



KREAN, S.COOP.



Hiri Antolamenduko Plan Berezia

GETARIAko Arau Subsidiarioko

4.HE BALENCIAGA (G.00 lurzatian)

Promotor • Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza**

Fase • Fasea

Hasierako onarpenerako dokumentua

Fecha • Data

2025ko martxo

Equipo redactor • Talde egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arkitektoa / Arkitektoa





Aurkibide orokorra

A.	DOKUMENTUA	MEMORIA ETA ERANSKINA
B.	DOKUMENTUA	HIRIGINTZA ARAUAK
C.	DOKUMENTUA	EGIKARITZE ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBEDEAK
D.	DOKUMENTUA	BIDEGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
E.	DOKUMENTUA	EGIKARITZE LABURPENA
F.	DOKUMENTUA	PLANOAK
G.	DOKUMENTUA	ERAGIN AKUSTIKOARI BURUZKO IKERKETA
H.	DOKUMENTUA	INGURUMEN TXOSTEN ESTRATEGIKOA



KREAN, S.COOP.



A

Memoria eta eranskina

□ Proiektua

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00 LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpenna.

Promotor □ Adierazitakoa.

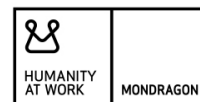
Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza

Data □ Data

2025 /Martxoa

Egilea □ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arkitektoa/ Arkitektoa



Aurkibidea -

1.	AURREKARIAK	3
1.1.	Sarrera	3
1.2.	Izapideak	3
2.	EKIMENA ETA ERREDAKZIO-TALDEA	4
3.	PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK	4
3.1.	Dokumentu hau idaztearen komenigarritasuna eta beharra	4
3.2.	Plan Bereziaren helburu espezifikoak	5
4.	DESKRIBAPENA ETA EREMUAREN EZAUGARRIAK	5
4.1.	Mugaketa eta kokapena	5
4.2.	Ezaugarri topografikoak eta fisikoak:	6
4.3.	Dauden erabilerak eta eraikinak:	6
4.4.	Jabetzaren egitura	6
4.5.	Mugikortasuna:	6
4.5.1.	Sarbideak eta bide-sarea:	6
4.5.2.	Irisgarritasuna:	7
4.6.	Lehendik dauden azpiegiturak	7
4.7.	Argazki-erreportajea	8
5.	HIRIGINTZA-EGOERA	9
5.1.	Indarrean dagoen hirigintza-plangintza	9
5.2.	Plan Bereziaren idazketaren hirigintza-justifikazioa	11
6.	INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZA NAGUSIAK	11
6.1.	Kosten baldintzatzaileak	11
6.2.	Ingurumen-balioak eta kultura-ondarearekin lotutakoak	11
6.3.	Araudi akustikoa	11
6.4.	Zortasun aeronautikoak	12
6.5.	Klima-aldaketa	12
7.	AZTERTUTAKO ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK	12
7.1.	"Ez esku hartzea" edo 0. aukera	12
7.2.	Alternatibak antolatze eta deskribatzeko oinarrizko irizpideak	12
7.3.	Ondorioa eta hautatutako aukera	14
8.	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA	14
8.1.	Proposamenaren helburuak eta deskribapena	14
8.2.	Ordenatutako hirigintza-parametroak	15
8.3.	Laburpen-taula	16
9.	INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA	17
9.1.	Goi-mailako araudia betetzearen justifikazioa	17
9.2.	Hirigintza-estandarrek arautzeko 45/2025 dekretua betetzearen justifikazioa	18
10.	INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA	18
10.1.	Iraunkortasun-irizpideak integratzea	18
10.2.	Baliabide erabilien nahikotasuna	19
10.3.	Errepideen eta lehendik zeuden gainerako azpiegituren arloko administrazio eskudunen txostena	20
10.4.	Ingurumen Txosten Estrategikoaren ondorioak eta Plan Bereziaren tramitazioan eta edukietan duen eragina	20
11.	GIZARTE-JASANGARRITASUNA	21
11.1.	Generoaren araberako eragina	21
11.2.	Euskararen erabileraren normalizazioak duen eraginaren ebaluazioa	24
11.3.	Herritarren parte-hartzea	24
12.	PROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK	25

1. AURREKARIAK

1.1. Sarrera

2023ko maiatzaren 23an, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eta Getariako Udalak "Getariako udalerriko Kristobal Balentziaga kalean zuzkidura bizitokiak sustatzeko hitzarmena" sinatu zuten. Dokumentu horretan, Getariako Udalak konpromisoa hartu zuen Etxebizitza Sailari doan lagatzeko Kristobal Balentziaga kaleko "ekipamendu asistentziala" erabilerako lurzatia (Getariako Udalaren jabetzakoa, ondare-izaerakoa), kargarik gabe, bai eta nahitaez laga beharreko hirigintza-aprobetxamenduaren % 15 ere, gutxi gorabehera hogeizuzkidura-bizitokiaren sustapena ahalbidetzeko, udalerrian bizi diren pertsonen egungo beharrei erantzuteko.

Gaur egun, lursail horretan komunitate-ekipamenduetarako eraikin bat dago, eta beharrezkoa da zuzkidura bizitokiaren eraikin berria eraikitzea. Hori dela eta, hirigintza-dokumentu hau izapidetu behar da, partzelaren parametro berriak zehatz-mehatz ordenatzeko.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak KREAN s.coop enpresari agindu dio dokumentu hau idazteko eta izapidetzen laguntzeko.

1.2. Izapideak

2024ko irailean, Eusko Jaurlaritzak Getariako HAPOko 4.EH-BALENTZIAGA Hirigintza Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (G.00 partzela) zirriborroa eman zion Getariako Udalarari, KREAN Koop. E.k 2024ko uztailaren 10an idatzia, eta ingurumen tramitazioa hasteko eskatu zuen, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoaren arabera.

2024ko urriaren 11n, Getariako Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiari eskatu zion Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatuaren ingurumen-tramitazioa hasteko. Horretarako, dokumentu hori birbidali zuen, Plan Bereziaren zirriborroa, Ingurumen Dokumentu Estrategikoa eta azterlan akustikoa barne.

2025eko otsailaren 4an, aipatutako plan bereziaren **ingurumen-txosten estrategikoa** egin zuen Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiak, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluan xedatutakoaren arabera eragindako administrazio, pertsona eta erakundeei kontsultak egin ondoren.

Ingurumen-txosten estrategikoarekin batera, eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei kontsulta egiteko aldiaren jasotako txostenak jasotzen dira. Txosten horiek honako hauek dira:

- Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Lurralde Oreko Zuzendaritza
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusiak.
- Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritza
- Uraren Euskal Agentzia (URA)

Ingurumen Txosten Estrategikoak kontuan hartu ditu plan bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurari dagozkion edukietan eta ekarpenetan jasotako erantzunak eta ekarpenak. Egindako guztiak kontuan hartuta, ondorioztatzen da proposatutako antolamenduak **ez duela ingurumen-inpaktu nabarmenik eragiten, eta, beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoko prozedura bat egitea, betiere kontuan hartzen** badira txosten estrategiko honetan xedatutakoa eta ingurumen-integrazioarako neurri eta irizpide horiek **planean bertan eta planaren beraren garapen-tresnetan (eraikuntza-proiektuak eta haren urbanizazio osagarria) txertatu** behar dira.

Bestalde, Getariako Udalak "ELE BATZORDEA" batzordeari (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordeak) eskatu dio **irismen dokumentu bat egin dezala planak egoera soziolinguistikoan duen eragina** neurtzeko, biztanleen kopuruak gora egin duelako, eta ondorioztatu ahal izango luke Eragin Linguistikoaren txostena egin behar den ala ez (Eragin Hizkuntzaren Ebaluazioa ELE)

ELE BATZORDEK 2025eko urtarrilaren 24an egindako txostenak kalkulatu ditu hizkuntza-inpaktuaren azterketa egiteko beharra zehazteko behar diren indizeak, eta ondorioztatu du **ez dela hizkuntza-inpaktuaren azterketa egin beharrik**.

Hondakin horiek Hasierako Onarpenerako Plan Berezia osatzen dute, Ingurumen Txosten Estrategikoak adierazten dituen alderdiak barne.

2. EKIMENA ETA ERREDAKZIO-TALDEA

Sustatzailea:

Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza

Ekimena:

Publikoa

Udalerria:

Getaria (Gipuzkoa)

Enpresa:

Krean, S.Coop. Helbidea: Garaia Innovación Centre, Goiru Kalea 7, Arrasate (Gipuzkoa).

Telefonoa: 943 - 712488

Faxa: 943 - 793878.

Helbide elektronikoa: info@krean.com

<http://www.krean.es>

KREAN taldea:

Ekipo nagusia:

-María Rodríguez Aguirre, arkitekto, hirigintzan aditua

-Ane Miren Martínez Barizanak, arkitekto, hirigintzan aditua

Lankidetzak:

-Larraitz Sasiain Sesma, arkitekto, hirigintzan aditua

-Diego Rodríguez Sanchez, arkitekto, arkitekturaren diseinuan aditua.

-Alberto Vazquez, Ubide eta Portuetako ingeniaria, hiri-diseinuan aditua.

Enpresa laguntzaileak:

GEOTECH S.L. Ingurumen Agiri Estrategikoa idazlea eta Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedurari buruzko aholkularia

AUDIOTEC S.L. Inpaktu akustikoaren azterketa idazlea

3. PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK

3.1. Dokumentu hau idaztearen komenigarritasuna eta beharra

Hemen aurkezten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia Getariako Arau Subsidiarioetan ekipamendu komunitarioarako (g.00 erabilera) lursati bat xehe-xehe ordenatzeko idatzi da, Zuzkidura-Bizitokien eraikin bat eraikitzea ahalbideratzeko. Erabilera horrek hirigintza-parametro berriak behar ditu (horien artean, eraikigarritasun fisiko

handiagoa), berariaz horretarako diseinatuak. Parametro horiek gaur egungoak ordezkatzeko dituzte, behin betiko tramitazio urbanistikoa egiten denean.

3.2. Plan Bereziaren helburu espezifikoak

- Balenciaga 4. HE eremuan kokatuta dagoen Eskualtxeta kultur zentroaren lursailaren antolamendu-baldintzak egokitzea, Zuzkidura Bizitokien exekuzio-proposamena garatzeko beharrari erantzuteko.

ARAU SUBSIDIARIOEK 4.HE Balenciaga eremuan antolamendu eta exekuzio baldintza batzuk ezartzen dituzte, eta beharrezkoa izango da beharrian berri horretara egokitzea, Arau Subsidiarioek jasotzen duten egiturazko antolamenduari eusteko, Plan Bereziaren bitartez antolamendu xehatua antolatzeke, egungo Eskualtxetako partzelan Zuzkidura-Bizitokien erabilera garatu ahal izateko.

- 4.HE eremuko egoiliarrentzako aparkalekuak ahalbidetzea eraikin berriko oinetan, zuzkidura-bizitokiei emandako lagapen publikoari lotuta ez daudenak, hau da, solairu hauetan udalaren ondare titulartasuna mantentzen dutenak.

Udalak asmoa du eraikin berriaren erdisotoko solairuetan txandakako aparkaleku bat antolatzeke, auzoko bizilagunei zerbitzua emateko. Aparkaleku horrek ondoko partzelan, hegoaldekoan, dagoena osatuko du, dirudienez eskari handia baitu. Antolamendu xehatuko kontua da, eta Plan Bereziak ordenatu beharko du lurzatirako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzetan.

- Udalak partzelaren inguruan aurreikusten dituen irisgarritasunean hobekuntzak sartzea, Plan Berezi honetan aurreikusitako antolamendu berriarekin koordinatuta.

Udalak 2020an idatzitako Irisgarritasun Plan bat du, Herrerietako kalea eta Kristobal Balentziaga kalearen arteko irisgarritasunari buruzko irtenbide bat aurreikusten zuena, Eskualtxeta eraikinaren barruko igogailu baten bidez idatzia. Era berean, Herrerietako kalearen eta Lehendakari Agirre plazaren artean beste konponbide bertikal bat planteatzen zuen.

Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako hitzarmenaren ondoren sortutako egoera berriarekin, Udala bi irtenbide horiek aztertzen ari da, eta, beraz, Plan Berezia azterlan horrekin koordinatu beharko da eta eraikinaren inguruan sartu beharko da azkenean aipatutako azterketatik ondorioztatzen den proposamena.

Fase honetan, proposatutako konponbidea justifikatzeko aukera ematen duen esparruarentzako alternatiben azterketa bat sartzen da. Ingurumen Dokumentu Estrategikoan eta Inpaktu Akustikoaren Azterlanean garatutako ingurumenaren ikuspegitik aztertzen dira.

Hirigintza-tramitaziorako dokumentua osatu egiten da justifikatu beharreko beste gai batzuekin: ur-baliabideen nahikotasuna, ingurumen-afekzioak, etab.

Gizarte-iraunkortasunari buruzko kapitulu bat ere badago. Bertan, genero- eta euskara-gaietan, herritarren parte-hartzean eta abarretan izan den edo ez justifikatu behar da.

Azkenik, Memoriari I. eranskin gisa, informazio gisa, Herrerietako kalearen eta Kristobal Balenciaga etorbidearen arteko irisgarritasuna aztertzeko aurreproiektuaren plano bat erantsi zaio. Aurreproiektu hori Krea enpresak egin zuen 2024ko abenduan, Udalaren aginduz, eta Plan Berezia koordinatu egin da eraikin berriaren lerrokadurak zehazteko.

4. DESKRIBAPENA ETA EREMUAREN EZAUGARRIAK

4.1. Mugaketa eta kokapena

Plan Bereziaren esparrua 6494028 erreferentzia duen katastroko partzela da (finika zk: 6189974E), Getariako udalerriko hiri bilbean integratzen dena, Herrerietako kalea eta Kristobal Balentziaga kalearen artean.

Lursailak honako muga hauek ditu:

iparraldean, Herrerieta kalearekin.
Hegoaldean, Kristobal Balentziaga kalearekin
eta ekialdera eta mendebaldera, bi kaleen arteko lotura-eskailera publikoak.

Eremuaren azalera osoa, katastroaren arabera, 527m²-koa da. Topografikoaren gaineko neurketaren arabera, 527,88m²-koa da.

4.2. Ezaugarri topografikoak eta fisikoak:

Lurzatiak forma du, ia trapezaziorako joera du, 31 m-ko garapena du bere dimentsio handienean eta 16 m-ko batezbestekoaren inguruan dimentsio txikienean.

Iparraldetik hegoaldera dagoen norabidean maila garrantzitsua du, behereneko maila +44 Herrerieta kalea da eta altuena +52 gutxi gorabehera Kristobal Balentziaga kalean; beraz, desnibelaren aldea 6 metro ingurukoa izango litzateke.

Herrerieta kaleak ere nolabaiteko desnibela du, ekialdetik mendebaldera, 2 metro ingurukoa eta mendebaldea baxuena.

4.3. Dauden erabilerak eta eraikinak:

Gaur egun, bi kaleen arteko desnibela xurgatzen duen eraikin bat dago, Herrerieta kaletik bere eremurik baxuenean sartzen dena, komunitatearentzako erabileretarako (Eskualtxeta Kultur Gunea). Eraikuntza honen estalkia Kristobal Balentziaga kaleari atxikitako plazatxoa da. Lursail honek eraikuntzarik gabeko alde bat du, Herrerieta kaletik lokalen sarbidearen aurrean, hiruki forma duena. Bi kale horiek eskalintak daude kokatuta lursailaren ekialdean eta mendebaldean.

Eraikuntza honek bi solairu ditu, merkataritza lokalak eta bulegoak, 475m²-ko azalera erabilgarria eta 2004an eraiki zen.

4.4. Jabetzaren egitura

Udal inbentarioan ondare ondasun gisa katalogatutako lursaila da, beraz, Getariako Udala da bere titularra (IFK P2004200h).

Bere erregistro-ohar sinpleak 3382 zenbakiko finka gisa identifikatzen du, erregistro-kode bakarrarekin: 2001000945890.

HIRIKOA: c lurzatia, Getarian kokatua. Forma angeluzuzena du, gutxi gorabehera. Bostehun eta berrogeita bi metro koadroko azalera du. Mugak: Iparraldean, Krixketaneko Iturrigaina; Hegoaldean, Cristóbal Balenciaga Etorbidea; Ekialdean, Eskailera Publikoak eta Krixketaneko Iturrigaina; Mendebaldean, Eskailera publikoak.

Gipuzkoako Katastroko irudikapen grafikoa F PLANOAK dokumentuan irudikatu da, PI.02.2 planoan (egungo egoera). Eraikuntza katastrala eta egungo eraikuntzaren datuak.

4.5. Mugikortasuna:

4.5.1. Sarbideak eta bide-sarea:

Lursailerako sarrera nagusia, Kristobal Balentziaga kaleko aurrealdetik, gutxi gorabehera, 51,8 metroko altimetria-kotara izango litzateke. Ia maldarik gabeko kalea da, zirkulazioko norabide bakarrekoa (mendebaldetik ekialderantz),

Memoria eta eranskinak

eta handik, hegoaldeko kalearen azpian kokatutako aparkaleku batera ere iristen da, eraiki berri den eraikin baten bidez.

Lurzatiak Herrerieta kaletik iparraldetik ere badu sarbidea, 46,00 altimetria-kotan gutxi gorabehera. Ibilgailuen zirkulazioa ere bakarra da (ekialdetik mendebaldera), bihurri samarra (eraikin baten azpiko pasabide estu batetik) eta % 2,5eko malda du, gutxi gorabehera. Garrantzi txikiagoko bidea da, eta ez du espaloirik.

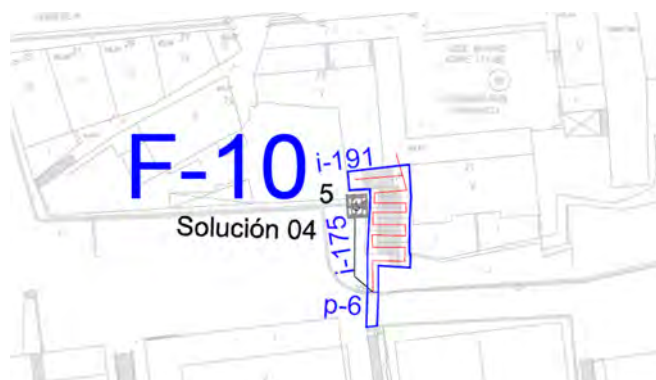
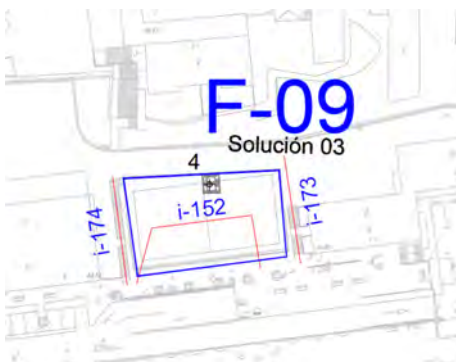
Beste bi fronteetan lursaila inguratzen duten eskalinatei dagokienez, alde batetik, ekialdean dagoena dugu, 4,2m-ko desnibela ateratzen duena eta bi zatitan garatzen dena, aurrean dagoen partzelan dagoen etxebizitza batera iristeko (Kristobal Balentziaga kaleko 11. zenbakia). Bestetik, mendebaldean, eskailerak 6,2m-ko maila gainditzen du, eta bi zatitan garatzen da, aurrean dagoen lursaila lokal batera sartzeko (Kristobal Balentziaga kaleko 9. zk.ra).

4.5.2. Irisgarritasuna:

Bestalde, Getariako Udalak aurreikusitako irisgarritasuna hobetzeko, hiri-igogailu berri bat sortu behar da, Lehendakari Agirre plaza, Kristobal Balentziaga kalearekin. Horretarako, 2020an idatzitako Irisgarritasun Planak bi aukera proposatu zituen, urbanizazioaren aurreproiektu mailan aztertu behar direnak.

-Alde batetik, soluzio bertikal bat proposatzen zen (hiri-igogailua) (9. fasea) Kristobal Balentziaga kalea egungo Eskualtxeta eraikiner sartzeko gunarekin lotzeko, eraikin berari ere zerbitzua emateko, eta, beraz, igogailu hau eraikinaren barruan proposatzen da, baina bere erabileren (hiri-erabilera eta eraikuntza bera) kudeaketa bereziarekin. Eraikinaren bi aldeetan dauden eskailerak egokitzea ere barne hartzen du.

-Bestalde, konponbide bertikal bat proposatzen zen (hiri-igogailua) (10. fasea) Herrerieta kalea Lehendakari Agirre plazarekin lotzeko, dauden eskaileraren alternatiba gisa. Eskailerak egokitzea eta beste batzuk kentzea barne hartzen du (gaur egun ez da erabiltzen).



Udalak urbanizatzeko-aurreproiektu bat enkargatu du soluzio horiek zehatz-mehatz aztertzeko eta azken irtenbidea Plan Berezi honekin koordinatzeko, bi dokumentuak lerrokatuta egun daitezen.

Memoria honen I. Eranskinak Urbanizazio Aurreproiektuaren irudi bat jasotzen du, proposatutako azken soluzioa eta hemen proposatzen den Zuzkidura-Bizitokiaren ekipamendu berriarekin duen erlazioa erakusten duena.

4.6. Lehendik dauden azpiegiturak

- Ur-hornidura, eta saneamendua.

Uraren Ziklo Integralaren Kudeaketa du Getariak. Ur-hornidura Ibai-eder urtegiko hornidura-sistematik egiten da, eta udalerriko hondakin-uren isurketak San Anton-azpin edo Sanantopen dagoen hondakin-uren estazioan (EDAR) tratatzen dira.

Gaur egun, Kristobal Balentziaga kaletik egiten da ur-hartunea, eta bertatik igarotzen da 100 diametroko ur-kontsortzioko ur-partzuergoaren sarea.

Saneamendua Herrerieta kalean jasotzen da, ur beltzen (PVC315) eta ibilgailuen (PVC160) bereizte-sarearen bidez.

- Energia elektrikoaren hornidura

Behe Tentsioko hartune elektriko batek zeharkatzen du lursaila, Kristobal Balenziaga kaletik igarotzen den saretik.

- Gas-sarea

Gasaren kanalizazioa Kristobal Balenziaga kaletik igarotzen da, baina egungo lursaila ez dago kanalizazio horretan sartuta.

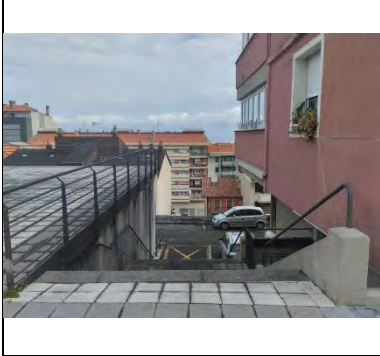
- Telekomunikazioak

Halaber, Telefónicaren eta Euskaltelen sareak Kristobal Balenziaga kalean daude, eta bertatik lursailari ekiten zaio gaur egun.

Dauden zerbitzuen egungo egoera DOC F Planoak dokumentuan kontsulta daiteke, hain zuzen ere Pl.02.1 planoan (egungo egoera). Topografia eta dauden zerbitzuak.

4.7. Argazki-erreportajea

		
1 Irudia: eraikinerako sarbidea Herrerieta kaletik	Irudia: 2 Herrerieta kalea ekialderako sarbidea	Irudia 3 : Herrerieta kalea mendebaldetik
		
4 Irudia: Eskualtxeta eraikina	5 Irudia: barruko eskailerak lursailean	6 Irudia: ekialdeko eskalinata Herrerieta kaletik

		
7 Irudia: ekialdeko eskalinata plaza txotik	8 Irudia: eskalinata Mendebaldea	9 Irudia: mendebaldeko eskalinata iparraldetik
		
10 Irudia: mugako horma Herrerietako kalean	11 Irudia: Kristobal Balentziagako kaleko plaza txoa mendebaldetik	12 Irudia: Kristobal Balentziagako kalea ekialdetik

5. HIRIGINTZA-EGOERA

5.1. Indarrean dagoen hirigintza-plangintza

Gipuzkoako Foru Aldundiak 2007ko ekainaren 19an hartutako erabakiaren bidez (gerora, 2008ko uztailaren 15eko erabakiaren bidez onartu zen testu batekina) behin betiko onartu ziren Getariako Planeamenduko Arau Subsidiarioak, eta 2008ko urriaren 27an argitaratu zen. Dokumentazioa udalaren webgunean eskura daiteke <https://getaria.eus/es/plan-general-ordenacion-urbana/>

Ondoren, Arau Subsidiarioen aldaketa bat izapidetu eta onartu zen (1. aldaketa, *Balenciaga eremuari eta Getariako Hirigintza arauen 5. artikuluari buruzkoa*). Aldaketa horren testua 2014ko otsailaren 11n onartu zen behin betiko, eta 2014ko apirilaren 25ean argitaratu zen GAO-n. Aldaketa horretan, besteak beste, eremuko ekipamendu eta espazio librean lurzatiak antolatu ziren, IV.1 azpieremua identifikatuz bizitegi-partzela berri bat antolatu zen, Kristobal Balenciaga kalean aparkaleku bat eta erantsitako espazioak antolatu ziren, horretarako IV.2 azpieremua identifikatuz eta azpieremu horretan ekipamendu-erakin bat (gaur egungo Osasun Zentroa) eta igogailu bat identifikatuz. Dokumentazio hau [Gipuzkoako Hirigintza Planeamenduaren Erregistroaren](#) web orrialdetik eskura daiteke.

Plan Bereziaren xede den eremua Balenciaga 4.HE Area izeneko hirigintza-eremuan sartzen da, "A.2. Eraikuntza Irekiko Bizitegi-eremuak".

BALENCIAGA 4.HE unitateko hirigintzako arau partikularrak.

Balenciaga 4.HE eremuko Arau Berezia arautzen duen indarreko testua 2014ko 1. Aldaketan onartutakoa izango litzateke. Bertan, Plan Bereziaren xede den partzelari **aplika dakioken** hirigintza-araubide orokorra (egiturazko antolamendua) honako hau izango litzateke:

- 1. kalifikazio globala:** A.2/IV zona (Eraikuntza irekiko bizitegia).

-eraikuntzaren baldintza bereziak:

-Sestra gaineko eta sestrapeko araudi-eraikigarritasuna eraikuntzaren gaur egungo formaren emaitza izango da.

-erabiltzeko baldintza bereziak:

-Herrerietan kaleko aurrealdeko eraikinaren beheko solairuak hirugarren sektoreko erabileretarako erabiliko dira.

- lurzatiaren baldintza partikularrak:

-Hiri-lurzoru finkatua dagoen eragina gailentzen da, baita adierazpen grafikoaren gainetik ere.

2. Garatzeko eta gauatzeko araubide juridikoa:

-lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua

-Plangintza garatzeko eta gauatzeko erregimena: Zuzeneko betearazpena

-Jarduketa-programa: Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik aurrera gauzatzen ari dira.

Antolamendu xehatuari dagokionez, hauek dira indarreko parametroak:

1. Kalifikazio xehatua: Zonakatze Xehatuko II.2 planoan ezarritakoaren arabera, partzela "g.00 ekipamendu-komunitarioa" azpialde gisa kalifikatuta dago, eta sestra gaineko eta sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna finkatutako eraikuntzen egungo formaren emaitza da, hau da, gaur egungo ekipamenduaren formarena.

2. Eraikuntzaren baldintza bereziak: sestraren gaineko eta azpiko lerroak finkatzen dira, baita eraikuntzaren profila eta altuera ere.

3. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: indarrean dauden Arau Subsidiarioetan egungo eraikuntza finkatzean, kategoria "hiri-lurzoru finkatua" izango litzateke.

Arau Subsidiarioetako ekipamendu komunitarioko g.00 azpialdearen definizio generikoa

Arau Subsidiarioek g.00 azpialdea modu orokorrean definitzen dute udalerritik osorako, Arau Orokorretako 16. artikuluan ("Eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra erabilera xehatua") (12. atala).

Hona hemen erabilera-erregimena:

- erabilera egokia: "Ekipamendu komunitarioaren" erabilera

-erabilera onargarriak: etxebizitza (ekipamenduetarako erabilera osagarri gisa soilik, etxebizitza bat (1), lehendik zeudenak finkatuz).

hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera horien modalitate bateragarrietan eta osagarrietan.

garajea

-erabilera debekatuak: berriaz baimendu gabeko guztiak.

Kasu bakoitzean, Arau Subsidiarioen arabera, Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritakoa izango da jabari erregimen orokorra.

“Ekipamendu komunitarioa” erabileraren definizio orokorra Arau Subsidiarioetan

Arau Orokorraren erabileraren definizioan “Ekipamendu komunitarioa” erabilera definitzen da, “ekipamendu asistentzialaren erabilera” (Art. 8 Hirigintza-erabileraren edukia. 8. atala. Komunitate-ekipamenduko erabilerak. G: “Laguntza-ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira, besteak beste, biztanleria babesgabearen sektoreei ostatua eta laguntza ematea, hala nola erretiratuaren etxeei edo zaharren egoitzei eta pertsona babesgabeen, baita gazteei ere, irabazi-asmorik gabe.”)

Horregatik, ulertzen da Zuzkidura-Bizitokiaren erabilerak lekua izango lukeela g.00 azpiero honetan.

5.2. Plan Bereziaren idazketaren hirigintza-justifikazioa

Lursaillean, gaur egun, komunitate-ekipamendurako eraikin bat dago (Eskualtxeta eraikina). Hala ere, administrazio inplikatuak lursail honen aprobetxamenduan estrategia aldatzea erabaki dute, Zuzkidura-Bizitokietara Alojamendu bideratuz. Horretarako, Plan Berezia pentsatu da. Aurreikusitako 20 zuzkidura-bizitokiek eraikigarritasun-gehiak izango dute gaur egun gauzatzen denarekiko.

Hirigintza-erlaketako eragiketa honetarako Plan Bereziaren figuraren justifikazioa Arau Subsidiarioek “Hirigintza-aprobetxamenduaren erregulazioaren sistematizazioa” 22. artikuluan ezarritakoa kontuan hartzean datza. Artikulu horretan dio, sistema orokorretarako edo toki-sistemetarako (besteak beste, g.00) lurzatiarako esleituriko aprobetxamendua ez dela plangintza orokorraren mailako determinazioa. Honako hau ere dio: “Udal zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, eta proposatutako eraikuntzaren ezaugarriak eta norainokoa kontuan hartuta, Udalak baimena eman ahal izango du partzela horien eraikuntza-aprobetxamendua handitzeko, aurrez xehetasun azterlana eginda. Gehikuntza horrek ezarritako aprobetxamenduaren % 25 gainditzen badu, plan berezi bat egin beharko da aldez aurretik.”

6. INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZA NAGUSIAK

Ingurumen Dokumentu Estrategikoan (IDE) azaltzen den bezala, ez dira identifikatzen, lehentasunez, Plan Berezi honen xede den esparruan sektore edo lurralde mailako alderdietatik eratorritako desadostasunak, eta proposamena indarrean dauden LAGetan, Urola-Kostako LPPn eta aipatutako plan sektorialetan edo beste plan batzuetan xedatutakora egokitzen da.

6.1. Kosten baldintzatzaileak

Plan Bereziaren eremua itsas ertzaren barruko mugatik 500 m-ko eragin-eremuan dago, eta, beraz, organo eskudunak espediente horri buruzko txostena egin beharko du.

Uztailaren 28ko 22/1998 Kostaldeen buruzko Legearen 30. artikuluen arabera, eragin-eremuaren barruan, kostaldeetan ez da eraikuntzarik egin behar, baldin eta eraikuntza-dentsitatea, ondorio horietarako, programatutako lurzoru urbanizagarriaren batez bestekoa edo urbanizatzeko gai den udal-mugarteko lurzoru urbanizagarriaren batez bestekoa baino handiagoa ez bada.

6.2. Ingurumen-balioak eta kultura-ondareekin lotutakoak

Ez da ingurumen-balio nabarmenik ikusten Plan Bereziaren esparruan, eta ez da aurreikusten ezagutzen den kultura-ondareari eragitea, IDEk adierazten duen bezala.

6.3. Araudi akustikoa

Eremu hau etorkizuneko garapentzat hartzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko

urriaren 16ko 231/2012 Dekretuaren 3.d) artikuluan jasotako definizioaren arabera. Aipatutako Dekretuaren 30.2 artikulua arabera, etorkizunean garatuko diren erakundeek eragin akustikoari buruzko azterlan bat egin beharko dute, aipatutako Dekretuaren 37. artikuluan arautua.

Azterlan akustiko hori dokumentu honen eranskin gisa aurkezten da.

6.4. Zortasun aeronautikoak

Abiazio zibilari dagokionez, azpimarratzekoa da ekainaren 13ko 521/2023 Errege Dekretua onartu ondoren, Donostiako (Gipuzkoa) aireportuko zerbitzu ospetsuak aldatu zirela eta, zerbitzu horiek ez direla zerbitzu horien eraginpean dauden udalerrien artean agertzen.

6.5. Klima-aldaketa

1/2024 Legeak, Trantsizio Energetikoari eta Klima Aldaketari buruzkoak, hirigintza-plangintzak kalteberatasunaren eta arrisku klimatikoaren azterketa eta klima-aldaketara egokitzeko beharra jasotzen du. Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren atarian dagoen informazio georreferentziatuaren zati bat hartu behar da abiapuntu. Informazio horrek barne hartzen ditu klima-aldaketaren arloan eskumena duen sailak normalizatutako datu normalizatuak.

Plan Bereziaren esparruan aurreikusitako arrisku esanguratsuek ez dute eraginik.

7. AZTERTUTAKO ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK

Aztertutako antolamendu-alternatibek Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren esparruan dauden aukerak aztertzeko beharrari erantzuten diote, batez ere, Ingurumen Ebaluazioari buruzko 21/2013 Legeak jasotzen duen bezala.

Antolamendu-alternatibak definitzeko oinarrizko irizpidea, lurzoruaren okupazioari dagokionez, hirigintza-soluziorik onena lortzea izan da, horrela, garapenaren kalitatea eta funtzionaltasuna ondasun publikoaren ikuspegitik bilatuz, eremuaren ingurumen-iraunkortasuna kontuan hartuta.

7.1. “Ez esku hartzea” edo 0. aukera

“Ez esku hartzeko” aukera litzateke, hau da, egungo Arau Subsidiarioen antolamendua egungo parametroekin mantentzea.

Horrela, ez dira lortu bi administrazioek lortu nahi dituzten helburuak, hau da, alde batetik, Eusko Jaurlaritzak nahi dituen zuzkidura bizitokiak ezin izango lirakeke eraiki, ezta Udalak auzoko aparkaleku-arazoari irtenbidea emateko behar dituen txandakako aparkalekuak ere.

Beraz, hori ez litzateke konponbide egokitzat joko komunitatearen interesentzat.

7.2. Alternatibak antolatzeke eta deskribatzeko oinarrizko irizpideak

Antolaketaren oinarrizko irizpideak honako hauek izango lirakeke: 20 zuzkidura bizitoki eraiki ahal izatea Plan Bereziaren xede den egungo lursailean, eta eraikin berri honen erdisotoko solairuak auzoko zerbitzurako txandakako aparkalekuetarako erabiltzea ere.

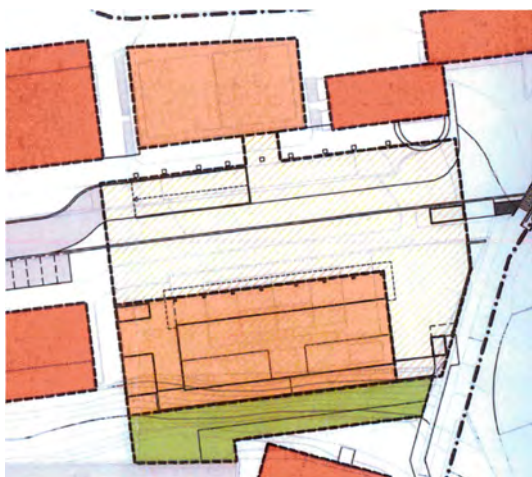
Era berean, antolamenduaren beste oinarritzko irizpide bat izango litzateke etorkizuneko eraikinaren diseinurako kontuan hartzea Udala dokumentu honekin batera egiten ari den aurretiazko azterketaren ondoriozko irisgarritasunari buruzko konponbidea. Alde biek (Udalak eta Eusko Jaurlaritzak) erabaki badute ere irtenbide batek ez duela bestea oztopatu behar, hau da, zuzkidura bizitokien partzelak ez du eraginik izango barnean, baina bai haren ingurune hurbilean, eta nolabait baldintzatuko du.

Hasierako oinarritzko irizpide horiekin, bi antolamendu-aukera aztertu dira, eta partzelaren ezaugarriak kotuan hartuta-kokapenak eta morfologiak hain baldintzatuta-, ez dute alde handirik.

- **1. aukerak** aurreikusten du aparkalekua erdisotoan jarritako solairuetan, lurpean dagoen aparkalekuarekin eta lursailaren aurrean dagoen eraikinarekin lotzeko aukera, **gaur egungo ibilgailuetarako sarbidea izateko moduan.**

2013an egindako aparkalekuaren gauzatze-proiektua aztertu da, eta ikusi da aparkaleku-solairuen kotak +48,8 eta +45,8 direla, eta horiek bat etor daitezkeela zuzkidura bizitokien eraikin berrirako.

Gainera, aparkalekuko lurzoru hau dagokion hirigintza-azpiereneko zonakatze xehatua AD.IV.2, helburu horrekin mugatuta dago (hau da, bi partzelen arteko konexio-gehiarri batekin), nahiz eta azkenean obra ez zen horrela gauzatu.



(Indarrean dauden Arau Subsidiarioetako II.02 ZONIFIKAZIOA planoa).. (berdeaz adierazten da proposatutako ibilgailuentzako sarbidea)

Kasu horretan, beharrezkoa izango litzateke bi partzelen arteko lotura-obra bat egitea, egungo aparkalekuaren itxiera-hormari lotua, eta horrek eragina izan dezake ukitutako zerbitzu-azpiegiturei dagokienez.

- **-2. aukera** eraikin berriaren erdisotoko solairuetarako ibilgailu-sarbidea egungo parkingetik erabat bereiztea izango litzateke. Hala, sarbidea Herrerieta kaletik egingo litzateke, kaleko sestraren kotara iritsiz. Alde horretatik, ez du zentzurik izango bi aparkalekuak konektatzea, eta, beraz, bakoitzak bere aldetik funtzionatuko luke, horrek Udalaren kudeaketan duen eraginarekin. Autoen zirkulazioaren noranzkoa Udalarekin adostu ahal izango da, baina sarbidea ekialdetik edo mendebaldetik egin ahal izango da.



(urdienez Balentziaga kaletik sartzeko aukera adierazten da, eta gorritz Herrerieta kaletik sartzeko aukera)

7.3. Ondorioa eta hautatutako aukera.

Ingurumen Dokumentu Estrategikoak berariazko atal bat du, non ingurumen-osagaiei, arriskuen gaineko ondorioei eta abarri buruzko bi proposamenek ingurumenean izan ditzaketen eraginak aztertzen diren, Inpaktu Akustikoaren Azterlanean egindako analisi akustikoa ere kontuan hartuta.

Egindako azterketa osagarriak (Ingurumen Dokumentu Estrategikoa eta Inpaktu Akustikoaren Azterketa) eta dokumentu honetan azaldutako arrazoiak ikusita, justifikatzen da 1. aukera hautatu izana, aldaketaren helburuak betetzen baititu, eta ingurumenaren ikuspegitik ingurumenaren gaineko eragina txikiagoa den aukera da.

8. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

8.1. Proposamenaren helburuak eta deskribapena

4.HE Balenciaga esparruko Eskualtxeta kultur zentroa dagoen lursailaren antolaketa baldintzak egokitzea, 20 zuzkidura bizitokia garatzeko beharrari erantzuteko.

Gainera, proposamenak aukera ematen du 4.HE eremuko egoiliarrentzat txandakako aparkalekuak sortzeko eraikin berriko erdisotoko solairuetan, zuzkidura-bizitokiei jabari publikoari emandako lagapenarekin lotuta ez daudenak, hau da, solairu horietan udalaren ondare-titulartasunari eusten zaio.

Bestalde, Plan Berezi honetan aurreikusitako antolamendu berriarekin koordinatuta, Udalak partzelaren inguruan aurreikusten dituen irisgarritasuneko hobekuntzak sartuko ditu proposamenak.

Horrela, ekipamendu berriaren zerbitzura egongo den eraikina 2 erdisotarik baxuenak eta hiru solairu altuk (2SS+B+3) osatuko lukete, eta guztira honako eraikigarritasun hau izango luke: 2.080 m² sabai sestra gainean eta 930 m² sestra azpian.

Hori guztia, gutxi gora-behera 517 m²-ko azalera izango lukeen ekipazioko lursailari esleitua dago, Getariako 6494028 katastroko lurzatiarekin (61874E finka zk.) kointzidentea.

Eraikinak aparkaleku-erabilerarako erdisotoko bi solairuak izango lituzke, eta goiko solairuak, ekipamendu komunitarioko erabilerarako beheko solairua barne (g.00).

Eraikin berriko goiko solairuetako lerrokadurak (beheko solairua barne) Kristobal Balenziaga kaleko eraikin mugakideetako fatxadetik 5,50 metroko gutxieneko distantzia gordetzeko moduan antolatu dira. Gainera, beheko solairuan, Kristobal Balenziaga kaleko lerrokadura 2 metro atzeraeman da, kalera ematen duten beheko solairuko bizitokiak intimitatea gorde ahal izan dezaten egikaritze-proiektuak 2 metroko zerrenda horretan zehaztutako elementu arkitektonikoekin eta urbanizazioarekin.

Konpontzeke dagoen irisgarritasunaren hobekuntzak Kristobal Balenziaga kalearen eta Herrerieta kalearen ekialdean arteko komunikazio-eskailera berrantolatuko duela aurreikusten da. Hori dela eta, beheko solairuko fatxadako lerrokaduratik 2 metroko erretiro bat ere antolatu da.

Erdisotoko solairuetako lerrokadurak aparkaleku hori IV.2 azpierzemuko aparkaleku mugakidearekin lotzeko moduan antolatu dira, sarbidea Kristobal Balenziaga kaleko arrapatatik partekatuko baitute. Aparkaleku horiek egiteko proiektuaren arabera, erdisotoko solairuetako kotak +48,8 eta +45,8 izango lirateke, hurrenez hurren. Horrela, ekipamendu berriarenak kota berean jarriko lirateke, sarbidearen jarraitutasuna eta funtzionamendu egokia bermatzeko.

8.2. Ordenatutako hirigintza-parametroak

- Eragindako egiturazko antolamenduaren parametroak:

Eremuaren kalifikazio orokorra ez da aldatzen Plan Bereziarekin, hau da, "Eraikuntza irekiko bizitegia (A.2/IV)", hau da, 4. HE Balenciaga eremu osoa Getariako Arau Subsidiarioetan esleitura duena.

Hala ere, partzelari esleitutako eraikigarritasuna (IV.3 azpierzemu berria) handitu egiten da gaur egun duen eraikigarritasunarekiko (475m² erabilgarri, hau da, 617,5m² gutxi gorabehera), guztira 2.950m² izatera pasatuz, honela banatuta:

-Sestra gainean:2.030m²

-Sestra azpian:920m²

Eremu globalaren eraikuntza eta erabilera araubide orokorra Getariako Arau Subsidiarioen 11. artikuluan definitzen da.

- Ukitutako antolamendu xehatuko parametroak:

Plan Berezi honetan jasotako zonakatze xehatua Getariako Arau Subsidiarioetako Hirigintza Arau Orokorrerako 15. artikuluan ezarritako kalifikazio xehatuaren sistematizazio eta erregulazio materialera egokituta dago.

Zonalde xehatuaren baldintzak Plan Berezi honen O.3 planoan agertzen direnak dira, bereziki, IV.3 azpierzemu berri bat, non sestra gaineko eta azpiko azpierzemu xehatuak berizten baitira.

-g.00 "ekipamendu komunitarioa" motako azpierzemu xehatua sestra gainean, 517m²-ko azalera duena.

- "k.10. Aparkalekua" motako azpierzemu xehatua sestra azpian, 517m²-ko azalera duena, g.00 azpierzemuko sestra azpian kokatuta.

Hona hemen antolamenduaren ezaugarriak:

-Hirigintza-eraikigarritasun berria:

-k.10 azpialdea: aparkalekua.....920m² sabaia

-Baimendutako eraikigarritasun fisikoa:

-g.00 azpialdea: ekipamendu komunitarioaren erabilera2.030m² sabaia

- Eraikuntzaren, jabariaren eta erabileraren baldintza bereziak

Eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorrerako erreferentzia hartzen da Getariako Arau Subsidiarioen Hirigintzako Arau Orokorraren 16. artikuluan ezarritakoa.

IV.3 azpieremuko eraikuntza berriak errespetatu beharreko sestraren gaineko eta azpiko lerrokadurak Plan Berezi honen O.3 planoan definitzen direnak dira. Berezi:

-Eraikinaren profila eta altuera lurzatian:

-g.00 azpialdea (sestra gainean)..... B+3 eta gehieneko altuera 14,20 m (altuera neurtzeko erreferentzia plano horretan jasotzen da, +51,9 sestraren kotatik).

-k.00 azpialdea (sestra azpian).....2SS (IV.2 azpieremuan mugakide den aparkalekuko forjatuen kotak erreferentziazat hartuta.

-Jabariaren araubidea:

-g.00 azpialdea (sestra gainean)..... erabilera eta jabari publikoa

-K.00 azpialdea (sestra azpian)..... Getariako Udalaren ondare-jabetza

-Erabilera-araubidea:

-K.00 azpieremua (sestra azpian): garajea (urbanizatua), hirugarren sektorea eta ekipamendu komunitarioa (Arau Subsidiarioen arabera garaje erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan erabilera onargarri gisa)

-g.00 azpialdea (sestra gainean): ekipamendu komunitarioko erabilera, Arau Subsidiarioetako 8.artikulua (egokia), hirugarren sektorekoak (erabilera horrekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan)

- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa

Lurzoruaren kategorizazioari dagokionez, azpialde berria finkatu gabeko hiri-lurzorua izango litzateke, zuzkidura publikoa egikaritzearen ondorioz.

8.3. Laburpen-taula

Lursaila	Azpieremua		Gehieneko eraikigarritasuna		Gehieneko profila		Domeinua
	Tipologia	Azalera	Sestra gainean	Sestra azpian	s/r	b/r	
1.G	g.00. Ekipamendu komunitarioa	517m ²	2.030m ² laguntza-ekipamendua erabiltzeko (20 zuzkidura-bizitoki)		B+3		Erabilera eta jabari publikoa
	k.10. Aparkalekua	517m ²		920m ² garaje erabilerarako		2SS	Ondarezko Udala. Getaria.

9. INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

9.1. Goi-mailako araudia betetzearen justifikazioa

- Egiturazko antolamendua:

Indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako egiturazko antolamenduaren zehaztapenei eusten zaie, 4. HEri dagokionez; izan ere, dokumentu horretako hirigintza-araudiak baimentzen du lurzatiari esleitutako eraikigarritasun-gehikuntza (22. artikulua).

- Antolamendu xehatua:

HAPB honek Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1 artikuluan jasotako hirigintza-antolamendu xehatuaren zehaztapen guztiak definitzen ditu.

- 45/2025 Dekretuak eskatutako hirigintza-estandarrik:

Justifikatuta dago memoria honetako 9.2 puntuan ez betetzea.

- Irisgarritasuna:

Plan Berezi honek hiri-partzela bat zehazten du, zeinaren ondoriozko zonakatzek ez duen aurreikusten irisgarritasunaren betetze-maila justifikatzeko ingurune publikorik, irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudiaren arabera (Eusko Jaurlaritzaren Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko 20/1997 Legea (1997ko abenduaren 4ko EHAA, 264. zk.) eta hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazio sistemetako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua (2000ko ekainaren 12ko EHAA).

Bestetik, etorkizuneko eraikinak zuzeneko sarbidea du eta Kristobal Balentziaga kalerako sarbidea du; beraz, araudi horren arabera, irisgarritasuna betetzen da.

- Eragingarritasuna:

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzetako eta zuzkidura-bizitokietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko 80/2022 Dekretuaren 10. artikuluen arabera (2022ko irailaren 1eko EHAA, 168. zk.), etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsi ahal izango du, berak sustatutako zuzkidura-bizitokiaren kasuan.

HAPB honen kasuan, horretarako justifikazioa orubearen ezaugarrietan egongo litzateke (forma eta fronte nagusiak iparraldera eta hegoaldera orientatuta), beste eraikin batzuetako testen arteko hiri-eremuan duen kokapena eta dimentsio txikia (eraikuntza mugitzeko tarterik ez dagoenean). Hori dela eta, Dekretuaren I. eranskinean (I-A.2) ezarritako baldintzak betetzea oso zaila da ostatu emateko unitate guztientzat, bereziki eraikinaren iparraldeko fatxadari aurre egiten diotenak.

Nolanahi ere, etorkizuneko eraikinerako adierazitako lerrokadurei esker, behar diren atzeraemanguneak egin ahal izango dira, zoladurari dagokionez egoera txarrean dauden zuzkidura-bizitokiek baldintzak hobetu ahal izan ditzaten.

- Zarata:

Plan berezi honek antolamendu berriaren eragin akustikoari buruzko azterlan bat jaso du, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 231/2012 Dekretuan eskatzen den bezala, dekretu horretan jasotako definizioaren arabera "etorkizuneko garapentzat" hartzen baita.

Eragin Akustikoari buruzko Azterlan horrek, Plan Berezi honetan G DOKUMENTU gisa txertatzen denak, ondorioztatzen du simulazio akustikoan lortutako balioen arabera, bai egungo egoeran, bai etorkizuneko 20 urterako, Kalitate Akustikoaren Helburuak beteko liratekeela eta, beraz, ez litzatekeela neurri zuzentzailerik hartu behar.

•Klima-aldaketa:

Klima-aldaketari eta Estatuko trantsizio energetikoari buruzko 7/2021 Legearen 21. artikulua lurralde- eta hirigintza-plangintzan eta -kudeaketan klima-aldaketa aintzat hartzeaz hitz egiten du, eta helburu hauek lortu nahi dira:

- Klima-aldaketak dakartzan arriskuez arduratzea.

-Klima-aldaketaren aurkako egokitzapen progresiboa eta erresoluzioa gauzatzeko beharrezkoak diren neurriak integratzea.

Eusko Jaurlaritzak (IHOBE) 2019an egindako "Klima-aldaketaren aurrean EAEko udalerriek duten kalteberatasunaren eta arriskuen ebaluazioa" lana aintzat hartuta, hauek dira klima-aldaketaren ondoriozko arriskuak Getarian:

- Bero-boladek giza osasunean eragindako inpaktua, dezil 3
- Hiri-ingurunearen gaineko ibai-uholdeak, arriskurik gabe.
- Ingurumenaren gaineko itsas mailaren igoeragatik: dezil 2
- Jarduera ekonomikoen gaineko lehorte handieneko aldiak handitzea (nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak): dezil 5

Dezilak EAEko udalerri guztiekiko udalerriaren posizio erlatiboa adierazten du, klima-aldaketaren arrisku handiagoari edo txikiagoari dagokionez, eta 6 baino gehiagoko dezilak arrisku adierazgarrikoak dira.

Beraz, Getarian bereziki kontuan hartzen dira jarduera ekonomikoen gaineko lehorte handieneko aldiak areagotzearen ondoriozko arriskuak, interes berezia dutenak nekazaritzan; eta bero-boladak giza osasunean, nahiz eta horietako bat ere ez den esanguratsua.

9.2. Hirigintza-estandarrak arautzeko 45/2025 dekretua betetzearen justifikazioa

Ekipamendu publikoko partzela denez, eraikigarritasun fisikoaren gehikuntzak ez luke hirigintzako estandarren 45/2025 dekretua beteko.

10. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA

10.1. Iraunkortasun-irizpideak integratzea

2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen duenez, ingurumen-ebaluazio estrategikoa behar duten hirigintza-dokumentuek ingurumen-iraunkortasunari buruzko txosten bat izan beharko dute, garapen jasangarriaren printzipiotik hartutako antolamendua arrazoitu beharko duena, besteak beste.

Iraunkortasun-txosten horren edukia errepikakorra izan daiteke dokumentu honen parte den Ingurumen Dokumentu Estrategikoarekin, Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozeduraren barruan.

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera egindako ingurumen-dokumentu estrategikoak, beste alderdi askoren artean, kontuan hartu diren arrazoizko alternatiben azterketa eta horien balorazioa eta azterketa biltzen ditu, arrazoi teknikoak eta ingurumenekoak kontuan hartuta. Horrez gain, klima-aldaketa kontuan hartuta, babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko neurrien proposamen bat ere jasotzen du, bai eta ingurumenaren jarraipena egiteko programa bat ere.

Beharrezkoa ez den errepikapenik ez egiteko, egindako ingurumen-ebaluazio estrategikoaren ondorioz hirigintza-antolamenduaren eta -erregulazioaren proposamenean hartutako **jasangarritasun-irizpide** nagusien azalpena sartu da atal honetan.

- **Ingurumenaren ikuspegitik ondoen baloratutako aukera hautatzea**

Ingurumen-dokumentu estrategikoak alternatiben azterketa bat jasotzen du (4.6.4 atala). Bertan, aintzat hartutako alternatibak eta haiek ingurumenean duten eraginaren ikuspegitik duten konparazio-balorazioa jasotzen dira.

Hautatutako aukera (1. aukera) da eremuko ingurumen-premiei ondoen erantzuten diena, operazioaren eskakizun operatiboekin eta funtzionalekin koordinatuta.

- **Plan Bereziaren ingurumen-eraginak aztertzea**

Ingurumen Dokumentu Estrategikoak atal bat du (9. atala), Plan Bereziaren ingurumen-eragin nagusiak aztertzen dituena, hala nola lurzoruaren okupazioan, paisaian, zaratan eta atmosferaren kutsaduran eta abarretan duen eragina, bai obra/eraikuntza fasean, bai ustiapen-fasean.

HAPBk ez luke eragingo **ingurumen-inpaktu** negatiborik HAPB honen xede den eremu osoan. Hiri-lurzoru urbanizatu eta eraikia da, gehiena, eta ingurumen-balio nabarmenak ditu. Zentzu horretan, ingurune naturalek lurzoru ez-urbanizagarrietan dituzten eraginak kontuan hartzen dira, hala nola, habitatak, landaredia, fauna, nekazaritzaren sektorekako eragina, korridore ekologikoak, eta abar, HAPB ez baita ingurumen-elementu mota horiekin lotzen. Babestutako lekuak edo intereseko naturguneak ere ez dira aurkitu.

Bai obra-fasean bai ustiapen-fasean izandako inpaktuen azterketa xeheagoari dagokionez, dokumentu horrek uste du horiek guztiak **bateragarriak** direla, eta **inpaktu positibo gisa nabarmentzen** du eremuko mugikortasuna eta trafikoa hobetzea.

- **Prebentzio- eta zuzenketa-neurriak proposatzea.**

13. atalean, Ingurumen Dokumentu Estrategikoak, Planaren garapenaren ondorio nagusiak identifikatu eta balioetsi ondoren, eragin horiek mugatzeko, murrizteko edo minimizatzeako prebentzio- eta zuzenketa-neurrien proposamen bat ezartzen du. Plan Bereziaren ezaugarriak direla eta, neurri hauek hiri-lursailaren barruko eraikuntza- eta urbanizazio-obrei baino ez zaizkie aplikatuko.

Dokumentu hau Hirigintzako Araudian sartu da neurri horietara bidali izana.

10.2. Baliabide erabilien nahikotasuna

2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen duenez, ingurumen-ebaluazioa behar duten hirigintza-dokumentuek administrazio estrategikoaren txosten bat izan beharko dute baliabide horiek badaudela adierazteko, sektoreko araudiaren arabera nahitaezkoa denean.

Gipuzkoako Ur Partzuergoa arduratuko da edateko ura eta saneamendua hornitzeko zerbitzuak kudeatzeaz, bai eta hondakin-urak arazteaz ere, Getariako udalerrirako. Prozedurak aurrera egiten duenean, aginduzko txostena eskatuko zaio.

Txosten hori eskatzeko, honako eskari-kalkulu hauek hartu beharko dira kontuan:

- Zuzkidura bizitoekien kopurua: 20
- Etxebizitza bakoitzeko pertsona kopurua: 3,5
- Pertsonen kontsumoa litrotan/egunean: 350
- Litroak guztira: 24.500 litro/egun
- Batez besteko emaria: 0.28litro/bigarren
- Puntako emaria: 0,81 litro/segundo (koef batekin).

Saneamendurako, isuria kontsumoaren% 80 dela jotzen da; beraz:

- Isuritako batez besteko emaria: 0.23litro/bigarren



- Isuritako puntako emaria: 0,651litro/segundoko (koef batekin).

10.3. Errepideen eta lehendik zeuden gainerako azpiegituren arloko administrazio eskudunen txostena

2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen duenez, iraunkortasun-txostenean errepideen eta gainerako azpiegituren arloan eskumena duen administrazioaren txosten bat jaso beharko da, planean jasotako aurreikuspenek izan dezaketen eraginari buruzkoa. Txosten horretan, hirigintza-jardunak zerbitzu-ahalmenean duen eragina aztertuko da.

10.4. Ingurumen Txosten Estrategikoaren ondorioak eta Plan Bereziaren tramitazioan eta edukietan duen eragina

Ingurumen-tramitazioan jasotako Ingurumen Txosten Estrategikoaren arabera, proposatutako ordenazioak ez du ingurumen-inpaktu garrantzitsurik eragiten; beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikorako prozedura bat egitea, baldin eta kontuan hartzen badira bertan Plan Berezirako zein Ingurumen Dokumentu Estrategikorako jasotako irizpideak eta neurriak.

Kontsultaldian jasotako erantzunak eta ekarpenak ingurumen-txosten estrategiko horretan hartu dira kontuan, eta hauek dira, hurrenez hurren:

ORGANO/ADMINISTRATIO INFORMATZAILEA	DATA	INGURUMEN-EBALUAZIOAREN PROZEDURAN ERAGINA DUTEN ALDERDIEN LABURPENA	PLAN BEREZIAN EDO IZAPIDEETAN KONTUAN HARTU BEHARREKO ALDERDIAK
Kultura Zuzendaritzako Historia eta Arte Ondarearen eta Artxiboen Zerbitzua. GFAko Kultura, Lankidetzatza, Gazteria eta Kirol Saila	2024ko urriaren 22an	Eremu horretan kultura-ondareko elementu babesturik ez dagoela berresten da (historikoa edo arkeologikoa), eta Donejakue Bidea eremuaren inguruetatik igarotzen dela adierazten da. Haren babesa urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuak eta 66/2022 Dekretuak arautzen dute. Dekretu honetan ezarritakoa bete beharko du edozein afekziok.	Ez dago. Gai hori jada aipatu da egindako IAEn.
Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Euskal Kultura Ondarearen Zentroa, EJKo Kultura Ondarearen Zuzendaritza	2024ko azaroaren 29an	Ez da kultur ondarean eraginik antzeman Plan Bereziaren esparruan.	Ez dago
EJKo Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza	03dik2024	Ez da txostenik egin behar	Ez dago
Uraren Euskal Agentziaren Plangintza eta Obra Zuzendaritza (URA)	05dic2024	Eremua Itsaso eta Lehorren arteko Domeinuko Kostaldean (500 m) eragin-eremuan dago. Ildo horretan, txostenak jasotzen du proposatutako eraikinen kokapena eta altuera inguruarekin modu armonikoan egingo dela, ikuseremua mugatu gabe, paisaia harmonia apurtu gabe edo bere perspektiba desitxuratu gabe. Jarduketa ubideen polizia-eremutik kanpo dagoenez, eta, beraz, azaleko ubideetatik urrun dagoenez, ezin da eraginik izan ubide horietan, Planaren garapenak gauzatzearen ondorioz. Gogoan izan behar da, Kantauri Ekialdeko Kantauri Itsasoko Plan Hidrografikoa betez, hirigintza-garapen berriek murriztu egin beharko dituztela beharrezko diren gainazalak edo okupazio posibleak, bai eta drainatze iraunkorreko hiri-sistemak ere (drainatze iraunkorreko	Kostuen txostena eskatu beharko da.



		sistemak, hidraukeratuak, tormentazko gailuak, etab.).). Ur-hornidurari dagokionez, Plan Bereziaren zehaztapenak ez dute baliabide gehiago eragiten. Saneamenduari dagokionez, gogorarazi behar da proposatutako garapen berrietan sortutako hondakin-uren arazketa egokia bermatu beharko dela, eta, beharrezkoa izanez gero, EDAREko isurtzeko baimena aldatu beharko dela. Plan Bereziaren ondorengo faseetan, Ente Kudeatzailearen (Gipuzkoako Ur Partzuergoa) txostena aurkeztu beharko da, etorkizuneko garapenetako hondakin-uren hornidura eta tratamendu egokia bermatzeko dauden azpiegituren nahikotasunari buruzkoa.	Txostena eskatu beharko zaio Gipuzkoako Ur Partzuergoari	
Garraio Zuzendaritza. Mugikortasun Departamentua	Azpiegituren EJKo Iraunkorreko	202024ko urriaren 18an	Aldaketak ez du eraginik sortuko bere eskumeneko tren-azpiegiturretan.	Ez dago
GFAko Lurralde Berdearen Saila	Oreka	2024ko urriaren 22an	Plan Bereziak ez du nekazaritzako lurzorurik galtzen, hiri-lurzoruan egiten baita.	Ez dago
Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza. Segurtasun Sailburuordetza. EJKo Segurtasun Saila			Eremua IV-V intentsitateko eremuan kokatzen da, Larrialdi Planaren arabera, arrisku sissikoaren aurrean, eta, beraz, udalerririk larrialdi-plan bat egiteko joera du. Hala ere, eraikuntza berrietan kontuan hartu beharko da E.D.ak onartutako eraikuntza arau siorratzailea. 997/2002. EAEko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integraleko Azterlan Pluviometrikoaren arabera, egindako obretatik etor litezkeen drainatze-lanak diseinatzerakoan, kontuan hartuko da eremu osoan 250 mm/eguneko direla, 500 mm-ko birgertatze-aldirako.	Ez dago

Plan Berezi honen hirigintzako araudia Ingurumen Txosten Estrategikoan definitutako irizpide eta neurri egokiekin osatu da.

11. GIZARTE-JASANGARRITASUNA

11.1. Generoaren araberako eragina

Arau-esparrua

4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa, martxoaren 3ko 1/2022 Legeak eta abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenak aldatua. Azken lege horren bidez, genero-inpaktuaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta desberdintasunak ezabatzeko eta emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko jarraibideak onartu ziren.

Legeria horretan honako zehaztapen hauek ezartzen dira:

-19.1 artikulua: Administrazio-arau edo -egintza bat egiten hasi aurretik, hori sustatzen duen administrazio- organoak ebaluatu egin behar du proposamen horrek zenbateko eragina izan dezakeen emakumeek eta gizonek kolektibo gisa duten egoeran. Horretarako, aztertu behar du ea arauan edo administrazio-egintzan

Memoria eta eranskinak

jasotako jarduerak ondorio positiboak izan ditzakeen emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatze eta horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.

- 22. artikulua: Arauaren edo xedapenaren proiektuarekin batera txosten bat aurkeztu beharko da, lege honetako 19. artikulutik 21. artikulura bitartean egindako izapideak eta horren emaitzak aztertzeko.

Espediente honen izaerari eta edukiari buruzko oharra, genero-inpaktuaren aurretiazko ebaluazioari buruzkoak

Hirigintza-espediente honen helburua da gaur egun Eskualtxeta kultur zentroa dagoen lursailaren antolamendu-baldintzak egokitzea, 20 zuzkidura bizitoki eraikitze beharri erantzuteko.

Beraz, eraikigarritasun eta erabilera parametro desberdinak dituen partzela urbanizatu bat berreraiki nahi da, ekipatutako eraikina izatetik, noizbehinka erabiltzekoa, egunez erabiltzekoa eta aste barruan biziagoa dena, bizitegiarako tipologiara pasatuz.

Generoaren arabera eraginaren ikuspuntutik, jarduera honek positiboki jotuko du emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzean, batetik, erabilera ez baita diskriminatzailea (bizitegi-erabilera eta ibilgailuen aparkalekuaren erabilera) eta, bestetik, eraikitze-jarduera honekin auzoaren bizitza gehiago dinamizatuko da, 20 familia-unitate/gauzati berri erakarriz, eta horrek seguruago egingo du kalea, bereziki.

Hori dela eta, Plan Bereziaren espediente hau behar bezala sartuta dagoela jo daiteke Lehen Jarraibideko 2. ataleko "Xedea" 1. azpiataleko a) eta d) salbuespenetan, hau da, abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenean ezarritako generoaren arabera eraginari buruzko txostenari buruzkoan.

a) ataleko salbuespenari dagokionez, aurrekoaren justifikazio argia da proiektuak herritarren eskubide eta interesei eragiten ez diela uste bada, izan ere, HAPBk jarduera eta erabileren zehaztapen batzuk baino ez ditu, eta horiek ez dute ezartzen, generoaren ikuspegitik edo gizonen eta emakumeen interes objektiboen ikuspegitik, ezberdintasun eragozleak edo garrantzitsuak sor ditzaketen jardueren antolamendu espazial edo izaerari buruzko baldintzatzaileak.

d) ataleko salbuespenari dagokionez, argi dago espediente honen helburua dagoeneko indarrean dagoen arau bat aldatzea eta garatzea dela, hau da, Getariako plangintza orokorra. Beraz, HAPB honen zehaztapenen edukian, Memoria honetan luze deskribatu eta justifikatuta, argi eta garbi ikus daiteke parametro berriek aldatetarik dakartzatela, gizonen eta emakumeen egoerari dagokionez.

Adierazitakoaren arabera, **ondoriozta dezakegu espediente honek ez duela behar generoaren arabera eraginaren txostena egitea, eta Getariako Udaleko administrazio-organo eskudunak ebaluatuko du alderdi hori.**

Jarraian, "generoaren arabera eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko jarraibideak" izeneko II. eranskina erantsi da, ondorio horietarako emandako formatu ofizialaren arabera beteta:

Jarraibideen II. eranskina. Generoaren ikuspegitik garrantzirik eza justifikatzen duen txostena.

ARAU-PROIEKTUAREN EDO ADMINISTRAZIO-EGINTZAREN PROPOSAMENAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

1. Arau-proiektuaren edo administrazio-egintzaren proposamenaren izena:

Getariako Arau Subsidiarioetako Hiri Antolamenduko Plan Berezia 4. HE BALENCIAGA (g.00 LURSAILA),

2. Saila eta hura sustatzen duen zuzendaritza:

Getariako Udala

3. Adierazi, hala badagokio, proiektuarekin zerikusia duten beste arau, plan eta abar batzuk:

Getariako Arau Subsidiarioak, Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partziala eta Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideak. Ez du eraginik izango generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioan.

4. Proiektuaren helburu orokorrak:

- Balenciaga 4.HE eremuan kokatuta dagoen Eskualtxeta kultur zentroaren lursailaren antolamendu-baldintzak egokitzea, 20 Zuzkidura Bizitokiaren exekuzio-proposamena garatzeko beharrari erantzuteko.
- Gainera, proposamenak aukera emoten du 4.HE eremuko egoiliarrentzat txandakako aparkalekuak sortzeko eraikin berriko erdisotoko solairuetan, zuzkidura bizitokiei jabari publikoari emandako lagapenarekin lotuta ez daudenak, hau da, solairu horietan udalaren ondare-titulartasuna mantentzen dutenak.
- Bestalde, Plan Berezi honetan aurreikusitako antolamendu berriarekin koordinatuta, Udalak partzelaren inguruan aurreikusten dituen irisgarritasuneko hobekuntzak sartuko ditu proposamenak.

GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ IZATEAREN JUSTIFIKAZIOA

5. Arau-proiektuak generoaren ikuspegitik garrantzirik ez duela uste izateko arrazoiak adieraztea:

Dokumentu honek indarrean dagoen arau bat aldatzen eta garatzen du, hau da, Getariako Arau Subsidiarioak 4.HEaren eremuan, eta arau horren zehaztapenak ez dira funtsezkoak gizonen eta emakumeen egoerari dagokionez. Erabilerei dagokienez, eta bi kasuetan, ez da planteatzen emakumeen eta gizonen artean edozein motatako desberdintasuna sor dezakeen hirigintza-erabilerarik, baimendutako erabileren berezko jardueren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta.

Horrenbestez, generoaren arloko eragina antolamenduaren diseinuari dagokio espazio publikoei dagokienez, eta horrek emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunen bat sor dezake, hirigintza-antolamenduaren etorkizuneko emaitza espazialak eragindako pertsonen segurtasunaren ikuspuntutik. Baina proposatzen den antolamendua kontuan hartuta, egun dagoen espazio publikoaren ezaugarriak aldatzeak genero-berdintasunaren baldintzak erraztu baino ez du egiten, kalearen tarte bat eta udalerriko gune bat berriro jarritz.

Izan ere, erabilera kulturala duen zentro kultural motako ekipamendu baten ordezt, erabilera handiko bizitoki/ zuzkidura bizitoki berriak jartzen dira, eta horiek familia/unitate horiek Kristobal Balentziaga kaleko mugimendu fluxuen bidez ordezkatzeko dituzte.

11.2. Euskararen erabileraren normalizazioak duen eraginaren ebaluazioa

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoaren arabera, udalerrien egoera soziolinguistikoari eragin diezaioketen proiektuak edo planak onartzeko prozeduran, euskararen normalizazioan izan dezakeen eragina ebaluatuko da, eta egoki iritzitako ebaluazio horretatik eratorritako neurriak zehaztuko dira.

Bestalde, azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak, Euskadiko *toki erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzional eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak*, plan eta proiektuen eragin linguistikoaren ebaluazioa arautzen du IV. kapituluak, eta ezartzen du udal zerbitzu teknikoak planaren izapidetze unean sortutako dokumentazioaz baliatuko direla, hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egiteko.

Teknikari eskudunek egin ditzaketen gogoeten kaltetan izan gabe, dokumentu honetako lehen analisia egin du Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak horretarako diseinatutako tresnan oinarrituta.

Horretarako, lehenik eta behin, zehaztu behar da ea HAPB honen garapenak ondorio adierazgarriak izan ditzakeen udalerriko egoera soziolinguistikoan, biztanleen kopuruak gora egin duelako. Horretarako, adierazle hauek hartu dira kontuan:

- Udalerriko biztanle-kopuruaren aldaketak.
- Udalerriko bisitarien kopurua aldatzea.
- Udalerriko egoera soziolinguistikoari beste eragin batzuk.

Horretarako, kontuan hartu behar da 20 etxebizitza gehiago izango direla.

Datu horiekin, udal organoak Hizkuntza Eraginaren Azterketa egin behar den ala ez zehaztuko duen dokumentu bat eskatu dio ELE LANERA. **Eskaera horren erantzuna (2025eko urtarrilaren 25ean egindako txostena) izan da ez dagoela azterlan hori egiteko** beharrik, kontuan hartuta Udalak duen egoera soziolinguistikoa (0,00 puntu), 20 zuzkidura bizitokien eraikuntzarekin.

11.3. Herritarren parte-hartzea

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 8. artikuluan ezartzen da herritarren parte-hartzearen printzipioa, zeina hirigintza-antolamendura zabal daitekeen oro har. Gizonen eta emakumeen arteko berdintasun eraginkorrerako martxoaren 22ko 3/2007 Legeak 31.3. artikuluan jasotzen duenez, administrazio publikoek kontuan izango dute hiriaren diseinua, hiri-politikan, hirigintza-plangintzaren definizioan eta exekuzioan, genero-ikuspegia. Horretarako, bereziki, herritarren parte-hartzea sustatzen duten mekanismoak eta tresnak erabiliko dituzte.

2/2006 Legearen 84.4 artikulua ezartzen duenez, dagokion hirigintza-plana edo -tresna formulatzeko erabakian edo, hala badagokio, aurkeztutakoa izapidetzeko eskumena duen administrazioan onartzeko izapidetan zehaztuko dira administrazio-koordinazioa eta hura lantzeko, izapidetzeko eta onartzeko prozesuan herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko behar diren neurriak eta jarduketak.

2/2006 Legeak 108. artikuluan ezartzen du plangintza orokorrerako herritarrek parte hartzeko programa. Plangintza xehatuan herritarrek parte hartzeari buruz egiten den aipamen bakarra 68. artikuluan jasotakoa da; bertan ezartzen denez, plan partzialek informazio eta justifikazio memoriaren barruan jasoko dute, besteak beste, herritarrek parte hartzeko izenburuari egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa.

Interesa duen edonorentzat dokumentua ulertzen laguntzeko, Egikaritze Laburpena sartu da (Doc. E) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren izaera ez-teknikoa, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan jasotakoaren arabera. Dokumentu honek dokumentuaren ulermena eta egoki iritzitako alegazioak aurkeztea errazten du, dokumentua jendaurrean jartzeko epean, hasierako onespeneren ondoren.

12. PROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

A DOKUMENTUA – MEMORIA ETA ERANSKINA

B DOKUMENTUA – HIRIGINTZA-ARAUDIA

C DOKUMENTUA – EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK

D DOKUMENTUA – BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

E DOKUMENTUA – EGIKARITZE LABURPENA

F DOKUMENTUA – PLANOAK

G DOKUMENTUA – INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA

H DOKUMENTUA – INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA

2025ko martxoa



Erredaktore-taldearen izenean:

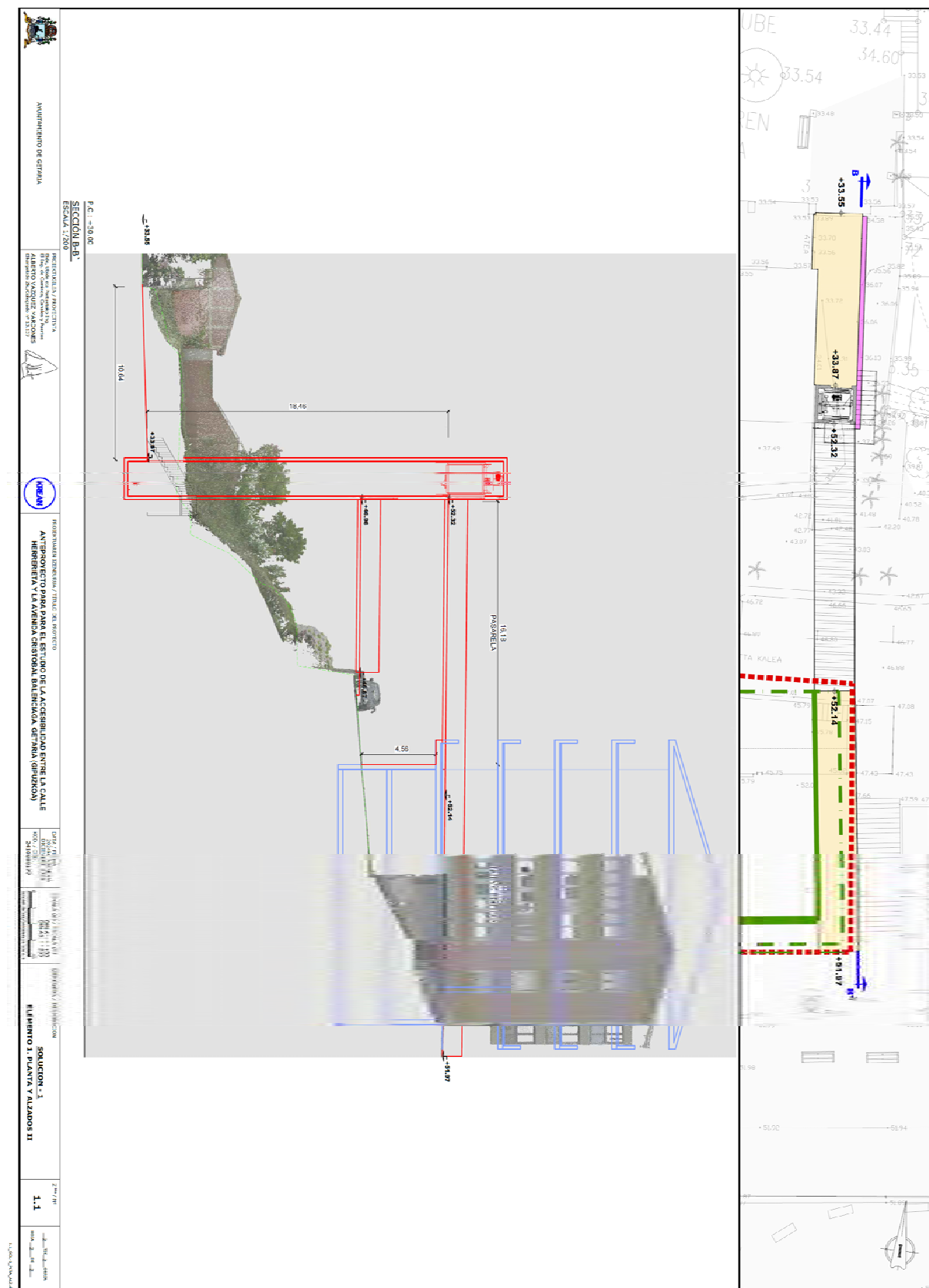
A blue ink signature, appearing to be "M. Rodríguez Aguirre", written over a horizontal line.

María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa

A blue ink signature, appearing to be "Ane Miren Martínez Bardeci", written over a horizontal line.

Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa

ERANSKINA: HERRERIETA KALEAREN ETA BALENCIAGA ETORBIDEAREN ARTEKO IRISGARRITASUNA
AZTERTZEKO AURREPROIEKTUAREN PROPOSAMENAREN IRUDIA. (2024 LEGEA).





KREAN, S.COOP.



B

Hirigintza araudia

□ Proiektua

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00 LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.

Promotor □ Adierazitakoa.

Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza

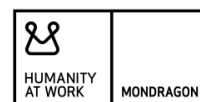
Data □ Data

2025 /Martxoa

Egilea □ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez

Arkitektoa/ Arkitektoa





Aurkibidea

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK..... 4

II. TITULUA. BALENCIAGA AU.4 UNITATEKO IV.3 ZUZKIDURA BIZITOKIETARAKO PARTZELA BERRIRAKO HIRIGINTZA-ARAUDIA..... 5

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

Artículo 1. Xedea eta aplikazio-eremua

Hirigintza Arau hauen xedea Hiri Antolaketako Arauen lursailen eta eraikinen erabilera arautzea da. Gipuzkoako Foru Aldundiko Arau Subsidiarioetako 4 (aurrerantzean ARAU SUBSIDIARIOAK), 6494028 erreferentzia duen katastroko partzelan sartuta daudenak (6189974E finka zk.), eta horren hedadura osoan izango dute indarra, behin betiko onarpenari buruzko erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, baita hirigintzako arau hauek ere.

Lursailaren azalera osoa 517 m²-koa da topografiko itxiaren neurketaren arabera.

Artículo 2. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak

- 1.- Hiri-Antolamenduko Plan Berezi hau (aurrerantzean HAPB) indarrean sartuko da behin betiko onartu eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-baldintzak bete ondoren, eta indargabetuta izan arte iraungo du.
- 2.- HAPBko zehaztapen bat edo batzuk baliogabetzeak edo aldatzeak ez du gainerakoien balioan eraginik izango, salbu eta horietako bat aplikaezina denean haien arteko harremanen edo mendekotasunaren inguruabarrengatik.

Artículo 3. HAPBren dokumentu adierazgarriak eta haien irismen arauemailea

1.- HAPBren dokumentu orokorrak

Ondoko agiri hauek osatzen dute HAPB hau:

- A DOKUMENTUA. MEMORIA ETA ERANSKINAK
- B DOKUMENTUA. GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUDIA
- C DOKUMENTUA. EGIKARITZE ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
- D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA
- E DOKUMENTUA. EGIKARITZE LABURPENA
- F DOKUMENTUA. PLANOAK
- G DOKUMENTUA. INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA
- H DOKUMENTUA. INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA

2.-Agirien arau-izaera:

Proiektuaren arau-edukia artikuluko honen 1. epigrafean adierazitako agiri guztiek definitzen badute ere, garapeneko hirigintza-araudiak, antolamendu-planoekin batera, berariaz dauka hirigintzako esku-hartzearen arautze- eta arautze-izaera hori eta, beraz, haren zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuak, funtsean, adierazgarriak, erreferentziazkoak edo justifikaziozkoak dira; beraz, haien edukia eta arestian aipatutakoak bat ez badatoz, haiek izango dira gailenduko direnak.

Arau-esparru orokorrari dagokionez, legeekiko, araudi orokorreko eta goragoko mailako beste xedapen batzuekiko menpekotasunari kalterik egin gabe, hirigintzako arau hauetan jasotzen ez diren ordena orokorreko kasuetan, Getariako Arau Subsidiarioen Hirigintza Araudia arautuko du.

3.- Dokumentuen arteko desberdintasunak:

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen arteko hirigintza-determinazio jakin bati buruzko bereizketa hori antzematen bada, eskala xehatuago batean ezarritako planoak gailenduko dira, non eta ez duen akats material nabarmena eragiten eskala horien edukian.

Hirigintza-arauetan euskarazko eta gaztelaniazko testuen artean kontraesanik egonez gero, gaztelaniazkoak izango du lehentasuna, eta ez euskarakoak.

Artículo 4. Egikaritzeko baldintza orokorrak

- 1.- HAPB honen edukia burutzeko, aurrikusitako eraikin berrien egiterapenari dagokionez, eraikin berriaren Burutze Proiektua bakarrik idatzi beharko da, urbanizazio osagarria barne hartuko duena.
- 2.- Eraikina ezin izango da okupatu, harik eta, egikaritze-proiektuaren arabera, eraikin horri modu egokian erasaten dion urbanizazioa guztiz burutu arte, eta ur eta argindar-hornidura eta sare elektrikoak funtzionamendu-baldintzetan egon arte.
- 3.- Urbanizazioaren betebeharra ez betetzeak lizentziaren iraungipena ekarriko du, kalte-ordainerako eskubiderik gabe, eraikitakoaren erabilera eragotziz, hirugarren eskuratzailerik itotako kalte-galeren ordaina jasotzeko duten eskubidearen kalterik gabe.

II. TITULUA. BALENCIAGA AU.4 UNITATEKO IV.3 ZUZKIDURA BIZITOKIETARAKO PARTZELA BERRIRAKO HIRIGINTZA-ARAUDIA.

Artículo 5. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak

- Balenciaga AU.4 eremuko antolamendu-baldintzak egokitzea, zuzkidura bizitokiak gauzatzeko proposamena garatzeko beharrari erantzuteko.
- AU.4 esparruko egoiliarrentzako txandakako aparkalekuak ahalbidetzea eraikin berriko erdisotoko solairuetan, zuzkidura-bizitokiei emandako jabari publikorako lagapenari lotuta ez badaude, hau da, solairu horietan udalaren ondare-titulartasuna mantenduz.
- Udalak partzelaren inguruan aurreikusten dituen irisgarritasunean hobekuntzak sartzea, Plan Berezi honetan aurreikusitako antolamendu berriarekin koordinatuta.

Artículo 6. Hirigintzako araubide orokorra (egiturazko antolamendua)

1.- Zonakatze globala: A.2/IV zona (Eraikuntza irekiko bizitegia)"

2.-Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikigarritasuna arautzeko baldintzak:

* Eraikigarritasuna IV.3 azpieremuan:

-Sestra gainean:2.030m²

-Sestra azpian:920m²

- Erabilera-baldintza bereziak:

Eremu globalaren eraikuntza eta erabilera araubide orokorra Getariako Arau Subsidiarioen 11. artikuluan definitzen da.

- Lurzatiketaren balditza bereziak:

IV.3 azpierzemuan, ordenatutako lurzatiak lurzati independenteetan banatu ahal izango dira.

Artículo 7. Garapen- eta egikaritze-araubide juridikoa (egiturazko antolamendua)

1. Lurzoruaren sailkapena: HIRI-LURZORUA
2. Plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubidea: ZUZENEKO BETEARAZPENA
3. Jarduera-programa: "GAUZATZEN"

Artículo 8. Antolamendu xehatua

1. KALIFIKAZIO XEHATUA

- a) HAPB honetan jasotako zonakatzeko xehatua Getariako Arau Subsidiarioen Hirigintza Arau Orokorraren 15. artikuluan ezarritako kalifikazio xehatuaren sistematizazioari eta erregulazio materialari lotuta dago.

Zonakatzeko xehatuko baldintzak HAPB honen 0.3 planoan zehazten dira, bereziki, IV. 3 azpierzemu berri bat mugatzen da, non sestra gaineko eta azpiko azpierzemu xehatuak bereizten diren:

-g.00 "ekipamendu komunitarioa" motako azpierzemu xehatua sestra gainean, 517m²-ko azalera duena.

- "k.10. Aparkalekua" motako azpierzemu xehatua sestra azpian, 517m²-ko azalera duena, g.00 azpierzemuko sestra azpian kokatuta.

- b) Antolamenduaren ezaugarriak:

-Eraikigarritasun fisiko berria:

-g.00 azpierzemua: ekipamendu komunitarioaren erabilera2.030m² sabaia

-Hirigintza-eraikigarritasun berria:

-k.10 azpierzemua: aparkalekuaren erabilera.....920m² sabaia

2. ERAIKUNTZAREN, JABARIAREN ETA ERABILERAREN BALDINTZA BEREZIAK

Azpierzemuaren eraikuntza, erabilera eta jabari-erregimen orokorra definitzeko Getariako Arau Subsidiarioen Hirigintza Arau Orokorraren 16. artikuluan ezarritakoa hartuko da erreferentiatzat.

IV.3 azpierzemuko eraikuntza berriak errespetatu beharreko sestraren gaineko eta azpiko lerroak HAPB honetako 0.3 planoan definitzen direnak dira. Bereziki:

- a) Eraikinaren profila eta altuera lurzatiaren:

-g.00 azpierzemua (sestra gainean)..... B+3 eta gehieneko altuera 14,20 m (altuera neurtzeko erreferentzia plano horretan jasotzen da, +51,9 sestraren kotatik).

-k.10 azpierzemua (sestra azpian).....2SS (IV.2 azpierzemuan mugakide den aparkalekuko forjatuen kotak erreferentziatzen hartuta.

- b) Jabari-araubidea:

-g.00 azpierzemua (sestra gainean)..... erabilera eta jabari publikoa

-k.10 azpierzemua (sestra azpian).....Getariako Udalaren ondare-jabetza

c) Erabilera-araubidea:

- g.00 azpierzemua. Ekipamendu komunitarioa (sestra gainean):

- o Erabilera-araubidea

*Erabilera egokia: Ekipamendu komunitarioaren erabilera, Arau Subsidiarioen 8.artikuluko "Ekipamendu asistentzialaren erabilera" modalitatean, indarreko legeriaren zuzkidura-bizitokien baliokidea.

*Erabilera onargarriak: Zuzkidura-bizitokiaren erabilera osagarriak; Oinarrizko zerbitzuen erabilerak.

*Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

- o Sestra gaineko espazio eraikiezinaren erabilera:

Sestra gainean eraiki ezin diren espazioek erabilera publikoko zortasuna izango dute HAPB honen dokumentazio grafikoan berariaz adierazten den tokian, Udalak egindako iragarritasunari buruzko azterketek beharrezkotzat jotzen badute pasabide gisa erabili ahal izateko.

Gainerakoak lorategietara edo zuzkidura-bizitokien erabiltzaileentzako babeslekuetara bideratuko dira.

- o Erabilera onargarriak ezartzeko irizpideak:

Beheko solairuan: Ostatuaren erabilera osagarriak eta oinarrizko zerbitzuen erabilerak.

Lehen, bigarren eta hirugarren solairuetan: Zuzkidura-Bizitokien erabilera

Estalkipeko solairua egonez gero, oro har, beheko solairuetako Zuzkidura-Bizitokien erabilera osagarriak baino ez dira baimenduko.

- o Zuzkidura-Bizitokien kopurua: Gehieneko kopurua 20koa izango da.

- o Bideragarritasun baldintza orokorrak: Zuzkidura-Bizitokiak bete egingo dute ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak, etxebizitza mota horietarako ezarritako araudia.

- -k.10 azpierzemua. Aparkalekua (sestra azpian):

- o Erabilera-araubidea

*Erabilera egokia: Garajea

*Erabilera onargarriak: garajearen erabilera osagarriak; oinarrizko zerbitzuen erabilerak.

*Erabilera debekatuta: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

Aparkalekuetarako sarrera bakarra egongo da aldameneko finkako aparkalekurako sarbideetik, salbu eta egoera ezbideragarria edo justifikatua dagoenean eta bigarren sarbide bat beharrezkoa denean, kasu horretan Herrerieta kaletik egingo baita.

3. HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

B dokumentua: Hirigintzako araudia

IV.3 azpieroem berria hiri-lurzorua finkatugabea izango da, zuzkidura publikoa egikaritzeagatik eraikigarritasuna (fisikoa) gehitzeagatik.

IV.3 azpieroemuko lurzoruaaren kategorizazioa mailaz maila irudikatzen da HAPB honetako O.1 planoan.

4. HIRIGINTZA KUDEATZEKO ETA EXEKUTATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK

a) Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak:

HAPBk Zuzkidura Publikoa Gauzatzeko Jarduera bat definitzen du (EDP.IV.3), PO.02 planoan ("IV.3 azpieroem berria garatzeko, kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak") islatzen den bezala, zeinaren garapena zuzeneko jarduketa baten bidez aurreikusten baita.

EDP gauzatzeko, zuzkidura publikoa egikaritzeko proiektu bat idatzi behar da, eta, aldi berean, behar den urbanizazio osagarria zehaztu behar da.

g.00 eta k.00 tipologiak dituzten multzoaren konfigurazio juridiko-formala altxari bakartzat hartzeari lotutako irizpideetara egokituko da; hori, halere, ez da eragozpena izango beste irizpide batzuen arabera tratatzeko, arlo honetan aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarritakoekin bat badatoz eta helburu inmobiliarioak lortzeko egokitzat jotzen badira.

Multzo horren konfigurazio juridiko-formalaren testuinguruan, multzo hori behar bezala antolatzeke eta funtzionatzeko egokitut jotzen diren irizpideak zehaztuko dira, besteak beste, horretarako komenigarriak diren zerbitzuak.

Halaber, behar diren zerbitzuak zehaztuko dira k.00 azpieroemuko aparkalekuekara sartzeko k.10.IV.1 azpialdetik, hiri-zerbitzuen azpiegiturak kokatzeko eta gidatzeko, eta abar.

Konfigurazio hori gauzatze aldera, egoki irizitako agiria egingo da, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorrit.

b) Lehendik dagoen eraikuntzaaren araubidea:

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira HAPB honetan ezarritako erabilera eta eraikuntza erregimenera loturik ez dauden eraikin, instalazio eta erabilerak. Antolamenduz kanpoko eraikinak PO.02 planoan kokatu dira. "IV.3 azpieroem berria garatzeko, kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak",

Esanbidezko antolamenduz kanpoko egoeran dauden eraikinen eta instalazioen araubidea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoa da. Ondorioz, eraikina mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren gutxieneke baldintza osasungarrietan bakarrik egin ahal izango dira, eta hirugarrenentzako kalteak, kontserbazioa, higieenea eta kaltea ekiditera zuzendutakoak, baina ez, ordea, eraberritze, sendotze, bolumen edo hobekuntza, modernizazio edo desjabetze-balioaren gehikuntza; nolahi ere, obra mota honen emakidak balio higiezinaren gehikuntzari uko egiten dio berariaz, obra egin baino lehen erregistratuko dena eta dagokion udal erregistroan jasoko dena.

c) Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Zuzkidura publiko berriaren urbanizazio osagarria eta antolamendu honen ondoriozko aparkalekuak, bai eta antolamenduz kanpoko egoeran dagoen eraikuntza kudeatu eta isurtzeko kargak ere, jarduketaren kontura izango dira, inplikaturako alderdiek sinaturako hitzarmenean ezarritako moduan.

d) Egikaritzeko epeak

IV.3 azpieroem hau gauzatzeko epeak Antolaketa eta Kudeaketa Irizpide dokumentuan ezarritakoak dira.

5. NEURRI ZUZENTZAILEAK, KONPENTSATZAILEAK ETA PAISAIAN TXERTATZEKOAK

HAPB gauzatzeko prozesuan dokumentu honekin batera doan Ingurumen Dokumentu Estrategikoan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak hartuko dira.

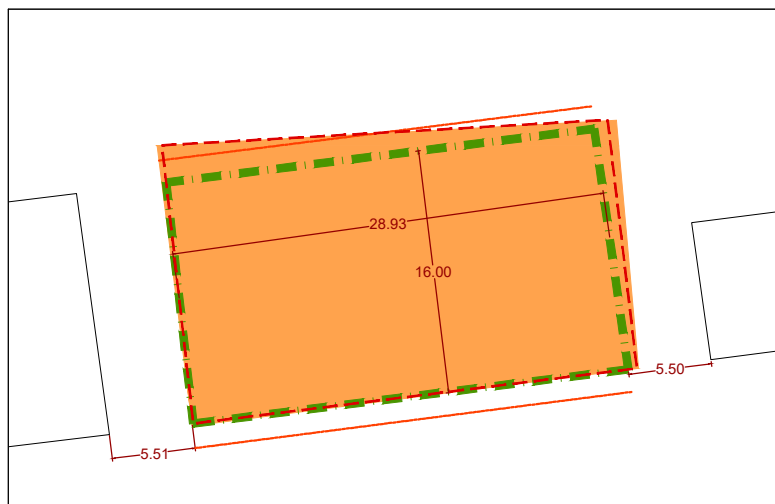
Bestalde, dokumentu honen ingurumen-tramitazioan egindako Ingurumen Txosten Estrategikoaren arabera, Ingurumen Dokumentu Estrategikoak jasotzen duen ingurumen-zaintzako programa loteslea eta nahitaez bete beharrekoa izango da. Horien zehaztapenak ere kontuan hartu beharko dira plan berezia garatzeko tresnetan (urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak). Gainera, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuetan, neurri zuzentzaileak eta ingurumena zaintzeko programa abian jartzeko aurrekontu bat txertatu beharko da, eta neurri horiek gauzatzeko arduradunak ezarriko dira.

6. JASANGARRITASUNAREN IKUSPUNTUTIK ERAIKITZEKO GOMENDIOAK

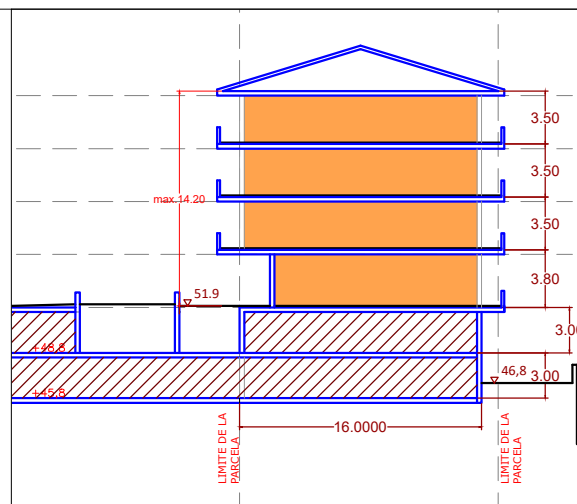
IV.3 azpieremuko eraikin berriak alderdi edo irizpide orokor hauek betetzen direla justifikatu beharko du, iraunkortasunaren ikuspegitik:

- Energia aurrezteko elementuak instalatzea
- Aireztapen egokia
- Hondakinak biltzeko espazioak jartzea, birziklapena errazteko.
- Bizikletak aparkatzeko lekuak antolatzea
- Argiteria, berokuntza eta ur-kontsumoaren instalazioetan energia aurrezteko soluzio teknikoak
- Energia berriztagarrien erabilera
- Ur-puntuaren eta ur beltzen saneamendu-sarearen instalazioa, komunikazio-gune bertikala behar bezala garbitzeko.

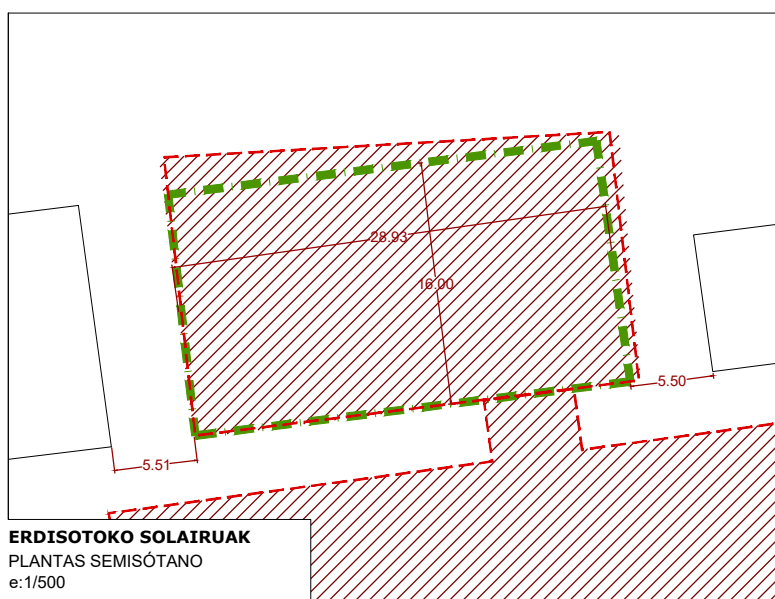
7. FITXA GRAFIKOA



GOIKO SOLAIRUAK
PLANTAS ALTAS
e:1/500



SEKZIOA
SECCIÓN
e:1/500



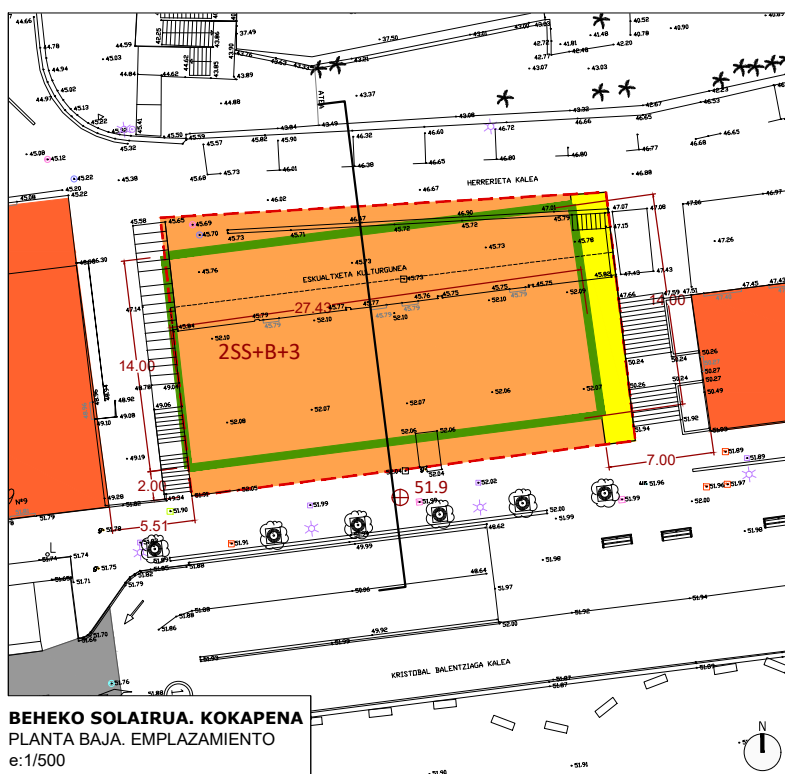
ERDISOTOKO SOLAIRUAK
PLANTAS SEMISÓTANO
e:1/500

Lerrokadurak eta Sestrak ALINEACIONES Y RASANTES

- Eraikinaren gehieneko lerrokadura sestra gainean eta azpian**
Alineación máxima de la edificación sobre y bajo rasante
- Eraikinaren atzera-emangunea beheko solairuan**
Retranqueo de la edificación en p.baja
- Baimendutako hegala dituzten fatxadak**
Fachada con vuelos autorizados
- Partzela eremua**
Límite parcela
- Eraikuntza-profil**
Perfil edificatorio
- +51.90 Erreferentziako sestra**
Rasante de referencia
- Bide zortasuna**
Servidumbre de paso

Kalifikazio-plano Xehatua CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- g.00. Komunitatearen Ekipamendua**
g.00. Equipamiento Comunitario
- a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi**
a.20 Residencial de edificación abierta
- k.10 Aparkamendua**
k.10 Aparcamiento
- e.12 Kaleak eta herri barruko bideak**
e.12 Calles y vías urbanas



BEHEKO SOLAIRUA. KOKAPENA
PLANTA BAJA. EMPLAZAMIENTO
e:1/500





2025ko martxo



Erredaktore-taldearen izenean:

A blue ink signature consisting of a stylized 'M' and 'R' with a horizontal line extending to the right.

María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa

A blue ink signature consisting of a stylized 'A' and 'M' with a horizontal line extending to the right.

Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa



KREAN, S.COOP.



C

Gauzatzea antolatzekeo eta kudeatzeko jarraibideak

Proyecto ☐ Proiektua

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00
LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.**

Promotor ☐ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza**

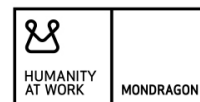
Fecha ☐ Data

2025 /Martxoa

Autor ☐ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez

Arkitektoa/ Arkitektoa





Aurkibidea

- 1. KUDEAKETA ETA JARDUKETA-SISTEMA..... 3
 - 1.1. Zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren mugaketaren justifikazioa 3
 - 1.2. Hirigintza egikaritzeko baldintza 3
- 2. HIRIGINTZA EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA 3

1. KUDEAKETA ETA JARDUKETA-SISTEMA

1.1. Zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren mugaketaren justifikazioa

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1. b) eta l) artikuluen arabera, antolamendu xehatuko tresnak, kasu honetan Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, zuzenean gauza daitezkeen jarduketa-eremuak mugatu ahal izango ditu, hala nola zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketak, tokiko sistemen sareko elementu berriak sortzeko.

HAPB honek IV.3 zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa mugatzen du indarrean dauden arau subsidiarioetan ekipamendu komunitarioko tokiko sistemaren izaera duen lurzati batean. HAPB honetako PO.02 "IV.3 azpieremu berriaren garapen, hirigintza-kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoak Jarduketa Integratuaren mugaketa ezartzen du.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 139. artikuluan definitzen duen bezala, jarduketa horiek zuzenean egin daitezke, kasu honetan eraikuntza-lizentzia baten bidez; izan ere, lurzoru Eusko Jaurlaritzaren jabetzakoa izango da, Getariako Udalak doan lagata, bi alderdiek 2023ko maiatzaren 23an sinatutako hitzarmenaren arabera.

1.2. Hirigintza egikaritzeko baldintza

HAPB honetan definitutako udalerriko tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoa (zuzkidura-bizitokiak) egikaritzea jarduketa publikoaren eremuari dagokio, eta kasu bakoitzean egokiak diren eraikuntza- eta urbanizazio-obra osagarriak barne hartzen ditu.

Hori gauzatzeko, aldez aurretik dagokion eraikuntza-proiektua idatzi behar da.

2. HIRIGINTZA EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA

Gehienez ere 4 urteko epea ezartzen da eraikuntza-obra hasteko, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik aurrera.

2025ko martxo



Erredaktore-taldearen izenean:

María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa

Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa



KREAN, S.COOP.



D

Bidegarritasun ekonomiko- finantzarioaren azterketa

Proyecto ☐ Proiektua

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00
LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.**

Promotor ☐ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza**

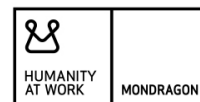
Fecha ☐ Data

2025 /Martxo

Autor ☐ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez

Arkitektoa/ Arkitektoa





Aurkibidea

1.	DOKUMENTU HONEN IRISMENA ETA HELBURUA.....	3
2.	BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA	3
2.1.	Eraikuntza-lanen eta lurzorua lortzearen kostuaren zenbatespen ekonomikoa	3
2.1.	Bidegarritasun ekonomikoaren azterketa	3
3.	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA	3

1. DOKUMENTU HONEN IRISMENA ETA HELBURUA

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68. eta 69. artikuluen arabera, plan berezien edukia 6 dokumentutan formalizatuko da; horietako bat Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioari buruzko Azterlana da.

Kasu horretan, zuzeneko eraikuntza-jarduketa denez, eraikin berria eta haren urbanizazio osagarria egiteko aurreikusitako kostuak baino ez dira baloratuko.

2. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA

2.1. Eraikuntza-lanen eta lurzorua lortzearen kostuaren zenbatespen ekonomikoa

Zuzkidura-bizitokiak gauzatzeko obren balorazioa kalkulatzen da, antzeko eraikuntza-proiektuetan oinarrituta. Proiektu horiek honako hauek dira:

1. LURZORUA LORTZEA:	0€
2. ERAISPENAK	30.000€
3. ERAIKINA EGITEKO KOSTUA:	2.500.000€
GUZTIRA	2.530.000€
4. (+%19 mozkin industrial)	3.010.700€
5. ORDAINSARIEN, PLANGINTZA ETA KUDEAKETAREN ETA, FINANTZA-KOSTUAK (%15)	451.605€
GUZTIRA	3.462.305€

2.1. Bidegarritasun ekonomikoren azterketa

Kasu honetan, ez du zentzurik jardueraren bideragarritasun ekonomikoren balorazioa egiteak, Eusko Jaurlaritzak finantzatutako jarduera publikoa baita.

3. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua ezartzen du hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnen dokumentazioan jasagarritasun ekonomikoi buruzko txosten edo memoria bat jaso beharko dela, eta txosten edo memoria horretan haztatuko dela, bereziki, jarduketak zer eragin izango duen beharrezkoak diren azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak, bai eta ekoizpen-erabileretarako lurzorua nahikotasuna eta egokitzapena ere. 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikuluan ere antzera xedatzen da.

Jarraian, aurreikusitako jarduketek tokiko ogasun publikoan izango duten eragina baloratuko da, bai ondoriozko azpiegiturak ezartzeari eta mantentzeari dagokionez, bai eta ondoriozko zerbitzuak abian jartzeari eta emateari dagokionez ere.

Aurreko atalean, proposamen hori gauzatzeko lurzoruak gauzatzeko eta lortzeko kalkulaturako kostu osoa kalkulatu da. Hau da: 3.462.305 €.

Dagoeneko azaldu dugu zenbateko hori Eusko Jaurlaritzak bere gain hartzen duela, eta, beraz, ez duela eraginik Getariako Udalaren gastu-aurrekontuan.

Azpiegituraren mantentze-kostuak:

Eraikinaren mantentze-kostuari dagokionez, dokumentu honek Udalaren konturako kostutzat hartzen du txandakako aparkalekuetarako erabiliko diren erdisotoko solairuen mantentze-lana; izan ere, behin Zuzkidura Bizitokien eraikina egin ondoren, Udala arduratuko da erdisotoko solairuetako aparkalekuen erabilera eta mantentze-lanak kudeatzeaz.

Aparkaleku horien mantentze-lanei dagokien kostu globala 6.000 €/urte ingurukoa izango dela kalkula daiteke, baina kontuan hartu behar da, halaber, aparkaleku horiek diru-sarrerak emango dituztela ateratzen diren aparkaleku-plazak emateagatik (930 m² sabai / 30 m² plaza bakoitzeko = 30 aparkaleku-plaza inguru). Plaza bakoitzeko batez besteko balioa 17.000 € dela jotzen bada 50 urteko emakidarako, kontzeptu horrengatik diru-sarrerak 10.200 €/urte dira.

Hortaz, aparkalekuen emakida berez bideragarria izango dela uste da eta, beraz, mantentze kostuek ez dute eraginik izango Getariako Udaleko ogasun publikoetan.

2025ko martxoa



Erredazio-taldearen izenean:

María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa

Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa



KREAN, S.COOP.



Egikaritze laburpena

Proyecto ☐ Proiektua

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00
LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.**

Promotor ☐ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza**

Fecha ☐ Data

2025 /Martxoa

Autor ☐ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez

Arkitektoa/ Arkitektoa





Aurkibidea

1.	SARRERA.....	3
2.	AURREKARIAK.....	3
3.	PLAN BEREZIAREN EREMUA ETA XEDEA.....	3
3.1.	Eremuaren mugaketa eta ezaugarri fisikoak	3
3.2.	Hiri- antolamenduko plan bereziaren helburuak	4
4.	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA	4
4.1.	Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra.....	4
4.2.	Proposatutako zonakatzea	5
4.3.	Fitxa grafikoa	5

1. SARRERA

Atal honen xedea da Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua betetzea. Artikulu horrek informazio publikoaren izapidea egiteko gutxienezko dokumentazioa jasotzen du.

Laburpen ez-teknikoa da, dokumentua ulertzen eta herritarrek parte hartzen laguntzera bideratua. Ez da identifikatu gizonen eta emakumeen arteko berdintasun eragingarriko martxoaren 22ko 3/2007 Legearen 31.3 artikuluan ezarritako helburuak lortzeko mekanismo eta tresna espezifikoak sartzearagiten duen genero-gairik.

2. AURREKARIAK

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (HAPB) eremua bat dator Getariako udalerrian Herrerieta kalearen eta Kristobal Balentziaga kalearen artean dagoen 6494028 katastro-lurzatiarekin (finka-zenbakia: 6189974E).

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eta Getariako Udalak «Getariako udal-mugarteko Kristobal Balentziaga kalean zuzkidura-bizitokiak sustatzeko» sinatutako akordioaren (2023ko maiatzaren 23an sinatutako hitzarmena) ondorio da idazketa, lurzati horretan eraikuntza-parametroak aldatu behar baitira horretarako.

3. PLAN BEREZIAREN EREMUA ETA XEDEA

3.1. Eremuaren mugaketa eta ezaugarri fisikoak

Plan Bereziaren eremua 6494028 erreferentzia duen katastro-lurzatia da (finka-zenbakia: 6189974E), Getariako udalerriko hiri-bilbean sartzen dena, Herrerieta kalearen eta Kristobal Balentziaga kalearen artean.

Lurzatiak muga hauek ditu:

iparraldean, Herrerieta kalea
hegoaldean, Kristobal Balentziaga kalea
eta ekialdean eta mendebaldean bi kaleak lotzen dituzten eskalinata publiko bana.

Gaur egun, bi kaleen arteko desnibela hartzen duen eraikin bat dago (batez beste 6 metrokoa da), Herrerieta kaletik sarbidea duena (baxuena), Eskualtxeta Kultur Gunea izeneko eta komunitatearentzako erabilera duena. Eraikin horren estalkia Kristobal Balentziaga kaleari atxikitako plazatxo bat da. Lurzati horrek eraikuntzarik gabeko eremu bat du, Herrerieta kaleko lokaletarako sarbidearen aurrean, triangelu formakoa. Bi kaleak partzelaren ekialdeko eta mendebaldeko ertzetan dauden eskalinata lotzen dituzte.

Katastroaren arabera, lurzatiaren guztizko azalera 527m²-koa da (topografikoari buruzko neurketaren arabera, 527,88m²-koa da), eta egungo eraikinak bi solairu ditu, merkataritza-lokalekin eta bulegoekin, 475m²-ko azalera erabilgarriekin.

3.2. Hiri- antolamenduko plan bereziaren helburuak

- 4. HE Balentziaga eremuan dagoen egungo Eskualtxeta kultura-zentroaren lurzatiaren antolamendu-baldintzak doitzea, zuzkidura-bizitokiak gauzatzeko proposamena garatzeko beharrari erantzuteko.

Getariako arau subsidiarioek antolamendu- eta exekuzio-baldintza batzuk ezartzen dituzte 4. HE Balenciaga eremuan, eta beharrezkoa izango da premia berri horretara egokitzea; horrela, arau subsidiarioek jasotzen duten egiturazko antolamenduari eutsiz, Eskualtxetako egungo eraikinaren lurzatian zuzkidura-bizitokiaren erabilera garatu ahal izateko antolamendu xehatua antolatuko da Plan Bereziaren bidez.

- 4. HE eremuko egoiliarrentzako txandakako aparkalekuak ahalbidetzea eraikin berriaren erdisotoko solairuetan, zuzkidura-bizitokiei jabari publikoko emandako lagapenari lotu gabe, hau da, solairu horietan udalaren ondare-titulartasuna mantenduz.

Udalak eraikin berriko erdisotoetan txandakako aparkaleku bat antolatu nahi du auzoko bizilagunei zerbitzua emateko, hegoaldeko ondoko lurzatian dagoena osatzeko, eskaera handia duela baitirudi. Antolamendu xehatuko gai bat da hori, eta Plan Bereziak antolatu beharko du lurzatiarako ezartzen diren eraikitze-, erabilera- eta jabari-baldintzetan.

- Udalak lurzatiaren inguruan aurreikusten dituen irisgarritasuneko hobekuntzak sartzeko, Plan Berezi honetan aurreikusitako antolamendu berriarekin koordinatuta.

Udalak 2020an idatzitako Irisgarritasun Plan bat du, Herrerieta kalearen eta Kristobal Balentziaga kalearen arteko irisgarritasun-irtenbide bat aurreikusten zuena, Eskualtxeta eraikinaren barruan igogailu bat jarrita. Era berean, Herrerieta kalearen eta Lehendakari Agirre plazaren artean beste irtenbide bertikal bat planteatzen zuen.

Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako hitzarmenaren ondoren sortutako egoera berriarekin, Udala bi konponbideak aztertzen ari da, eta, beraz, Plan Berezia azterlan horrekin koordinatu beharko da, eta azterketa horretatik azkenean ateratzen den proposamena eraikinaren ingurunean txertatu beharko da.

4. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

4.1. Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra

Eraikin berri bat egitea agindu da, Kristobal Balentziaga kaletik sarbidea izango duena. Beheko solairua, hiru solairu altu eta erdisotoko bi solairu izango ditu Herrerieta kalerantz. Esleitutako eraikigarritasun osoa 2.080 m² izango litzateke sestra gaineko sabaian eta 930 m² sestra azpian (erdisotoko solairuetarako).

Erdisotoko solairuak aparkaleku gisa erabiliko dira, eta goiko solairuak, behekoa barne, ekipamendu komunitario gisa.

Eraikin berriaren goiko solairuetako lerrokadurak (behekoa barne) Kristobal Balentziaga kaleko ondoko eraikinaren fatxadetara gutxienez 5,50 metroko distantzia gordetzeko moduan ordenatu dira (9 eta 11 zenbakiekin, hurrenez hurren). Gainera, beheko solairuan, Kristobal Balentziaga kaleko lerrokadura 2 metro atzeraeman da, kalera ematen duten beheko solairuko ostaluetan beren intimitatea gorde ahal izan dezaten 2 metroko zerrenda horretan egikaritze-proiektuak zehazten dituen elementu arkitektonikoekin eta urbanizazioarekin.

Oraindik konpondu gabe dagoen irisgarritasuna hobetzeak Kristobal Balentziaga kalearen eta Herrerieta kalearen arteko komunikazio-harmaila berrantolatuko duela aurreikusita, fatxada horren beheko solairuko lerrokaduratik 2 metroko atzerapena ere agindu da.

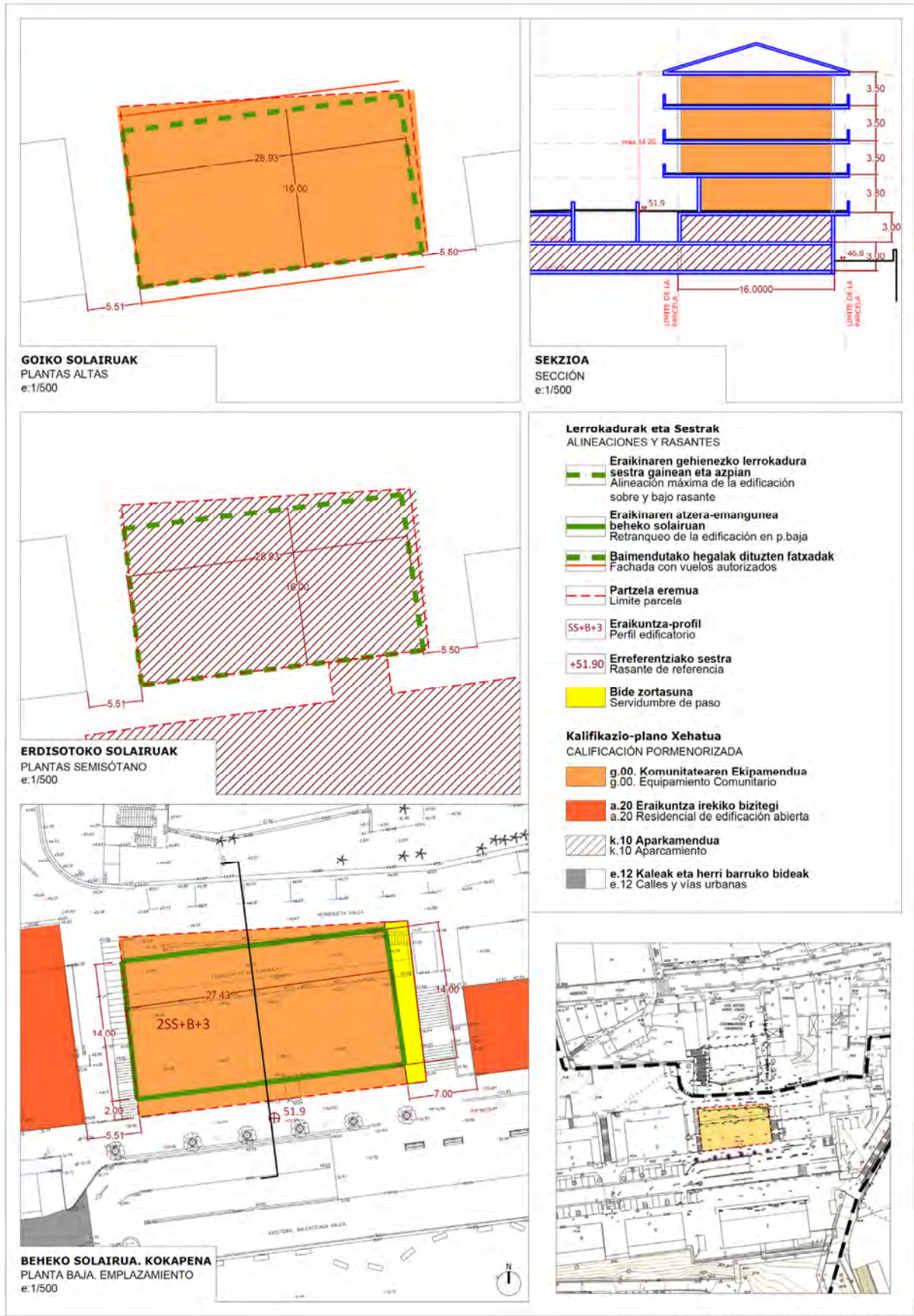
Erdisotoko solairuetako lerrokadurak aparkaleku hori IV.2 azpieremuko aparkaleku mugakidearekin lotzeko moduan antolatu dira, sarbidea Kristobal Balentziaga kaleko arrapatatik partekatuko baitute. Aparkaleku horiek egiteko proiektuaren arabera, erdisotoko solairuetako kotak +48,8 eta +45,8 izango lirateke, hurrenez hurren. Horrela, ekipamendu berriarenak kota berean jarriko lirateke, sarbidearen jarraitutasuna eta funtzionamendu egokia bermatzeko.



4.2. **Proposatutako zonakatzea**

Partzela	Azpieremua		Eraikigarritasun maximoa		Profil maximoa		Jabaria
	Tipologia	Azalera	Sestra gainean	Sestrapean	s/g	s/p	
P1	g.00. Ekipamendu komunitarioa	517m ²	2.030m ² laguntza- ekipamendu erabilera (20 zuzkidura-bizitoki)		B+3		Erabilera eta jabari publikoa
	k.10. Aparkamendua	517m ²		920m ² garaje erabilerarako		2SS	Getariako udalaren ondarea

4.3. **Fitxa grafikoa**



AU 4. BALENCIAGAKO IV.3. AZPIEREMUA
Zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketa
SUBÁMBITO IV.3 DEL AU.4 BALENCIAGA
Actuación de Ejecución de Dotación Pública EDP IV.3

E. Dokumentua: Egikaritze laburpena

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00 LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.

2025/Martxo

6/7

2025ko martxoa



Erredaktore taldearen izenean:



María Rodríguez Aguirre
Arkitektoa



Ane Miren Martínez Bardeci
Arkitektoa



KREAN, S.COOP.



Planoak

Proyecto ☐ Proiektua

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00 LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.

Promotor ☐ Sustatzailea

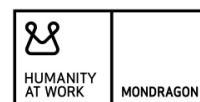
Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza

Fecha ☐ Data

2025 /Martxoa

Autor ☐ Egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arkitektoa/ Arkitektoa



PLANOEN AURKIBIDEA

PI. Informazio-planoak

- PI.01 Kokapena
- PI.02.1 Egungo egoera. Topografia
- PI.02.2 Egungo egoera. Katastroko partzelazioa eta egungo eraikuntzaren datuak
- PI.02.3 Egungo egoera. Oraingo sareak
- PI.03 Indarrean dagoen plangintza. Hirigintza-eremuen mugaketa eta azpieremuen identifikazioa eta kategorizazioa 4.HEan (Iturria: HAPOn 1.aldaketa)
- PI.04 Indarrean dagoen plangintza. Zonakatze xehatua Getariako HAPOk 4. HEan (Iturria: HAPOn 1.aldaketa)

III. antolamendu-planoak

- PO.01 IV.3 azpieremu berriaren mugaketa eta 4.HE eremuaren kategorizazio berria
- PO.02 IV.3 azpieremu garatzeko, hirigintza kudeatzeko eta egikaritzeko baldintzak
- PO.03 Zonifikazio xehatua eta IV.3 azpieremuaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak



LEGENDA LEYENDA	
	- AU.IV BALENCIAGA EREMUAREN MUGA - LÍMITE AREA AU.IV BALENCIAGA

planos
plano

PI.02.1

PI.02_1_ESTADO_ACTUAL.dwg

MARIA RODRIGUEZ
Arquitecta



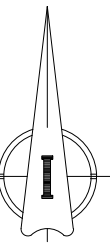
ANE MIREN MARTINEZ
Arquitecta



KREAN

KREAN S. C. 0119-222-1111 www.krean.com

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



DATOS CATASTRALES KATASTROKO DATUAK	
DATOS DE LA FINCA /FINKAREN DATUAK	
MUNICIPIO /UDALERRIA	GETARIA
ZONA/EREMUA	112
REF. CATASTRAL /KATASTRO ERREF.	6494028
FINCA /FINKA	6189974E
DATOS DEL EDIFICIO/ ERAIKINAREN DATUAK	
planta SM / SM solairua	Sup útil /Az. erabil (m²)
locales comerciales /merkatantza lokalak	247.4
planta 1 /1. solairua	Sup útil /Az. erabil (m²)
oficinas /bulegoak	227.6

proyecto	GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO BALENCIAGA AU.4ko (g.00 lurzatia) HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA EN LA AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00) DE LAS NNSS DE GETARIA
fase	HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
data	marzo 2025 martxoa
situación	GETARIA (GIPUZKOA)

sustentador	promotor
ELUSKO JAULABITZA	GOBIERNO VASCO
ERONKIBARRAREN GARAPEN JASAGARRITZA ETA INGURUMEN-ARLOA	DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

escala
escala
A1: 1/500
A3: 1/1.000

KATASTROKO PARTZELAZIOA ETA EGUNGO ERAIKUNTZAREN DATUAK PARCELACION CATASTRAL Y DATOS DE LA EDIFICACION ACTUAL

PI.02.2
PI.02.2_PARCELA_CATASTRAL.dwg

proyecto	MARÍA RODRÍGUEZ Arquitecta
equipo redactor	ANE MIREN MARTÍNEZ Arquitecta



FOTO Nº: 1



FOTO Nº: 2



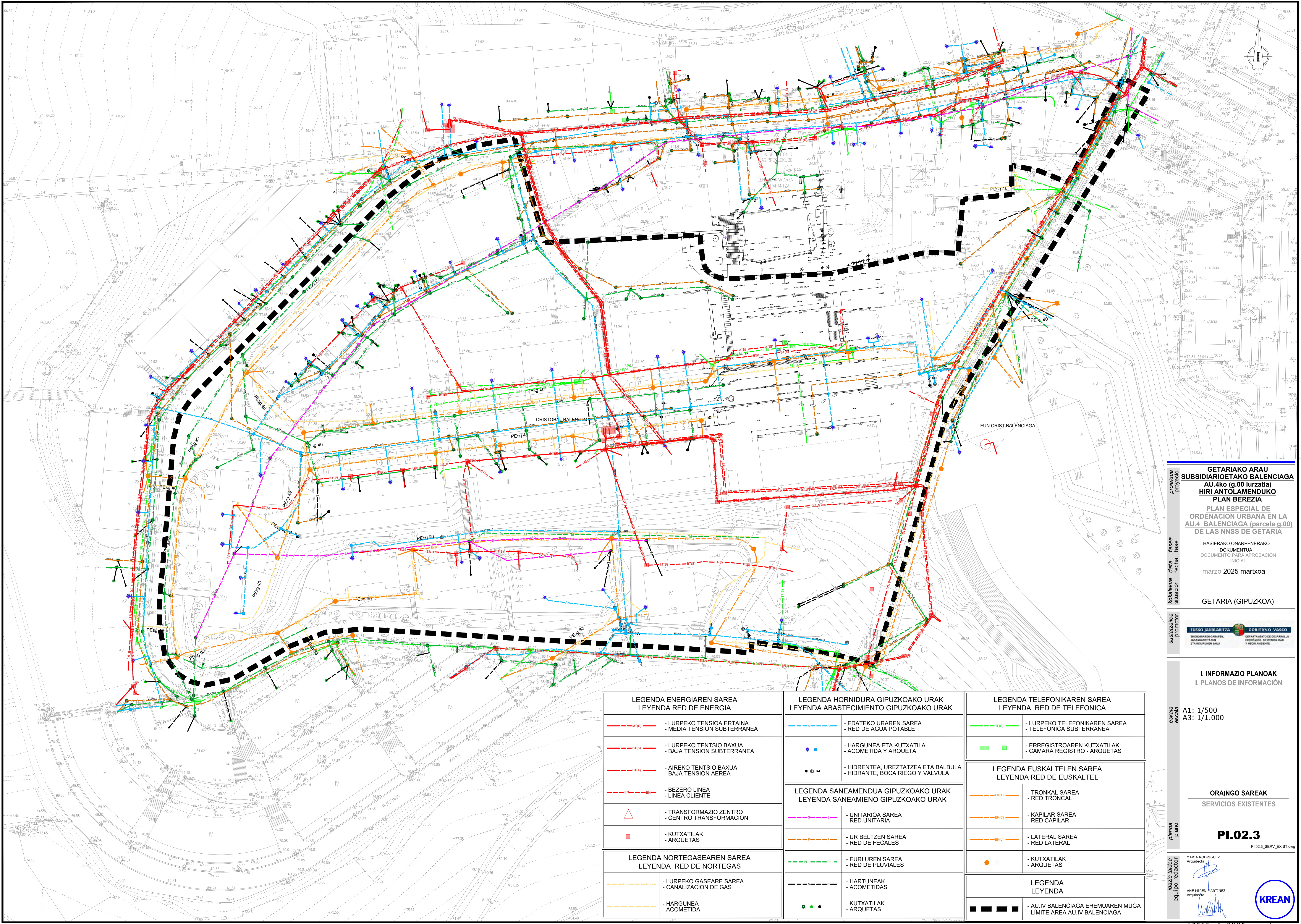
FOTO Nº: 3



FOTO Nº: 4



FOTO Nº: 5



proiektua

proyeto

GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO BALENCIAGA AU.4ko (g.00 lurzati) HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA EN LA AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00) DE LAS NNSS DE GETARIA

hasierako

onarpenerako

DOKUMENTUA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

marzo 2025 martxoa

kolektorea

situación

GETARIA (GIPUZKOA)

sustatzilea

promotor

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ERROGAREN GARAPEN

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO

ETA NGINTZEN SAILA

ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

I. INFORMAZIO PLANOAK

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskalara

escala

A1: 1/500

A3: 1/1.000

ORAINGO SAREAK

SERVICIOS EXISTENTES

PI.02.3

PI.02.3_SERV_EXIST.dwg

idazle taldea

equipo redactor

MARIA RODRIGUEZ

Arquiteta

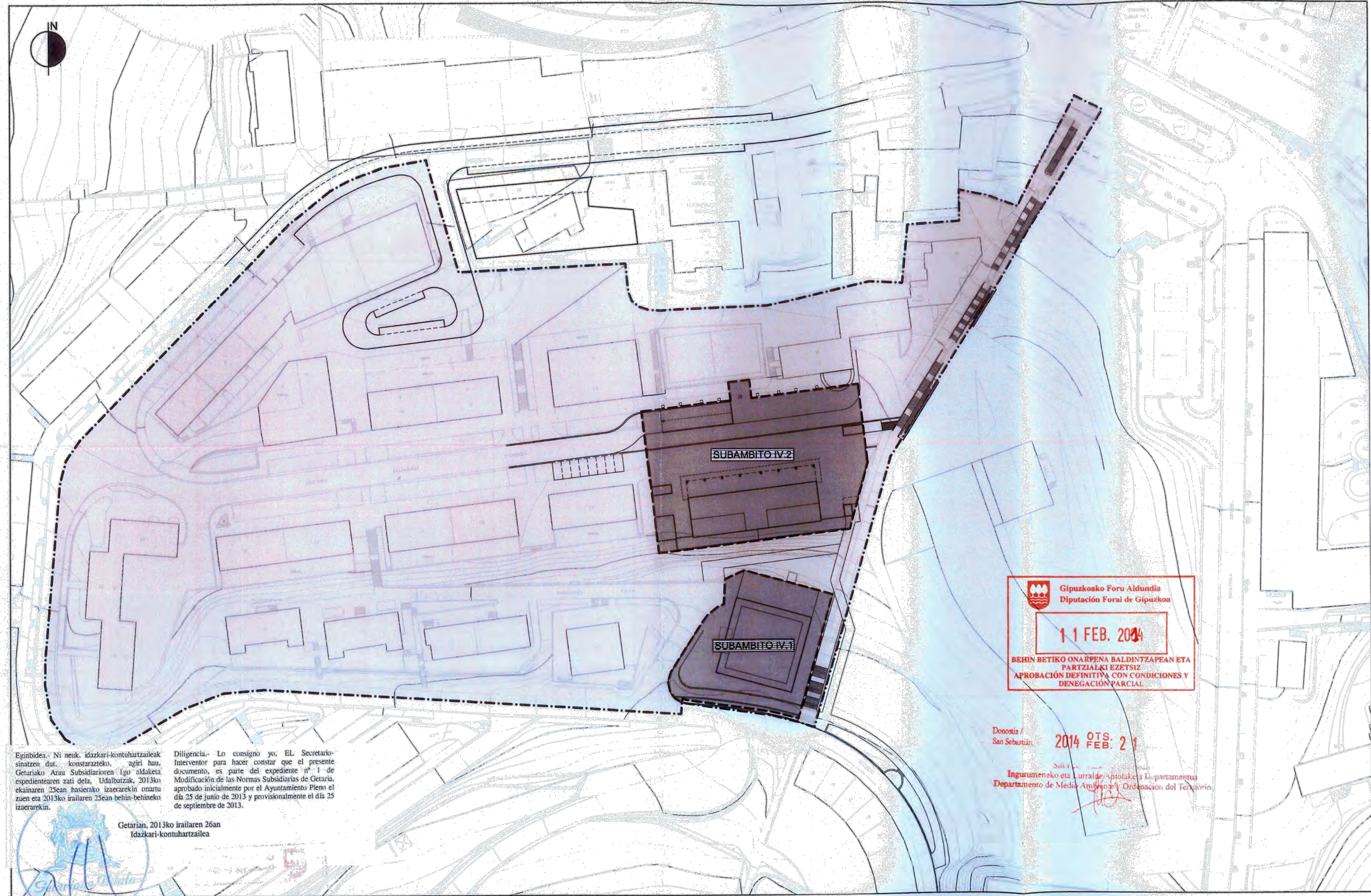
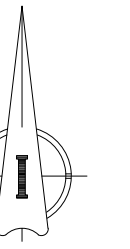
ANE MIÑEN MARTINEZ

Arquiteta

KREAN

KREAN, S. COOP. · www.krean.com

LEGENDA ENERGIAREN SAREA LEYENDA RED DE ENERGIA — MT(S) — - LURPEKO TENSIOA ERTAINA - MEDIA TENSION SUBTERRANEA — BT(S) — - LURPEKO TENTSIO BAXUA - BAJA TENSION SUBTERRANEA — BT(A) — - AIREKO TENTSIO BAXUA - BAJA TENSION AEREA — EH — - BEZERO LINEA - LINEA CLIENTE △ - TRANSFORMAZIO ZENTRO - CENTRO TRANSFORMACION ■ - KUTXATILAK - ARQUETAS	LEGENDA HORNIDURA GIPUZKOAKO URAK LEYENDA ABASTECIMIENTO GIPUZKOAKO URAK — A — - EDATEKO URAREN SAREA - RED DE AGUA POTABLE ● - HARGUNEA ETA KUTXATILA - ACOMETIDA Y ARQUETA ● ● ● - HIDRENTEA, UREZTATZEA ETA BALBULA - HIDRANTE, BOCA RIEGO Y VALVULA	LEGENDA TELEFONIKAREN SAREA LEYENDA RED DE TELEFONICA — TP(S) — - LURPEKO TELEFONIKAREN SAREA - TELEFONICA SUBTERRANEA ■ - ERREGISTROAREN KUTXATILAK - CAMARA REGISTRO - ARQUETAS
LEGENDA NORTEGASEAREN SAREA LEYENDA RED DE NORTEGAS — NG — - LURPEKO GASEARE SAREA - CANALIZACION DE GAS — H — - HARGUNEA - ACOMETIDA	LEGENDA SANEAMENDUA GIPUZKOAKO URAK LEYENDA SANEAMIENTO GIPUZKOAKO URAK — S — - UNITARIOA SAREA - RED UNITARIA — F — - UR BELTZEN SAREA - RED DE FECALES — PL — - EURI UREN SAREA - RED DE PLUVIALES — S — - HARTUNEAK - ACOMETIDAS ● ● ● - KUTXATILAK - ARQUETAS	LEGENDA EUSKALTELEN SAREA LEYENDA RED DE EUSKALTEL — EKT — - TRONKAL SAREA - RED TRONCAL — EKC — - KAPILAR SAREA - RED CAPILAR — EKL — - LATERAL SAREA - RED LATERAL ● - KUTXATILAK - ARQUETAS
LEGENDA LEYENDA ■ ■ ■ - AU. IV BALENCIAGA EREMUAREN MUGA - LIMITE AREA AU. IV BALENCIAGA		



Eginbidea: Ni neuk, idazkari-kontuhartzaileak sinatzen dut, konstarazteko, agiri hau, Getariako Anau Subsidiarioen 1.º artikulua, Espedientean zati dela, Udaltzatik, 2013ko ekainaren 25ean hasierako izaerarekin onartu zuen eta 2013ko irailaren 25ean behin-behineko izaerarekin.

Diligencia: Lo consigno yo, EL Secretario-Interventor para hacer constar que el presente documento, es parte del expediente nº 1 de Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 25 de junio de 2013 y provisionalmente el día 25 de septiembre de 2013.

Getarian, 2013ko irailaren 26an
Idazkari-kontuhartzailea

--- DELIMITACION DE A.U.4 BALENCIAGA	SUELO URBANO CONSOLIDADO
--- DELIMITACION DE SUBAMBITO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE DE SUBAMBITO IV.1	1.280 m²
SUPERFICIE DE SUBAMBITO IV.2	2.464 m²

REDACTORES	PROMOTOR
SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto	GETARIARU UDALA AYUNTAMIENTO DE GETARIA
MANU ARRUIBARRENA, Arquitecto	
MIKEL IRIONDO, Abogado	

MODIFICACION Nº1
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO DE BALENCIAGA
Y AL ARTICULO 5 DE LAS
NORMAS URBANISTICAS GENERALES
ABRIL 2013

PLANO II.1
II. ORDENACION PROPUESTA
DELIMITACION DE AREAS URBANISTICAS
E IDENTIFICACION DE SUBAMBITOS Y CATEGORIZACION DEL SUELO
EN EL A.U. 4 BALENCIAGA
Escala: 1:1.000

proiektua proiektatzen
GETARIARU UDALA
AU.4ko (g.00 lurzatia)
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA EN LA
AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00)
DE LAS NNSS DE GETARIA
fasea fasea
dokumentua dokumentua
data data
koloketua koloketua
situazioa situazioa
marzo 2025 martxo
GETARIA (GIPUZKOA)

sustatzalea promotor
EUSKO JAURLARITZA
ERENOMAREN GARAPEN,
JASANGARRITZA LUR
ETA INGURUMEN GALA
GOBIERNO VASCO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

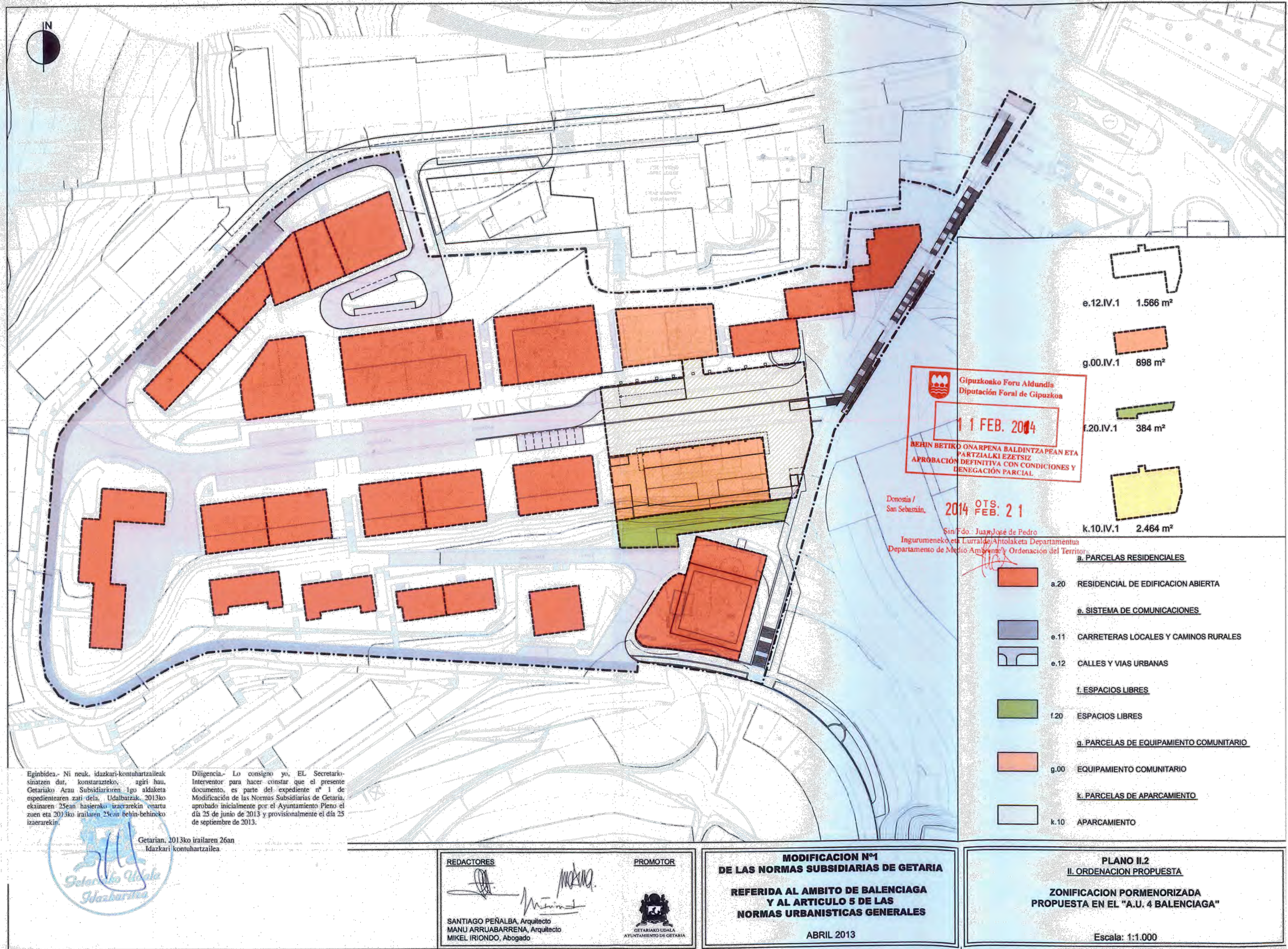
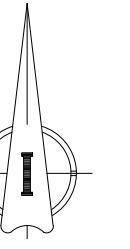
eskala eskala
A1: 1/500
A3: 1/1.000

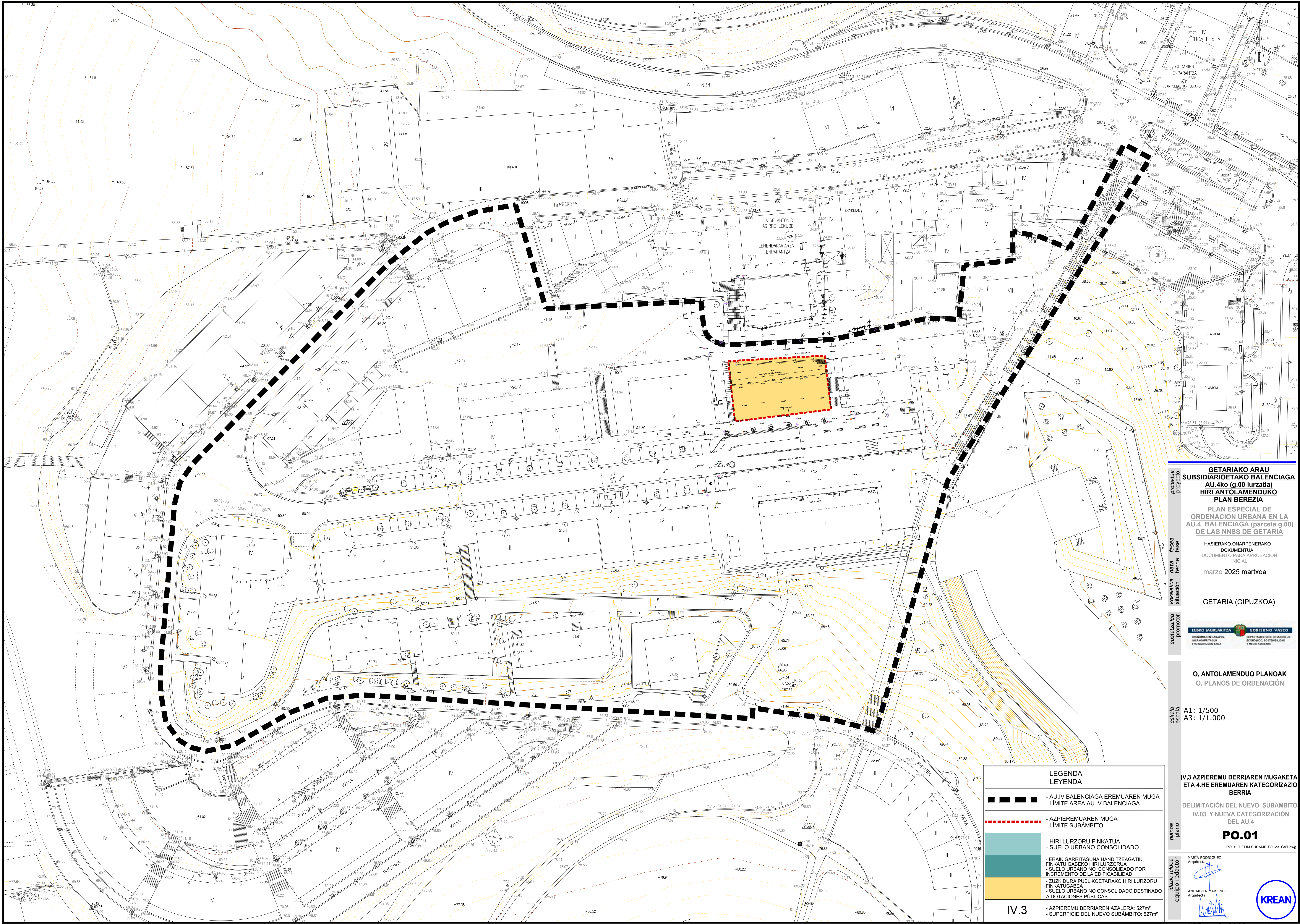
INDARREAN DAGOEN PLANGINTZA,
HIRIGINTZA-EREMUEN MUGAKETA
ETA AZPIEREMUEN IDENTIFIKAZIOA
ETA KATEGORIZAZIOA 4.HEan

PLANEAMIENTO VIGENTE.
DELIMITACIÓN
DE ÁREAS URBANÍSTICAS
E IDENTIFICACIÓN DE SUBÁMBITOS
Y CATEGORIZACIÓN EN EL AU.4

PI.03
PI.03_PLANEA_VIGENT_DELIMITACION.dwg

idazkari-kontuhartzailea idazkari-kontuhartzailea
equipo redactor equipo redactor
MARÍA RODRÍGUEZ
Arquitecta
ANE MIREN MARTINEZ
Arquitecta
KREAN





GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO BALENCIAGA
AU.4ko (g.00 lurzuria)
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA EN LA
AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00)
DE LAS NNSS DE GETARIA

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOKUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACION
INICIAL

marzo 2025 martxoa

GETARIA (GIPUZKOA)

ELUSKO JAURLARITZA **GOBIERNO VASCO**

ERAKOZAREN KATZEN
JAKINAREN KATZEN
ETA INGIURAREN KATZEN

DEPARTAMENTO DE DE SANROLU
ECONOMIA, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

O. ANTOLAMENDUO PLANOAK
O. PLANOS DE ORDENACION

estala
escala

A1: 1/500
A3: 1/1.000

IV.3 AZPIEREMU BERRIAREN MUGAKETA
ETA 4.HE EREMUAREN KATEGORIZAZIO
BERRIA

DELIMITACION DEL NUEVO SUBAMBITO
IV.03 Y NUEVA CATEGORIZACION
DEL AU.4

PO.01
PO.01_DELIM SUBAMBITO IV3_CAT.dwg

idazle taldea
equipo redactor

MARIA RODRIGUEZ
Arquiteta

ANE MIREN MARTINEZ
Arquiteta

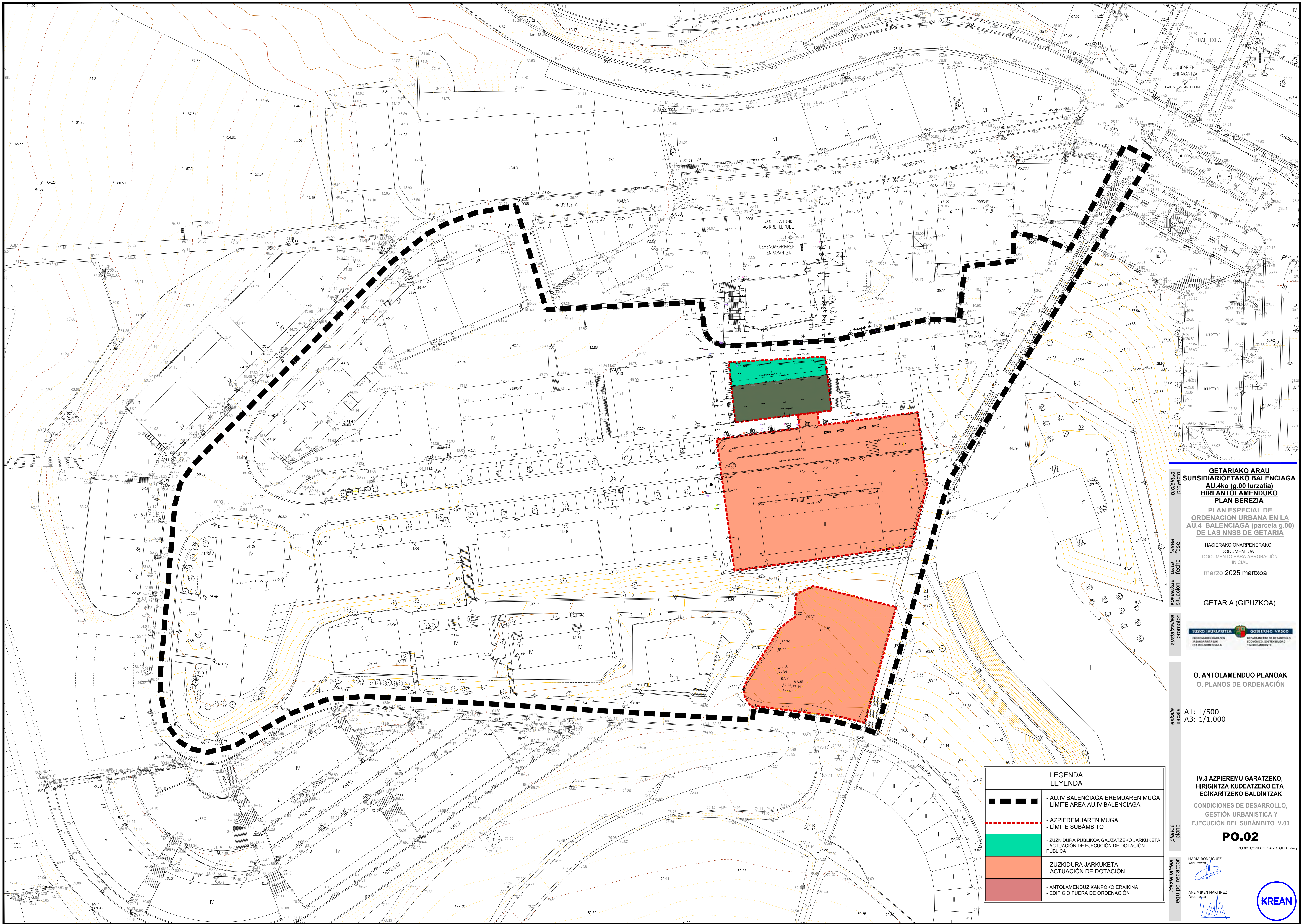
KREAN

KREAN, S. COOP. - www.krean.com

LEGENDA
LEYENDA

IV.3

- AU.IV BALENCIAGA EREMUAREN MUGA
- LIMITE AREA AU.IV BALENCIAGA
- AZPIEREMUAREN MUGA
- LIMITE SUBAMBITO
- HIRI LURZORU FINKATUA
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ERAIKIGARRITASUNA HANDITZEAGATIK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD
- ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO HIRI LURZORU FINKATUGABEA
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DESTINADO A DOTACIONES PUBLICAS
- AZPIEREMU BERRIAREN AZALERA: 527m²
- SUPERFICIE DEL NUEVO SUBAMBITO: 527m²



GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO BALENCIAGA
AU.4ko (g.00 lurzati)
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA EN LA
AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00)
DE LAS NNSS DE GETARIA

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOKUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACION
INICIAL

marzo 2025 martxo

GETARIA (GIPUZKOA)



O. ANTOLAMENDUO PLANOAK
O. PLANOS DE ORDENACION

A1: 1/500
A3: 1/1.000

IV.3 AZPIEREMU GARATZEKO,
HIRIGINTZA KUDEATZEKO ETA
EGIKARITZEKO BALDINTZAK
CONDICIONES DE DESARROLLO,
GESTION URBANISTICA Y
EJECUCION DEL SUBAMBITO IV.03

PO.02
PO.02_COND_DESARR_GEST.dwg

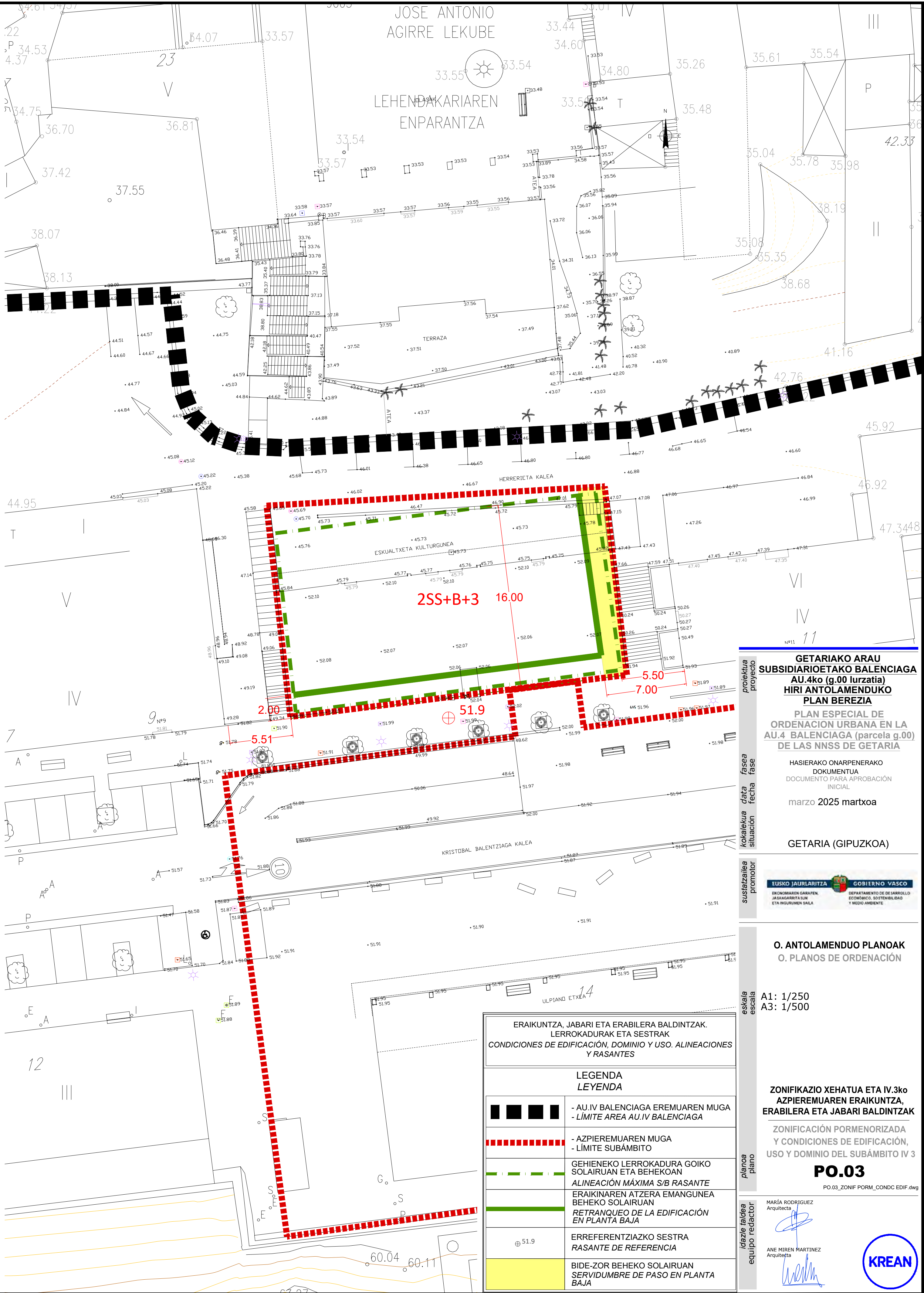
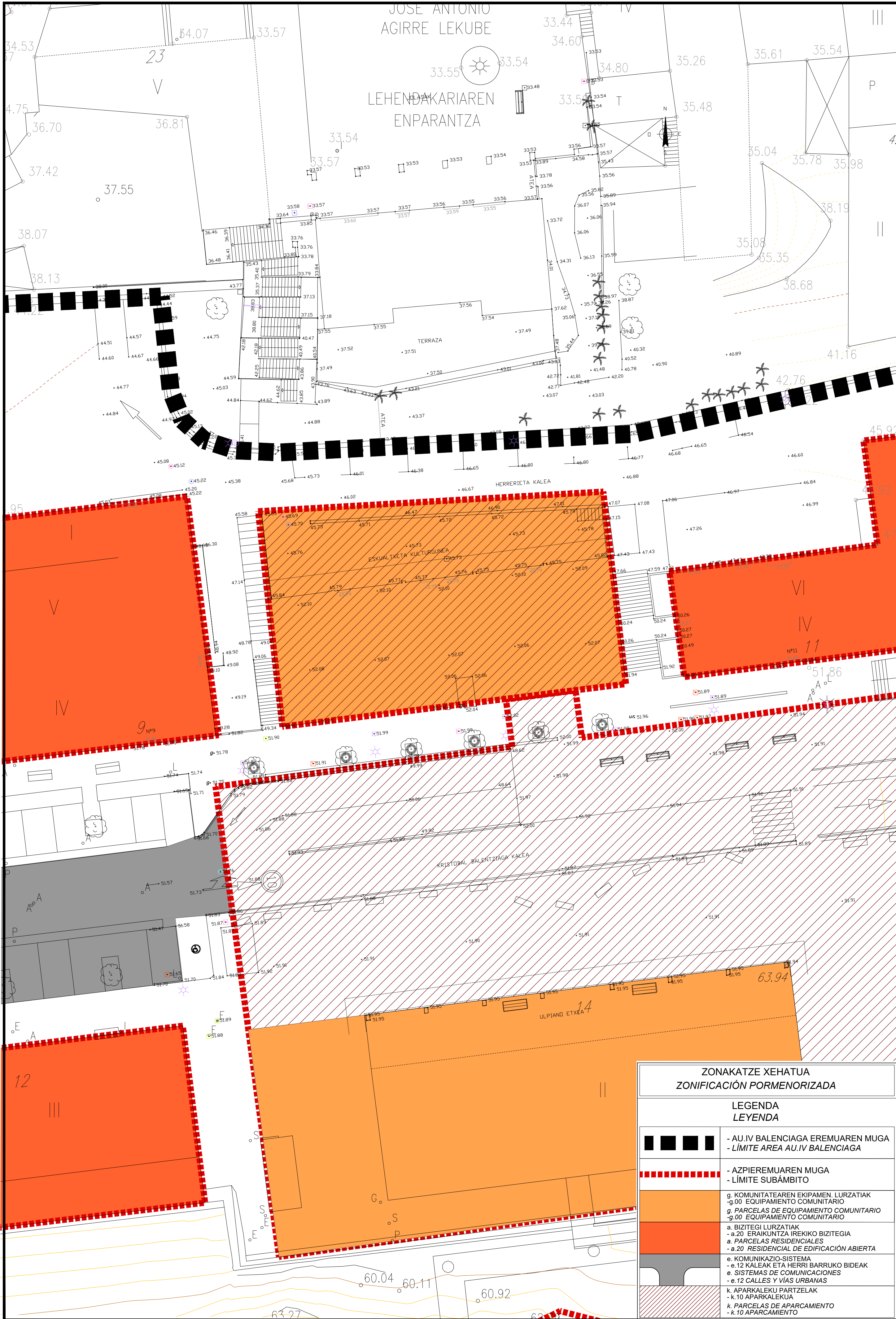
MARIA RODRIGUEZ
Arquiteta

ANE NIREN MARTINEZ
Arquiteta

KREAN

KREAN, S. L. COOP. - www.krean.com

LEGENDA LEYENDA	
	- AU.IV BALENCIAGA EREMUAREN MUGA - LIMITE AREA AU.IV BALENCIAGA
	- AZPIEREMUAREN MUGA - LIMITE SUBAMBITO
	- ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARKUKETA - ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACION PUBLICA
	- ZUZKIDURA JARKUKETA - ACTUACION DE DOTACION
	- ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA - EDIFICIO FUERA DE ORDENACION



GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO BALENCIAGA
AU.4ko (g.00 lurzati)
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA EN LA
AU.4 BALENCIAGA (parcela g.00)
DE LAS NNSS DE GETARIA

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOCUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN
INICIAL

marzo 2025 martxo

GETARIA (GIPUZKOA)

USKO JAURLARITZA
ECONOMIA ERAGUNTZA
JAKAERAKUNTZA
EIN INFLUENTIA KALA

GOBIERNO VASCO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

O. ANTOLAMENDUO PLANOAK
O. PLANOS DE ORDENACIÓN

A1: 1/250
A3: 1/500

ZONIFIKAZIO XEHATUA ETA IV.3ko
AZPIEREMUAREN ERAIKUNTZA,
ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN,
USO Y DOMINIO DEL SUBÁMBITO IV.3

PO.03
PO.03_ZONIF_PORM_COND_EDIF.dwg

MARÍA RODRÍGUEZ
Arquitecta

ANE MIREN MARTINEZ
Arquitecta

KREAN

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



G

Eragin akustikoari buruzko ikerketa

Proyecto ☐ Proiektua

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GETARIAKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO "4.HE Balenciaga" EREMUAN (g.00
LURZATIA). Fasea: Hasierako onarpena.**

Promotor ☐ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza**

Fecha ☐ Data

2025 /Martxoa

Autor ☐ Egilea

AUDIOTEC. INGENIERIA ACÚSTICA

ESTUDIO ACÚSTICO |

ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PEOU AU4,
BALENCIAGA, PARCELA G.00, EN GETARIA
(GIPUZKOA)

CLIENTE |

KREAN

Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

SEPTIEMBRE-2024

REF | EAM24020031 |

**ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PEOU AU 4
BALENCIAGA, PARCELA G.00, EN GETARIA (GIPUZKOA)**

OBJETO

Certificación de autoría

**AUTOR
DEL ESTUDIO**

José Ignacio Riesco García
09310807Q
Ingeniero Industrial
Departamento IDI y Medio Ambiente
Audiotec Ingeniería Acústica

Ana Esther Espinel Valdivieso
09283043-J
Administradora única

Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingeniería Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento.

Septiembre de 2024

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	3
2	REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA	4
3	ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS	7
3.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	7
3.2	PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO	7
3.3	ANTECEDENTES	8
3.4	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	9
3.4.1	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	9
3.4.2	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	9
3.4.3	CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO	10
3.4.4	CÁLCULO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	11
3.4.5	CÁLCULO DE LA SITUACIÓN FUTURA	14
4	ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS	18
5	DEFINICIÓN DE MEDIDAS	20
6	CONCLUSIONES	21

ANEXOS

ANEXO I	PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL
ANEXO II	PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El estudio acústico que a continuación se presenta tiene como objeto caracterizar la situación acústica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito AU 4 Balenciaga, Parcela G.00, en Getaria (Gipuzkoa), para la consolidación de edificaciones ya existentes, con el objetivo de determinar la exposición a la contaminación acústica, estimando y analizando los niveles de ruido que se generarán dentro del propio Plan Especial en situación futura.

Para ello se tendrá en cuenta lo establecido **Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco**.

Los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos y/o mediciones "in situ", el impacto acústico existente en un área y el que va a producir una actuación en su entorno y viceversa, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (sistemas de reducción de ruido en la fuente, barreras acústicas, empleo de materiales fonoabsorbentes, estrategias en el planeamiento de desarrollo, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

Para ello, previo al desarrollo de los trabajos propiamente dichos, se analiza el marco legislativo existente, tanto nacional como autonómico, y se realiza una descripción del área de estudio. A continuación se caracteriza la situación acústica actual y se definen, si procede, medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.

En este sentido, para el desarrollo del proyecto se tomarán como referencia las indicaciones y obligaciones especificadas en la ley, que tiene por objeto: "Prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica para evitar y reducir los daños y molestias que de esta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico".

2 REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de realizar este estudio, así como el presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero**, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de contaminación acústica en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, supuso un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

La **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, se modifican los métodos de cálculo del Anexo II del Real Decreto 1513/2005 y se sustituyen por una metodología común desarrollada por la Comisión

Europea a través del proyecto “Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)”.
Actualizado posteriormente por la orden **Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero**.

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

El **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como principal finalidad el desarrollo de lo estipulado en la normativa estatal al respecto y, entre otros aspectos, regular la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son de su competencia de conformidad con el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía. El Decreto 213/2012, define los procedimientos y desarrolla los aspectos que permiten completar la legislación estatal y la normativa autonómica recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente, el Capítulo II dedicado a la protección del aire, ruido y vibraciones y, en concreto, su artículo 32.

El artículo 37, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental un Estudio de Impacto Acústico.

En el ámbito del Decreto 213/2012, se entiende como futuro desarrollo cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; esto es:

“b). Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva Planta.”

3 ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio se ubica en el municipio de Getaria (Gipuzkoa), entre Kristobal Balentziaga Hiribidea y Herrerieta Kalea. La zona objeto de estudio (parcela G.00 de la AU4) se corresponde con el ámbito presentado a continuación en azul.



Delimitación del área de estudio

3.2 PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO

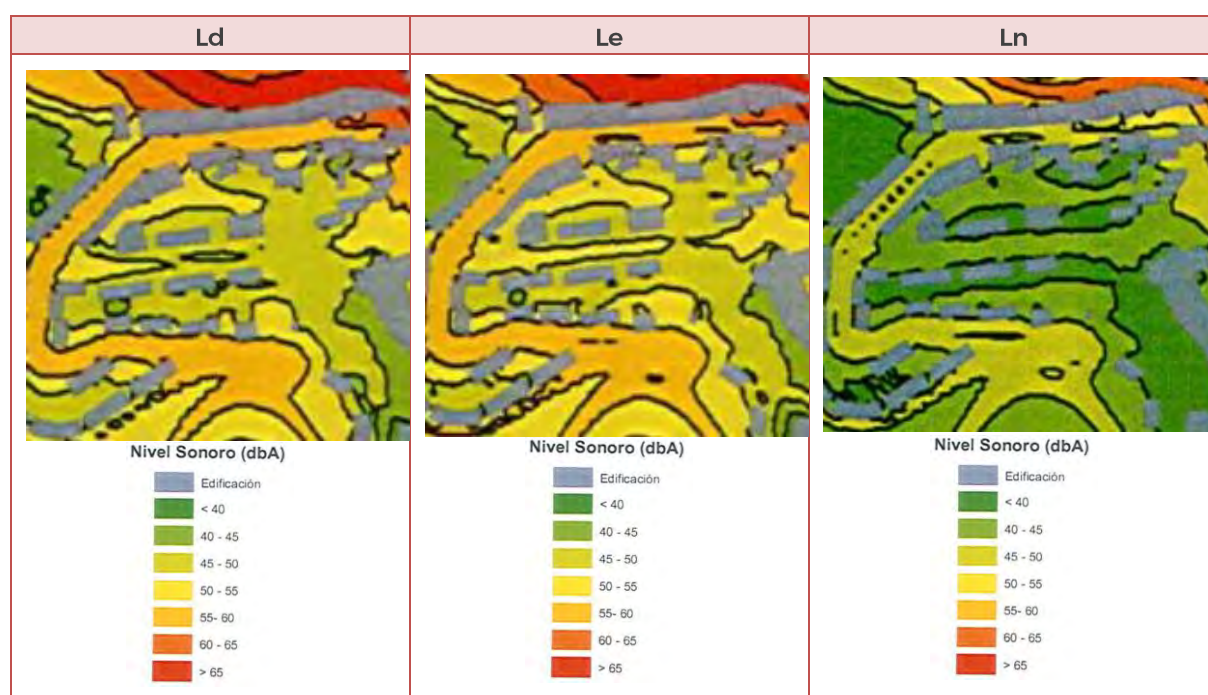
El Plan Especial se encuentra entre las calles Herrerieta y la Avenida Kristobal Balentziaga. Tanto en la situación actual como en la futura, son las calles más próximas las que mayor afección generan sobre el ámbito de estudio. Ambas calles tienen un volumen de tráfico rodado bajo.

3.3 ANTECEDENTES

La zona de estudio se ubica en el municipio de Getaria, municipio que dispone de mapa de ruido del municipio. Su fecha de elaboración es del año 2014, siendo competencia del Ayuntamiento de Getaria. De cara a hacer un análisis más actualizado, se estima necesario realizar una simulación de la situación actual con valores lo más actualizados posibles para garantizar un análisis adecuado y atendiendo a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en esta zona. A continuación, se presentan unas imágenes del Mapa Estratégico del Ruido, que ha servido como documento informativo.

En las siguientes imágenes, puede verse el área de estudio y los niveles sonoros a los que está expuesta. En este caso, no se hará un análisis exhaustivo de la situación acústica, ya que su estudio en situación actual y en horizonte a 20 años se tratará más adelante, teniendo un cariz informativo en este apartado.

Mapa de Ruido de Getaria (2014)



3.4 SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, se han seguido las siguientes etapas:

3.4.1 Simulación acústica y obtención de resultados

Primeramente se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Información cartográfica: edificios, barreras, obstáculos, curvas de nivel, etc.
- Información sobre urbanismo.
- Ortofotos del área de estudio.
- Información de los aforos de tráfico de las carreteras contempladas
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido presentes en la zona.

3.4.2 Simulación acústica y obtención de resultados

El Decreto 213/2012, en su Anexo I, Parte 1 Tabla A, fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica. Los siguientes objetivos de calidad se refieren a áreas urbanizadas existentes:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA ÁREAS URBANIZADAS		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo sanitario, docente y cultural que requiera protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63

B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(1)	(1)	(1)

(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden

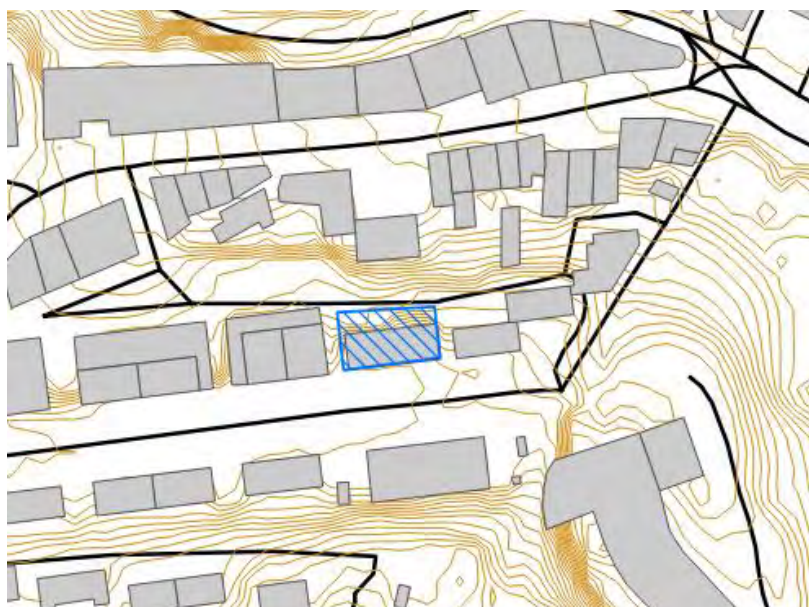
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los valores de la presente tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.

Según el artículo 31.2, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad acústica en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

3.4.3 Creación del modelo predictivo

A partir de la documentación recopilada y de la cartografía propia se ha realizado un modelo digital del terreno en 3D de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, los muros y el resto de información cartográfica de interés. A continuación puede verse una imagen del modelo generado:



A partir de este modelo, se ha generado el modelo predictivo mediante el software de modelización acústica CADNA A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para ello, se han caracterizado acústicamente los elementos cartográficos y se han definido los siguientes parámetros de cálculo:

- Método de cálculo: CNOSSOS-EU: Método común de evaluación del ruido en Europa.
- Propiedades de absorción del aire: standard.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 500 m

Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo que se empleará para generar las curvas isófonas que representen la situación acústica de la zona de estudio. El paso de malla utilizado es 2x2 metros entre los receptores.

3.4.4 Cálculo de la situación actual

Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual.

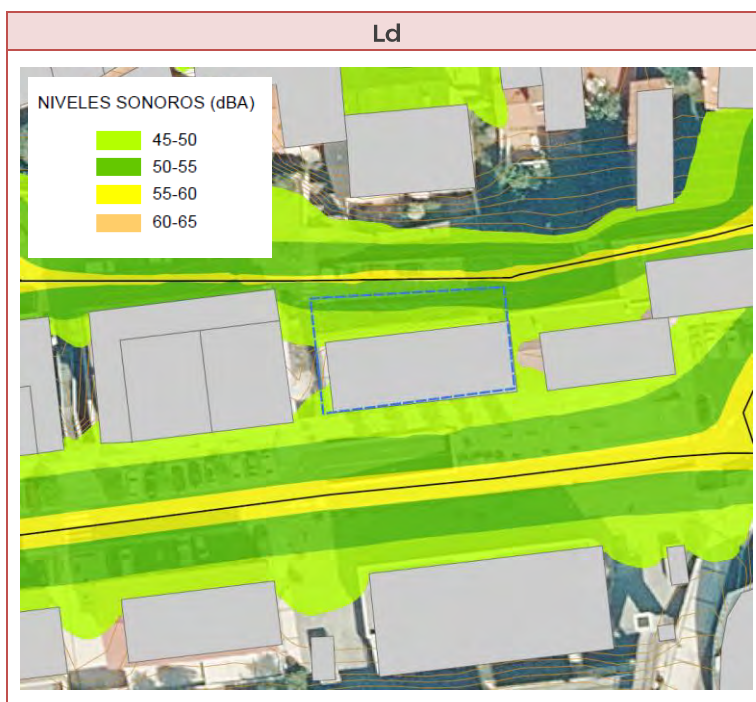
Para ello, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche. El cálculo de los indicadores se ha realizado a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo, tal y como se especifica en el Decreto 213/2012.

Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche). En el Anexo I del presente documento se recogen los 3 planos mencionados anteriormente.

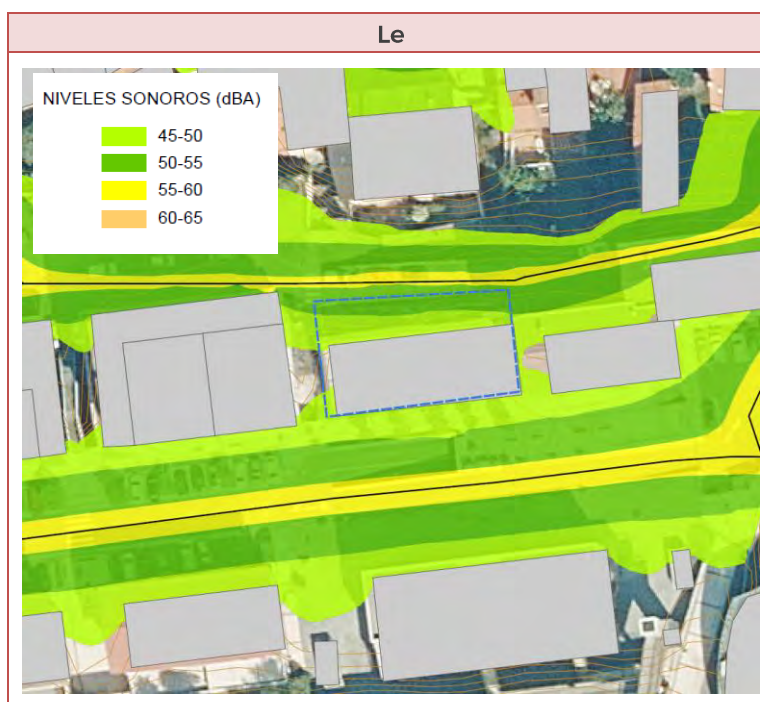
En base a los resultados obtenidos, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas, para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

3.4.4.1 Análisis de resultados

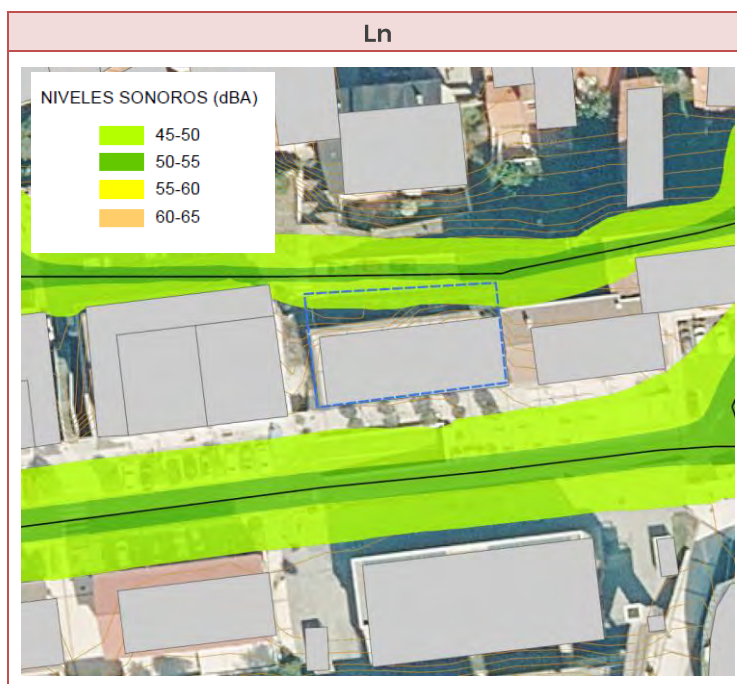
Niveles sonoros en período día (Ld)



Niveles sonoros en período tarde (Le)



Niveles sonoros en período noche (Ln)



Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 50-55 dBA en las zonas más expuestas, y en el periodo noche llegan hasta los 45-50 dBA.

La tipología acústica para el ámbito, es residencial por lo que según el Anexo I, Parte 1, Tabla 1, los límites que se deben tener en cuenta son los de la siguiente tabla:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA URBANIZADA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50

(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

Por lo tanto, no se superan los valores durante los períodos día, tarde y noche.

3.4.5 Cálculo de la situación futura

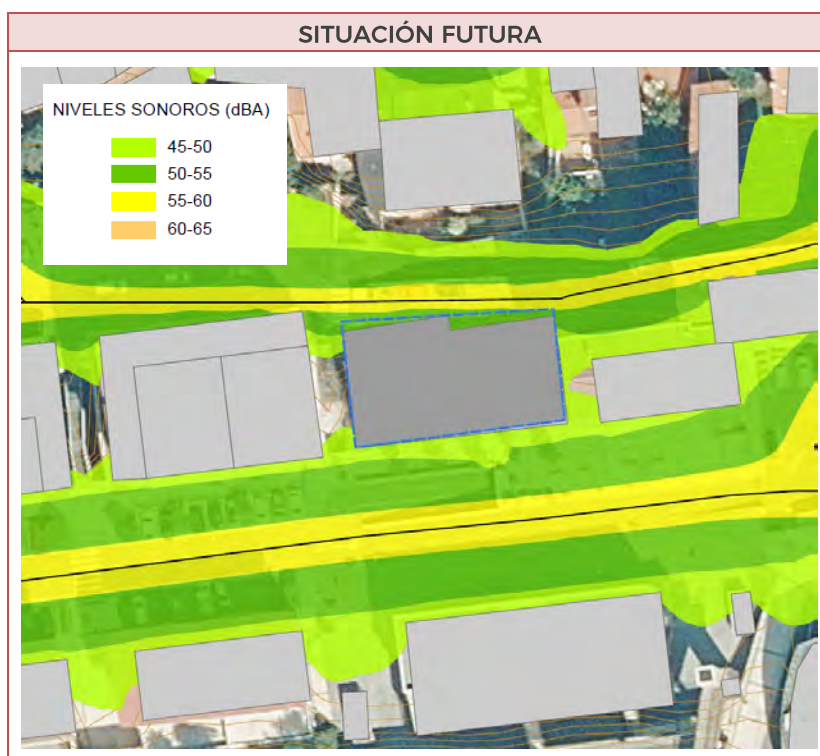
Siguiendo la misma metodología y atributos empleados para el cálculo de la situación actual; pero considerando los cambios estimados que podrían darse en el escenario futuro a 20 años vista, se ha procedido al cálculo de la situación futura.

Para la estimación del tráfico en las diferentes vías de comunicación que pueden afectar sobre el área de estudio, se ha considerado se ha estimado un aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

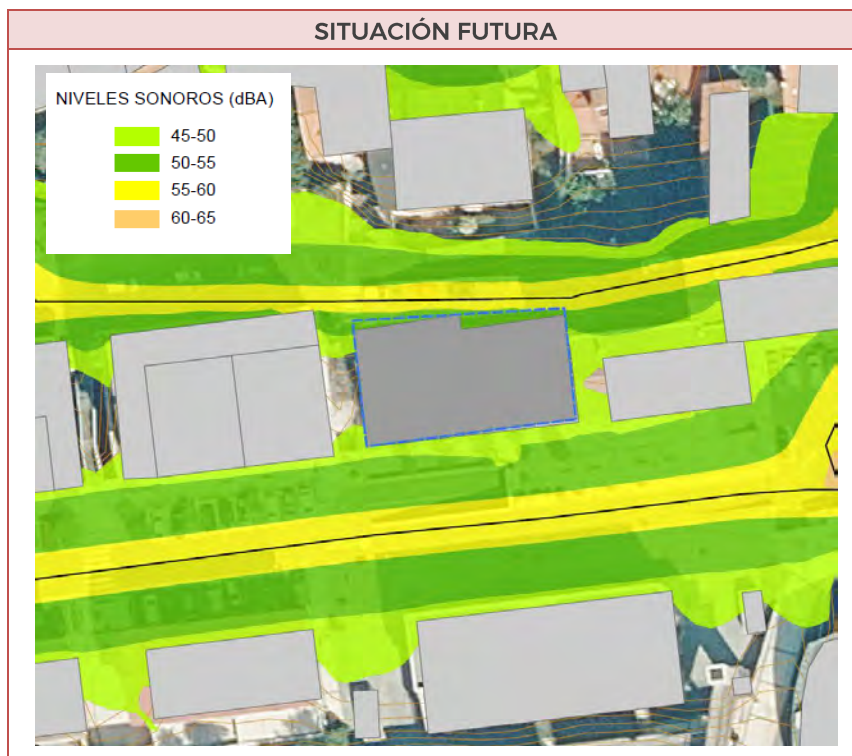
Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

3.4.5.1 Análisis de resultados

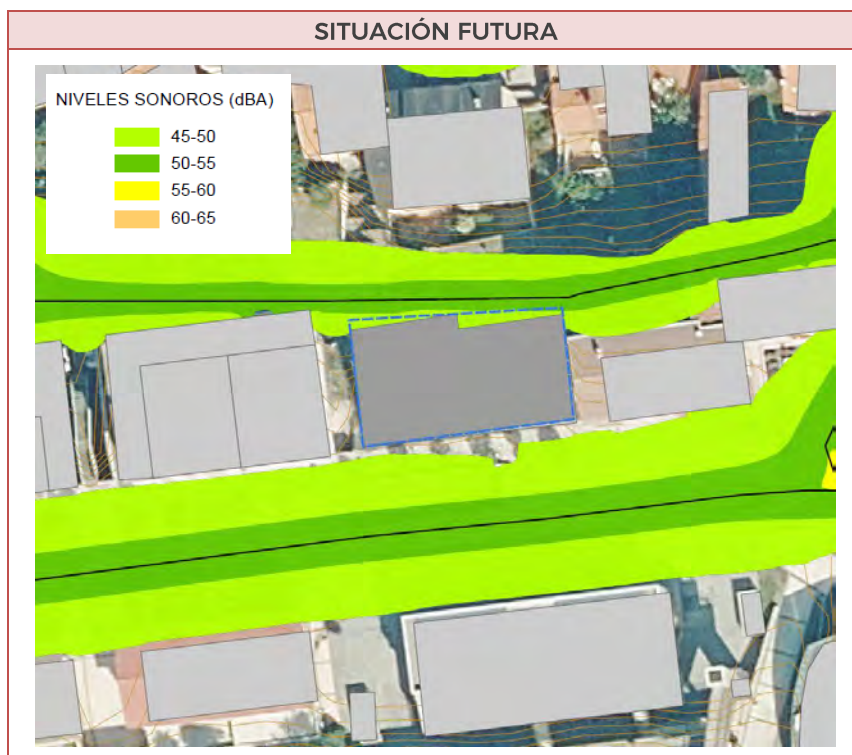
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



Niveles sonoros en período tarde (Le): situación en 20 años



Niveles sonoros en período noche (Ln): situación en 20 años



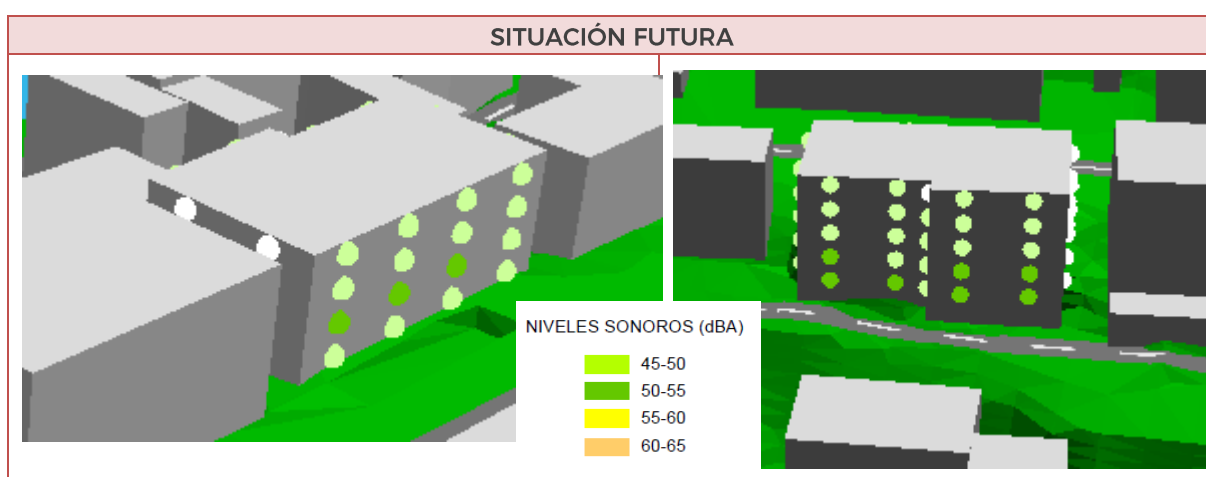
Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 50-55 dBA, y en el periodo noche hasta los 45-50 dBA en el edificio.

Los mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) se encuentran en el Anexo II y Anexo III del presente documento.

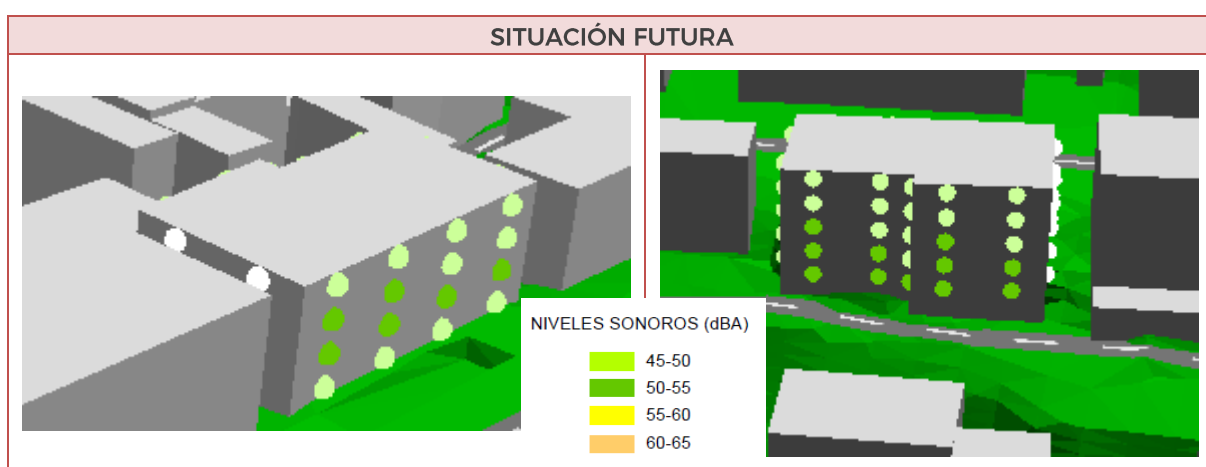
RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADA:

Con el modelo acústico generado se han estimado los valores del ruido ambiental para los distintos indicadores acústicos en las fachadas expuestas. En concreto, se han considerado puntos receptores distribuidos a lo largo de las fachadas de los edificios proyectados. En cada uno de estos puntos se han estimado los niveles de ruido ambiental en las distintas alturas de los edificios.

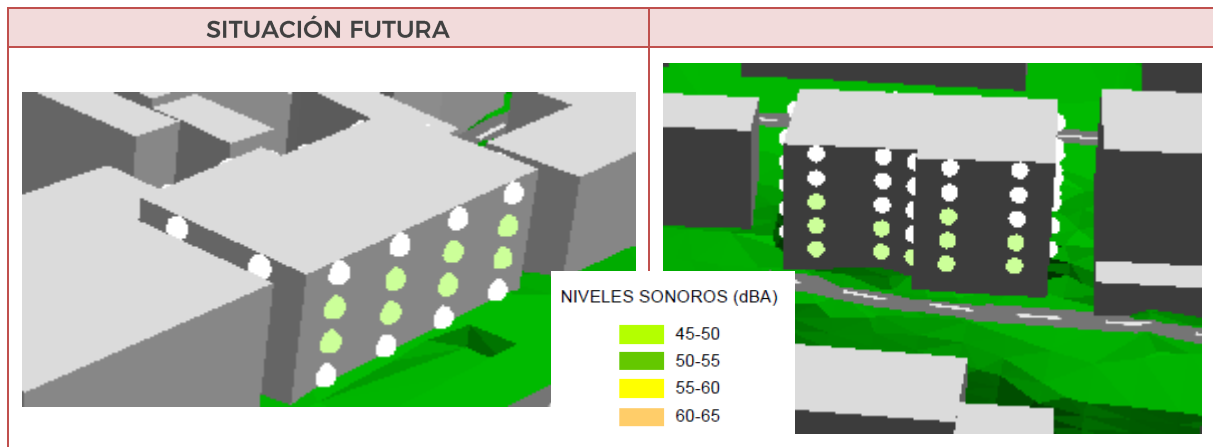
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



Niveles sonoros en período tarde (Le): situación en 20 años



Niveles sonoros en período noche (Ln): situación en 20 años



En el período día y tarde existen valores máximos de 50-55 dBA y de 45-50 dBA en el periodo noche en el edificio tipo a, **no superándose los valores Objetivo de Calidad Acústica**, en ninguno de los periodos estudiados.

4 ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS

En el artículo 39 del Decreto 312/2012, se establece la necesidad de incorporar el Estudio de Impacto Acústico de alternativas de diseño de las áreas como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable.

En la memoria del Plan Especial de Ordenación urbana en la AU4 Balenciaga de las NNSS de Getaria se plantean dos Alternativas:

- La alternativa 1 contempla la posibilidad de conectar el aparcamiento en plantas semisótano con el aparcamiento subterráneo dispuesto bajo la vialidad y el edificio de la parcela colindante por el sur, de tal manera que se comparta la actual rampa de acceso para los vehículos.



- La alternativa 2 sería la de independizar por completo el acceso rodado a las plantas semisótano del nuevo edificio respecto del actual parking, de tal manera que se realizaría por la calle Herrerieta, accediendo a cota de rasante de calle. En este sentido ya no tendrá sentido conectar los dos parkings, por lo que cada uno funcionaría de manera independiente, con lo que ello supone en la gestión por parte del Ayuntamiento. El sentido de la circulación de los coches podrá ser acordado con el Ayuntamiento, pero el acceso podría realizarse bien desde el este o bien desde el oeste.



A la vista de los estudios complementarios realizados, se ha justificado que la opción elegida sea la Alternativa 1.

Desde el punto de vista acústico las dos alternativas tendrían valores de ruido idénticos ya que los volúmenes de tráfico de entrada y salida del parking van a ser bajos, siendo absorbidos por los niveles de ruido existentes en la calle. Siendo la simulación realizada en el apartado anterior válida para ambas alternativas.

Con los datos aportados para este desarrollo urbanístico determinamos que el Plan previsto es compatible, al no superarse los valores Objetivo de Calidad Acústica, en ninguno de los periodos estudiados.

5 DEFINICIÓN DE MEDIDAS

El artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece que en los estudios de impacto acústico sobre futuros desarrollos urbanísticos se definirán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, velando por el cumplimiento de los valores objetivos.

En el apartado 3.4 “Cálculo de la situación futura”, se evidencia el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona.

Las fuentes sonoras del ámbito estudiado no suponen ninguna afección ni para el escenario actual ni en el escenario futuro.

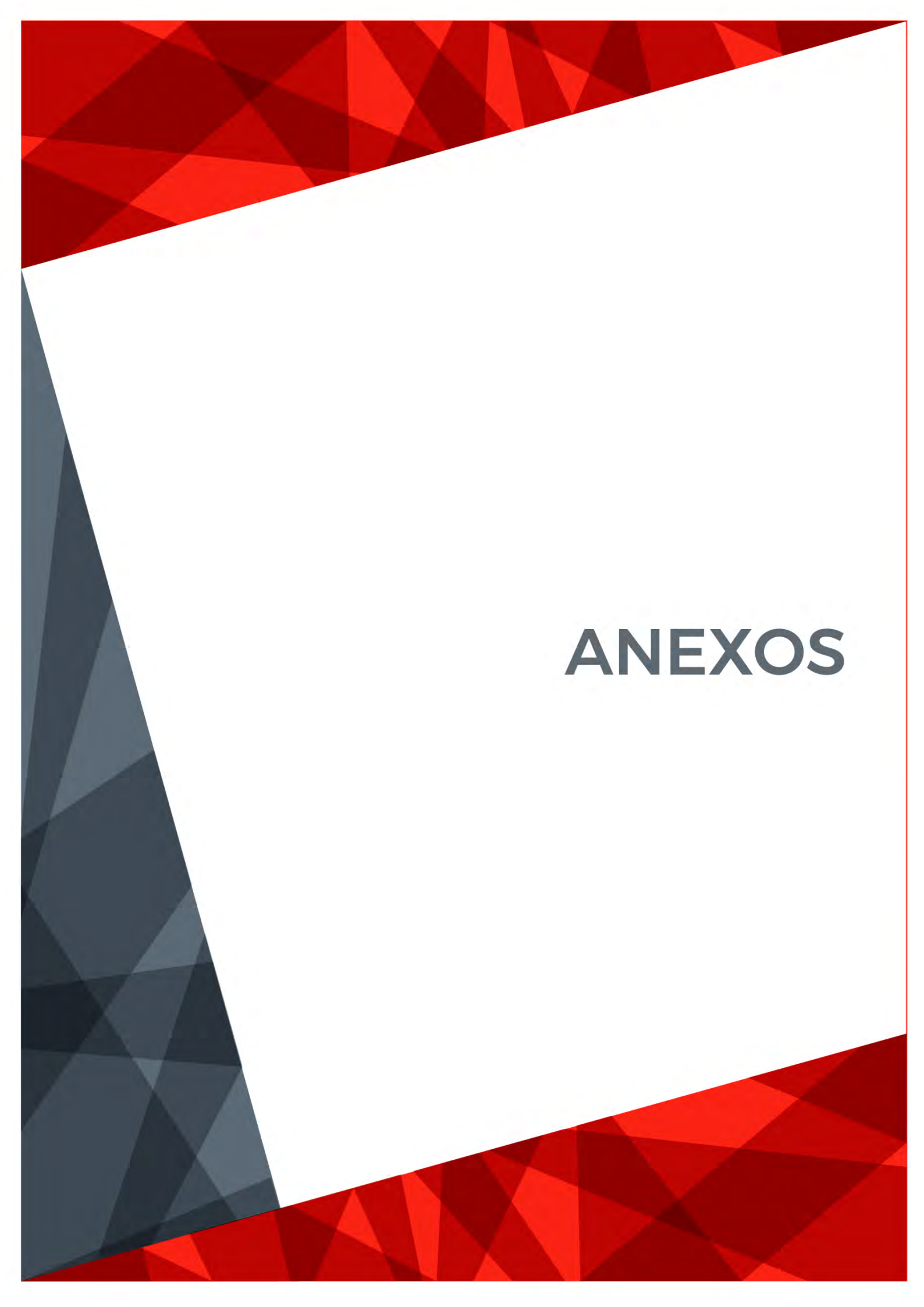
Por lo tanto, dado que en la situación futura se cumplen los objetivos de calidad acústica, no es necesario adoptar más medidas para cumplir los valores límite establecidos en la normativa.

6 CONCLUSIONES

Según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye que el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) AU-4 BALENCIAGA, PARCELA G.00, en Getaria (Gipuzkoa), cumpliría los Objetivos de Calidad Acústica que se establecen en el Anexo I Parte 1, Tabla A, tanto en la situación actual como en un horizonte futuro a 20 años.

En definitiva, el presente estudio acústico recoge todo lo exigido por el artículo 37 del Decreto 213/2012. Esto es:

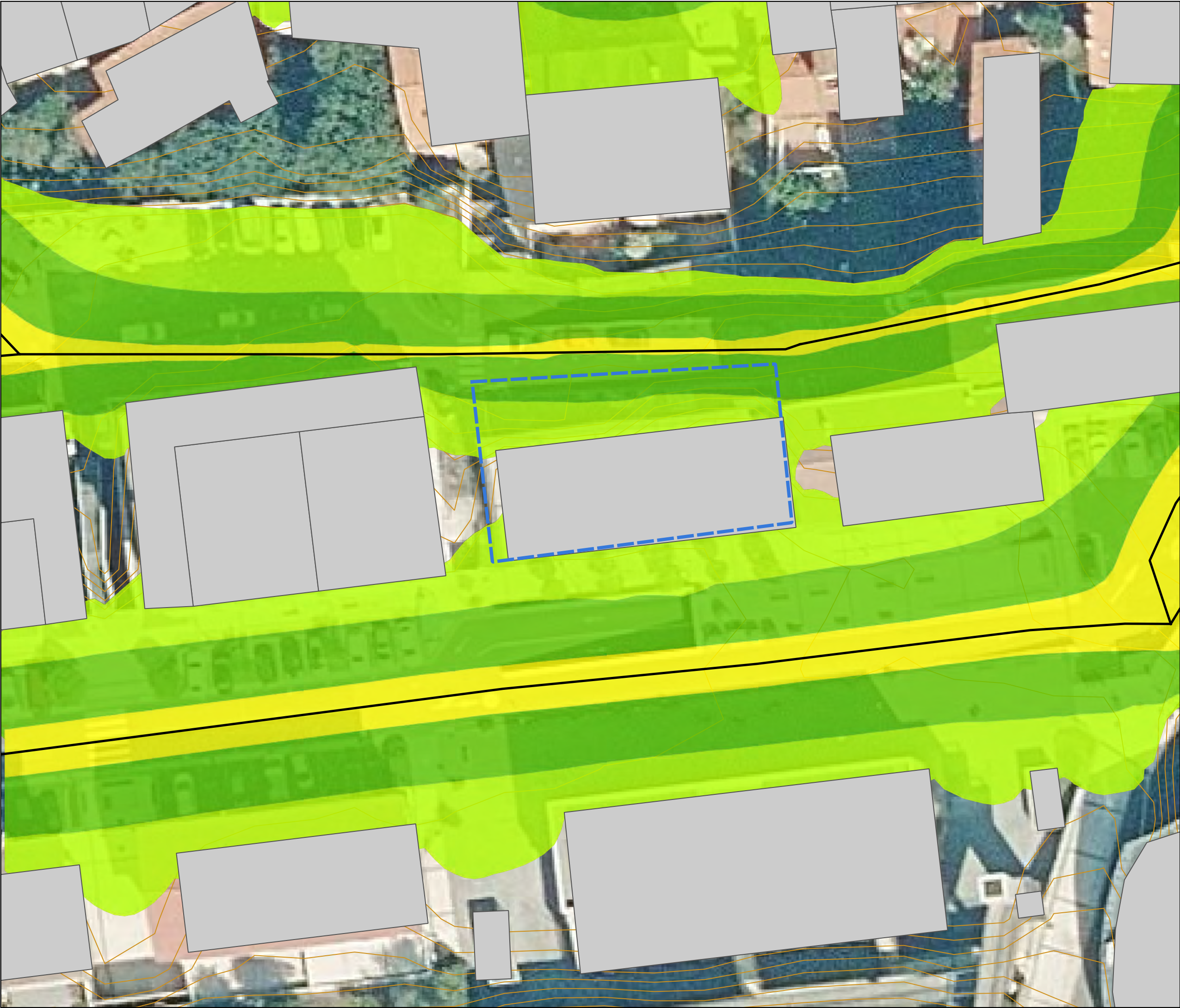
- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.



ANEXOS

ANEXO I

PLANOS DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL:
Ld, Le y Ln



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO DÍA (Ld)
SITUACIÓN ACTUAL A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

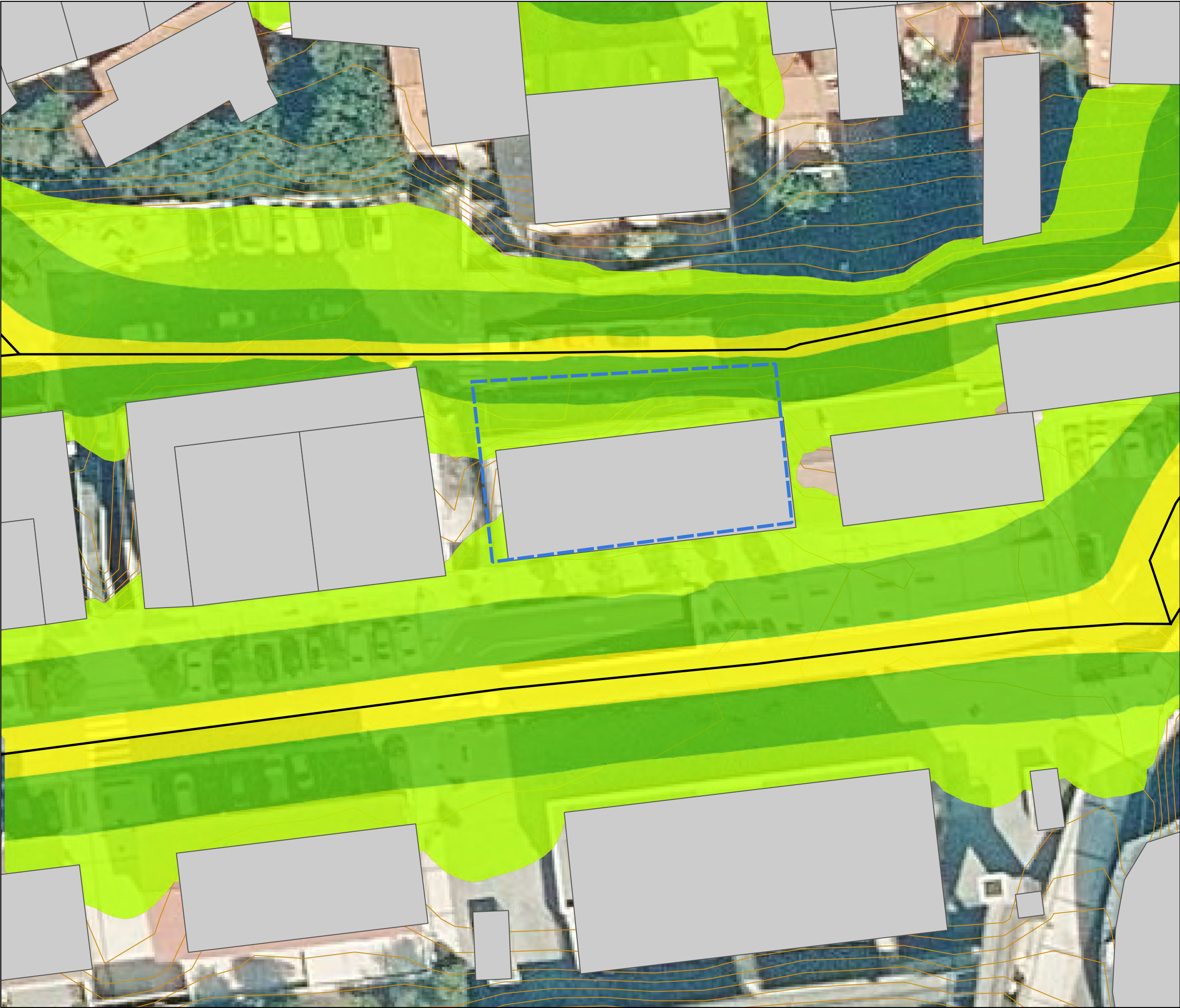
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO TARDE (Le)
SITUACIÓN ACTUAL A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

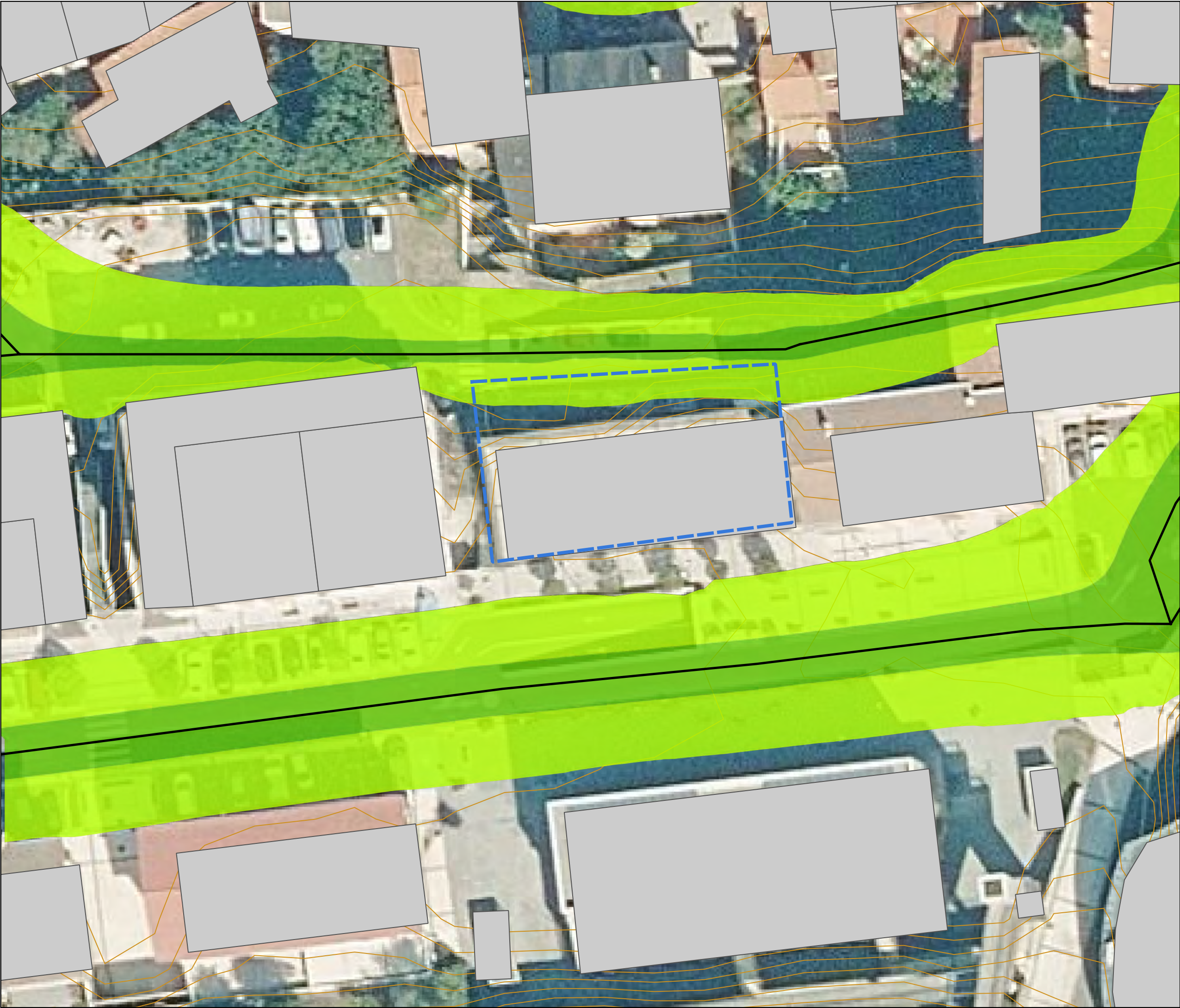
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO NOCHE (Ln)
SITUACIÓN ACTUAL A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

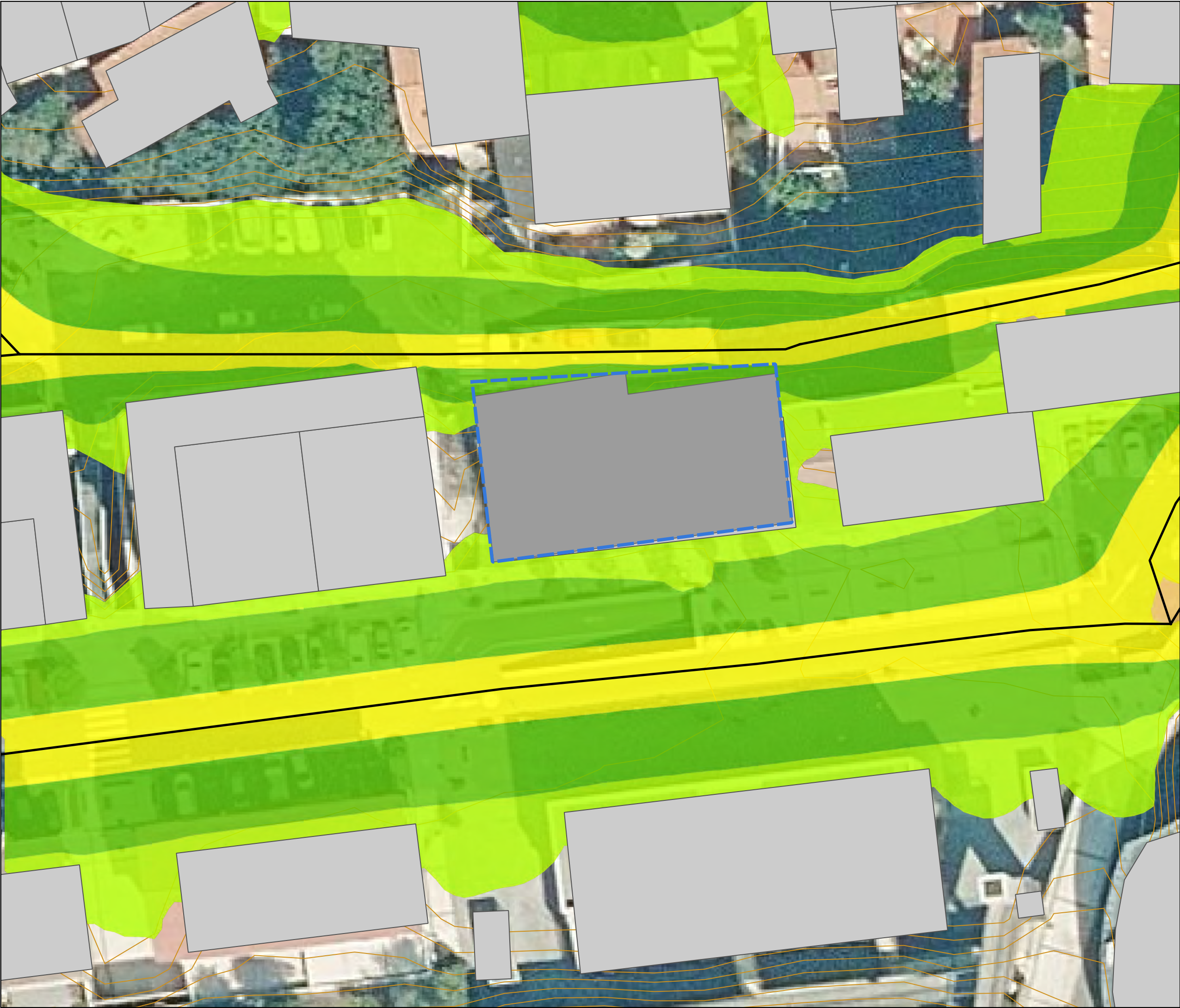
JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA: Ld, Le y Ln



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO DÍA (Ld)
SITUACIÓN FUTURA A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

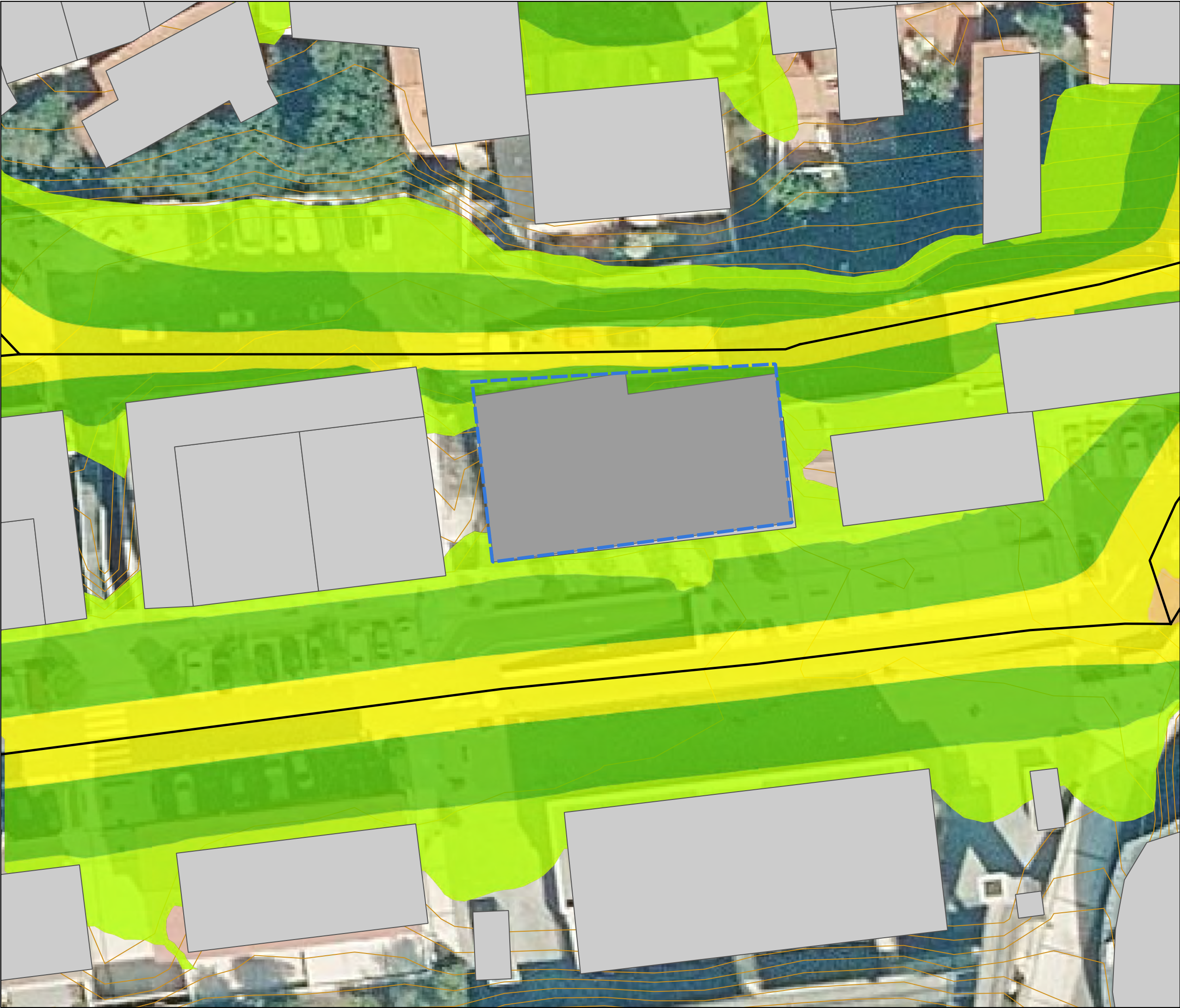
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO TARDE (Le)
SITUACIÓN FUTURA A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

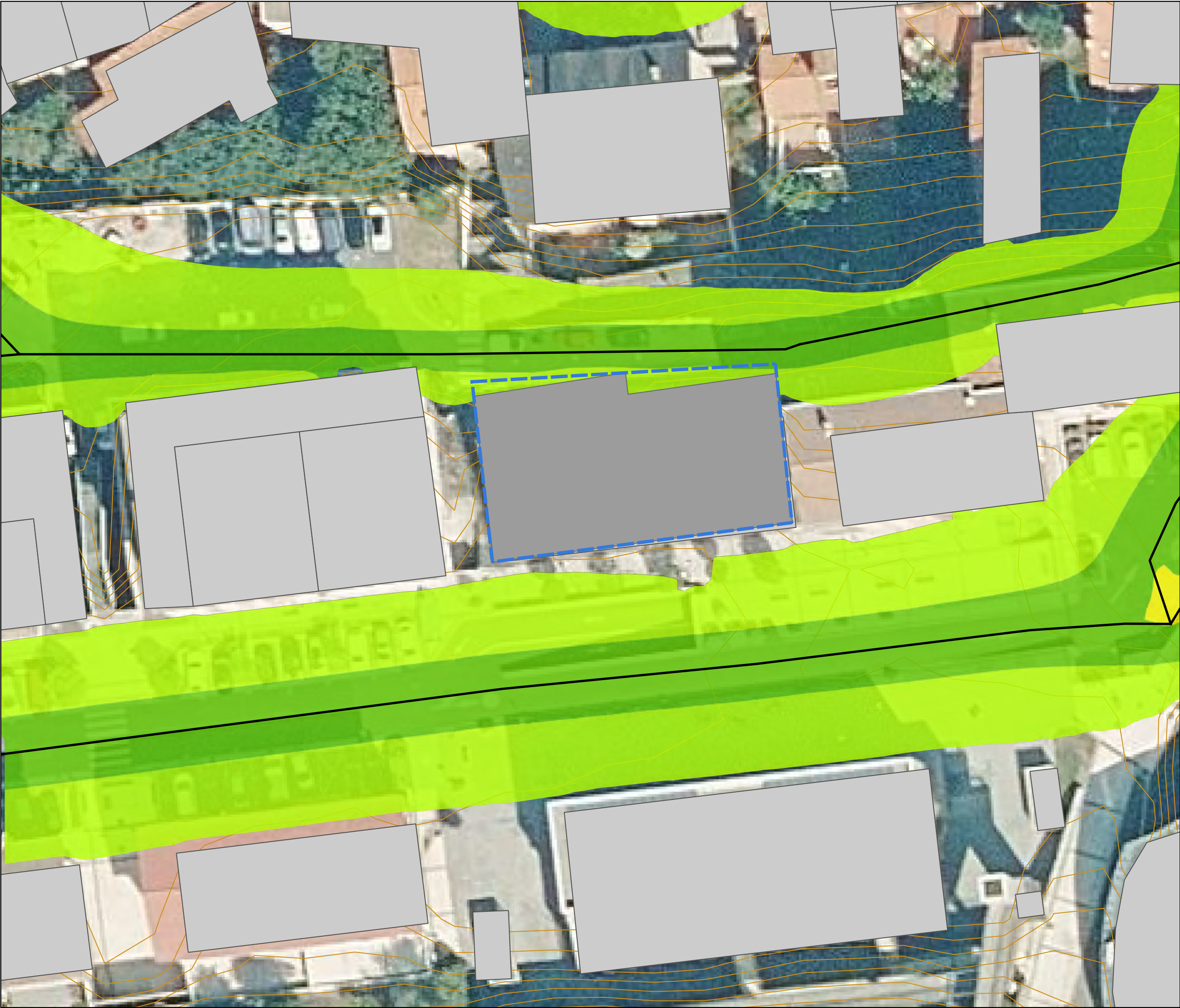
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio Acústico asociado
al Plan Especial AU4 Balenciaga,
Parcela G.00 en
Getaria (Gipuzkoa)

PLANOS DE NIVELES SONOROS
PERIODO NOCHE (Ln)
SITUACIÓN FUTURA A 2 M DEL SUELO

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Curvas de nivel
- Calles
- Zona de estudio

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

ESCALA: 1:350

0 6 12 m

N

FECHA:

JULIO 2024

PETICIONARIO:

KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:

JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTAMOS **BIENESTAR**

DELEGACIONES **NACIONALES**

Castilla y León | Catalunya | Euskadi | C. Madrid | C. Valencia

DELEGACIONES **INTERNACIONALES**

Chile | Colombia | Perú

658 80 34 88 | info@audiotec.es | www.audiotec.es
