketako Dptua.
2017ko maiatzaren 5ean, 10:30etan

- Se consolida el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante resolución de 19 de febrero de 2010. En todo caso, con el fin de adecuarlo a las previsiones reguladoras del desarrollo urbanístico ahora propuesto, se procederá a su modificación y/o a la formulación de un nuevo proyecto, de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en la citada Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, teniendo en cuenta, entre otros, los antes mencionados.

Con ocasión de esa modificación se contemplará la plantación adicional de 31 árboles, como consecuencia de la ampliación de la edificabilidad que resulta de este documento

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La urbanización de las dotaciones públicas tanto generales como locales resultantes en el ámbito de actuación integrada delimitado correrá a cargo de los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.
- De conformidad con lo expuesto, los citados titulares de derechos urbanísticos abonarán los costes de ejecución del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" en la cuantía que exceda a las obligaciones del Ayuntamiento a ese respecto de acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico de 2014.

* Plazos de ejecución:

- Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto. En particular, para las obras de urbanización se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria, con anterioridad al otorgamiento de la primera de las licencias de primera utilización o habitabilidad de las viviendas a desarrollar sobre la parcela "a.20.XVII.1", y en todo caso, en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

El desarrollo de la parcela residencial "a.20.XVII.1" se abordará según se disponga en la modificación del PAU a tramitar, para lo cual deberá estar culminada la urbanización, incluidas las obras correspondientes a la continuidad de la calle Sahatsaga hasta la carretera GI-3391.

EGINDIENA / Egetariako Erri Aldundia, 2017ko maiatzaren 5ean, 10:30etan
Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa

PRESENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

A.U. "XVII" (Cont.)

Las obras a realizar en Potzuaga-gaina podrán demorarse en el supuesto de que ello sea debido a la falta de disponibilidad de los oportunos terrenos que corresponde facilitar por parte del Ayuntamiento de Getaria, de acuerdo también con lo dispuesto en el referido convenio.

La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar deberá presentarse para su aprobación inicial en un plazo inferior a dos años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

6.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- * Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.
- * El proyecto de urbanización resolverá debidamente la ordenación de los espacios libres ordenados garantizando especialmente la salvaguarda de la imagen urbana desde la bahía de Malkorbe.
- * El proyecto de urbanización contemplará la repoblación con arbolado de los espacios libres ordenados en Malkorbe gaina.
- * El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la edificación, especialmente en el fondo de la vaguada de Sahatsaga.
- * En la fase de obras se minimizarán los impactos sonoros en el entorno, utilizando maquinaria de bajo nivel sónico, realizando un correcto mantenimiento de la maquinaria y vehículos a utilizar y controlando el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia al objeto de lograr las condiciones de sosiego necesarias. Se procurará cuidar la programación de las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varios de ellos y controlar la franja horaria de los trabajos en particular junto al centro escolar.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

A.U. "XVII" (Cont.)

- * Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se realizará un estudio específico del valor de la vegetación en la ladera de Malkorbe gaina del que resultarán las oportunas medidas protectoras, correctoras y compensatorias. Se plantea en particular que los ejemplares de buen porte y bien conservados, preferentemente castaños de indias y plátanos, que puedan ser afectados sean trasplantados.
- * En la fase de obras, habrá que cuidar la no afección por accidentalidad a la vegetación arbórea próxima a la afectada y a la que desciende por la ladera noreste y que se une a la existente en la finca de los jesuitas.
- * Se procurará la reposición de la "Eskolako baratza" en algún otro emplazamiento cercano a la escuela.
- * Se implantará en el ámbito un "área 30", con limitaciones de velocidad más estrictas (30 km/h) de acuerdo con las pautas de aplicación a este tipo de zonas en las que se invierten las prioridades de diseño y función de las vías a favor de los modos no motorizados.

7.-GRAFICOS

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN - Parcela "a.20.XVII.1"Escala 1/1.000-1/500
- * 2 SUBÁMBITOS ORIENTATIVAMENTE PROPUESTOSEscala 1/2.000

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).



Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurraide Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "XVII" (Cont.)

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014).

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013).

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas. En particular, la parcela de espacios libres f.20.XII.4 afectada por la servidumbre de protección estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 25 de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

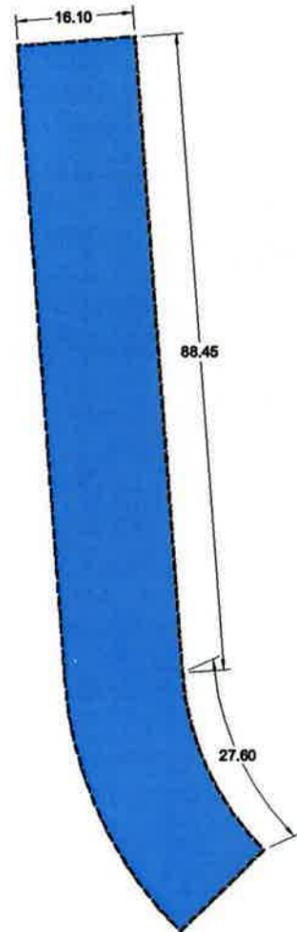
* 3. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTASEscala 1/2.000

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

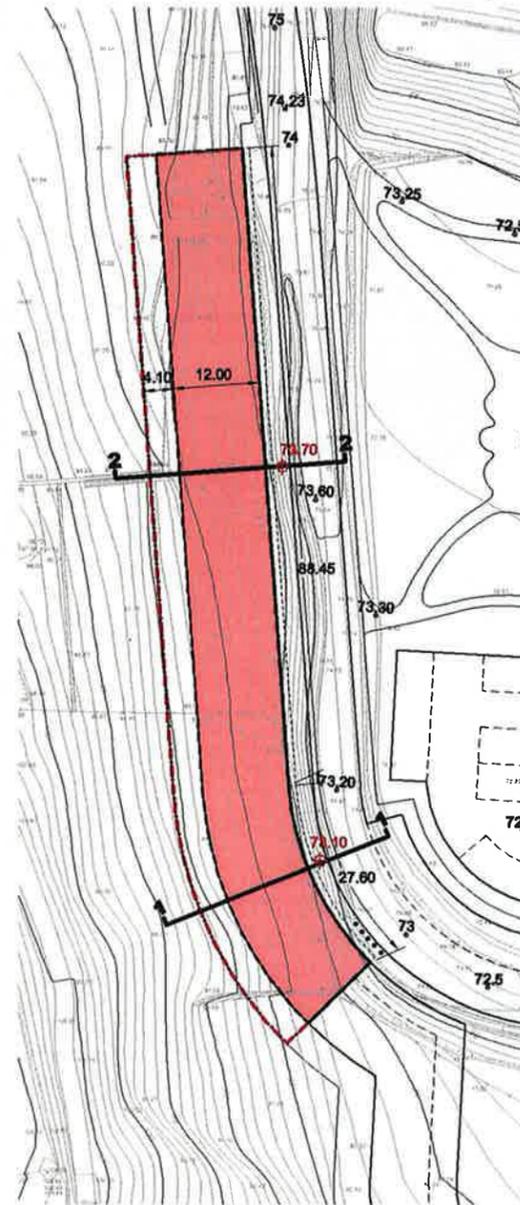
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

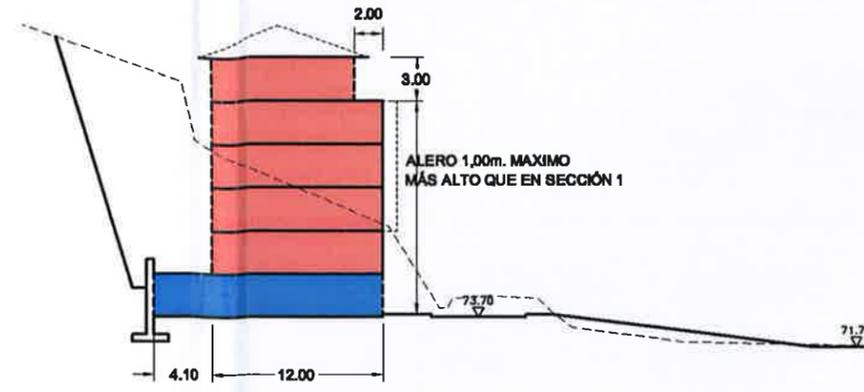
PARCELA "a.20.XVII.1"



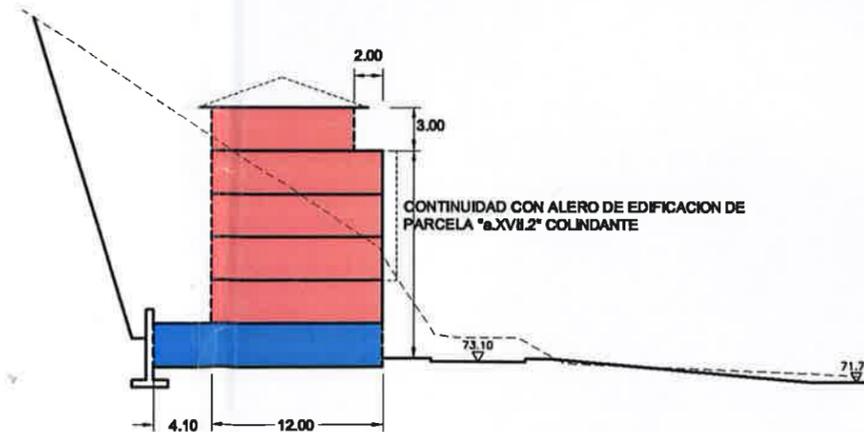
PLANTA SOTANO O SEMISOTANO E=1/1.000



PLANTA TIPO E=1/1.000



SECCION 2



SECCION 1

E=1/500

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Equipamiento comunitario
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Areas de uso público
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Parcela privada no edificable sobre rasante
- Rasante perimetral
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

Gipuzkoako Foru Aldundia
 Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
 BEHIN BETIKO ONARPENA
 APROBACIÓN DEFINITIVA

**GRAFICO 1
 CONDICIONES DE EDIFICACION**

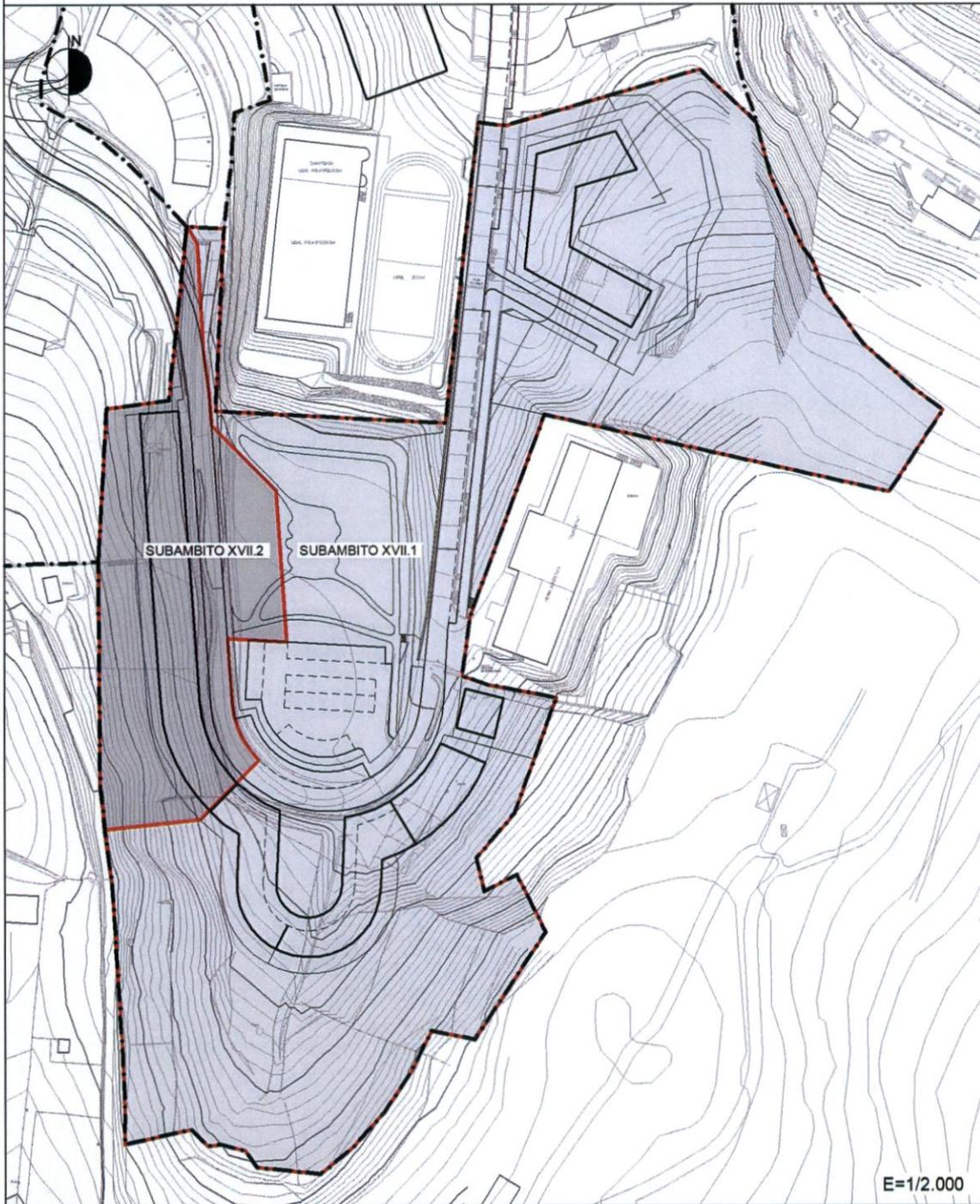
Donostia /
 San Sebastián, **2017 IRA. 13**
 Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
 Mugikortasun eta Lurralde Antolaketako Dptua.
 Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio



EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

A.U. XVII "SAHATSAGA-GOIA"



 DELIMITACION DE SUBAMBITOS

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

GRAFICO 2 SUBAMBITOS ORIENTATIVAMENTE PROPUESTOS

Idazkari-kontuhartzailea

A.U. XVII "SAHATSAGA-GOIA"



A.I.U.

- RIBERA DEL MAR
- DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
- ZONA DE INFLUENCIA

E=1/2.000

 **Gipuzkoako Foru Aldundia**
 Diputación Foral de Gipuzkoa

2017 ABU. 29
AGO. 29

BEHIN BETIKO ONARPENA
2017 SET. 19

Donostia / San Sebastián, **2017 SET. 19**

Sin/Fdo.: Segundo Díez Marínero
 Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
 Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

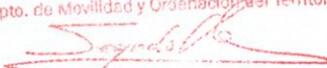


GRAFICO 3
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrek onartutako

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

 **GETARIako UDALA**
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
 Idazkari-kontuhartzailea


 Getariako Udala
 Idazkari-tza

A.U."XVIII – POTZUAGA-GAINA"

(Superficie: 28.487 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.
- * Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.
- * Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.
Se delimita, con ese fin, el subámbito "XVIII.1", que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.
- * Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.
- * Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.2/XVIII** (Residencial de edificación abierta) **(Superficie: 23.935 m²)**

- Condiciones particulares de edificación

- Edificabilidad zonal: **0,525.- m²(t)/m²**
- Edificabilidad resultante (orientativa) **12.534.- m²(t)**

EGINBIDEA.- Egiazatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

A.U. "XVIII" (Cont.)

- Edificabilidad mínima con destino a VPO:.....6.619.- m²(t)
- Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas:.....2.407.- m²(t)
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios:.....500.- m²(t)

* **ZONA E.1/XVIII** (S.G. Comunicaciones)..... **(Superficie: 4.552.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Donostia /
San Sebastián,



* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- PLAN PARCIAL.

2017 IRA. SET. 13

Sin/Fdo.: Segundo Díez Melinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

* Régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, así como del sistema general viario ordenado en él:

- Las condiciones precisas y definitivas del régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito serán determinadas en el marco de los proyectos urbanísticos a promover en él (plan parcial...), sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, referentes al tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" delimitado en este proyecto.
- El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito "XVIII.1" se adecuará a los siguientes criterios:

- Los terrenos del subámbito serán incluidos, a los correspondientes efectos, en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución que se delimiten en el ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina".

En consonancia con ello, los titulares de esos terrenos, cualesquiera que sean, serán adjudicatarios de derechos urbanísticos resultantes en ese ámbito y/o de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

- Se procederá a su ejecución anticipada, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito.

Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren
2 zenbakiko espediente berriaren 2.
bertsioaren parte dela, 2017/05/04an
egindako bilkuran, Udal Batzarrak
onartutakoa



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzaila

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "XVIII" (Cont.)

Su proyección y ejecución será acometida de manera conjunta y unitaria con la del tramo de ese mismo eje viario incluido en, como mínimo, el subámbito "XVII.2" (del ámbito "XVII - Sahatsaga goia").

Para ello, la ejecución del tramo viario del subámbito "XVIII.1" será considerada como una actuación vinculada al ámbito de actuación integrada delimitado en el ámbito "XVII - Sahatsaga-goia", y el expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en este último ámbito determinará las condiciones de intervención a ese respecto.

El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario será considerado como obligación de los desarrollos urbanísticos previstos tanto en el subámbito "XVII.2" como en este ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina" en los términos establecidos en el convenio urbanístico de 2014.

En todo caso, con el fin de acometer la ejecución anticipada de ese tramo viario, el abono del coste económico asociado al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina" será asimismo anticipado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su futura repercusión sobre aquél desarrollo.

Los restantes criterios establecidos en este mismo proyecto, incluidos los referentes a la obtención de los terrenos afectados, y a la financiación de los costes de ejecución del citado tramo viario.

* Programa de actuación:

- El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.
- De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" delimitado en este proyecto.

En cuanto a la programación de estas obras, se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

EGNBIDEA - Eginetik el Ayuntamiento de Getaria en el presente documento conforma el expte. de 2º Cuestión de Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzaila



2017 ABU. 29
AGO. 29

BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "XVIII" (Cont.)

Donostia /
San Sebastián,

2017 IRA. 13
SET. 13

Sin/F.to.: Segundo Díez Molinero

Alcalde de Getaria, Diputado Provincial, Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- * El Plan Parcial deberá mantener y resolver en particular en su ordenación -zonificación pormenorizada- la ordenación de los encuentros de las calles Herrerieta y Potzuaga, Herrerieta y Sahatsaga y Herrerieta y acceso al cementerio.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.
- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación:..... III/II
En un 15% de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.
 - Altura de edificación:
 - A aleros horizontales (excepto áticos +- 3,00 m.-) 10,50 m.
 - A cumbre en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos +- 3,00 m.-)..... 13,00 m.

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto, incluidas aquellas correspondientes a la transformación del viario preexistente que permitan integrar adecuadamente la pieza en el área urbana del municipio, constituyen cargas asignadas a la edificabilidad ordenada.

EGINBIDEA.- Egiatzatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.



Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzaila

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. "XVIII" (Cont.)

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION URBANÍSTICA

- * Condiciones de gestión y ejecución generales:
Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito "XVIII.1" que se indican a continuación.
- * Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito "XVIII.1", y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:
 - Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:
Se procederá a su obtención anticipada mediante:
 - * Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,
 - * Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

La promoción del conjunto de las actuaciones necesarias para proceder a la indicada obtención anticipada de los terrenos será considerada como una obligación y/o responsabilidad del Ayuntamiento, que incluye, entre otras: la determinación de los mecanismos específicos de intervención a ese respecto (expropiación anticipada y/u obtención anticipada); la formulación y aprobación de los correspondientes expedientes; la formulación de cualesquiera otras actuaciones que se estimen necesarias para la consecución del citado fin (formulación de convenios...).

Esas actuaciones y expedientes serán promovidos con inmediatez a la aprobación y entrada en vigor de este proyecto, y en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de esa aprobación.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

A.U. "XVIII" (Cont.)

- Referentes a la proyección, ejecución y abono de las obras y actuaciones planteadas en el subámbito:

Las condiciones de intervención a ese respecto son las expuestas en el anterior apartado "II.2".

Complementariamente, la ejecución del citado tramo viario será acometida en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la disposición de los terrenos afectados.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- * Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.
- * El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.
- * El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.
- * Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

- * 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTASEscala 1/2.000



Donostia /
San Sebastián.

2017 IRA. SET. 13

Sin/F.to.: Segundo Díez Mc Inero
Mugikortasuneko eta Lurra:de Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiatzateko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutako.



Getaria, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailera

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.



A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

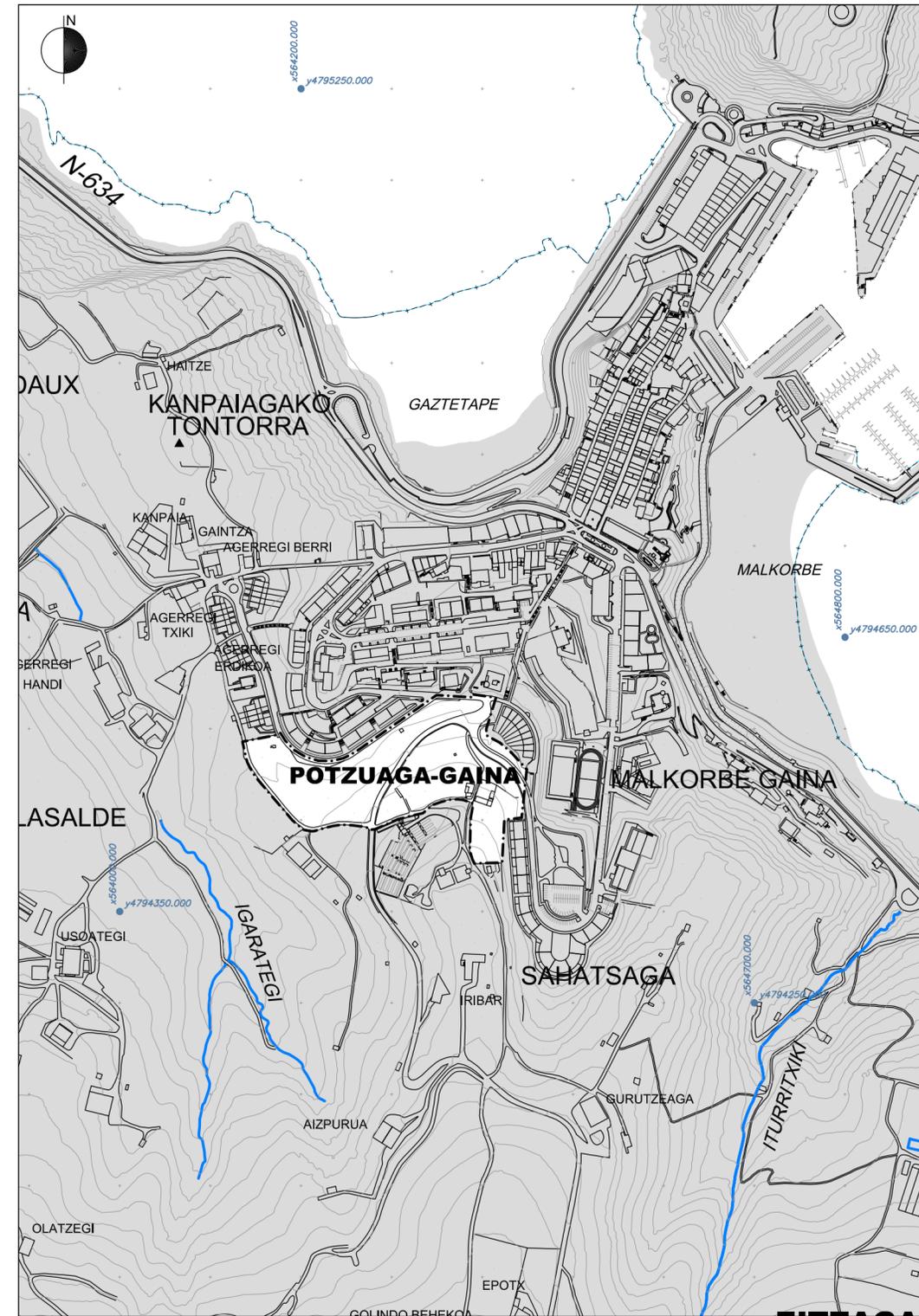
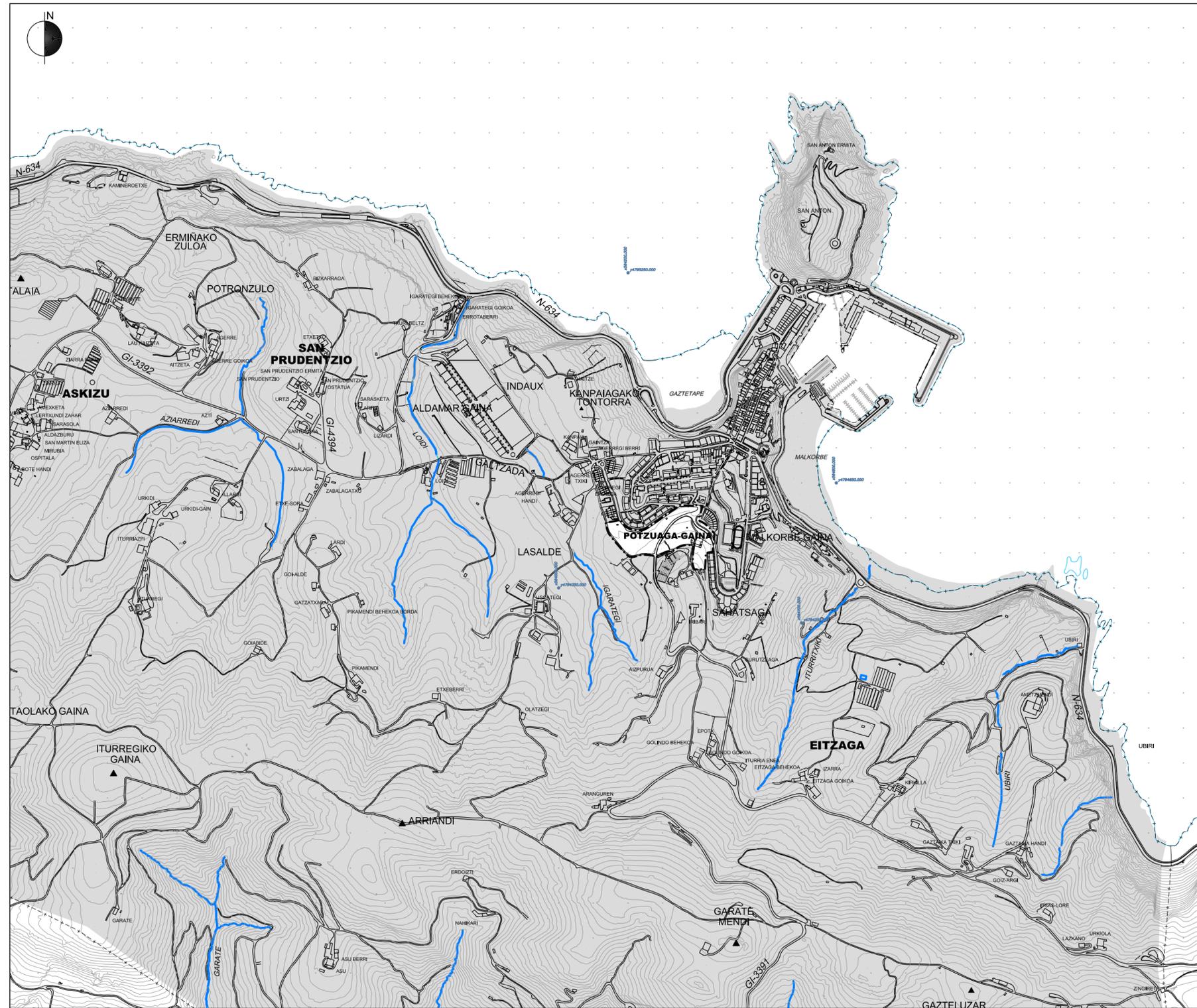


<p>A.I.U.</p>	<ul style="list-style-type: none"> RIBERA DEL MAR DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE ZONA DE INFLUENCIA 	<p>GRAFICO 1 CONDICIONES DE APLICACION DE LA LEY DE COSTAS</p> <p>Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean Idazkari-kontuhartzailea</p>	<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Version del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.</p>
---------------	---	---	--

Documento 2

PLANOS

<u>Planos de Información.</u>		<u>Escala</u>
I.1. Plano de situación y emplazamiento.	1:10.000 /	1:5.000
I.2. Plano de calificación global del PGOU vigente.		1:1.000
I.3. Estado actual: topografía.		1:1.000
I.4. Estado actual: vegetación.		1:1.000
I.5. Parcelario.		1:1.000
 <u>Planos de ordenación.</u>		
II.1. Plano de ordenación: Alternativa 0.		1:1.000
II.2. Plano de ordenación: Alternativa 1. Planta y sección.		1:1.000
II.3. Plano de ordenación: Alternativa 2. Planta.		1:1.000
II.4. Plano de ordenación: Alternativa 2. Secciones.		1:500
II.5. Avance de calificación global propuesta.		1:1.000



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRIBORRA)

2023ko ABENDUA

DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
I.1 PLANOA
KOKAPEN PLANOA

I. INFORMACION
PLANO I.1
PLANO DE SITUACION
Y EMPLAZAMIENTO

1/10.000 ETA 1/5.000 ESKALA
 ESCALA 1/10.000 Y 1/5.000

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

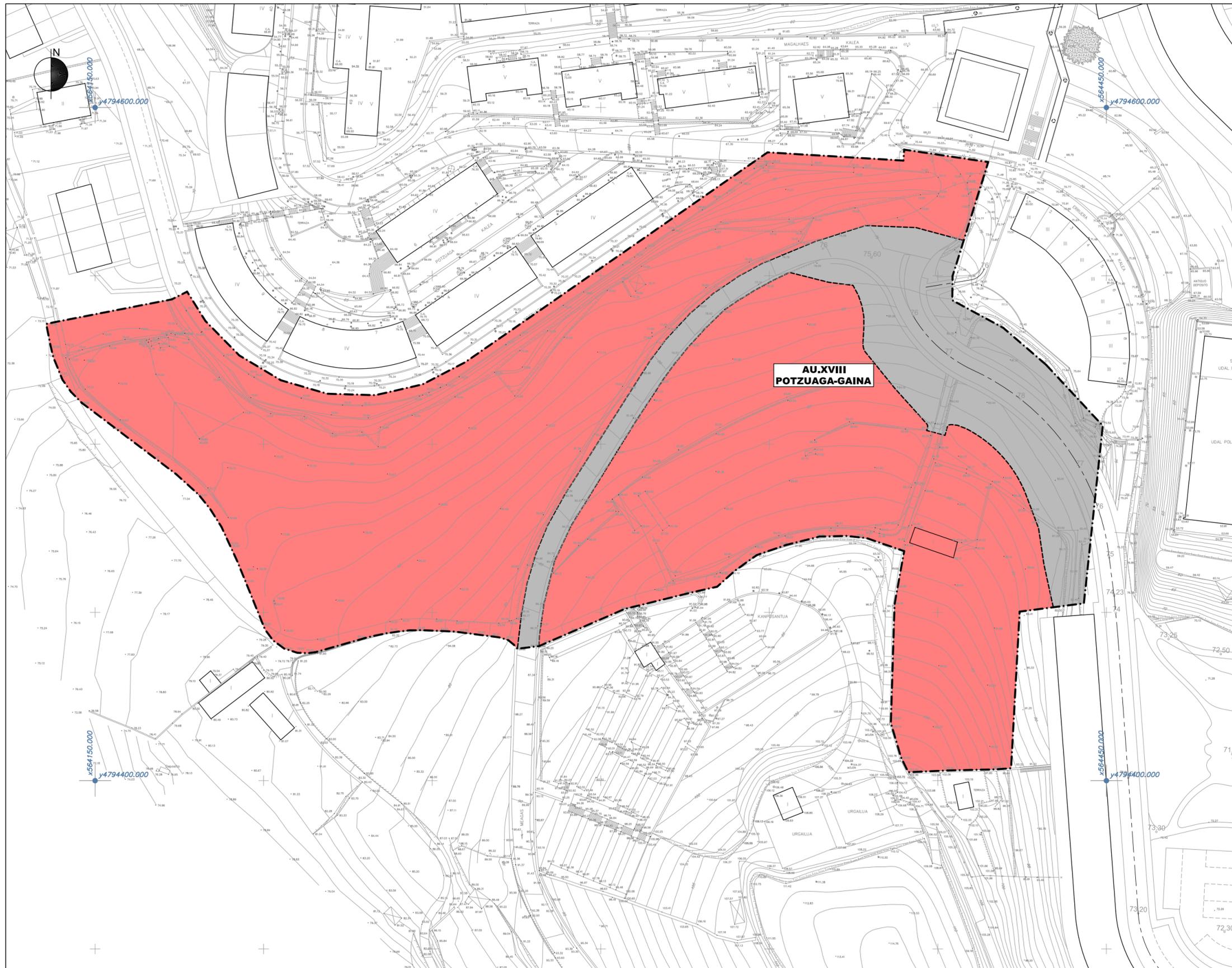
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:



GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA



- A.2 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-EREMUAK
- E.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN SISTEMA ORKORRA

"XVIII POTZUAGA-GAINA" HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ATARIKO DOKUMENTUA (AUKEREN ZIRIBORRA) 2023ko ABENDUA	MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA" DOCUMENTO PRELIMINAR (BORRADOR DE ALTERNATIVAS) DICIEMBRE 2023
--	--

I. INFORMAZIOA I.2 PLANOA INDARREKO HAPoren KALIFIKAZIO OROKORRAREN PLANOA. 1/1.000 ESKALA	I. INFORMACIÓN PLANO I.2 PLANO DE CALIFICACIÓN GLOBAL DEL PGOU VIGENTE. ESCALA 1/1.000
--	--

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

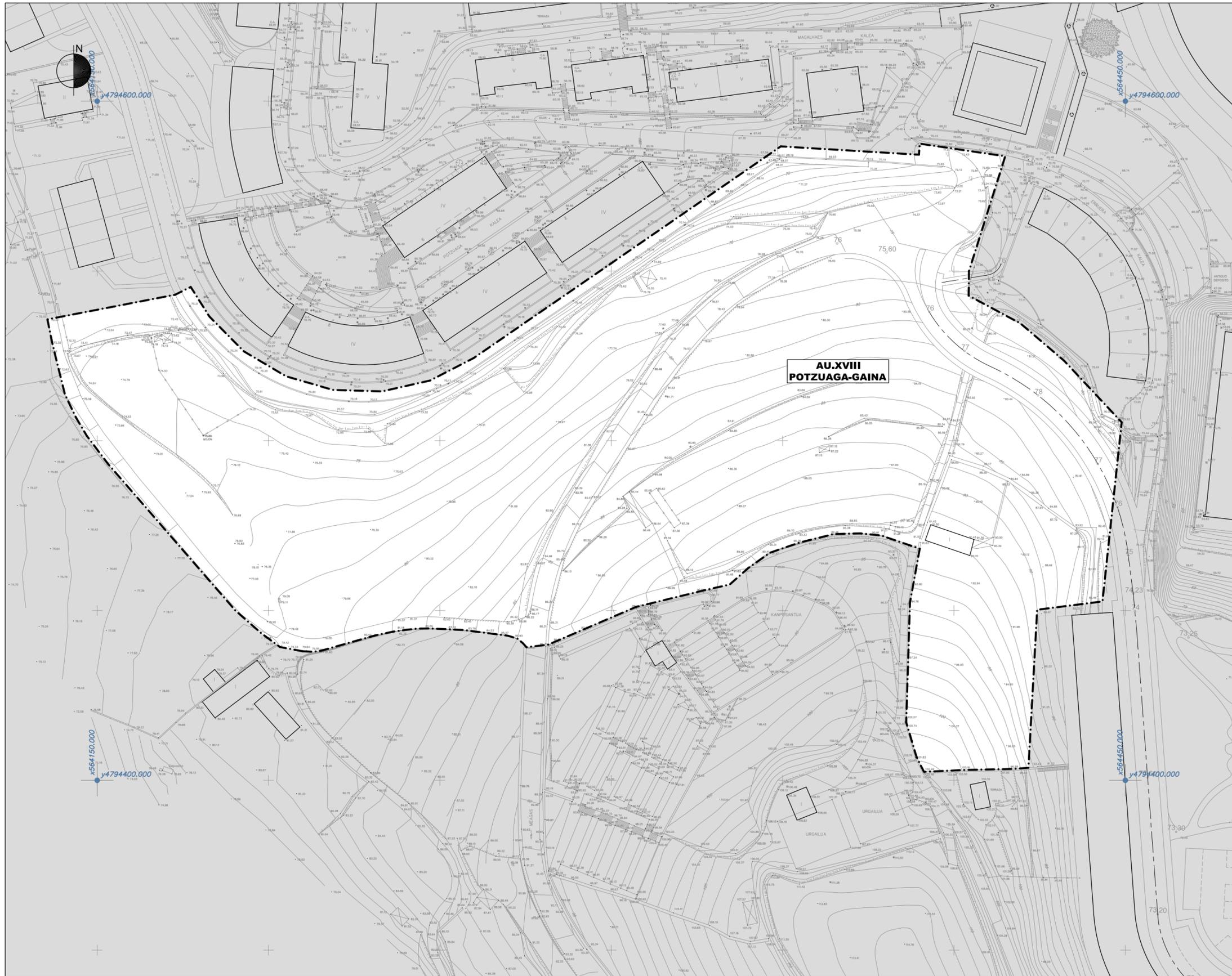
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUOLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:



GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA
 ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRIBORRA)
 2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"
 DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)
 DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
I.3 PLANOA
EGUNGO EGOERA: TOPOGRAFIA

I. INFORMACIÓN
PLANO I.3
ESTADO ACTUAL: TOPOGRAFIA.

1/1.000 ESKALA ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

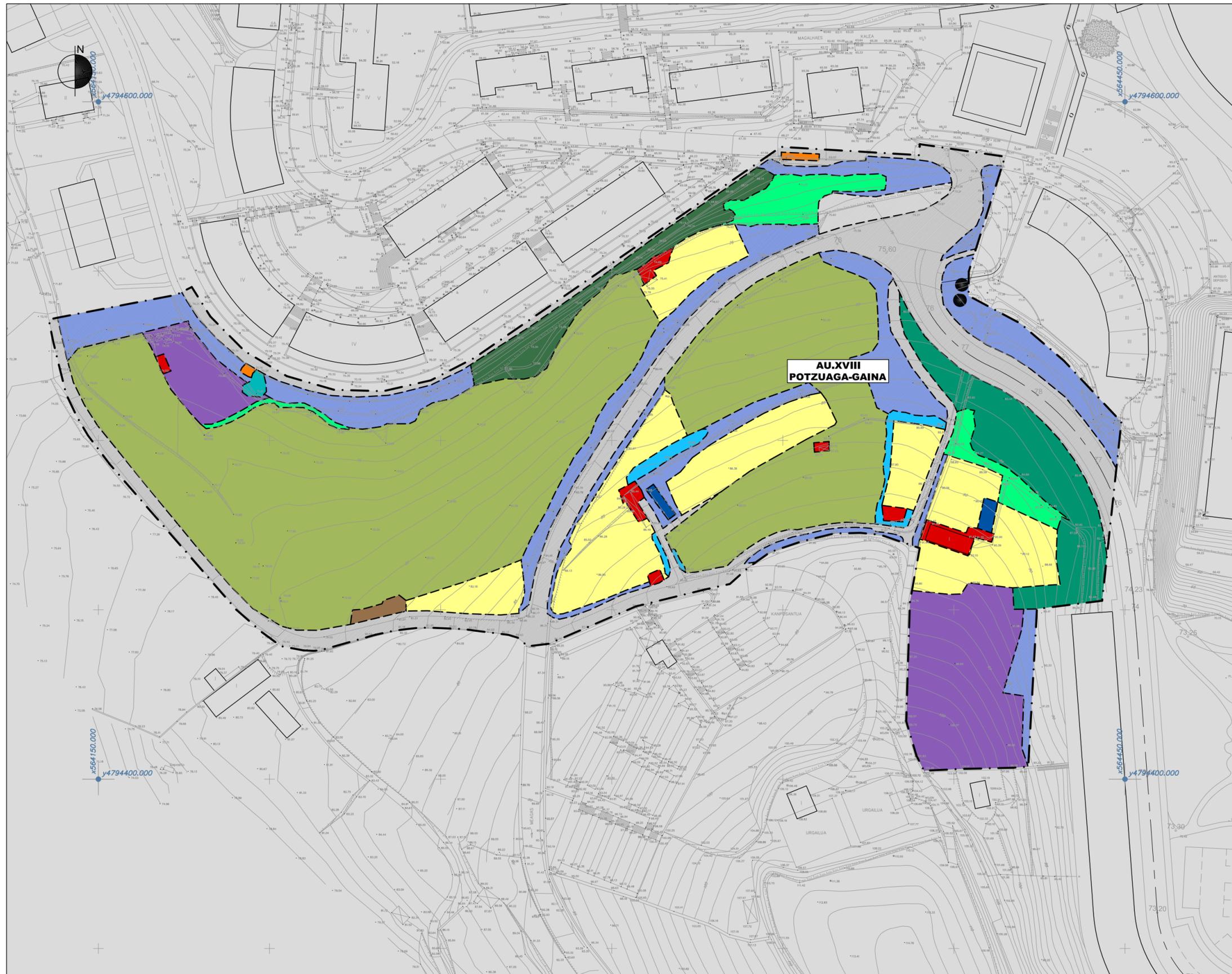
REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUOLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA



- 2 JÓVENES ROBLES, "QUERCUS ROBUR", Y 1 JOVEN SAUCE CENICIENTO, "SALIX ATROCINEREA". BI HARITZ GAZTE, "QUERCUS ROBUR", ETA SAHATS ILUN GAZTE BAT, "SALIX ATROCINEREA".
- JÓVENES SAUCES CENICIENTOS, "SALIX ATROCINEREA", Y ZARZAS, "ULMUS ULMIFOLIUS". SAHATS ILUNENK ZUHAIXKA GAZTEAK, "SALIX ATROCINEREA", ETA SASIAK, "ULMUS ULMIFOLIUS".
- ZARZAS SASIAK
- VEGETACIÓN ORNAMENTAL LANDAREDI APAINGARRIA
- VEGETACIÓN RUDERAL-NITRÓFILA LANDARE ERRUDERAL-NITROFILAK
- TALUD, VEGETACIÓN RUDERAL-NITRÓFILA Y ZARZAS ESPONDA, LANDAREDI ERRUDERAL-NITROFILA ETA SASIAK
- PRADOS BALERDIAK
- HUERTAS BARATZEAK
- FRUTALES FRUTA-ARBOLAK
- RULOS DE HIERBA BELAR-ELURROAK
- INVERNADERO NEGUTEGIA
- CHABOLAS Y ELEMENTOS AUXILIARES TXABOLAK ETA ELEMENTU OSAGARRIAK
- VIARIO, ACERAS Y CAMINOS BIDEAK, ESPALOIAK ETA BIDEAK
- APARCAMIENTO APARKALEKUA
- CONTENEDORES DE BASURA ZABORRONTZIAK
- TORRES ALTA TENSIÓN GOI-TENTSIOKO DORREAK

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
1.4 PLANO A

EGUNGO EGOERA: LANDARETZA

1/1.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN
PLANO 1.4

ESTADO ACTUAL: VEGETACIÓN

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:


GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
1	797
2	4.693
3	3.393
4	708
5	939
6	3.145
7	469
8	784
9	1.243
10	1.978
11	1.010
12	3.333
13	1.105
14	5.892
Total	29.489

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA
 ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRRIBORRA)
 2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"
 DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)
 DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
1.5 PLANOA
LURZATIAK
 1/1.000 ESKALA

I. INFORMACION
PLANO 1.5
PARCELARIO
 ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:



MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

 GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



**AU.XVIII
POTZUAGA-GAINA**

**"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA**

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRIBORRA)

2023ko ABENDUA

**MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"**

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.1 PLANOA

**ANTOLAMENDU-PLANOA:
0 AUKERA.**

1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.1

**PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 0.**

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

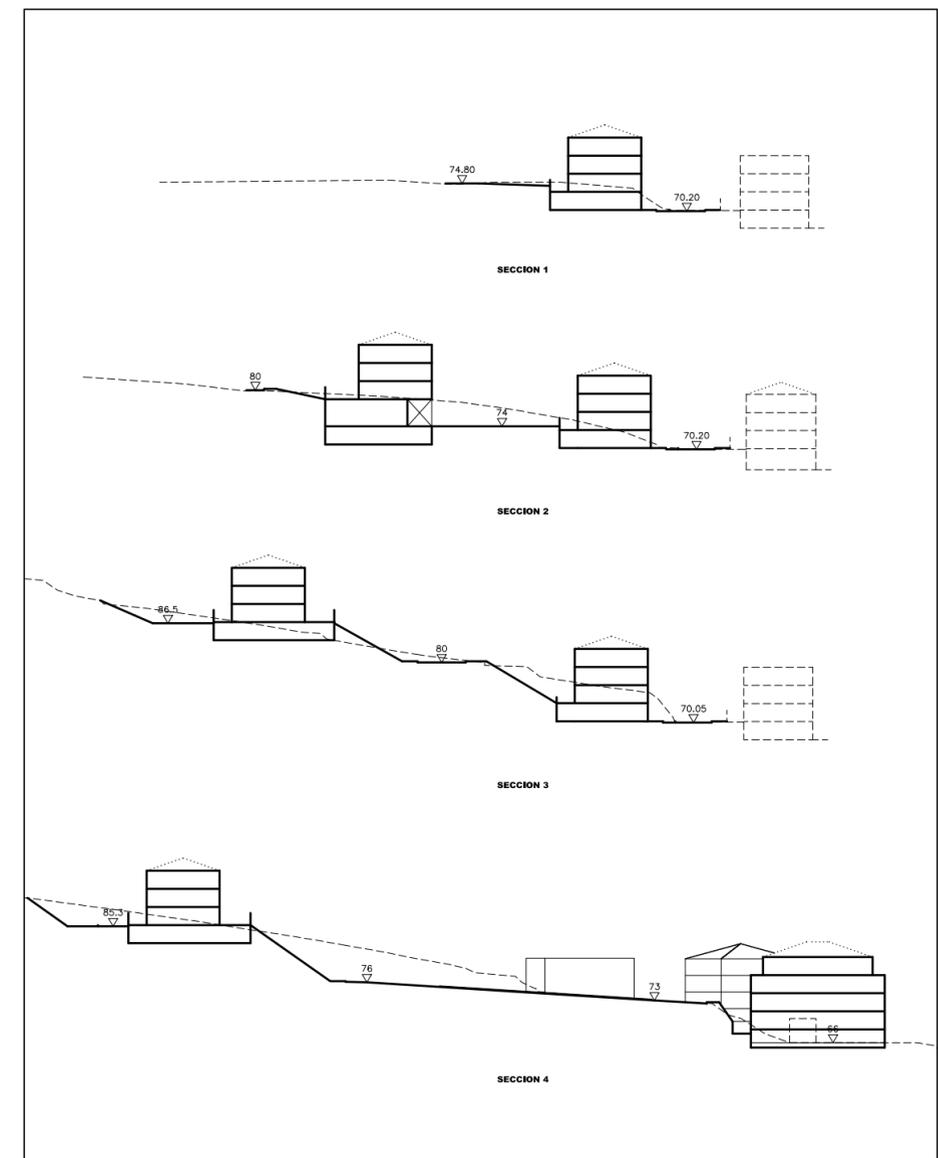
REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUOLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA
 ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRIBORRA)
 2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"
 DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)
 DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.2 PLANOA
ANTOLAMENDU-PLANOA:
1 AUKERA. SOLAIRU ETA SEKZIOAK.
 1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.2
PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 1. PLANTA Y SECCIONES.
 ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA
 ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRIBORRA)
 2023ko ABENDUA

MODIFICACIÓN DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"
 DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)
 DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.3 PLANOA
ANTOLAMENDU-PLANOA:
2 AUKERA. SOLAIRUA.

II. ORDENACIÓN
PLANO II.3
PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 2. PLANTA.

1/1.000 ESKALA ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

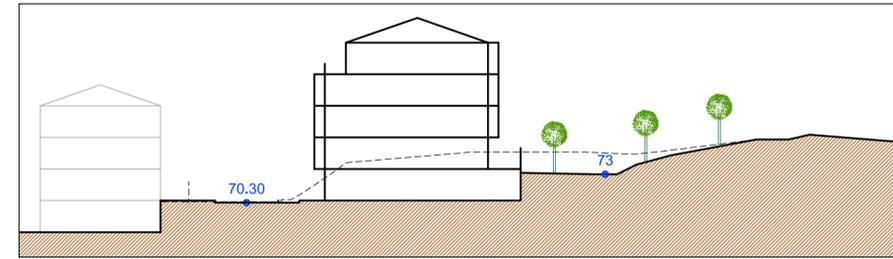
REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

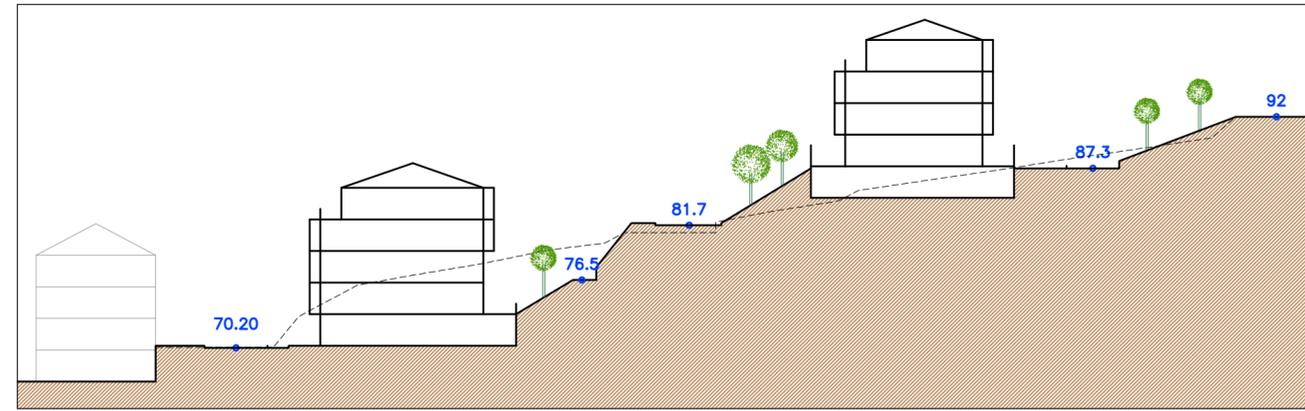
SUSTATZAILA:

PROMOTOR:

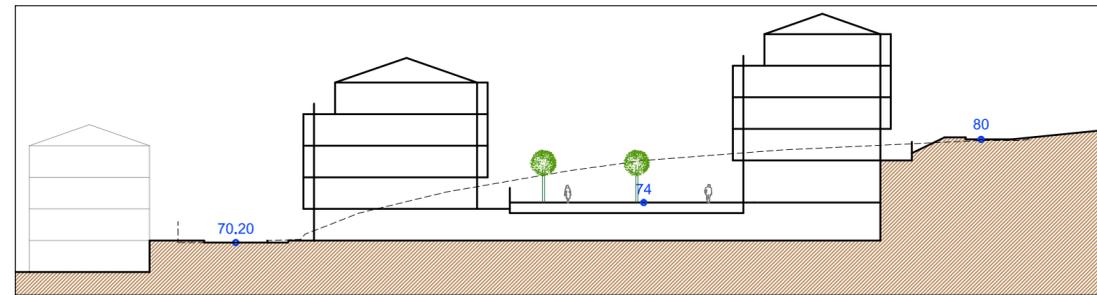
GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA



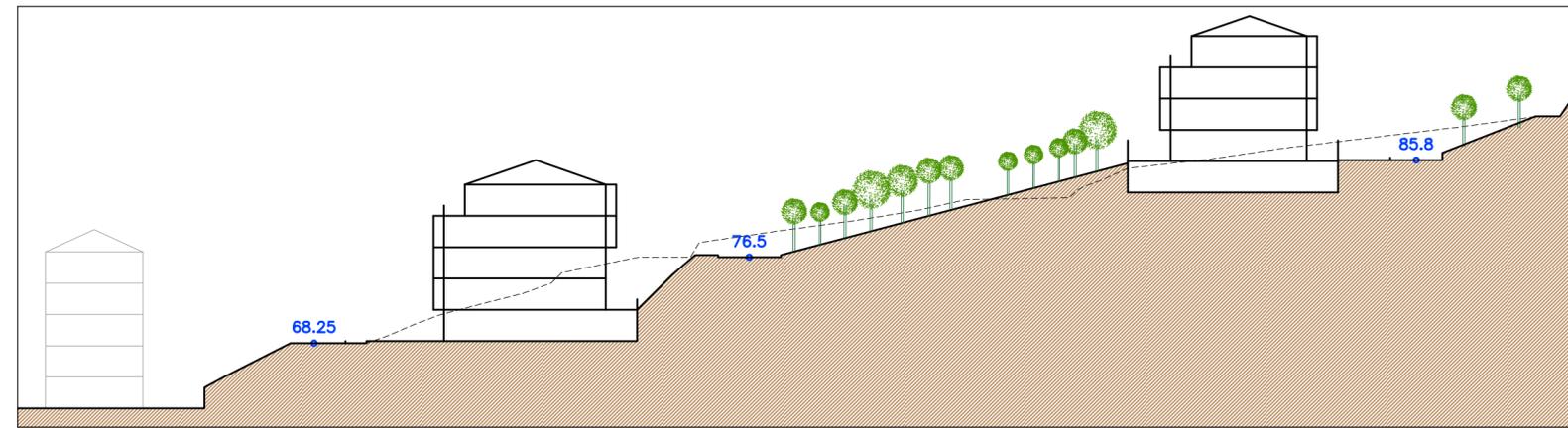
SECCIÓN 1



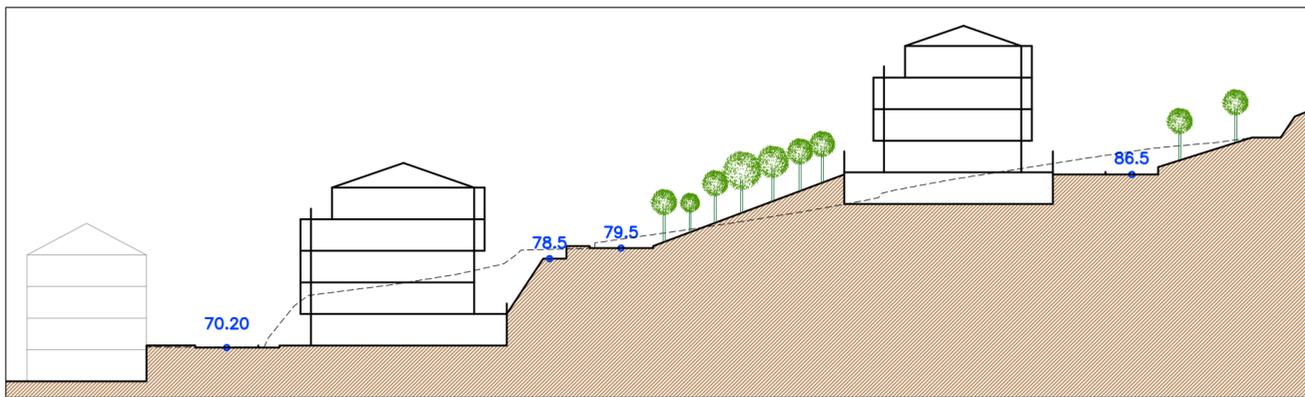
SECCIÓN 4



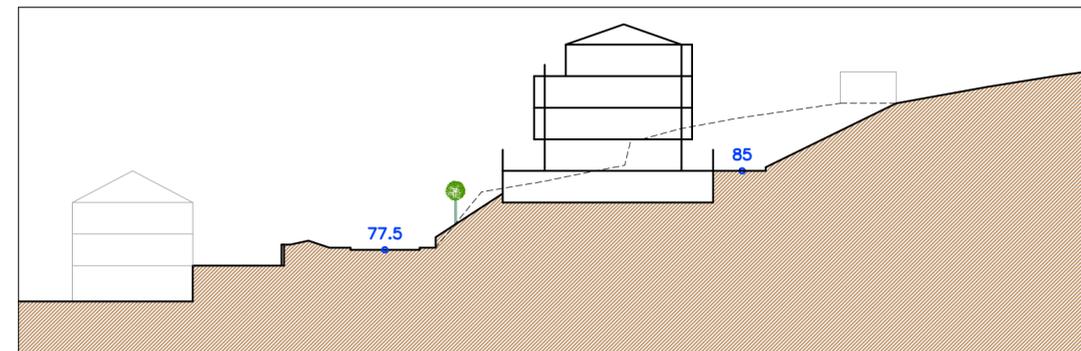
SECCIÓN 2



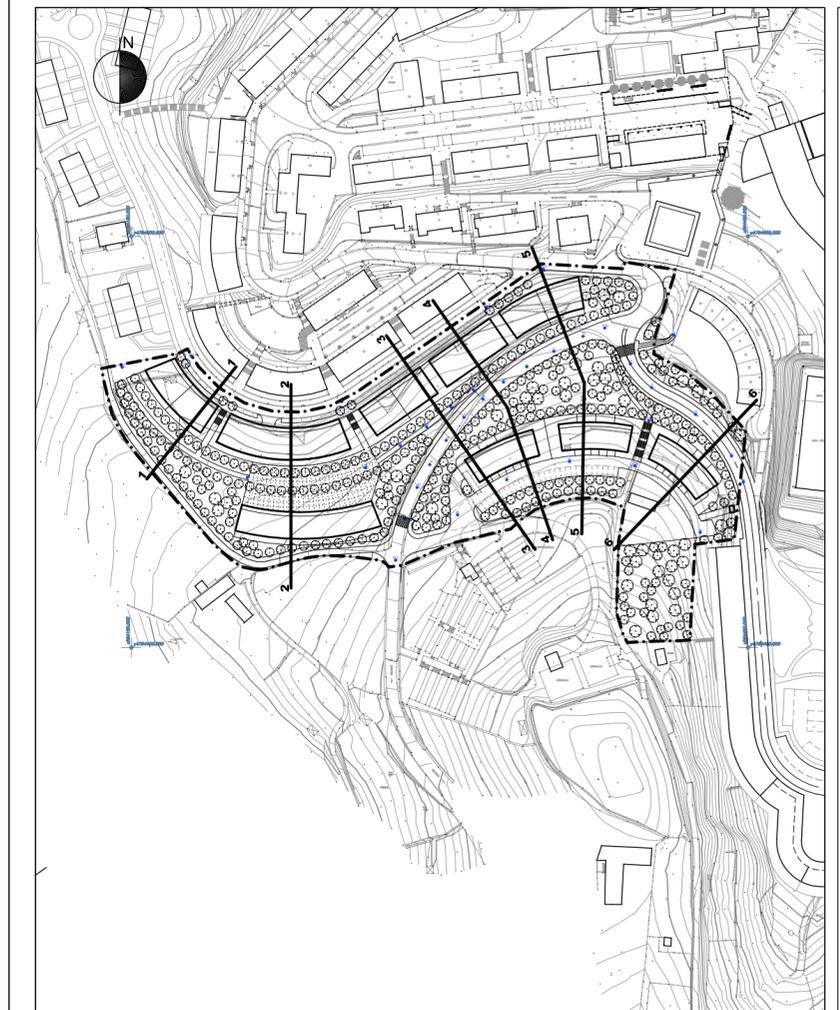
SECCIÓN 5



SECCIÓN 3



SECCIÓN 6



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA
 ATARIKO DOKUMENTUA
 (AUKEREN ZIRIBORRA)
 2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
RNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"
 DOCUMENTO PRELIMINAR
 (BORRADOR DE ALTERNATIVAS)
 DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.4 PLANOA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.4

ANTOLAMENDU-PLANOA:
2 AUKERA. SEKZIOAK.

PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 2. SECCIONES.

1/500 ESKALA ESCALA 1/500

EQUIPO REDACTOR
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:
 GETARIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE GETARIA

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
 CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.



- A.2 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-EREMUAK
- E.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN SISTEMA ORKORRA
- F.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ESPAZIO LIBREAK SISTEMA ORKORRA

**AU.XVIII
POTZUAGA-GAINA**

"XVIII POTZUAGA-GAINA" HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ATARIKO DOKUMENTUA (AUKEREN ZIRIBORRA) 2023ko ABENDUA	MODIFICACION DE LAS NNS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA" DOCUMENTO PRELIMINAR (BORRADOR DE ALTERNATIVAS) DICIEMBRE 2023
--	---

II. ORDENAZIOA II.5 PLANOA PROPOSATUTAKO KALIFIKAZIO OROKORRAREN AURRERAPENA. 1/1.000 ESKALA	II. ORDENACIÓN PLANO II.5 AVANCE DE CALIFICACIÓN GLOBAL PROPUESTA ESCALA 1/1.000
--	--

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:



MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILA:



PROMOTOR:
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA