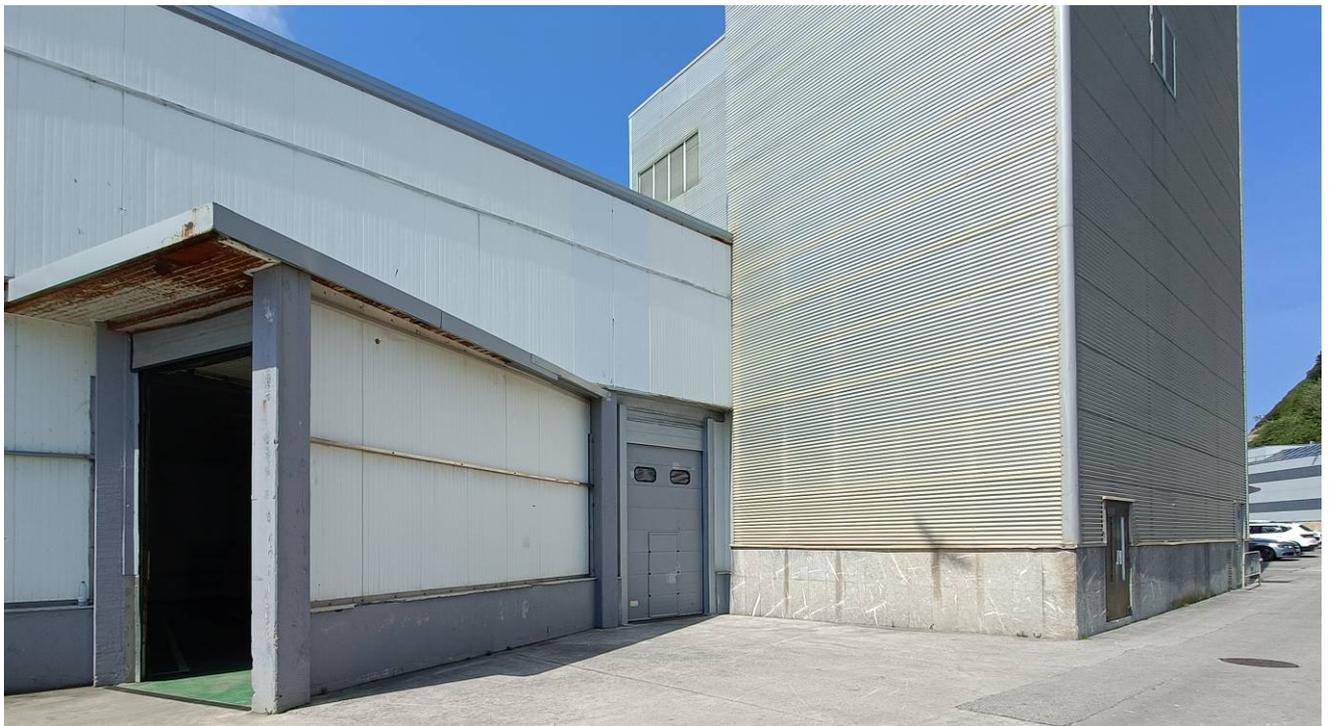


**ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
NUEVO SILO DE HIELO
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA**



JOSE ARAUZO. ARQUITECTO
SEPTIEMBRE 2024

MEMORIA

1. PROMOTOR

El promotor del presente Estudio de Detalle es OPEGUI - Elkano Arrantzaleen Kofradia

2. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones actuales establecidas en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Getaria aprobado definitivamente por ORDEN de 5 de octubre de 2023, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

- Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Ley 2/2018, de 28 de Junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.
- Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014.
- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006) y disposiciones promulgadas en su desarrollo.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015) y Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

Se redacta asimismo a partir de las determinaciones de las Normas Subsidiarias municipales vigentes. (A.D. 19 de junio de 2007 – Aprobación Texto Refundido 15 de Julio de 2008).

El presente Estudio de Detalle se plantea en la zona norte (indicada en el PE) que se corresponde con el frente de San Antón-azpi y el nuevo dique Norte que acoge la nueva Cofradía y la nueva Lonja y en concreto en una ampliación de las alineaciones en la zona norte del edificio de la Cofradía.



Esta necesidad viene derivada de la ampliación del silo de hielo existente. En la actualidad la Cofradía dispone de dos zonas de producción de hielo, una en el edificio situado junta a la antigua cofradía y el otro en el edificio actual, habiendo quedado el primero obsoleto por instalaciones y situación, por lo que se pretende solventar este déficit creando un nuevo silo adosado al edificio, junto al actual para unificar la distribución de hielo para las diferentes necesidades.

El edificio de la cofradía dispone de dos alas con cubiertas de chapa a un agua y una zona central que actúa de charnela entre ambas alas y es donde se ubican las dependencias administrativas y el silo, en la torre que se integra en este volumen.

Por lo anteriormente expuesto, tanto desde un punto de vista técnico, como de imagen del edificio el sitio idóneo para este nuevo volumen es en la esquina que conforma la torre y el ala este del edificio, por encontrarse junto al silo existente y ser la zona menos expuesta visualmente desde el resto del puerto y el casco urbano de Getaria.

En este punto se estrecha el acceso a la parte oriental del muelle por lo que la premisa con la que se ha actuado es que mantenga, como máximo, la alineación actual del edificio existente en su cara norte.

Por lo tanto, las alineaciones oeste y sur se definen por el edificio existente, la norte por lo antes expuesto y la alineación este por las necesidades volumétricas propias del silo que cumple con los requisitos planteados por la propiedad.

Se incluyen planos informativos i01, i02, i03, i04, i05 para justificar la propuesta de modificación de alineaciones

3. JUSTIFICACION URBANISTICA

La parcela que nos ocupa está dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Getaria aprobado definitivamente por ORDEN de 5 de octubre de 2023, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

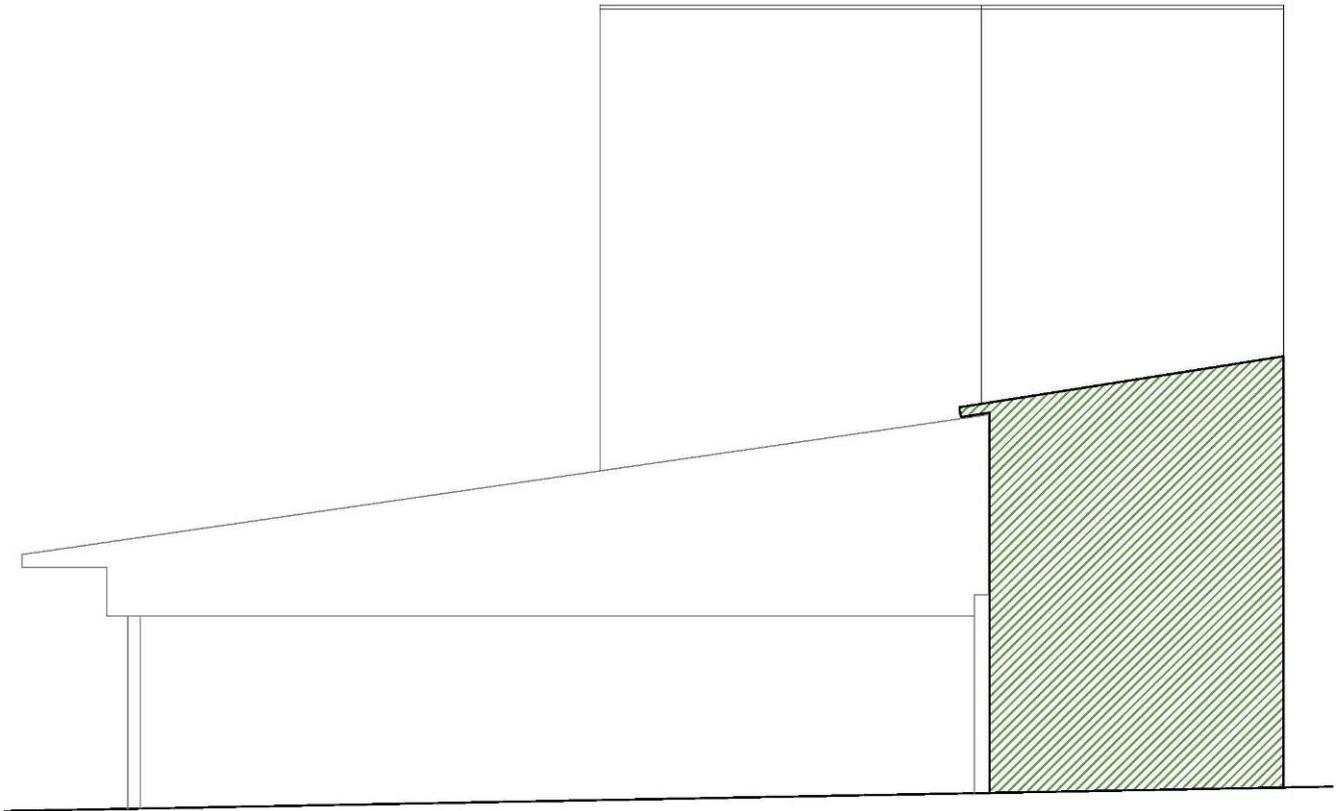
Desde el punto de vista de las condiciones de edificación, en la ficha de la ZONA "P.1", se consolida la edificación existente y se otorga una edificabilidad sobre rasante nueva de 1.060 m²(t)

Dado que se pretende una ocupación de 7,10 m (anchura existente entre la alineación exterior de pilares del ala oeste y la torre del silo) y un fondo máximo de 13 m lo que supone una ocupación en planta de 92,30 m² y en dos plantas 184,60 m²(t) muy por debajo de la otorgada como nueva.

Se adjunta la ficha correspondiente al ámbito

La altura se determina por las necesidades técnicas del silo y el volumen al que se adosa. El silo, para evitar la congelación del terreno, se debe elevar 1,20 m sobre la solera existente y disponer de una altura libre de 5,60 m. Sobre este espacio se genera una sala de máquinas con una altura libre de al menos 2,20 m, añadiendo gruesos de forjados e impermeabilizaciones, se llega a una altura de 9,50 m.

Dado que la cumbrera de la cubierta del ala este se encuentra a una altura sobre la rasante de 9 m, se opta por continuar con la misma pendiente, en un plano algo más elevado, para verter las aguas de esta nueva cubierta sobre la existente



4. BASE LEGAL

La presente Modificación de Estudio de Detalle se redacta conforme a las determinaciones establecidas para su redacción en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo

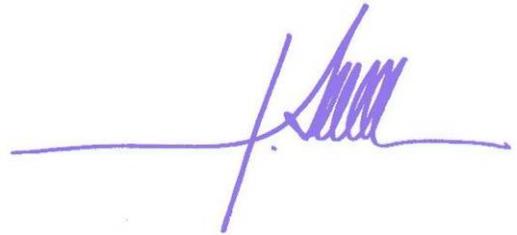
5. DETERMINACIONES

Se mantienen las determinaciones de la ficha de la ZONA "P.1" incluida en Plan Especial de Ordenación del Puerto de Getaria

La composición de los elementos de fachada será unitaria siguiendo las directrices y materiales del edificio existente de manera que adecúe y componga un conjunto armónico

Las especificaciones pormenorizadas se establecen en el plano adjunto de ORDENACION o01

SEPTIEMBRE 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line followed by a vertical stroke and a series of loops and flourishes.

Fdo José Arauzo Muñoz



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

GENERALES
SITUACION

E 1:4000
SEPTIEMBRE 2024

adou

arquitectura y ordenación urbana s.l.

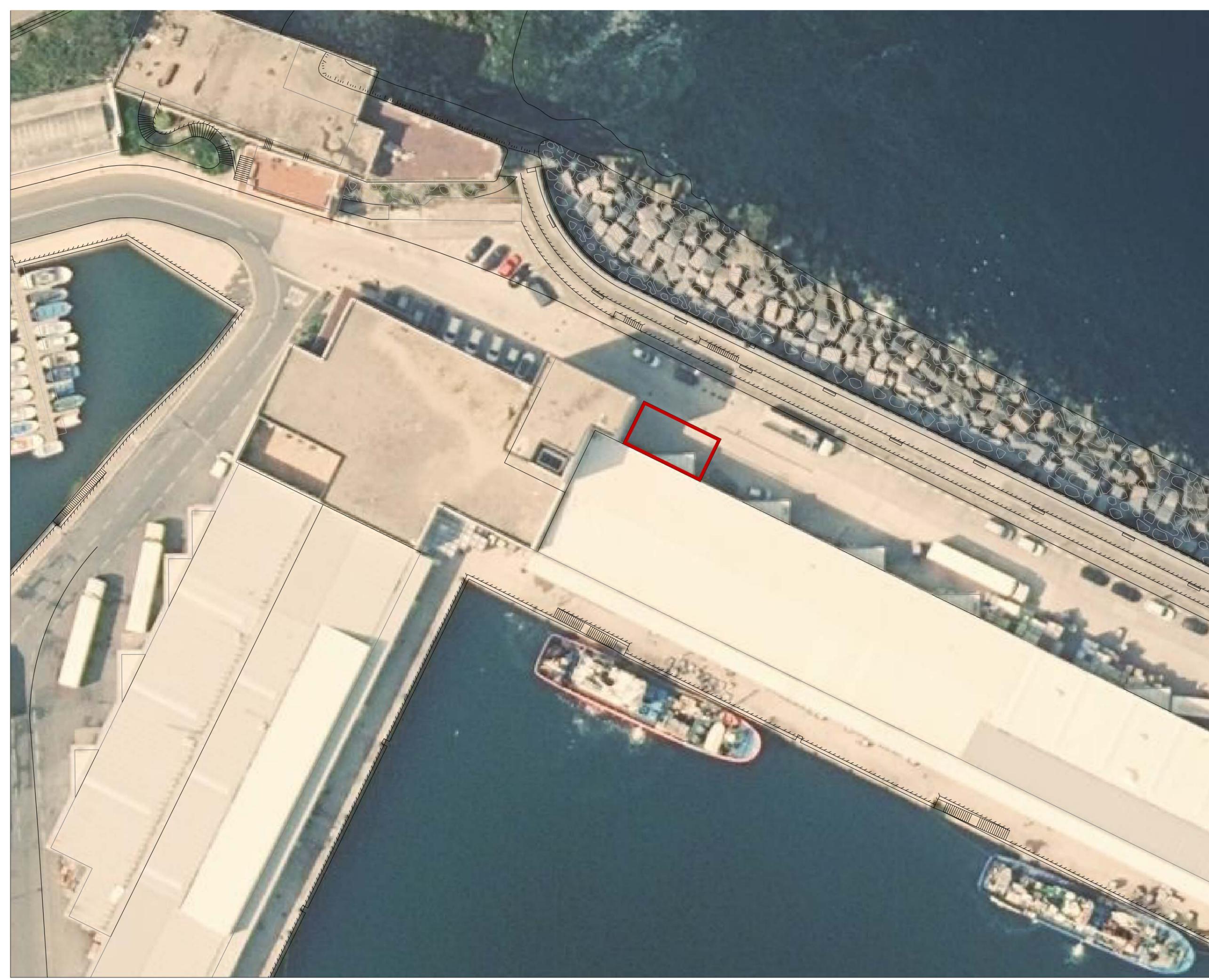
arquitecto: jose arauzo

A 2024 000

REV 01

g01

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

GENERALES
EMPLAZAMIENTO
E 1:500
SEPTIEMBRE 2024

adou

arquitectura y ordenación urbana s.l.

arquitecto: jose arauzo

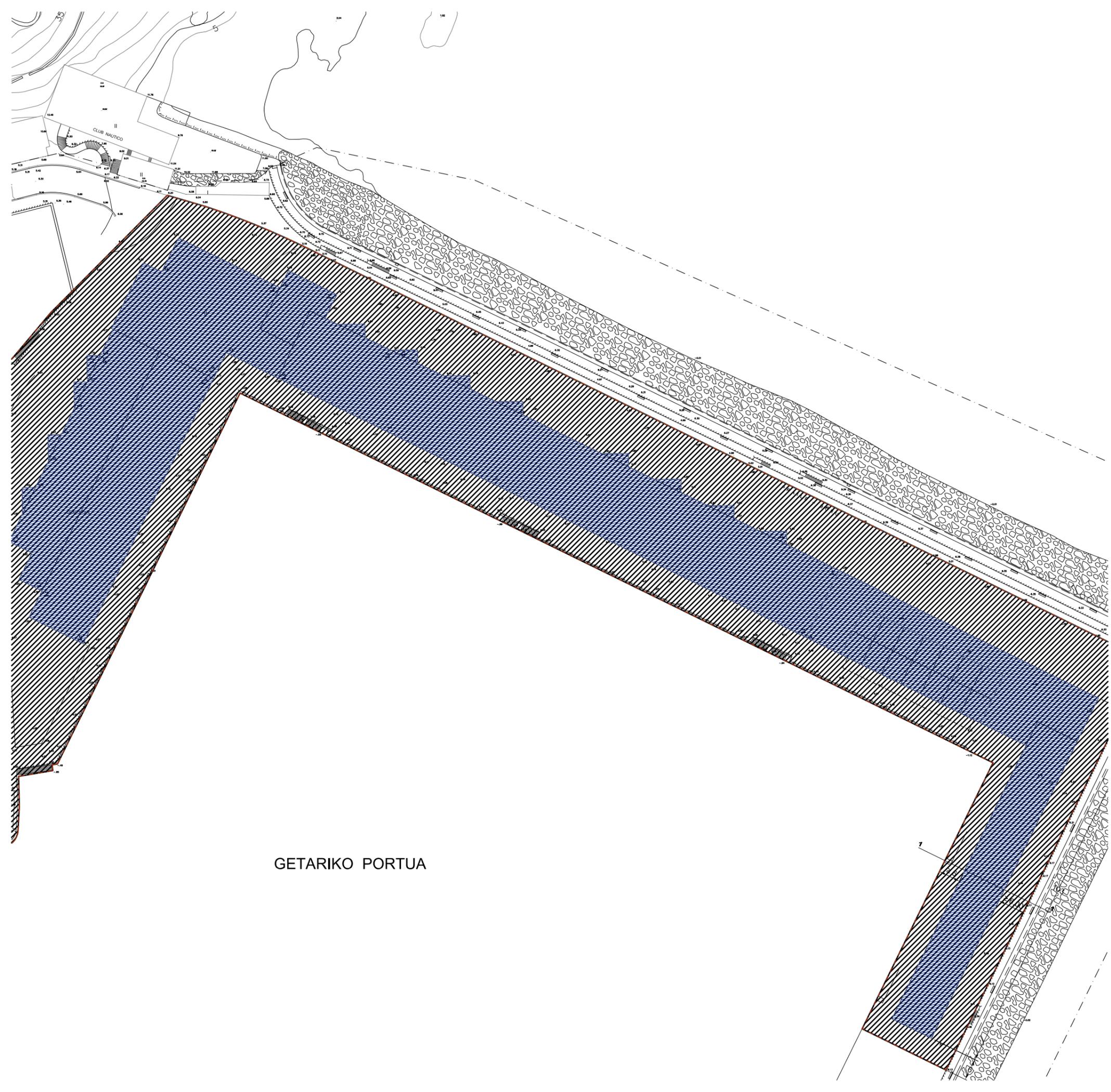
A 2024 000

REV 01

g02

g02

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



GETARIKO PORTUA

Zonaren muga		Límite de zona
Sotoen lerrokatzea (Gehienekoa)		Alineación de sótanos (Máxima)
Derrigorrezko lerrokatzea		Alineación obligatoria
Gehieneko lerrokatzea		Alineación máxima
Baimendutako hegala dituen fatxada		Fachada con vuelos autorizados
Arrantza erabilerak		Uso pesquero
Garajea eta erabileren osagarriak		Garaje y usos auxiliares

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
 PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

INFORMACION
 NORMATIVA VIGENTE

E 1:1000
 SEPTIEMBRE 2024

adou

arquitectura y ordenación urbana s.l.

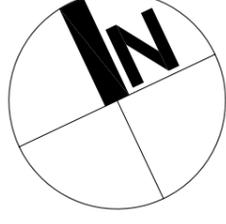
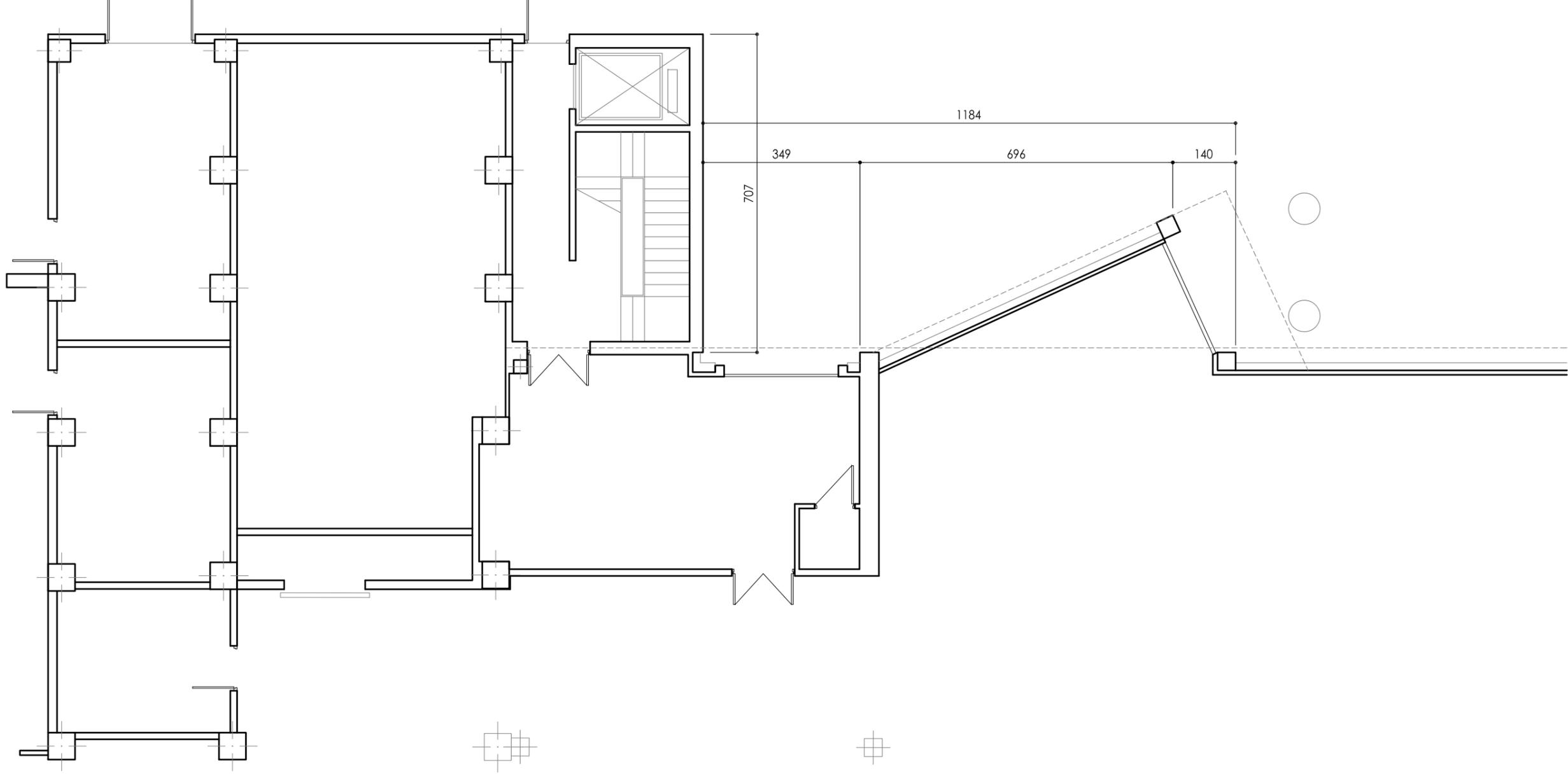
arquitecto: jose arauzo

A 2024 000

REV 01

i01

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
 PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

INFORMACION
 PLANTA DE ESTADO ACTUAL

E 1:100
 SEPTIEMBRE 2024

aou

arquitectura y ordenación urbana s.l.
 arquitecto: jose arauzo

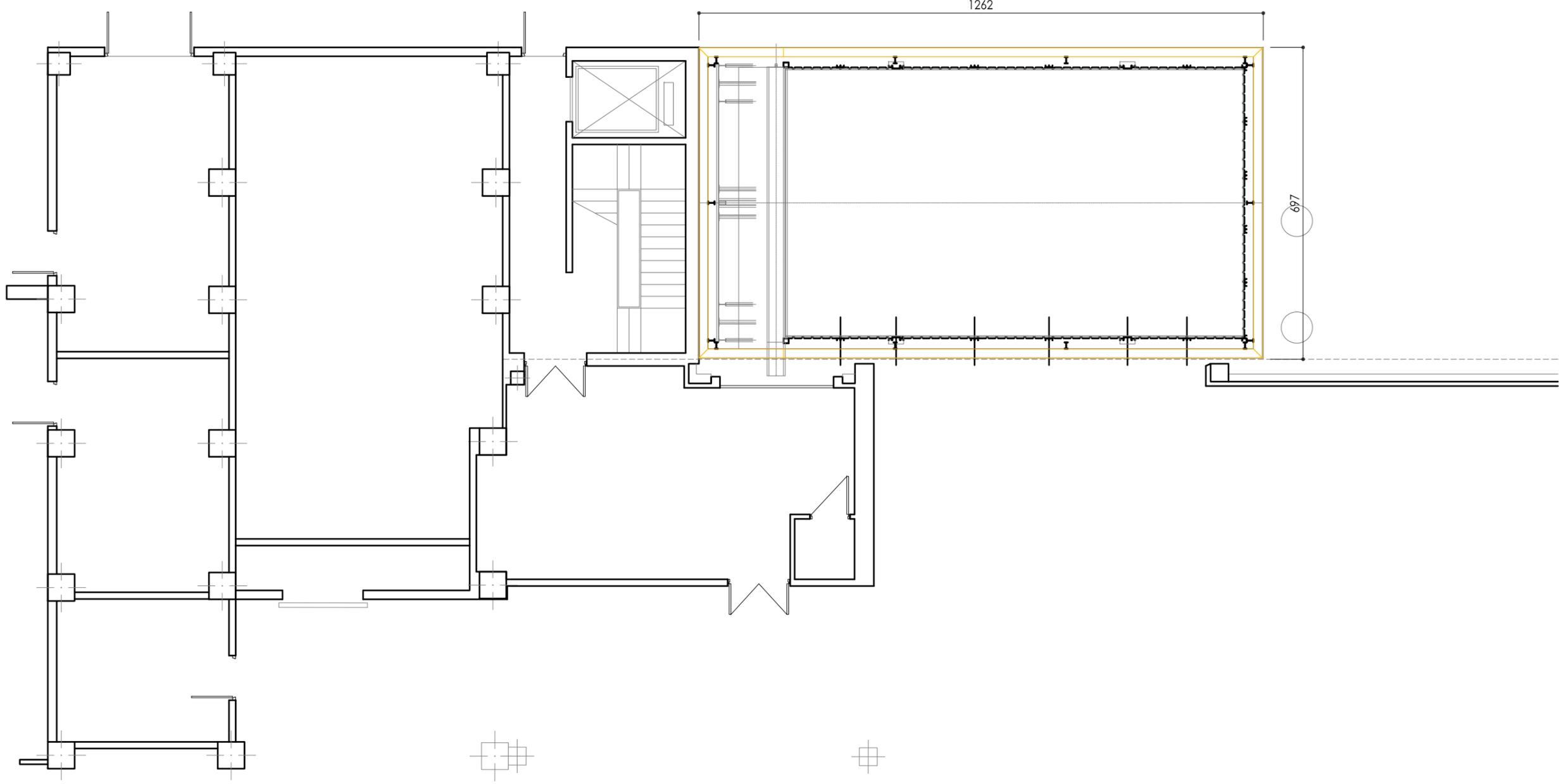


A 2024 000

REV 01

i02

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

INFORMACION
PLANTA PROPUESTA DE SILO

E 1:100
SEPTIEMBRE 2024

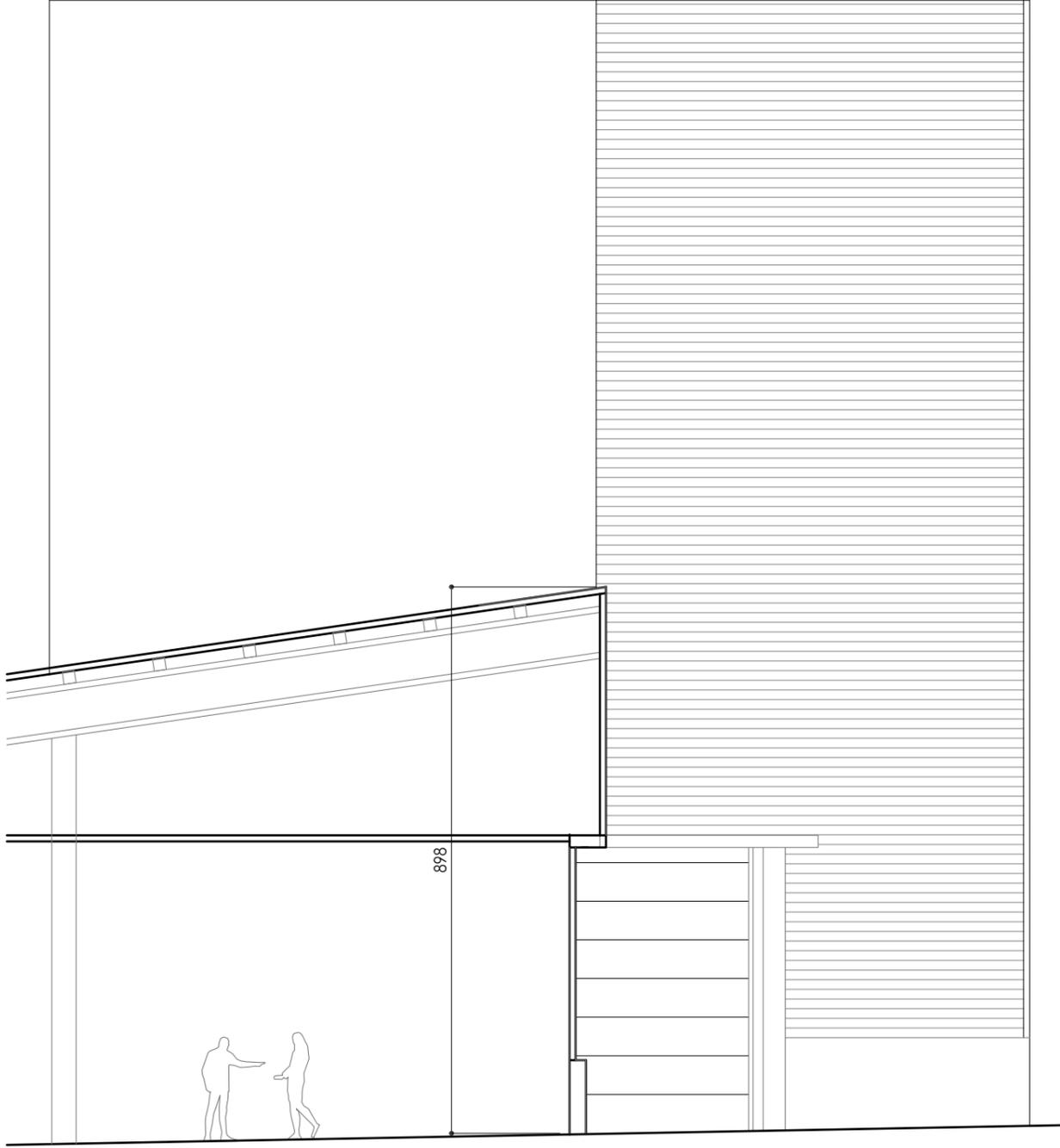
aou

arquitectura y ordenación urbana s.l.
arquitecto: jose arauzo

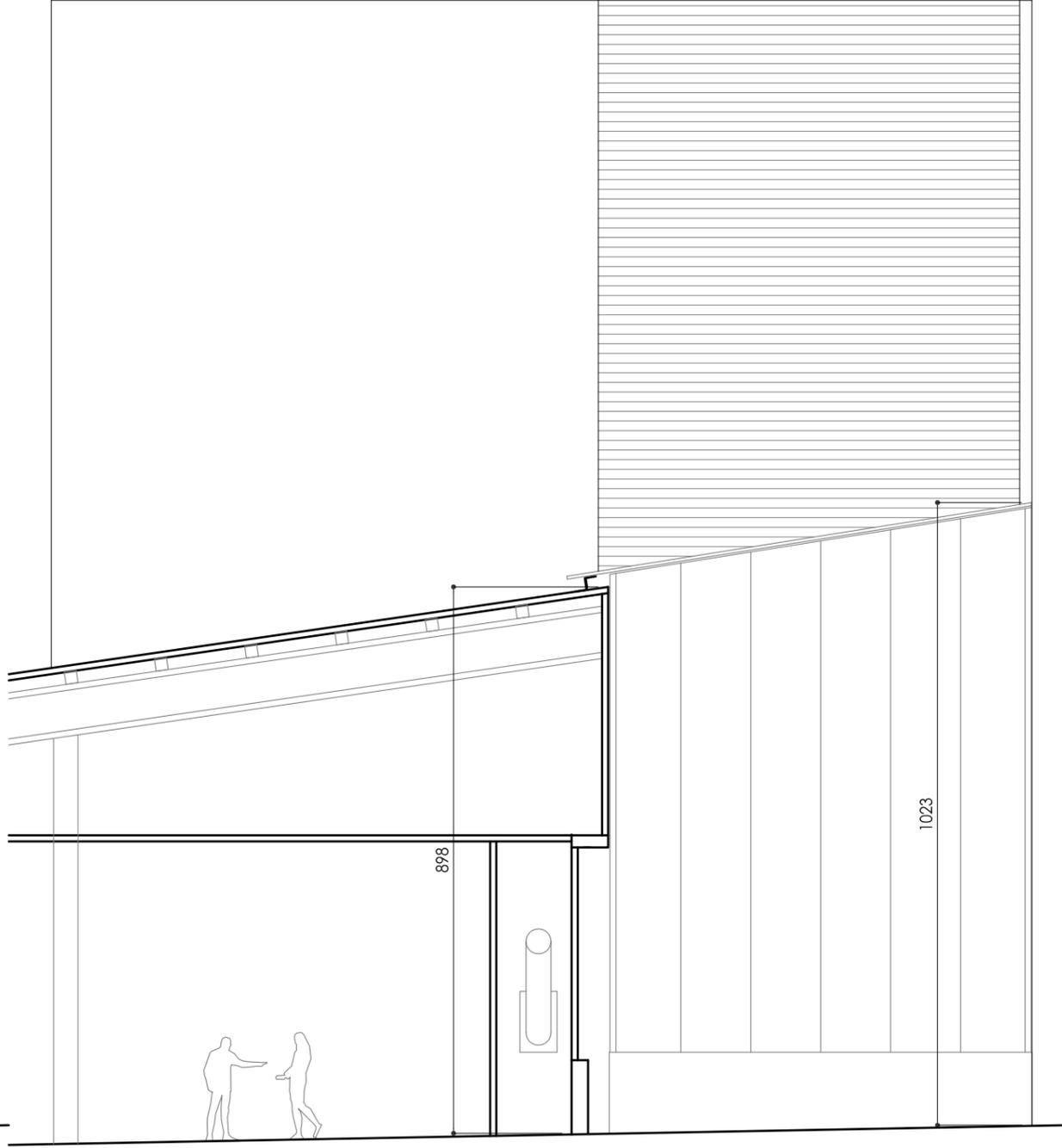
A 2024 000

REV 01

i03



ALZADO LATERAL. ESTADO ACTUAL



ALZADO LATERAL. PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

INFORMACION
ALZADO LATERAL
E 1:100
SEPTIEMBRE 2024

aou

arquitectura y ordenación urbana s.l.

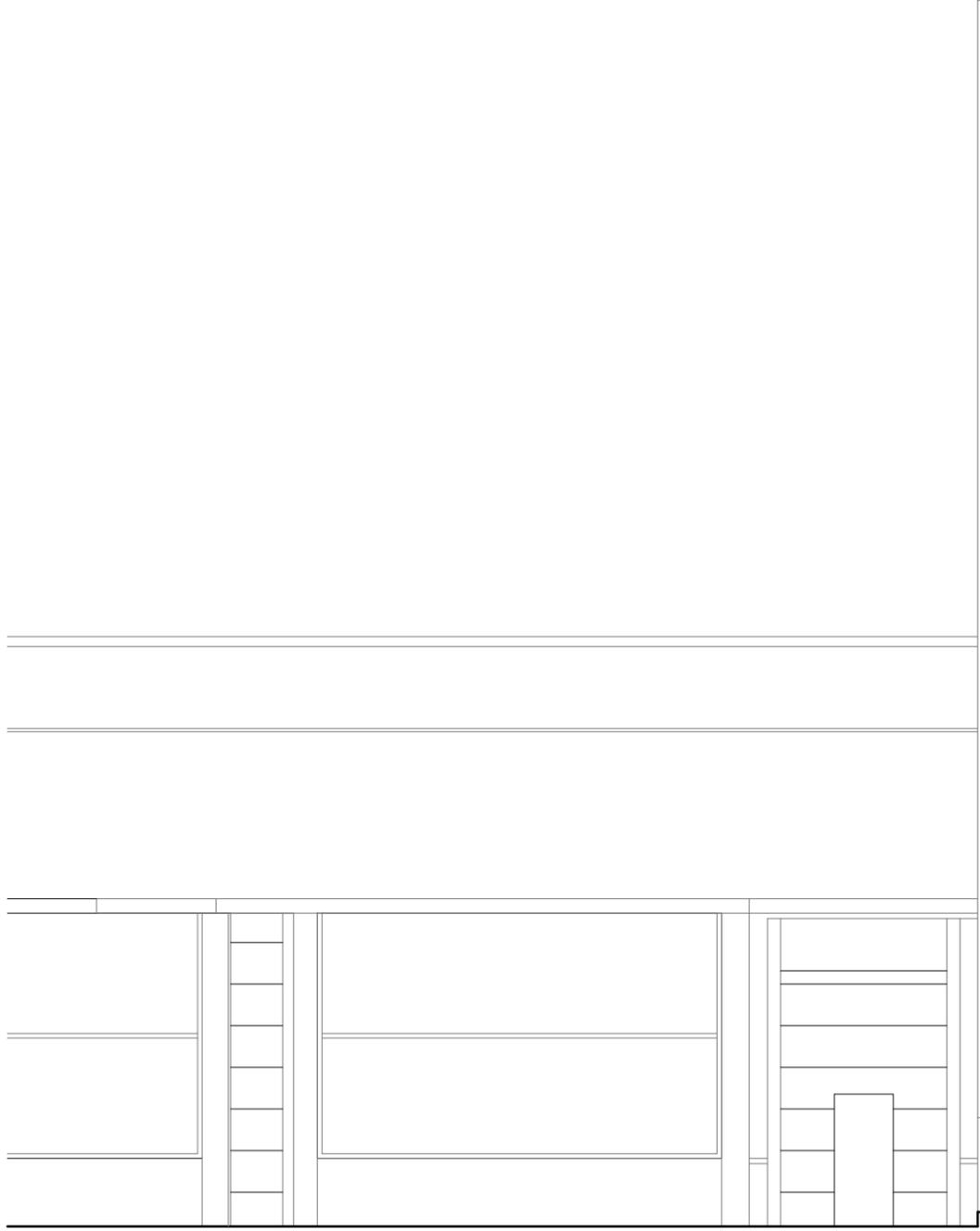
arquitecto: jose arauzo

A 2024 000

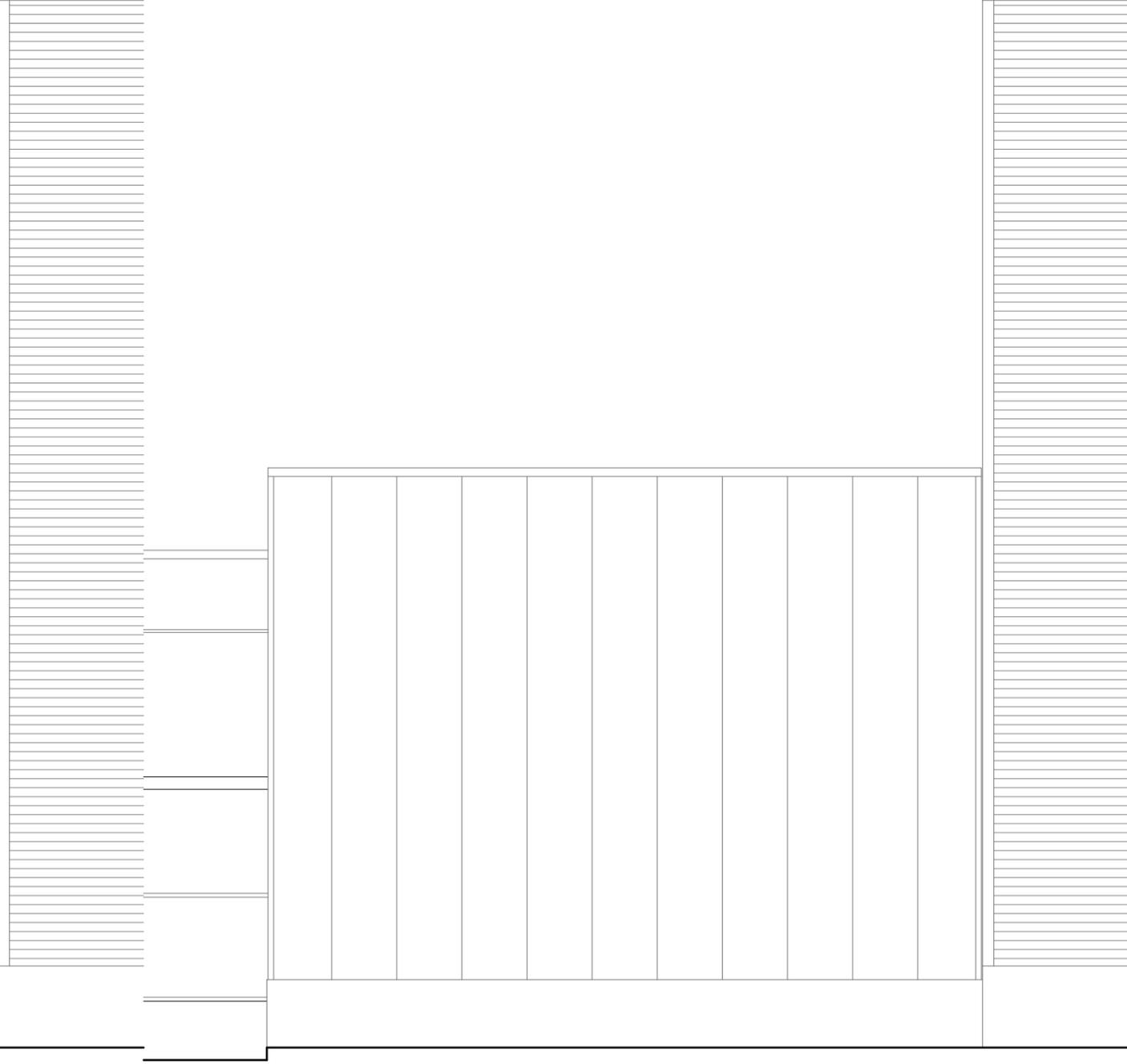
REV 01

i04

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá o previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ALZADO FRONTAL. ESTADO ACTUAL



ALZADO FRONTAL. PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

aoU

arquitectura y ordenación urbana s.l.

arquitecto: jose arauzo

INFORMACION
ALZADO FRONTAL

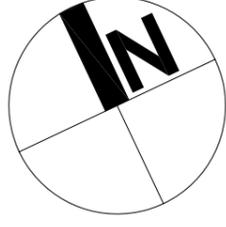
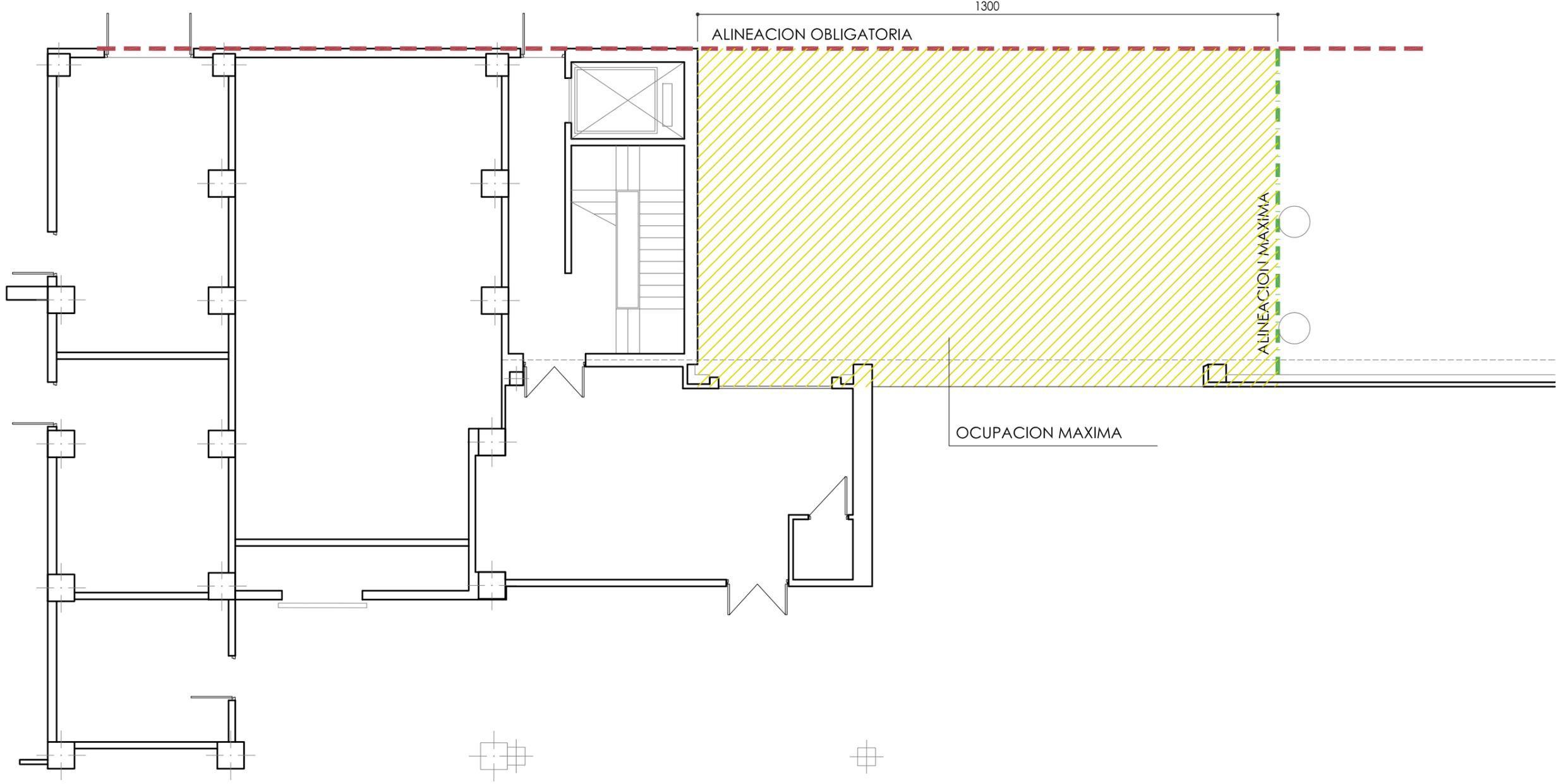
E 1:100
SEPTIEMBRE 2024

A 2024 000

REV 01

i05

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACION DE ALINEACIONES
AMPLIACION EDIFICIO ELKANO ARRANTZALE KOFRADIA
PUERTO DE GETARIA. GIPUZKOA

ORDENACION
NUEVAS ALINEACIONES PROPUESTAS

E 1:100
SEPTIEMBRE 2024

adou

arquitectura y ordenación urbana s.l.
arquitecto: jose arauzo

A 2024 000
001

REV 01

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto Jose Arauzo Muñoz. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.