



KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana AU 4 BALENCIAGA (parcela G.00) de las NNSS de GETARIA

Promotor • Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fase • Fasea

Doc. para aprobación inicial • Hasierako onarpenerako dok.

Fecha • Data

Marzo/2025 /Martxo

Equipo redactor • Talde egilea

María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitectas / Arkitektoak





índice general

DOCUMENTO A.	MEMORIA Y ANEJO
DOCUMENTO B.	NORMATIVA URBANÍSTICA
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
DOCUMENTO H.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



KREAN, S.COOP.



A

Memoria y anejo

Proyecto □ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor □ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxoa

Autor □ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**



Índice - aurkibidea

1.	ANTECEDENTES	3
1.1.	Introducción	3
1.2.	Tramitación	3
2.	INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR	4
3.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	5
3.1.	Conveniencia y necesidad de la redacción de este documento	5
3.2.	Objetivos específicos del Plan Especial	5
4.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	6
4.1.	Delimitación y emplazamiento	6
4.2.	Características topográficas y físicas:	6
4.3.	Usos y edificaciones existentes:	6
4.4.	Estructura de la propiedad	6
4.5.	Movilidad:	7
4.5.1.	Accesos y red viaria:	7
4.5.2.	Accesibilidad:	7
4.6.	Infraestructuras existentes	8
4.7.	Reportaje fotográfico	8
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	9
5.1.	Planeamiento urbanístico vigente	9
5.2.	Justificación urbanística de la redacción del Plan Especial	11
6.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	11
6.1.	Condicionantes de Costas	11
6.2.	Valores ambientales y relacionados con el patrimonio cultural	12
6.3.	Normativa acústica	12
6.4.	Servidumbres aeronáuticas	12
6.5.	Cambio climático	12
7.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS	12
7.1.	No intervención o Alternativa 0	12
7.2.	Criterios básicos de ordenación y descripción de las alternativas	13
7.3.	Conclusión y alternativa seleccionada	14
8.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	14
8.1.	Objetivos y descripción de la propuesta	14
8.2.	Parámetros urbanísticos ordenados	15
8.3.	Cuadro resumen	16
9.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	17
9.1.	Justificación del cumplimiento de la normativa del rango superior	17
9.2.	Justificación del cumplimiento del decreto 45/2025 de regulación de estándares urbanísticos	18
10.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	18
10.1.	Integración de los criterios de sostenibilidad	18
10.2.	Suficiencia de los recursos hídricos	19
10.3.	Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes	20
10.4.	Conclusiones del Informe Ambiental Estratégico y su incidencia en la tramitación y contenidos del Plan Especial	20
11.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	21
11.1.	Impacto en función del género	21
11.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	24
11.3.	Participación ciudadana	24
12.	DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO	25

1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción

El 23 de mayo de 2023 el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Getaria suscribieron el “Convenio para la Promoción de Alojamientos Dotacionales en Kristobal Balentziaga kalea del término municipal de Getaria”, por el que el Ayuntamiento de Getaria se comprometía a ceder gratuitamente al Departamento de Vivienda la parcela de uso equipamental asistencial de Kristobal Balentziaga kalea, propiedad del Ayuntamiento de Getaria de carácter patrimonial, libre de cargas, así como el 15% del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria, con el objetivo de posibilitar una promoción de aproximadamente veinte alojamientos dotacionales a fin de atender las actuales necesidades de las personas que residen en el municipio.

Actualmente en dicha parcela existe un edificio destinado a equipamiento comunitario, que es necesario sustituir para construir el nuevo edificio de alojamientos dotacionales, y de ahí la necesidad de tramitar este documento urbanístico, de tal forma que ordene pormenorizadamente los nuevos parámetros de la parcela.

A tal fin el Gobierno Vasco ha encargo a KREAN s.coop la redacción y asistencia a la tramitación de este documento.

1.2. Tramitación

En **septiembre de 2024** el Gobierno Vasco entrega en el Ayuntamiento de Getaria el borrador del *Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico AU4-BALENCIAGA (parcela G.00) del PGOU de Getaria*, redactado por KREAN s.coop con fecha julio de 2024, **solicitando el inicio de la tramitación ambiental** en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021 de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El **11 de octubre de 2024** el Ayto. de Getaria solicita a la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa el inicio de la tramitación ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, reenviando el citado documento, que incluye borrador del Plan Especial junto con el Documento Ambiental Estratégico y un estudio acústico.

El **4 de febrero de 2025** se emite el **Informe Ambiental Estratégico** del plan especial mencionado por parte de la Dirección General de Administración Ambiental tras la realización del trámite de consultas a las administraciones, personas e instituciones afectadas dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre.

El Informe Ambiental Estratégico se acompaña de los informes recibidos durante el periodo de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que son los siguientes:

- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco
- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco
- La Dirección de Agricultura y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa
- La Dirección de Patrimonio Cultura del Gobierno Vasco
- La Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa
- La Dirección de Infraestructuras del Transporte del Gobierno Vasco
- La Agencia Vasca del Agua (URA)

El Informe Ambiental Estratégico, ha tenido en cuenta las respuestas y aportaciones recibidas que inciden en los contenido y objetivos propios del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan especial, y teniendo en cuenta el conjunto de las consideraciones realizadas se concluye que la ordenación propuesta **no implica impactos ambientales adversos significativos, por lo que no se considera necesario efectuar un procedimiento de evaluación ambiental estratégica** ordinaria, siempre y cuando se tengan en cuenta de acuerdo con lo dispuesto en este informe, los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental que deben de detallarse **e incorporarse en el propio plan** y en los instrumentos de desarrollo del mismo (proyectos de edificación y su urbanización

complementaria).

Por otro lado, el Ayuntamiento de Getaria ha solicitado a la comisión "ELE BATZORDEA" (Erangin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordeak) la elaboración de un **documento de alcance para medir la incidencia del plan en la situación sociolingüística** por el aumento previsible del número de habitantes, que podría concluir en la necesidad o no de tener que realizar un informe de Impacto Lingüístico (Erangin Linguistikoaren ebaluazioa ELE)

El informe elaborado por ELE BATZORDEA, de fecha 24 de enero de 2025, ha realizado los cálculos de los índices necesarios para determinar la necesidad de realizar un estudio de impacto lingüístico, concluyendo que **no es necesario realizar un estudio de impacto lingüístico**.

Con estas premisas se redacta el Plan Especial para su Aprobación Inicial, recogiendo los aspectos que señala el Informe Ambiental Estratégico.

2. INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

Promotor:

Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

Iniciativa:

Pública

Término Municipal:

Getaria (Gipuzkoa)

Empresa Consultora:

Krean, S.Coop., con domicilio en Garaia Innovación Centre, Goiru Kalea 7 de Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa).

Tfno: 943 - 712488

Fax: 943 - 793878.

E-mail: info@kreat.com

<http://www.kreat.es>

Equipo Redactor KREAN:

Equipo principal:

-María Rodríguez Aguirre, arquitecta especialista en urbanismo

-Ane Miren Martinez Bardeci, arquitecta especialista en urbanismo

Colaboraciones:

-Larraitz Sasiain Sesma, arquitecta especialista en urbanismo

-Diego Rodríguez Sanchez, arquitecto especialista en diseño de arquitectura.

-Alberto Vazquez, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, especialista en diseño urbano.

Empresas colaboradoras:

GEOTECH S.L. Redacción del Documento Ambiental Estratégico y asesoría en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial

AUDIOTEC S.L. Redacción del Estudio de Impacto Acústico

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Conveniencia y necesidad de la redacción de este documento

El Plan Especial de Ordenación Urbana que aquí se presenta se redacta para ordenar pormenorizadamente una parcela destinada a equipamiento comunitario (uso g.00) en las NNSS de Getaria con el objeto de posibilitar la edificación de un edificio de Alojamientos Dotacionales, uso que precisa de unos nuevos parámetros urbanísticos (entre ellos una mayor edificabilidad física) diseñados específicamente para ello, parámetros que sustituirán a los actuales una vez se apruebe definitivamente su tramitación urbanística.

3.2. Objetivos específicos del Plan Especial

- Ajustar las condiciones de ordenación de la parcela del actual centro cultural Eskualtxeta, situada en el ámbito AU.4 Balenciaga, para responder a la necesidad de desarrollar la propuesta de ejecución de Alojamientos Dotacionales.

Las NNSS de Getaria establecen unas condiciones de ordenación y ejecución en el ámbito AU.4 Balenciaga que será necesario adaptar a esta nueva necesidad, de tal modo que manteniéndose la ordenación de carácter estructural que recogen las NNSS, se ordene a través del Plan Especial la ordenación pormenorizada que permita desarrollar el uso de Alojamientos Dotacionales en la parcela del actual edificio de Eskualtxeta.

- Posibilitar aparcamientos rotatorios para residentes del ámbito AU.4 en las plantas semisótano del nuevo edificio, no ligados a la cesión al dominio público otorgado a los alojamientos dotacionales, es decir, manteniéndose la titularidad patrimonial municipal en estas plantas.

El Ayuntamiento tiene interés en ordenar un aparcamiento rotatorio en las plantas semisótano del nuevo edificio para dar servicio a los vecinos del barrio, que complemente el existente en la parcela contigua por el sur que parece tener mucha demanda. Esta es una cuestión de ordenación pormenorizada que el Plan Especial deberá ordenar en las condiciones de edificación uso y dominio que se establezca para la parcela.

- Incorporar las mejoras en accesibilidad que el Ayuntamiento prevea en el entorno de la parcela de manera coordinada con la nueva ordenación prevista en este Plan Especial.

El Ayuntamiento cuenta con un Plan de Accesibilidad redactado en 2020 que contemplaba una solución de accesibilidad entre Herrerieta kalea y Kristobal Balentziaga kalea a través de un ascensor por dentro del edificio Eskualtxeta. Asimismo, planteaba otra solución vertical entre Herrerieta kalea y la Plaza Lehendakari Agirre.

Con la nueva situación generada tras el Convenio firmado con el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento está reestudiando ambas soluciones, y por tanto el Plan Especial deberá coordinarse con este estudio e incorporar en el entorno del edificio la propuesta que finalmente resulte de dicho estudio.

En esta fase se incluye un análisis de alternativas para el ámbito que permite justificar la solución propuesta. Se incorpora en el análisis de las mismas desde el punto de vista medioambiental desarrollado en el Documento Ambiental Estratégico y en el Estudio de Impacto Acústico.

Se completa el documento para su tramitación urbanística con otras cuestiones que es necesario justificar: suficiencia de los recursos hídricos, afecciones ambientales, etc.

También se incluye un capítulo de Sostenibilidad Social en el que se incluye la justificación de la incidencia o no en materia de género y de euskera, participación ciudadana, etc.

Finalmente, se incorpora como Anexo I a la Memoria a modo informativo un plano del Anteproyecto para el estudio de la accesibilidad entre la calle Herrerieta y la Avenida Cristobal Balenciaga, de fecha Diciembre 2024 elaborado por Krean por encargo del Ayuntamiento, con el que el Plan Especial se ha coordinado para la definición de las alineaciones de la nueva edificación.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Delimitación y emplazamiento

El ámbito del Plan Especial es la parcela catastral con referencia 6494028 (nº finca 6189974E) que se integra en la trama urbana del Municipio de Getaria entre Herrerieta kalea y Kristobal Balentziaga kalea.

La parcela limita:

al Norte, con Herrerieta kalea.
al Sur, con Kristobal Balentziaga kalea
y al Este y Oeste con sendas escalinatas públicas de conexión entre las dos calles.

La superficie total del ámbito, según catastro, es de 527m². Según medición sobre el topográfico es de 527,88m².

4.2. Características topográficas y físicas:

La parcela tiene forma rectangular, casi trapezoidal, con un desarrollo de 31m en su dimensión mayor y en torno a los 16m de media en su dimensión menor.

Tiene un importante desnivel en dirección ascendente de norte a sur, siendo la cota altimétrica más baja la +44 en Herrerieta kalea y la más alta la +52 aproximadamente en Kristobal Balentziaga kalea, con lo que la diferencia de desnivel sería de aproximadamente 6 metros.

Herrerieta kalea también presenta un cierto desnivel, en sentido este-oeste, de aproximadamente 2 metros siendo la oeste la más baja.

4.3. Usos y edificaciones existentes:

En la actualidad existe una edificación que absorbe el desnivel entre las dos calles, con acceso desde Herrerieta kalea en su zona más baja, destinado a usos para la comunidad (Eskualtxeta Kultur Gunea). La cubierta de esta edificación es la plazoleta anexa a Kristobal Balentziaga kalea. Esta parcela tiene una zona libre de edificación frente al acceso a los locales desde Herrerieta kalea, que tiene forma triangular. Ambas calles están conectadas por sendas escalinatas que se sitúan en los bordes este y oeste de la parcela.

Según catastro la edificación consta de dos plantas con locales comerciales y oficinas, una superficie útil de 475m² y su año de construcción es 2004.

4.4. Estructura de la propiedad

Se trata de una parcela catalogada en el inventario municipal como bien patrimonial, por tanto, el Ayuntamiento de Getaria (CIF P2004200h) es su titular.

Su nota simple registral la identifica como finca nº3382 con código registral único 2001000945890.

URBANA: Parcela c, radicante en Getaria. Tiene forma aproximadamente rectangular. Mide una superficie de quinientos cuarenta y dos metros cuadrados. Linda: Norte, con Krixketaneko Iturrigaina; Sur, con la Avenida Cristóbal Balenciaga; Este, con Escaleras Públicas y Krixketaneko Iturrigaina; Oeste, con Escaleras públicas.

La representación gráfica recogida en el Catastro de Gipuzkoa se ha representado en el documento F PLANOS, en el plano PI.02.2 Estado actual. Parcelación catastral, y datos de la edificación actual.

4.5. Movilidad:

4.5.1. Accesos y red viaria:

El acceso principal a la parcela sería por su frente sur desde la propia Kristobal Balentziaga kalea, aproximadamente a la cota de altimetría 51,8. Se trata de una calle prácticamente sin pendiente con único sentido de circulación rodada (de oeste hacia el este) desde la cual también se accede a un aparcamiento rotatorio situado bajo la calle al sur del ámbito, a través de una rampa, de reciente construcción.

La parcela también tiene acceso por su frente norte desde Herrerietta kalea, aproximadamente a la cota de altimetría 46,00. El sentido de circulación rodada es también único (de este a oeste), un tanto tortuoso (a través de un paso inferior estrecho bajo un edificio) y con pendiente del 2,5% aproximadamente. Se trata de un vial de menor entidad, que no cuenta con acera.

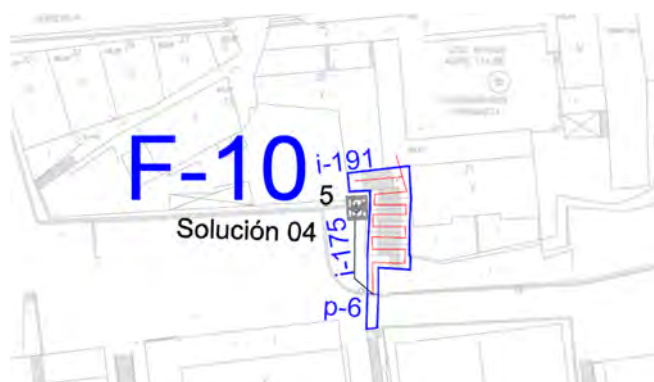
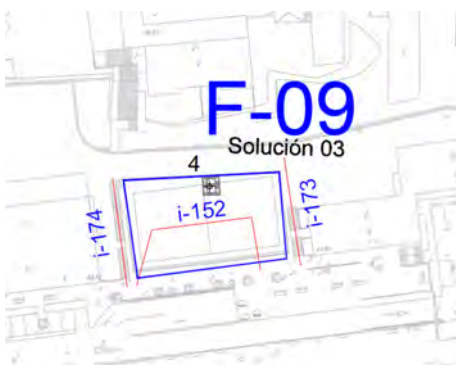
Respecto a las escalinatas que bordean la parcela en sus otros dos frentes, tenemos, por un lado, la situada al este, que salva un desnivel de 4,2m y cuenta con un desarrollo en dos tramos dando acceso en el descansillo a una vivienda situada en la parcela colindante (nº 11 de Kristobal Balentziaga kalea). Por el otro lado, al oeste, la escalera salva un desnivel de 6,2m, y cuenta también con un desarrollo en dos tramos dando acceso en el descansillo a un local de la parcela colindante (nº9 de Kristobal Balentziaga kalea).

4.5.2. Accesibilidad:

Por otro lado, la mejora en la accesibilidad previstas por el Ayuntamiento de Getaria en el ámbito pasa por la creación de un nuevo ascensor urbano que conecte la plaza Lehendakari Agirre con Kristobal Balentziaga kalea, para ello el Plan de Accesibilidad redactado en 2020 planteó un par de alternativas que es necesario estudiar a nivel de anteproyecto de urbanización.

-Por un lado, se proponía una solución vertical (ascensor urbano) (Fase 9) para conectar Kristobal Balentziaga kalea con la zona de acceso al actual edificio Eskualtxeta, de tal manera que dé también servicio al mismo edificio por lo que este ascensor se propone por dentro del edificio, pero con una gestión diferenciada de sus usos (urbano y el de la propia edificación). Incluye también la adecuación de las escaleras existentes a ambos lados del edificio.

-Por otro lado, se proponía una solución vertical (ascensor urbano) (Fase 10) para conectar Herrerietta kalea con la Plaza Lehendakari Agirre, como alternativa a las escaleras existentes. Incluye la adecuación de las escaleras y la eliminación de otras (hoy sin uso)



El Ayuntamiento ha encargado un anteproyecto de urbanización para estudiar pormenorizadamente estas soluciones, y coordinar la solución final con el presente Plan Especial de tal forma que ambos documentos estén alineados.

El Anexo I de esta Memoria recoge una imagen del Anteproyecto de Urbanización que ilustra la solución final propuesta, y su relación con el nuevo equipamiento de Alojamientos Dotacionales que aquí se propone.

4.6. Infraestructuras existentes

- Abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales.

Getaria cuenta con una Gestión del Ciclo Integral del Agua. El abastecimiento de agua se realiza desde el sistema de abastecimiento del embalse de Ibai-eder, y los vertidos de las aguas residuales del municipio se tratan en la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) ubicada en San Anton-azpi o Sanantope.

La acometida de agua se realiza actualmente desde Kristobal Balenziaga kalea, por la que discurre un conducto de la red de agua del consorcio de fundición de diámetro 100.

El saneamiento se recoge por Herrerieta kalea, a través de la red separativa de fecales (PVC315) y de pluviales (PVC160).

- Suministro de energía eléctrica

La parcela está dotada de una acometida eléctrica en Baja Tensión desde la red que discurre soterrada por la Kristobal Balenziaga kalea.

- Red de gas

La canalización de gas de Nortegas discurre asimismo por Kristobal Balenziaga kalea pero la parcela actual no está conectada a dicha canalización.

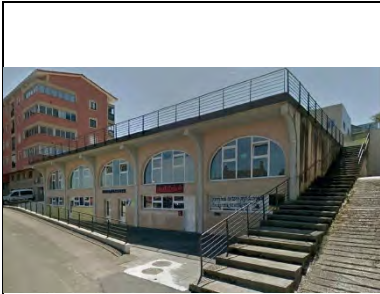
- Telecomunicaciones

Igualmente, las redes de Telefónica y Euskaltel discurren por Kristobal Balenziaga kalea, desde de la que se acomete a día de hoy a la parcela.

El estado actual de los servicios existentes se puede consultar en el documento DOC F Planos, y concretamente en el plano PI.02.1 Estado actual. Topografía y servicios existentes.

4.7. Reportaje fotográfico

		
Imagen 1: acceso edificio desde Herrerieta kalea	Imagen 2: Herrerieta kalea acceso este	Imagen 3: Herrerieta kalea desde oeste

		
Imagen 4: edificio Eskualtxeta	Imagen 5: escaleras internas en la parcela	Imagen 6: escalinata Este desde Herrerietta kalea
		
Imagen 7: escalinata Este desde plazoleta	Imagen 8: escalinata Oeste desde descansillo	Imagen 9: escalinata Oeste desde norte
		
Imagen 10: muro límite en Herrerietta kalea	Imagen 11: plazoleta de Kristobal Balentziaga kalea desde el oeste	Imagen 12: plazoleta de Kristobal Balentziaga kalea desde el este

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Planeamiento urbanístico vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Getaria fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 19 de junio de 2007 (cuyo texto refundido fue aprobado con posterioridad, mediante acuerdo de 15 de julio de 2008) y publicado en BOG el 27 de octubre de 2008. La documentación puede consultarse en la página web del ayuntamiento <https://getaria.eus/es/plan-general-ordenacion-urbana/>

Con posterioridad se tramitó y aprobó una Modificación de NNSS (*Modificación nº1 referida al ámbito Balentziaga y al art. 5 de las Normas Urbanísticas de Getaria*), cuyo texto se aprobó definitivamente con fecha 11 de febrero de 2014 y publicado en el BOG el 25 de abril de 2014. En esta modificación, entre otras cosas, se ordenaron las parcelas dotacionales de equipamientos y espacios libres del ámbito, se ordenó una nueva parcela residencial identificándose

al efecto un subámbito IV.1, se ordenó un aparcamiento en el subsuelo de Kristobal Balenciaga kalea y los espacios anejos identificándose al efecto un subámbito IV.2 y en ese mismo subámbito un edificio de equipamientos (actual Centro de Salud) y un ascensor. Esta documentación es accesible desde la página web [Registro del planeamiento urbanístico de Gipuzkoa](#)

El ámbito objeto del Plan Especial se incluye dentro del suelo urbano en el ámbito urbanístico denominado Área AU.4 Balenciaga, cuya zonificación global es la de "A.2. Zonas Residenciales de Edificación Abierta".

Normas urbanísticas particulares de la AU.4 BALENCIAGA.

El texto vigente que regula la Norma Particular del área AU 4 Balenciaga sería el aprobado en la Modificación nº1 de 2014, donde el régimen urbanístico general (**ordenación estructural**) aplicable a la parcela objeto de Plan Especial, que se consolida, sería la siguiente:

1. calificación global: Zona A.2/IV Residencial en edificación abierta.

-condiciones particulares de la edificación:

-La edificabilidad normativa sobre y bajo rasante será la resultante de la forma actual de la edificación.

-condiciones particulares de uso:

-las plantas bajas de la edificación en el frente de Herrerieta kalea se destinarán a usos terciarios.

-condiciones particulares de parcelación:

-Se consolida la parcelación existente en el suelo urbano consolidado, prevaleciendo incluso sobre la expresión gráfica.

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución:

-clasificación del suelo: Suelo urbano

-Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa

-Programa de actuación: en ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

En cuanto a la **ordenación pormenorizada** estos serían los parámetros vigentes:

1. Calificación pormenorizada: según lo establecido en plano II.2 de Zonificación Pormenorizada la parcela se encuentra calificada como subzona "g.00 equipamiento comunitario", siendo la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante la resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas, es decir, la del equipamiento actual.

2. Condiciones particulares de la edificación: se consolidan las alineaciones sobre y bajo rasante, así como el perfil y la altura de la edificación.

3. Categorización del suelo urbano: al consolidarse la edificación actual en las NNSS vigentes, la categorización sería la de "suelo urbano consolidado".

Definición genérica de la subzona g.00 equipamiento comunitario en las NNSS

Las NNSS definen la subzona g.00 de manera genérica para todo el municipio en el artículo 16 "Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" de las Normas Generales (apartado 12).

En estas subzonas el régimen de usos es el siguiente:

-uso propiciado: uso de "Equipamiento comunitario"

-usos admisibles: vivienda (Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento, una (1) vivienda, consolidándose las preexistentes).

usos terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

garaje

-usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

En estas subzonas el régimen general de dominio será en cada caso, según las NNSS, el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

Definición genérica del uso "Equipamiento Comunitario" en las NNSS

En la definición de los usos de las Normas Generales se define el uso "Equipamiento Comunitario", donde tiene cabida, entre otras, la modalidad de "uso de equipamiento asistencial" (Art. 8 *Contenido de los usos urbanístico*. Apartado 8. Usos de Equipamiento Comunitario. G: "El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluso jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos.")

Es por ello que se entiende que el uso de Alojamiento Dotacional tendría cabida en esta subzona g.00.

5.2. Justificación urbanística de la redacción del Plan Especial

En la parcela existe actualmente una edificación destinada a equipamiento comunitario (Edificio Eskualtxeta), sin embargo, existen nuevas necesidades que han llevado a las administraciones implicadas a acordar un cambio de estrategia en el aprovechamiento de esta parcela, destinándola a Alojamientos Dotacionales para lo cual se ha pensado en la figura de Plan Especial. Las 20 unidades de alojamiento dotacional que se prevén conllevarán un aumento de edificabilidad respecto de lo actualmente materializado.

La justificación de la figura de Plan Especial para esta operación de transformación urbanística viene de considerar lo establecido por las NNSS en el artículo 22 "Sistematización de la regulación del aprovechamiento urbanístico", donde dice que, para las parcelas destinadas a sistemas generales o locales (entre otras las g.00), el aprovechamiento asignado no constituye una determinación con rango de planeamiento general. Dice también que "previo informe de los servicios técnicos municipales y en atención a las características y alcance de la edificación propuesta, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento del aprovechamiento edificatorio de las citadas parcelas, previa formulación de un estudio de detalle. Siempre que el citado incremento supere el 25% del aprovechamiento establecido, su ejecución requerirá la previa formulación de un plan especial".

6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Tal y como se explica en el DAE no se identifican, a priori, desavenencias derivadas de aspectos de índole sectorial o territorial con alcance supramunicipal en el ámbito objeto de este Plan Especial, y la propuesta se adecúa a lo dispuesto en las vigentes DOT, en el PTP de Urola-Kosta y en los planes sectoriales referidos u otros planes.

6.1. Condicionantes de Costas

El ámbito del Plan Especial se encuentra en la zona de influencia de 500m de desde el límite interior de la ribera de mar, y por tanto este expediente deberá ser informado por el órgano competente.

Según el artículo 30 de la ley de Costas 22/1998 de 28 de julio, dentro de la zona de influencia, se deberá evitar en las construcciones la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

6.2. Valores ambientales y relacionados con el patrimonio cultural

No se aprecian valores ambientales significativos en el ámbito del Plan Especial ni tampoco se prevé afección al patrimonio cultural conocido, tal y como señala el DAE.

6.3. Normativa acústica

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

Dicho estudio acústico se adjunta como Anexo a este documento.

6.4. Servidumbres aeronáuticas

En materia de aviación civil cabe señalar que tras la aprobación del Real Decreto 521/2023, de 13 de junio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (Gipuzkoa), Getaria no aparece entre los municipios afectados por estas servidumbres.

6.5. Cambio climático

La ley 1/2024 de Transición Energética y Cambio Climático recoge la necesidad de que la planificación urbanística integre el análisis de la vulnerabilidad y riesgo climático y la adaptación al cambio climático. Para ello se debe partir parte de la información georreferenciada en el portal del Gobierno Vasco, que incorpora los datos climáticos regionalizados actualizados y facilitados por el departamento competente en materia de cambio climático.

En el ámbito del Plan Especial no se detectan riesgos climáticos significativos previstos.

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El criterio básico para la definición de las alternativas de ordenación ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo, buscando de esta forma la calidad y funcionalidad del desarrollo desde la óptica del bien público teniendo en cuenta la sostenibilidad ambiental del ámbito.

7.1. No intervención o Alternativa 0

Se trataría de la alternativa de “no intervención”, esto es el de mantener la ordenación de las NNSS actuales con sus actuales parámetros.

Con ello no se consiguen los objetivos perseguidos por las dos administraciones implicadas, esto es, por un lado, no se podrían edificar los alojamientos dotacionales que el Gobierno Vasco pretende ni tampoco los aparcamientos rotatorios que el Ayuntamiento necesita para dar solución al problema de aparcamiento del barrio.

Por tanto, esta no se consideraría una buena solución para los intereses de la comunidad.

7.2. Criterios básicos de ordenación y descripción de las alternativas

Los criterios básicos de la ordenación serían los de posibilitar la construcción de 20 alojamientos dotacionales en la actual parcela objeto de este Plan Especial, así como la de destinar las plantas semisótano de este nuevo edificio a aparcamientos rotatorios al servicio del barrio.

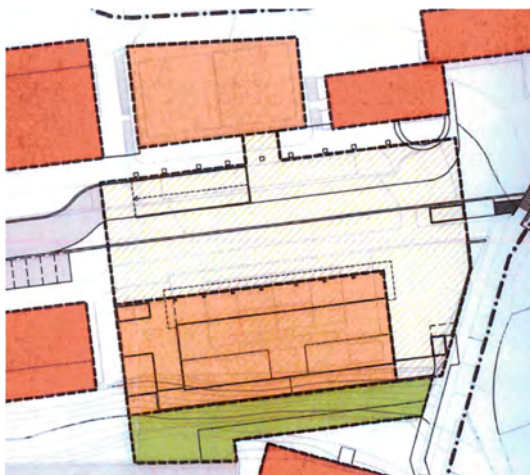
Así mismo, otro criterio básico de la ordenación sería el de considerar para el diseño del futuro edificio la solución de accesibilidad que resulte del estudio previo que el Ayuntamiento está realizando en paralelo a este documento. Aunque ambas partes (Ayuntamiento y Gobierno Vasco) han acordado que una solución no debe interferir en la otra, es decir, la parcela de alojamientos dotacionales no se verá afectada internamente, aunque sí lo estará su entorno inmediato y por tanto, de alguna manera lo condicionará.

Con estos criterios básicos de partida se han estudiado dos alternativas de ordenación, que, dadas las características de la parcela, tan condicionada por su emplazamiento y morfología, no presentan grandes diferencias.

- 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**.

Se ha estudiado el proyecto de ejecución del aparcamiento realizado en 2013 y se observa que las cotas a las que se disponen las plantas de aparcamiento serían la +48,8 y la +45,8, que podrían encajar con las que se ordenan para el nuevo edificio de alojamientos dotacionales.

Además, la zonificación pormenorizada del subárea urbanística AD.IV.2 a la cual pertenece este suelo de parking, está delimitada con este objetivo (es decir, con un apéndice de conexión entre ambas parcelas), aunque finalmente la obra no se llegó a ejecutar de esa manera.



(plano II.02 ZONIFICACIÓN de las NNSS vigente)..... (en color verde se señala el acceso rodado propuesto)

En ese caso sería necesario ejecutar una obra de conexión entre ambas parcelas, afectado al muro de cierre del actual aparcamiento, con lo que eso pueda suponer respecto de las infraestructuras de servicios afectadas.

- 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 Herrerietza kalea, 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.



(en azul se señala la opción de acceso desde Balentziaga kalea, y en rojo se señala la opción de acceso desde la Herrerietza kalea)

7.3. Conclusión y alternativa seleccionada.

El Documento Ambiental Estratégico contiene un apartado específico donde se han analizado los efectos ambientales previsibles de las dos propuestas sobre componentes ambientales, efectos sobre los riesgos, etc..., teniendo en cuenta también el análisis acústico realizado en el Estudio de Impacto Acústico.

A la vista de los estudios complementarios realizados (Documento Ambiental Estratégico y Estudio de Impacto Acústico) y de los argumentos expuestos en este documento, se justifica que la opción elegida sea la Alternativa 1, ya que cumple con los objetivos de la modificación siendo desde el punto de vista ambiental la alternativa donde el impacto sobre el medio ambiente **es menor**.

8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

8.1. Objetivos y descripción de la propuesta

Ajustar las condiciones de ordenación de la parcela donde se ubica el actual centro cultural Eskualtxeta, del ámbito AU.4 Balenciaga, para responder a la necesidad de desarrollar 20 Alojamientos Dotacionales.

Además, la propuesta posibilita la creación de aparcamientos rotatorios para residentes del ámbito AU.4 en las plantas semisótano del nuevo edificio, no ligados a la cesión al dominio público otorgado a los alojamientos dotacionales, es decir, manteniéndose la titularidad patrimonial municipal en estas plantas.

Por otro lado, la propuesta integrará las mejoras en accesibilidad que el Ayuntamiento prevea en el entorno de la parcela de manera coordinada con la nueva ordenación prevista en este Plan Especial.

Con ello la edificación al servicio del nuevo equipamiento estaría compuesta por el edificio de perfil edificatorio 2 semisótanos más baja más tres plantas altas (2SS+B+3), con una edificabilidad total de : 2.080 m² de techo sobre rasante y 930m² bajo rasante.

Todo ello queda asignado a la parcela equipamienta que tendría una superficie aproximada de suelo de 517 m², coincidente con la parcela catastral 6494028 (nº finca 6189974E) de Getaria.

El edificio tendría las dos plantas de semisótano destinadas a uso de Aparcamiento y las plantas altas incluida la baja a uso Equipamiento Comunitario (g.00).

Las alineaciones de las plantas altas de la nueva edificación (incluida la planta baja) se han ordenado de manera que se guarde una distancia mínima de 5,50m a las fachadas de los edificios colindantes en Kristobal Balenziaga kalea. Además, en planta baja la alineación a Kristobal Balenziaga kalea se ha retranqueado 2 metros, para que los alojamientos de la planta baja que dan a la calle puedan guardar su intimidad con los elementos arquitectónicos y la urbanización que el proyecto de ejecución determine en esa franja de 2 metros.

En previsión de que la mejora de la accesibilidad que está pendiente de resolverse reordene la escalinata de comunicación entre Kristobal Balenziaga kalea y Herrerietta kalea por su lado Este, se ha ordenado también un retiro de 2 metros de la alineación de planta baja a esa fachada.

Las alineaciones de las plantas de semisótano se han dispuesto de tal manera que este aparcamiento conecte con el aparcamiento colindante en el subámbitos IV.2, ya que compartirán acceso por la rampa que se encuentra en Kristobal Balenziaga kalea. Según el proyecto de ejecución de dichos aparcamientos las cotas de las plantas de semisótano serían respectivamente +48,8 y +45,8, de tal manera que las del nuevo equipamiento se dispondrían a la misma cota para garantizar la continuidad y buen funcionamiento del acceso.

8.2. Parámetros urbanísticos ordenados

- Parámetros de ordenación estructural afectados:

La calificación global del ámbito no se modifica con el Plan Especial, siendo esta la de "Residencial en edificación abierta (Zona A.2/IV)", que es la que tiene asignada todo el ámbito AU.4 Balenciaga en las NNSS de Getaria.

Sin embargo, la edificabilidad asignada a la parcela (nuevo subámbito IV.3) se incrementa respecto a la que tiene hoy día (475m² útiles según catastro, es decir unos 617,5m²), pasando a ser de 2.950m² en total, desglosados en:

-Sobre rasante:2.030m²

-Bajo rasante:920m²

El régimen general de edificación y uso de la zona global se define en el art.11 de las NNSS Getaria.

- Parámetros de ordenación pormenorizada afectados:

La zonificación pormenorizada recogida en el presente Plan Especial está adaptada a la sistematización y regulación material de la calificación pormenorizada establecida en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS de Getaria.

Las condiciones de zonificación pormenorizada son las que se definen en el plano O.3 de este Plan Especial, en particular, se delimita un nuevo subámbito IV.3 donde se distinguen subzonas pormenorizadas sobre y bajo rasante

-Subzona pormenorizada de tipología "g.00. Equipamiento comunitario" sobre rasante, con una superficie de 527m².

-Subzona pormenorizada de tipología "k.10. Aparcamiento" bajo rasante, con una superficie de 527m², que está emplazada bajo la rasante de la subzona g.00.

Las características de la ordenación son las siguientes:

-Edificabilidad urbanística nueva:

-Subzona k.10: aparcamiento.....920m² de techo

-Edificabilidad física autorizada:

-Subzona g.00: uso de Equipamiento Comunitario2.030m² de techo

- Condiciones particulares de edificación, dominio y uso

Para el régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas se toma de referencia lo establecido en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS de Getaria.

Las alineaciones sobre y bajo rasante a respetar por la nueva edificación del subámbito IV.3 son las que se definen en el plano O.3 de este Plan Especial. En particular:

-Perfil y altura de la edificación en la parcela:

-Subzona g.00 (sobre rasante).....B+3 y altura máxima 14,20m (la referencia para medición del altura se recoge en el citado plano desde la cota de rasante +51,9).

-Subzona k.00 (bajo rasante).....2SS (tomando como referencia las cotas de forjados del aparcamiento colindantes en el subámbito IV.2.

-Régimen de dominio:

-Subzona g.00 (sobre rasante).....uso y dominio público.

-Subzona k.00 (bajo rasante).....propiedad patrimonial del Ayto de Getaria.

-Régimen de uso:

-Subzona k.00 (bajo rasante): garaje (propiciado), terciario y equipamiento comunitario (como usos admisibles en las modalidades compatibles con el uso de garaje según las NNSS)

-Subzona g.00 (sobre rasante): uso de equipamiento comunitario, en la modalidad de Uso de equipamiento asistencial del art. 8 de las NNSS (propiciado), terciario (en las modalidades compatibles y complementarias con el uso propiciado)

- Categorización del suelo urbano

Respecto a la categorización del suelo, la nueva subzona tendría el carácter de suelo urbano no consolidado por ejecución de dotación pública.

8.3. Cuadro resumen

Parcela	Subzona		Edificabilidad máxima		Perfil máximo		Dominio
	Tipología	Superficie	Sobre rasante	Bajo rasante	s/r	b/r	
P1	g.00. Equipamiento comunitario	517m ²	2.030m ² para Uso de equipamiento asistencial (20 alojamientos dotacionales)		B+3		Uso y dominio público
	k.10. Aparcamiento	517m ²		920m ² para uso de garaje		2SS	Patrimonial Ayto. Getaria.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

9.1. Justificación del cumplimiento de la normativa del rango superior

- Ordenación estructural:

Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en las NNSS vigentes en relación al A.U. 4, ya que el incremento de edificabilidad asignado a la parcela está autorizado por la normativa urbanística de dicho documento (art. 22).

- Ordenación pormenorizada:

El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.

- Estándares Urbanísticos exigidos por el Decreto 45/2025:

Justificado la no necesidad de su cumplimiento en el punto 9.2 de esta Memoria.

- Accesibilidad:

El presente Plan Especial ordena pormenorizada una parcela urbana cuya zonificación resultante no contempla entornos públicos en los que haya que justificar el cumplimiento de la accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente en materia de accesibilidad (Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000)).

Por otro lado, el futuro edificio tiene resuelto un acceso directo y a cota a Kristobal Balentziaga kalea, por lo que se cumple la accesibilidad de acuerdo a dicha normativa.

- Habitabilidad:

Según el artículo 10 Decreto 80/2022 sobre Condiciones Mínimas de habitabilidad en las Viviendas y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco (BOPV nº 168, de 1 de septiembre de 2022), el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

La justificación para ello en el caso de este PEOU estaría en las características del solar (con forma rectangular y frentes principales orientados a norte y a sur), su situación en un ámbito urbano entre testeros de otros edificios, y su reducida dimensión (en las que no hay margen para el movimiento de la edificación). Todo ello hace que el cumplimiento de las condiciones de soleamiento establecidas en el Anexo I (I-A.2) del Decreto para todas las unidades de alojamiento dotacional sea muy complicado, especialmente para aquellas que den frente a la fachada norte del edificio.

En todo caso, las alineaciones señaladas para el futuro edificio permitirán realizar los retranqueos necesarios para lograr que los alojamientos dotacionales menos favorecidos en cuanto al soleamiento puedan mejorar sus condiciones.

- Ruido:

El presente Plan Especial ha incorporado un Estudio de Impacto Acústico de la nueva ordenación tal y como se requiere en el Decreto 231/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por tener la consideración de "futuro desarrollo" según la definición recogida en dicho Decreto.

Dicho Estudio de Impacto Acústico, que se incorpora como DOCUMENTO G en este Plan Especial, concluye que, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica tanto en la situación actual como en un horizonte futuro a 20 años, se cumplirían los Objetivos de Calidad Acústica por lo que no sería necesario adoptar medidas correctoras.

- Cambio climático:

El art 21 de la ley 7/2021 de cambio climático y transición energética del Estado habla de la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, donde se perseguirán los siguientes objetivos:

-La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático.

-La integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático

Tomando en consideración el trabajo "Evaluación de la vulnerabilidad y riesgos de los municipios vascos ante el cambio climático" elaborado en 2019 por el Gobierno vasco – IHOBE, los riesgos derivados del cambio climático considerados en Getaria son los siguiente:

- Impacto por olas de calor sobre la salud humana, con un decil 3
- Inundaciones fluviales sobre el medio urbano, sin riesgo.
- Inundación por subida del nivel del mar sobre el medio urbano: con un decil 2
- Aumento de periodos de mayor sequía sobre actividades económicas (agroganaderas): con un decil 5

Donde el decil representa la posición relativa del municipio respecto al total de los municipios de la CAPV, en cuanto al mayor o menor riesgo al cambio climático, siendo los deciles superiores a 6 los de riesgo significativo.

Por lo tanto, tiene especial consideración en Getaria los riesgos por aumento de los periodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario; y por olas de calor sobre la salud humana, aunque ninguno de ellos con carácter significativo.

9.2. Justificación del cumplimiento del decreto 45/2025 de regulación de estándares urbanísticos

Al tratarse de una parcela de equipamiento público el incremento de edificabilidad física no implicaría el cumplimiento del decreto 45/2025 de estándares urbanístico.

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

10.1. Integración de los criterios de sostenibilidad

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

El contenido de dicho informe de sostenibilidad puede resultar reiterativo con el Documento Ambiental Estratégico que forma parte del presente documento, como parte del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

El Documento Ambiental Estratégico, elaborado según lo establecido en la legislación vigente, incluye, entre otros muchos aspectos, un análisis de las alternativas razonables que han sido consideradas y su valoración y análisis atendiendo a razones técnicas y medioambientales. También incluye una propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias tomando en consideración el cambio climático así como un programa de seguimiento ambiental.

Al objeto de no incurrir en una reiteración innecesaria, se incluye en el presente apartado una explicación de los principales **criterios de sostenibilidad** adoptados en la propuesta de ordenación y regulación urbanística derivados de la evaluación ambiental estratégica realizada.

- **Elección de la alternativa mejor valorada desde el punto de vista ambiental**

El documento ambiental estratégico incluye un análisis de alternativas (apartado 4.6.4) en el que se reflejan las alternativas consideradas y su valoración comparativa desde el punto de vista de su incidencia ambiental.

La alternativa elegida (Alternativa 1) constituye la que mejor responde a las necesidades medioambientales del ámbito de manera coordinada con los requerimientos operativos y funcionales de la operación.

- **Análisis de los efectos ambientales previsibles del Plan Especial**

El Documento Ambiental Estratégico incluye un apartado (apartado 9) donde analiza los principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial, tales como la afección sobre la ocupación del suelo, sobre el paisaje, sobre el ruido y la contaminación atmosférica, etc., tanto en fase de obra/construcción como en fase de explotación.

Concluye que el PEOU, no generaría a priori **impactos ambientales** negativos destacables la totalidad del ámbito objeto del presente PEOU constituye un suelo urbano completamente urbanizado y edificado en su mayor parte y con unos valores ambientales muy limitados. Se descartan en este sentido, las afecciones propias de entornos naturales en suelo no urbanizables, tales como la afección a hábitats, vegetación, fauna, afección sectorial agraria, corredores ecológicos, etc., al no interaccionar el PEOU con este tipo de elementos ambientales. Tampoco se han detectado lugares protegidos o espacios naturales de interés.

En relación al análisis más pormenorizado de los impactos tanto en fase de obra como en fase de explotación, el documento considera que todos ellos son **Compatibles** y como **impactos positivos**, destaca el de la mejora de la movilidad y el tráfico en la zona.

- **Propuesta de medidas preventivas y correctoras.**

En el apartado 13, el Documento Ambiental Estratégico, una vez identificadas y valoradas las principales afecciones derivadas del desarrollo del Plan, procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar dichas afecciones. Dadas las características del Plan Especial, estas medidas son de aplicación exclusivamente a las obras de edificación y de urbanización interior de la parcela urbana.

La remisión a estas medidas ha sido incorporada en la Normativa Urbanística de este documento.

10.2. Suficiencia de los recursos hídricos

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán contener un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

El Consorcio de Aguas de Gipuzkoa es el encargado de gestionar la prestación de los servicios de suministro de agua potable y del saneamiento, así como de la depuración de aguas residuales para el municipio de Getaria. En la continuidad del procedimiento se solicitará del mismo el preceptivo informe.

Para la solicitud de dicho informe se deberán tener en cuenta los siguientes cálculos de demanda:

- Número de alojamientos dotacionales: 20
- Número de personas por vivienda: 3,5
- Consumo personas en litros/día: 350
- Total litros: 24.500litros/día
- Caudal medio: 0.28litros/segundo
- Caudal punta: 0,81litros/segundo (con un coef. de simultaneidad de 2,87)

Para el saneamiento, se considera que el vertido es el 80% del consumo, por tanto:

- Caudal vertido medio: 0.23litros/segundo
- Caudal vertido punta: 0,651litros/segundo (con un coef. de simultaneidad de 2,87)

10.3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

10.4. Conclusiones del Informe Ambiental Estratégico y su incidencia en la tramitación y contenidos del Plan Especial

El Informe Ambiental Estratégico recibido durante la tramitación ambiental, concluye que la ordenación propuesta **no implica impactos ambientales adversos significativos, por lo que no se considera necesario efectuar un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria**, siempre y cuando se tengan en cuenta los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental recogidos en el mismo tanto para el Plan Especial como para el Documento Ambiental Estratégico.

Las respuestas y aportaciones recibidas durante el periodo de consultas se han considerado en dicho informe ambiental estratégico, que de manera resumida son las siguientes:

ORGANO/ ADMINISTRACIÓN INFORMANTE	FECHA	SINTESIS DE LOS ASPECTOS CON INCIDENCIA EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL PLAN ESPECIAL O EN SU TRAMITACIÓN
Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Archivos de la Dirección de Cultura. Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la DFG	22oct2024	Se confirma la no existencia de elementos protegidos de patrimonio cultural (arquitectónico o arqueológicos) en el ámbito y se señala que el Camino de Santiago pasa por las inmediaciones del ámbito. Su protección se encuentra regulada por el Decreto 2/2012, de 10 de enero y su modificación Decreto 66/2022. Cualquier afección al mismo deberá cumplir con lo establecido en estos Decretos.	No hay. Este asunto ya se menciona en el DAE realizado.
Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Departamento de Cultura y Política Lingüística, Dirección de Patrimonio Cultural del GV	29nov2024	No se aprecia afección al patrimonio cultural en el ámbito del Plan Especial.	No hay
Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del GV	03dic2024	No se considera necesario emitir informe	No hay
Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua (URA)	05dic2024	El ámbito se encuentra en la zona de influencia de Costas (500m) del Dominio Marítimo Terrestre. En este sentido el informe recoge que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realizará de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual, ni romperla armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva. Al estar la actuación fuera de la zona de policía de cauces, y por tanto, alejada de cauces superficiales, no es previsible que se produzcan afecciones sobre los mismos como resultado de la ejecución de los desarrollos del Plan. Se recuerda que, en cumplimiento del Plan Hidrológico	Será necesario solicitar informe de Costas.

		de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta etc.). En relación al abastecimiento de agua, se considera que las determinaciones del Plan Especial no suponen un incremento significativo de recursos hídricos. En relación al saneamiento se recuerda que se deberá garantizar la correcta depuración de las aguas residuales generadas en los nuevos desarrollos propuestos y en caso de que sea necesario se deberá proceder a la modificación de la autorización de vertido de la EDAR. Se deberá aportar en fases posteriores del Plan Especial informe del Ente Gestor (Consorcio de Aguas de Gipuzkoa) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento y el adecuado tratamiento de las aguas residuales de los futuros desarrollos.	Será necesario solicitar informe al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa
Dirección de Infraestructuras de Transporte. Departamento de Movilidad Sostenible del GV	18oct2024	La modificación no causa impacto ni afección alguna en las infraestructuras ferroviarias de su competencia.	No hay
Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la DFG	22oct2024	El Plan Especial no conlleva pérdida de suelos agrarios, ya que se desarrolla en suelo urbano.	No hay
Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología. Vice consejería de Seguridad. Departamento de Seguridad del GV		El ámbito se sitúa en la zona de intensidad IV-V según el Plan de Emergencia ante el riesgo sísmico, con lo cual el municipio está exento de realizar un plan de emergencia al respecto. Sin embargo, se deberá tener en cuenta, en las nuevas construcciones, la norma de construcción sismorresistente aprobada por el R.D. 997/2002. En el diseño de las posibles obras de drenaje que pudieran derivar de las obras realizadas, se tendrán en cuenta que las isomáximas de precipitación en el ámbito son de 250 mm/día para un periodo de retorno de 500, según el Estudio Pluviométrico del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.	No hay

La normativa urbanística de este Plan Especial se ha completado con **los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental definidas en el Informe Ambiental Estratégico.**

11. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

11.1. Impacto en función del género

Marco Normativo

Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo y la resolución 40/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En esta legislación se establecen las siguientes determinaciones:

Memoria y Anejos

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4 BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS
NNSS DE GETARIA. Fase: Ap.Inicial.

Marz/2025/Martx

21/26

-Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

-Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto ajustar las condiciones de ordenación de la parcela donde actualmente se ubica el centro cultural Eskualtxeta para responder a la necesidad de edificar 20 alojamientos dotacionales.

Se trata por tanto de reedificar una parcela ya urbanizada con unos parámetros de edificabilidad y uso distintos, pasando de ser un edificio equipamental, de uso esporádico, más bien diurno y posiblemente más intensivo entre semana, a un uso de tipología residencial.

Desde el punto de vista del impacto en función del género se considera que esta actuación tendrá impacto positivo en la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres, ya que, por un lado, el uso que se pretende no es discriminatorio (uso residencial y uso de aparcamiento de vehículos) y por otro lado, con esta actuación edificatoria se va a dinamizar más la vida de este barrio, con la atracción de 20 nuevas unidades familiares/convivenciales, que hará más seguro este tramo de la calle, especialmente por la noche.

Por ello se estima que el presente expediente de Plan Especial se puede considerar correctamente incluido en las dos excepciones a) y d) del subapartado 1 del apartado 2 "Objeto" de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género establecida en la Resolución 40/2012, de 21 de agosto anteriormente mencionada.

En relación a la excepción del apartado a), lo anterior tiene una clara justificación si se considera que el proyecto no afecta a los derechos e intereses legítimos de la ciudadanía ya que el PEOU solamente contiene determinaciones geométricas y de concreción de actividades y usos que, no establecen condicionantes de ordenación espacial o de naturaleza de las actividades que puedan originar diferencias objetivas o de relevancia desde el punto de vista del género, o a los intereses legítimos de hombres y mujeres.

En relación a la excepción del apartado d) es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar y desarrollar una norma ya vigente, que es el planeamiento general de Getaria. Por tanto, del contenido de las determinaciones de este PEOU, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que los nuevos parámetros introducen cambios no sustanciales por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres.

De acuerdo con lo indicado, **podemos concluir que el presente expediente no precisa de la elaboración del informe de impacto en función del género, aspecto que se evaluará por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Getaria competente en la materia.**

A continuación, se adjunta el Anexo II de las *"directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres"* cumplimentado según el formato oficial aportado a estos efectos:

Anexo II a las directrices. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial de Ordenación urbana en la AU.4 BALENCIAGA (PARCELA g.00) de las NNSS de Getaria.

2. Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Getaria

3. Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc relacionadas con el proyecto:

NNSS de Getaria, Plan Territorial Parcial del área funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) y Directrices de Ordenación del Territorio. Sin incidencia en la evaluación previa del impacto en función del género.

4. Objetivos generales del proyecto:

- Ajustar las condiciones de ordenación de la parcela donde se ubica el actual centro cultural Eskualtxeta, del ámbito AU.4 Balenciaga, para responder a la necesidad de desarrollar 20 Alojamientos Dotacionales.
- Además, la propuesta posibilita la creación de aparcamientos rotatorios para residentes del ámbito AU.4 en las plantas semisótano del nuevo edificio, no ligados a la cesión al dominio público otorgado a los alojamientos dotacionales, es decir, manteniéndose la titularidad patrimonial municipal en estas plantas.
- Por otro lado, la propuesta integrará las mejoras en accesibilidad que el Ayuntamiento prevea en el entorno de la parcela de manera coordinada con la nueva ordenación prevista en este Plan Especial.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5. Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

Este documento modifica y desarrolla una norma vigente, que son las Normas Subsidiarias de Getaria en el ámbito de la AU.4, y sus determinaciones no resultan sustanciales en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. En relación a los usos y en ambos casos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos.

De esta manera, el impacto en materia de género se circunscribe al diseño de la ordenación en lo que se refiere a los espacios públicos, que podría generar alguna diferencia entre mujeres y hombres desde el punto de vista de la seguridad de las personas originados por el futuro resultado espacial de la ordenación urbanística. Pero teniendo en cuenta la ordenación propuesta, la modificación de las características del espacio público existente no hace sino favorecer las condiciones de igualdad de género, con la revitalización de un tramo de la calle y de una zona del municipio. .

Esto es debido a que se sustituye un equipamiento tipo centro cultural, que tiene un uso esporádico, por nuevos usos residenciales/ alojamientos dotacionales que aumentarán el número de familias/ unidades convivenciales con sus correspondientes flujos de movimiento a través principalmente de Kristobal Balentziaga kalea.

11.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Por otro lado, el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre, *sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi*, regula en su Capítulo IV la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, y establece que los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan para realizar la evaluación de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los técnicos competentes, el equipo redactor del presente documento ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Para ello, es necesario en primer lugar determinar si el desarrollo de este PEOU podría tener efectos significativos en la situación sociolingüística del municipio por el aumento previsible del número de habitantes. Para ello se tienen en cuenta los siguientes indicadores:

- Variaciones en el número de habitantes del municipio.
- Modificaciones en el número de visitantes al municipio.
- Otras afecciones a la situación sociolingüística del municipio.

A tal efecto se deberá considerar que el número de viviendas se verá incrementado en 20 viviendas.

Con estos datos el órgano municipal ha solicitado a ELE BATZORDENA un documento de alcance que determine la necesidad o no de realizar un Estudio de Impacto Lingüístico. **La respuesta a dicha solicitud (informe emitido el 25 de enero de 2025) ha sido que no hay necesidad de realizar dicho estudio** a la vista del índice de Evolución de 0,00puntos en la situación sociolingüística del municipio con la construcción los 20 alojamientos dotacionales.

11.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico del PEOU, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio. Este documento contribuye a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

12. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

DOCUMENTO A – MEMORIA y ANEXO

DOCUMENTO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO C – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO E – RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F – PLANOS

DOCUMENTO G – ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

DOCUMENTO H – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

marzo 2025 martxoa



Por parte del equipo redactor

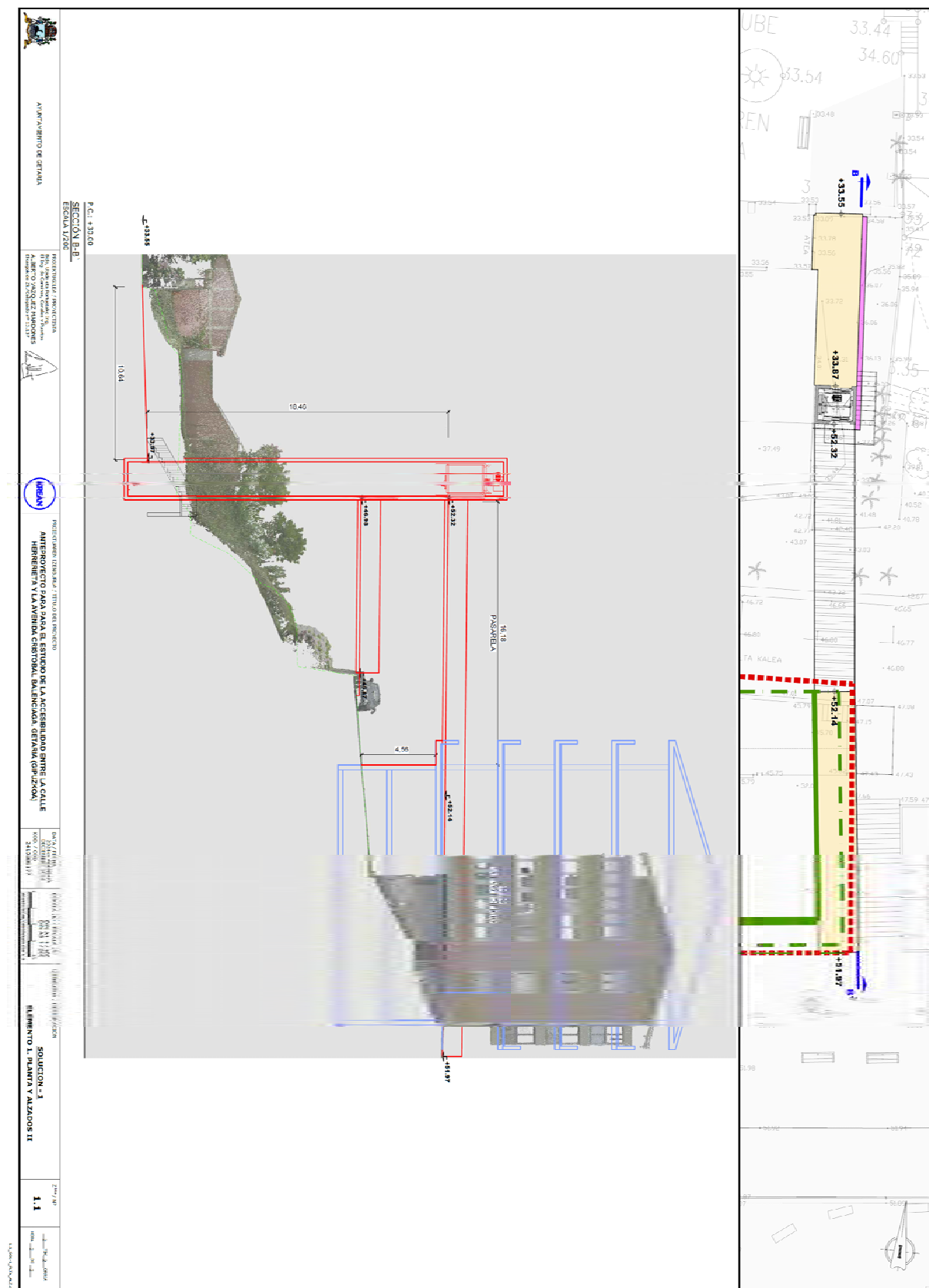


María Rodríguez Aguirre
Arquitecta



Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta

ANEXO: IMAGEN DE LA PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO PARA EL ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD ENTRE LA CALLE HERRERIETA Y LA AVENIDA CRISTOBAL BALENCIAGA. (DIC.2024).





KREAN, S.COOP.



B

Normativa urbanística

Proyecto ☐ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor ☐ Sustatzailea

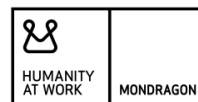
**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha ☐ Data

Marzo/2025 /Martxo

Autor ☐ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**





Índice

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..... 3

**TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LA NUEVA PARCELA DE ALOJAMIENTOS
DOTACIONALES IV.3 DEL AU.4 BALENCIAGA. 4**

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del A.U. 4 de las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) de Getaria comprendidos en la parcela catastral con referencia 6494028 (nº finca 6189974E) y regirán en toda la extensión de la misma, desde el día siguiente a la publicación en el Boletín oficial de Gipuzkoa del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las presentes normas urbanísticas.

La superficie total de la parcela es de **517 m²** según medición sobre topográfico digitalizado.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- 1.- El presente Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU) entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA Y ANEJOS
- DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO
- DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- DOCUMENTO H. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, es la normativa urbanística de desarrollo, junto con los planos de ordenación, la que posee específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística de las NNSS de Getaria.

3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución

- 1.- Para la ejecución del contenido del presente PEOU, en lo que se refiere a la ejecución de los nuevos edificios previstos, únicamente será necesaria la redacción de un Proyecto de Ejecución de la nueva edificación, que incluirá la urbanización complementaria.
- 2.- No se permitirá la ocupación del edificio hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dicho edificio de manera correcta en función del proyecto de ejecución, y esté en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LA NUEVA PARCELA DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES IV.3 DEL AU.4 BALENCIAGA.

Artículo 5. Criterios y objetivos de ordenación

- Ajustar las condiciones de ordenación del ámbito AU.4 Balenciaga para responder a la necesidad de desarrollar la propuesta de ejecución de Alojamientos Dotacionales.
- Posibilitar aparcamientos rotatorios para residentes del ámbito AU.4 en las plantas semisótano del nuevo edificio, no ligados a la cesión al dominio público otorgado a los alojamientos dotacionales, es decir, manteniéndose la titularidad patrimonial municipal en estas plantas.
- Incorporar las mejoras en accesibilidad que el Ayuntamiento prevea en el entorno de la parcela de manera coordinada con la nueva ordenación prevista en este Plan Especial.

Artículo 6. Régimen urbanístico general (ordenación estructural)

1.-Zonificación Global: Zona A.2/IV (Residencial en edificación abierta)”

2.-Condiciones particulares de edificación:

- Condiciones de regulación de la edificabilidad:

* Edificabilidad en el subámbito IV.3:

-Sobre rasante:2.030m²

-Bajo rasante:920m²

- Condiciones particulares de uso:

El régimen general de edificación y uso de la zona global se define en el art.11 de las NNSS Getaria.

- Condiciones particulares de parcelación:

En el subámbito IV.3 las subzonas ordenadas podrán ser objeto de división en parcelas independientes.

Artículo 7. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución (ordenación estructural)

1. Clasificación del suelo: SUELO URBANO

2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: EJECUCIÓN DIRECTA

3. Programa de Actuación: "EN EJECUCIÓN"

Artículo 8. Ordenación Pormenorizada

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- a) La zonificación pormenorizada recogida en el presente PEOU está adaptada a la sistematización y regulación material de la calificación pormenorizada establecida en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS de Getaria.

Las condiciones de zonificación pormenorizada son las que se definen en el plano O.3 de este PEOU, en particular, se delimita un nuevo subámbito IV.3 donde se distinguen subzonas pormenorizadas sobre y bajo rasante:

-Subzona pormenorizada de tipología "g.00. Equipamiento comunitario" sobre rasante, con una superficie de 517m².

-Subzona pormenorizada de tipología "k.10. Aparcamiento" bajo rasante, con una superficie de 517m², que está emplazada bajo la rasante de la subzona g.00.

- b) Características de la ordenación:

-Edificabilidad física nueva:

-Subzona g.00: uso de Equipamiento Comunitario2.030m² de techo

-Edificabilidad urbanística nueva:

-Subzona k.10: uso de aparcamiento.....920m² de techo

2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Para el régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas se toma de referencia lo establecido en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas Generales de las NNSS de Getaria.

Las alineaciones sobre y bajo rasante a respetar por la nueva edificación del subámbito IV.3 son las que se definen en el plano O.3 de este PEOU. En particular:

- a) Perfil y altura de la edificación en la parcela:

-Subzona g.00 (sobre rasante).....B+3 y altura máxima 14,20m (la referencia para medición del altura se recoge en el citado plano desde la cota de rasante +51,9).

-Subzona k.10 (bajo rasante).....2SS (tomando como referencia las cotas de forjados del aparcamiento colindante en el subámbito IV.2.

b) Régimen de dominio:

-Subzona g.00 (sobre rasante).....uso y dominio público.

-Subzona k.10 (bajo rasante).....propiedad patrimonial del Ayto de Getaria.

c) Régimen de uso:

- Subzona g.00 Equipamiento Comunitario (sobre rasante):

- o Régimen de uso

*Uso propiciado: Uso de equipamiento comunitario, en la modalidad de Uso de equipamiento asistencial del art. 8 de las NNSS, equivalente a Alojamientos Dotacionales de la legislación vigente.

*Usos admisibles: Usos auxiliares al de Alojamiento Dotacional; Usos de servicios básicos.

*Usos prohibidos: todos los no incluidos en las modalidades anteriores.

- o Uso de los espacios no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público allí donde se señala expresamente en la documentación gráfica de este PEOU, con el objeto de que puedan servir de paso en el caso de que los estudios de accesibilidad elaborados por el Ayuntamiento lo consideren necesarios.

El resto se destinarán a jardines o lugares de estancia/protección para los usuarios de los alojamientos dotacionales.

- o Criterios de implantación de los usos admisibles:

En planta baja: Usos auxiliares al de Alojamiento Dotacional y Usos de servicios básicos.

En planta primera, segunda y tercera: uso de Alojamientos Dotacionales

En el caso de que hubiera planta bajo cubierta, con carácter general, se permitirán únicamente usos auxiliares de los Alojamientos Dotacionales de las plantas inferiores.

- o Número de Alojamientos Dotacionales: El número máximo será de 20

- o Condiciones generales de Habitabilidad: Los Alojamientos Dotacionales cumplirán con la normativa específica para este tipo de viviendas establecida en el Decreto 80/2022 de 28 de junio de regulación de condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la CAPV.

- -Subzona k.10 Aparcamiento (bajo rasante):

- o Régimen de uso

*Uso propiciado: Garaje

*Usos admisibles: Usos auxiliares al de Garaje; Usos de servicios básicos.

*Usos prohibidos: todos los no incluidos en las modalidades anteriores.

Se dispondrá un único acceso al aparcamiento por la rampa de acceso al aparcamiento de la finca colindantes, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable y sea necesario un segundo acceso, en cuyo caso se realizará por la calle Herrerieta.

3. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

La nueva subzona IV.3 tendrá el carácter de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (física) por ejecución de dotación pública.

La categorización del suelo del subámbito IV.3 se representa gráficamente en el plano O.1 de este PEOU.

4. CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTION URBANÍSTICA Y EJECUCION

a) Condiciones generales de gestión y ejecución:

El PEOU define una Actuación de Ejecución de Dotación Pública (EDP.IV.3) tal y como se refleja en el plano PO.02 "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del nuevo subámbito IV.3", cuyo desarrollo se prevé a través de una actuación directa.

La ejecución de la EDP pasa por la redacción de un Proyecto de Ejecución de Dotación Pública, que a su vez llevará definida la urbanización complementaria que sea necesaria.

La configuración jurídico-formal del conjunto conformado por las subzonas pormenorizadas de tipología g.00 y k.00 se adecuará a los criterios asociados a su consideración como un único complejo inmobiliario, eso sin perjuicio de su tratamiento conforme a otros criterios que, siendo acordes con los establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia, se estimen adecuados para la consecución de los objetivos planteados.

En el contexto de la configuración jurídico-formal de ese conjunto se determinarán los criterios que se estimen adecuados para la correcta organización y funcionamiento del mismo, incluidas, entre otras las servidumbres que con ese fin resulten convenientes.

Se determinarán también las servidumbres necesarias para acceder a los aparcamientos de la subzona k.00 desde la subzona colindante k.10.IV.1, emplazar y conducir las correspondientes infraestructuras de servicios urbanos, etc.

A los efectos de proceder a la citada configuración, se procederá a la formulación del documento que se estime adecuado para ello, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

b) Régimen de la edificación existente:

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este PEOU. Los edificios fuera de ordenación se han reflejado en el plano PO.02. "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del nuevo subámbito IV.3",

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

c) Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización complementaria de la nueva dotación pública y los aparcamientos resultantes de esta ordenación, así como las cargas correspondientes a la gestión y derribo de la edificación en situación de fuera de ordenación correrán a cargo de la actuación, de la forma establecida en el Convenio suscrito por las partes implicadas.

d) Plazos para la ejecución

Los plazos para la ejecución de este subámbito IV.3 son los establecidos en el documento Criterios de Organización y gestión.

5. MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este documento.

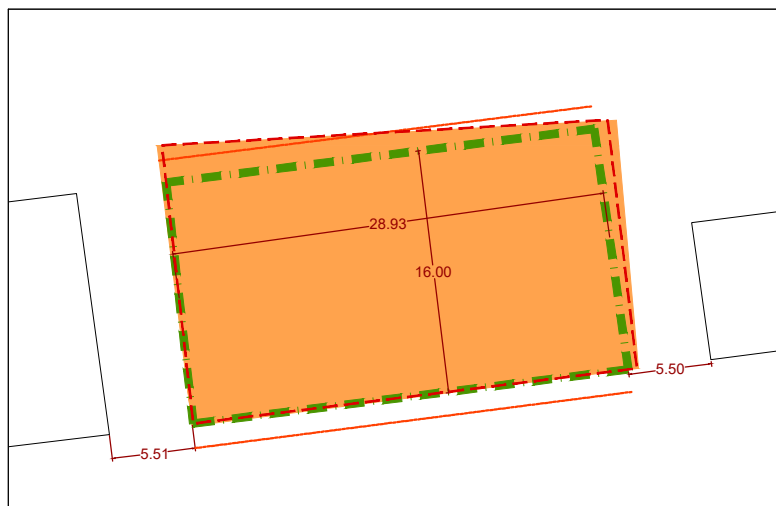
Por otro lado, y de acuerdo al Informe Ambiental Estratégico emitido durante la tramitación ambiental de este documento, el programa de vigilancia ambiental que incorpora el Documento Ambiental Estratégico será vinculante y de obligado cumplimiento. Sus determinaciones, deberán, asimismo, tenerse en cuenta en los instrumentos de desarrollo del plan especial (proyectos de urbanización y edificación). Además, tanto en los proyectos de urbanización como de edificación, se deberá incluir un presupuesto para asegurar la puesta en marcha tanto de las medidas protectoras y correctoras, como del programa de vigilancia ambiental y se establecerán los responsables de su ejecución.

6. RECOMENDACIONES PARA LA EDIFICACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA SOSTENIBILIDAD

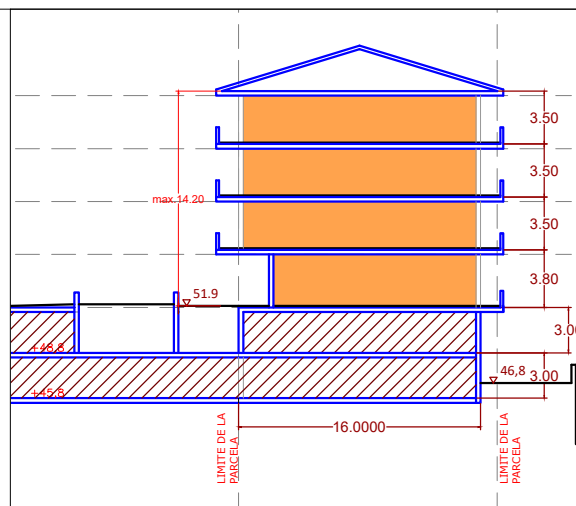
El nuevo edificio del subámbito IV.3 deberá de justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos o criterios de carácter general desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- Instalación de elementos constructivos para el ahorro energético
- Ventilación adecuada
- Instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje.
- Ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas
- Soluciones técnicas para el ahorro energético en sus instalaciones de alumbrado, calefacción y consumo de agua
- Utilización de energías renovables
- Instalación de punto de agua y red de saneamiento de aguas fecales, para la adecuada limpieza del núcleo de comunicación vertical.

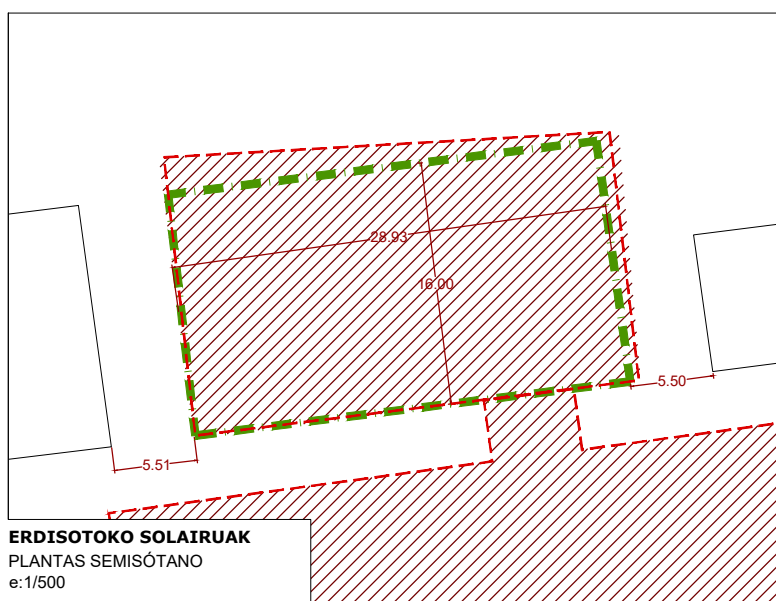
7. FICHA GRÁFICA



GOIKO SOLAIRUAK
PLANTAS ALTAS
e:1/500



SEKZIOA
SECCIÓN
e:1/500



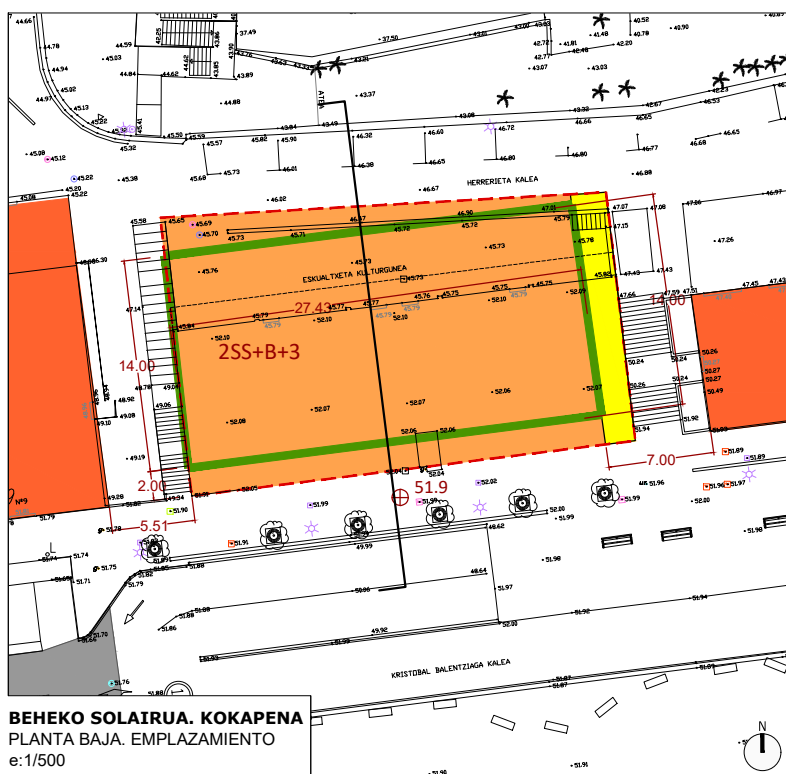
ERDISOTOKO SOLAIRUAK
PLANTAS SEMISÓTANO
e:1/500

Lerrokadurak eta Sestrak ALINEACIONES Y RASANTES

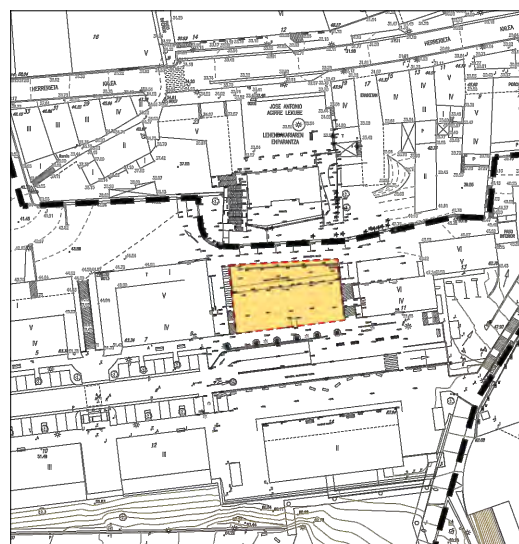
- Eraikinaren gehieneko lerrokadura sestra gainean eta azpian**
Alineación máxima de la edificación sobre y bajo rasante
- Eraikinaren atzera-emangunea beheko solairuan**
Retranqueo de la edificación en p.baja
- Baimendutako hegalkak dituzten fatxadak**
Fachada con vuelos autorizados
- Partzela eremua**
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



marzo 2025 martxoa



Por parte del equipo redactor

María Rodríguez Aguirre
Arquitecta

Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta



KREAN, S.COOP.



C

Directrices de organización y gestión de la ejecución

Proyecto □ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor □ Sustatzailea

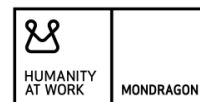
**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxo

Autor □ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**





Índice

1.	GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACION.....	3
1.1.	Justificación de la delimitación de la Actuación de Ejecución de Dotación Pública.....	3
1.2.	Condición de ejecución urbanística	3
2.	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA	3

1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACION

1.1. Justificación de la delimitación de la Actuación de Ejecución de Dotación Pública

De acuerdo al artículo 56.1. b) y l) de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso el Plan Especial de Ordenación Urbana, podrá delimitar ámbitos de actuación que puedan ejecutarse de manera directa, como son las actuaciones de ejecución de dotación pública para la generación de nuevos elementos de la red de sistemas locales.

El presente PEOU delimita la Actuación de Ejecución de Dotación Pública IV.3 en una parcela que ya tiene la condición de sistema local de Equipamiento Comunitario en las NNSS vigentes. El plano PO.02 "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del nuevo subámbito IV.3" de este PEOU establece la delimitación de la Actuación Integrada.

Tal y como define la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 139, estas actuaciones pueden ejecutarse de manera directa, en este caso, a través de una licencia de edificación ya que el suelo pasa a ser propiedad del Gobierno Vasco por cesión gratuita del Ayuntamiento de Getaria en virtud del Convenio suscrito por ambas partes el 23 de mayo de 2023.

1.2. Condición de ejecución urbanística

La ejecución de la dotación pública (Alojamientos Dotacionales) perteneciente a la red de sistemas locales del municipio definida en este PEOU pertenece a la esfera de actuación pública, y comprende las obras de edificación y urbanización complementaria adecuadas en cada caso.

Para su ejecución se requiere la previa redacción del proyecto de edificación que corresponda.

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Se establece un plazo máximo de 4 años para el inicio de las obras de edificación a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

marzo 2025 martxoa



Por parte del equipo redactor

María Rodríguez Aguirre
Arquitecta

Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta



KREAN, S.COOP.



D

Estudio de viabilidad económico financiera

Proyecto □ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor □ Sustatzailea

**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxoa

Autor □ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**



Índice

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	3
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
3.	RESUMEN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
5.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	3

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

De acuerdo al art. 68 y 69 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, el contenido de los planes especiales se formalizará en 6 documentos, unos de ellos es el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

En este caso, al tratarse de una actuación directa edificatoria solo se valorarán los costes estimados de ejecución del nuevo edificio y su urbanización complementaria.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1. Estimación económica del coste de las obras de edificación y obtención del suelo

Se estima una valoración de las obras de ejecución de los Alojamientos Dotacionales basado en proyectos de edificación similares que se manejan:

1. OBTENCIÓN DEL SUELO:	0€
2. DERRIBOS Y DEMOLICIONES	30.000€
3. COSTE EJECUCIÓN DEL EDIFICIO:	2.500.000€
TOTAL	2.530.000€
4. (+19% Beneficio Industrial)	3.010.700€
5. COSTES DE HONORARIOS, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN, FINANCIEROS (15%)	451.605€
TOTAL	3.462.305€

2.1. Análisis de la viabilidad económica

En este caso no tiene sentido realizar una valoración de la viabilidad económica de la actuación, puesto que se trata de una actuación pública, financiada por el Gobierno Vasco.

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

A continuación, se realiza una valoración del impacto de las actuaciones previstas en la hacienda pública local, tanto en lo que afecta a la implantación como al mantenimiento de las infraestructuras resultantes, así como a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

En el apartado anterior se ha calculado el coste total de ejecución y obtención de los suelos estimado para materializar esta propuesta. Esto es: 3.462.305 €.

Ya se ha descrito, que dicha cuantía la asume el Gobierno Vasco, por lo que no supone incidencia en el presupuesto de gasto del Ayuntamiento de Getaria.

Costes de mantenimiento de la infraestructura

En relación al coste de mantenimiento del edificio, este documento únicamente considera como coste a cargo del Ayuntamiento el del mantenimiento de las plantas de semisótano que se destinarán a aparcamientos rotatorios, ya que una vez ejecutado el edificio de Alojamientos Dotacionales el Ayuntamiento se encargará de la gestión del uso y mantenimiento de los aparcamientos de las plantas de semisótano.

Se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de dichos aparcamientos rondará los 6.000 €/año., pero también hay que considerar que esos aparcamientos darán unos ingresos por la concesión de las plazas de aparcamiento resultantes (930m^2 techo / 30m^2 por plaza = 30 plazas de aparcamiento aproximadamente). Si se considera un valor medio por plaza de 17.000€ para una concesión de 50 años, resulta que los ingresos por este concepto ascienden a 10.200€/ año.

Por tanto, se considera que la concesión de los aparcamientos será viable en sí misma y por tanto, los costes de mantenimiento no tendrán impacto en las haciendas públicas del Ayuntamiento de Getaria.

marzo 2025 martxo



Por parte del equipo redactor

María Rodríguez Aguirre
Arquitecta

Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta



KREAN, S.COOP.



Resumen ejecutivo

Proyecto □ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor □ Sustatzailea

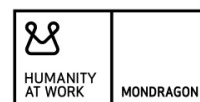
**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxo

Autor □ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**





Índice

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	ANTECEDENTES	3
3.	ÁMBITO Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	3
3.1.	Delimitación y características físicas del ámbito.....	3
3.2.	Objetivos del Plan Especial de Ordenación Urbana	4
4.	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	4
4.1.	Descripción general de la ordenación propuesta.....	4
4.2.	Zonificación propuesta	5
4.3.	Ficha gráfica	5

1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. No se han identificado cuestiones de género que lleven a la introducción de mecanismos e instrumentos específicos para lograr los objetivos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

2. ANTECEDENTES

El ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) se corresponde con la parcela catastral con referencia 6494028 (nº finca 6189974E) que se sitúa dentro del Municipio de Getaria entre las calles Herrerieta kalea y Kristobal Balentziaga.

Su redacción deriva del acuerdo suscrito entre el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Getaria para la "Promoción de Alojamientos Dotacionales en Kristobal Balentziaga kalea del término municipal de Getaria" (Convenio suscrito el 23 de mayo de 2023), en una parcela en la que es necesario modificar sus parámetros edificatorios para tal fin.

3. ÁMBITO Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito del Plan Especial es la parcela catastral con referencia 6494028 (nº finca 6189974E) que se integra en la trama urbana del Municipio de Getaria entre Herrerieta kalea y Kristobal Balentziaga kalea.

La parcela limita:

al Norte, con Herrerieta kalea
al Sur, con Kristobal Balentziaga kalea
y al Este y Oeste con sendas escalinatas públicas de conexión entre las dos calles.

En la actualidad existe una edificación que absorbe el desnivel entre las dos calles (que de media es de unos 6 metros), con acceso desde Herrerieta kalea (la más baja), llamado Eskualtxeta Kultur Gunea y destinado a usos para la comunidad. La cubierta de esta edificación es la plazoleta anexa a Kristobal Balentziaga kalea. Esta parcela tiene una zona libre de edificación frente al acceso a los locales desde Herrerieta kalea, que tiene forma triangular. Ambas calles están conectadas por sendas escalinatas que se sitúan en los bordes este y oeste de la parcela.

La superficie total de la parcela, según catastro, es de 527m² (según medición sobre el topográfico es de 527,88m²) y la edificación actual consta de dos plantas con locales comerciales y oficinas, con una superficie útil de 475m².

3.2. Objetivos del Plan Especial de Ordenación Urbana

- Ajustar las condiciones de ordenación de la parcela del actual centro cultural Eskualtxeta, situada en el ámbito AU.4 Balenciaga, para responder a la necesidad de desarrollar la propuesta de ejecución de Alojamientos Dotacionales.

Las NNSS de Getaria establecen unas condiciones de ordenación y ejecución en el ámbito AU.4 Balenciaga que será necesario adaptar a esta nueva necesidad, de tal modo que manteniéndose la ordenación de carácter estructural que recogen las NNSS, se ordene a través del Plan Especial la ordenación pormenorizada que permita desarrollar el uso de Alojamientos Dotacionales en la parcela del actual edificio de Eskualtxeta.

- Posibilitar aparcamientos rotatorios para residentes del ámbito AU.4 en las plantas semisótano del nuevo edificio, no ligados a la cesión al dominio público otorgado a los alojamientos dotacionales, es decir, manteniéndose la titularidad patrimonial municipal en estas plantas.

El Ayuntamiento tiene interés en ordenar un aparcamiento rotatorio en las plantas semisótano del nuevo edificio para dar servicio a los vecinos del barrio, que complemente el existente en la parcela contigua por el sur que parece tener mucha demanda. Esta es una cuestión de ordenación pormenorizada que el Plan Especial deberá ordenar en las condiciones de edificación uso y dominio que se establezca para la parcela.

- Incorporar las mejoras en accesibilidad que el Ayuntamiento prevea en el entorno de la parcela de manera coordinada con la nueva ordenación prevista en este Plan Especial.

El Ayuntamiento cuenta con un Plan de Accesibilidad redactado en 2020 que contemplaba una solución de accesibilidad entre Herrerieta kalea y Kristobal Balentziaga kalea a través de un ascensor por dentro del edificio Eskualtxeta. Asimismo, planteaba otra solución vertical entre Herrerieta kalea y la Plaza Lehendakari Agirre.

Con la nueva situación generada tras el Convenio firmado con el Gobierno Vasco el Ayuntamiento está reestudiando ambas soluciones, y por tanto el Plan Especial deberá coordinarse con este estudio e incorporar en el entorno del edificio la propuesta que finalmente resulte de dicho estudio.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Descripción general de la ordenación propuesta

Se ordena una nueva edificación con acceso desde Kristobal Balentziaga kalea de planta baja más tres plantas altas, y dos plantas de semisótano que se descuelgan hacia Herrerieta kalea. La edificabilidad total asignada sería 2.080 m² de techo sobre rasante y 930m² bajo rasante (para las plantas semisótano).

Las plantas de semisótano están destinadas a uso de Aparcamiento y las plantas altas incluida la baja a uso Equipamiento Comunitario.

Las alineaciones de las plantas altas de la nueva edificación (incluida la baja) se han ordenado de manera que se guarde una distancia mínima de 5,50m a las fachadas de los edificios colindantes en Kristobal Balentziaga kalea (con los números 9 y 11 respectivamente). Además, en planta baja la alineación a Kristobal Balentziaga kalea se ha retranqueado 2 metros, para que los alojamientos de la planta baja que dan a la calle puedan guardar su intimidad con los elementos arquitectónicos y la urbanización que el proyecto de ejecución determine en esa franja de 2 metros.

En previsión de que la mejora de la accesibilidad que está pendiente de resolverse reordene la escalinata de comunicación entre Kristobal Balentziaga kalea y Herrerieta kalea por su lado Este, se ha ordenado también un retiro de 2 metros de la alineación de planta baja a esa fachada.

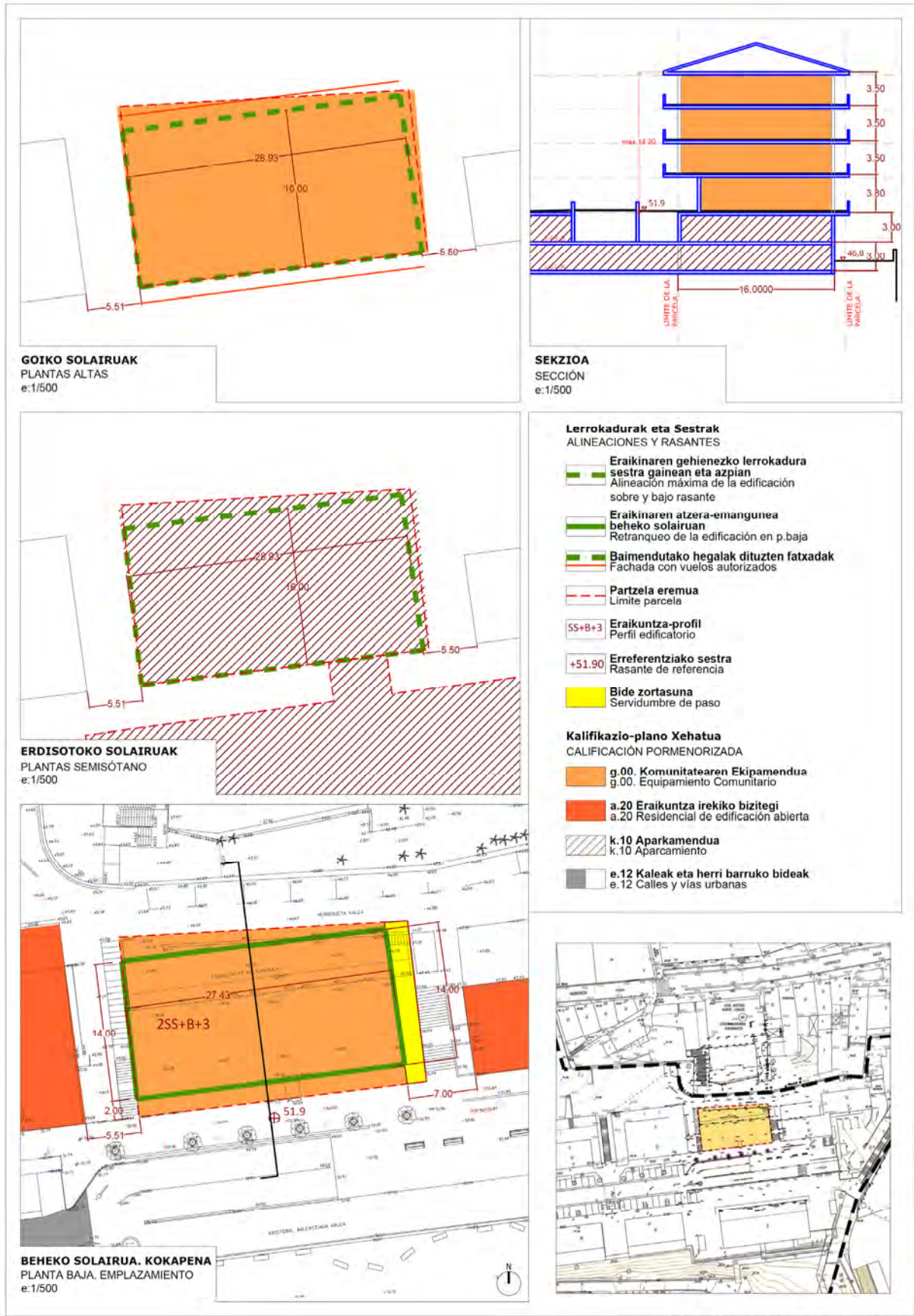
Las alineaciones de las plantas de semisótano se han dispuesto de tal manera que este aparcamiento conecte con el aparcamiento colindante en el subámbitos IV.2, ya que compartirán acceso por la rampa que se encuentra en Kristobal Balentziaga kalea. Según el proyecto de ejecución de dichos aparcamientos las cotas de las plantas de semisótano serían respectivamente +48,8 y +45,8, de tal manera que las del nuevo equipamiento se dispondrían a la misma cota para garantizar la continuidad y buen funcionamiento del acceso.



4.2. Zonificación propuesta

Parcela	Subzona		Edificabilidad máxima		Perfil máximo		Dominio
	Tipología	Superficie	Sobre rasante	Bajo rasante	s/r	b/r	
P1	g.00. Equipamiento comunitario	517m ²	2.030m ² para Uso de equipamiento asistencial (20 alojamientos dotacionales)		B+3		Uso y dominio público
	k.10. Aparcamiento	517m ²		920m ² para uso de garaje		2SS	Patrimonial Ayto. Getaria.

4.3. Ficha gráfica



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

marzo 2025 martxoa



Por parte del equipo redactor

María Rodríguez Aguirre
Arquitecta

Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta



KREAN, S.COOP.



Planos

Proyecto □ Proiektua

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4
BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial**

Promotor □ Sustatzailea

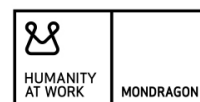
**Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura**

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxo

Autor □ Egilea

**María Rodríguez/ Ane Miren Martínez
Arquitecta/ Arquitecta**



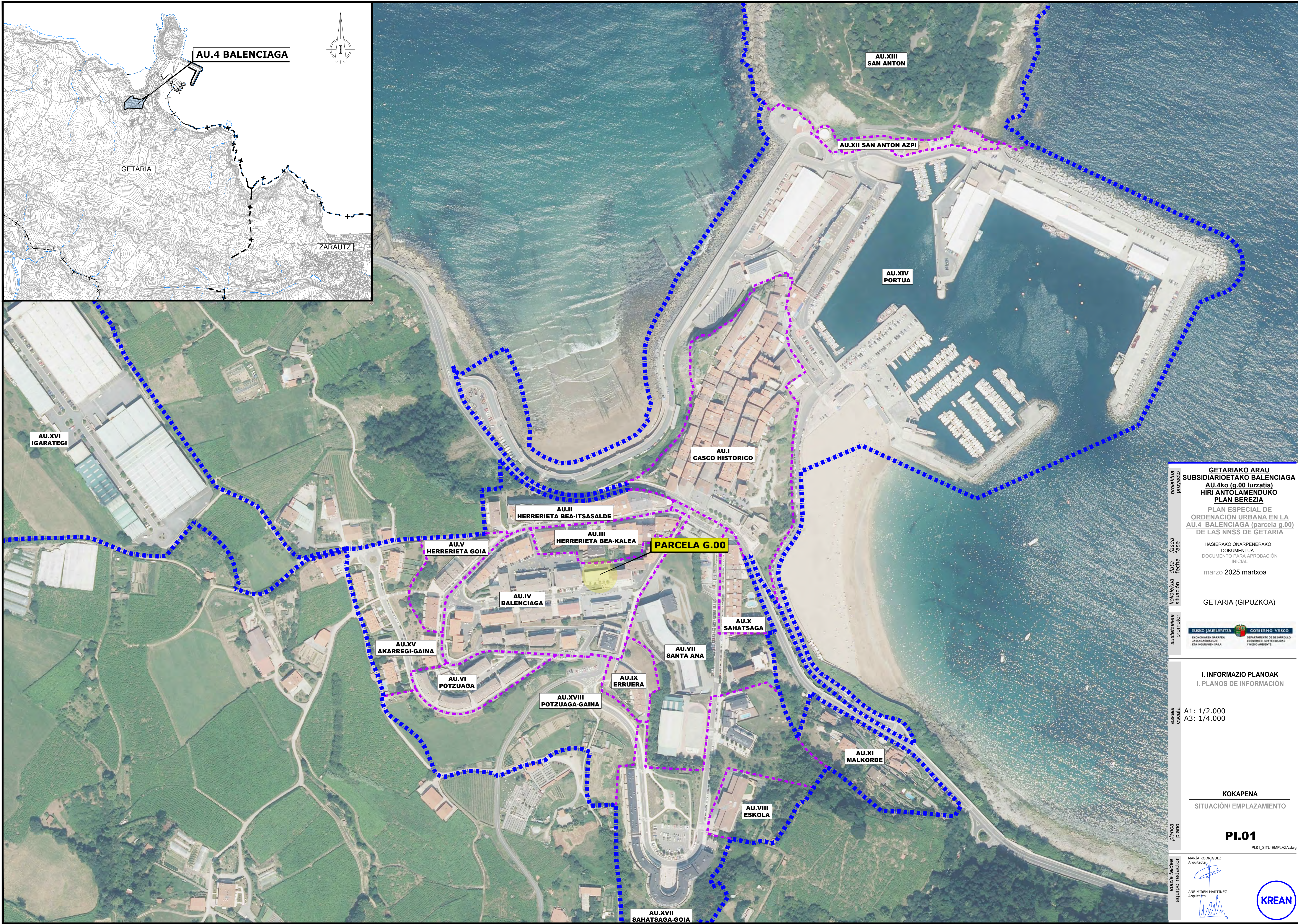
INDICE DE PLANOS

PI. planos de información

PI.01	Situación y emplazamiento
PI.02.1	Estado actual. Topografía
PI.02.2	Estado actual. Parcelación catastral y datos de la edificación actual
PI.02.3	Estado actual. Servicios existentes
PI.03	Planeamiento vigente. Delimitación de áreas urbanísticas e identificación de subámbitos y categorización en el AU.4 (Fuente: Mod. N°1 del PGOU)
PI.04	Planeamiento vigente. Zonificación pormenorizada en el AU.4 del PGOU de Getaria (Fuente: Mod. N°1 del PGOU)

III. planos de ordenación

PO.01	Delimitación del nuevo subámbito IV.3 y categorización del suelo en el AU.4 BALENCIAGA
PO.02	Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del nuevo subámbito IV.3
PO.03	Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes e integración de la mejora en la accesibilidad



proiektua 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	
fasea fase	HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA	
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
data fecha	marzo 2025 martxo	
	GETARIA (GIPUZKOA)	
kokalekua situación	GETARIA (GIPUZKOA)	
	sustatzailea promotor	
ELUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO ERKIDARAREN GARAPEN JASANGARRIAK ETA INGURUMEN SAILA DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE		
I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN		
eskala escala	A1: 1/2.000 A3: 1/4.000	
	KOKAPENA SITUACIÓN/ EMPLAZAMIENTO	
planoa plano	PI.01	
	PI.01_SITU-EMPLAZA.dwg	
idazle taldea equipo redactor	MARIA RODRIGUEZ Arquitecto	
	ANIE HIREN MARTINEZ Arquitecto	
KREAN KREAN, S. COOP. - www.krean.com		



P.C.: +35.00
SECCIÓN A-A
ESCALA 1/250

SECCION A-A
ESCALA 1/250

ESCALA 1/250

equipo redactor

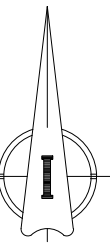
idazle taldea

ANNE KOURABUEZ
Arquiteta

ANE MIREN MARTINEZ
Arquiteta

KREAN

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

proyektua proyektua	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
fasea fasea	HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
data data	marzo 2025 martxoa
kaleakua situación	GETARIA (GIPUZKOA)

sustatzia promotor	ELUSKO JAULABITZA GOBIERNO VASCO ECONOMIAZ GARAIPEN DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
-----------------------	--

I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN

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

planoa planoa	MARÍA RODRÍGUEZ Arquitecta
	ANE MIREN MARTÍNEZ Arquitecta
labea labea equipo redactor	



FOTO Nº: 1



FOTO Nº: 2



FOTO Nº: 3

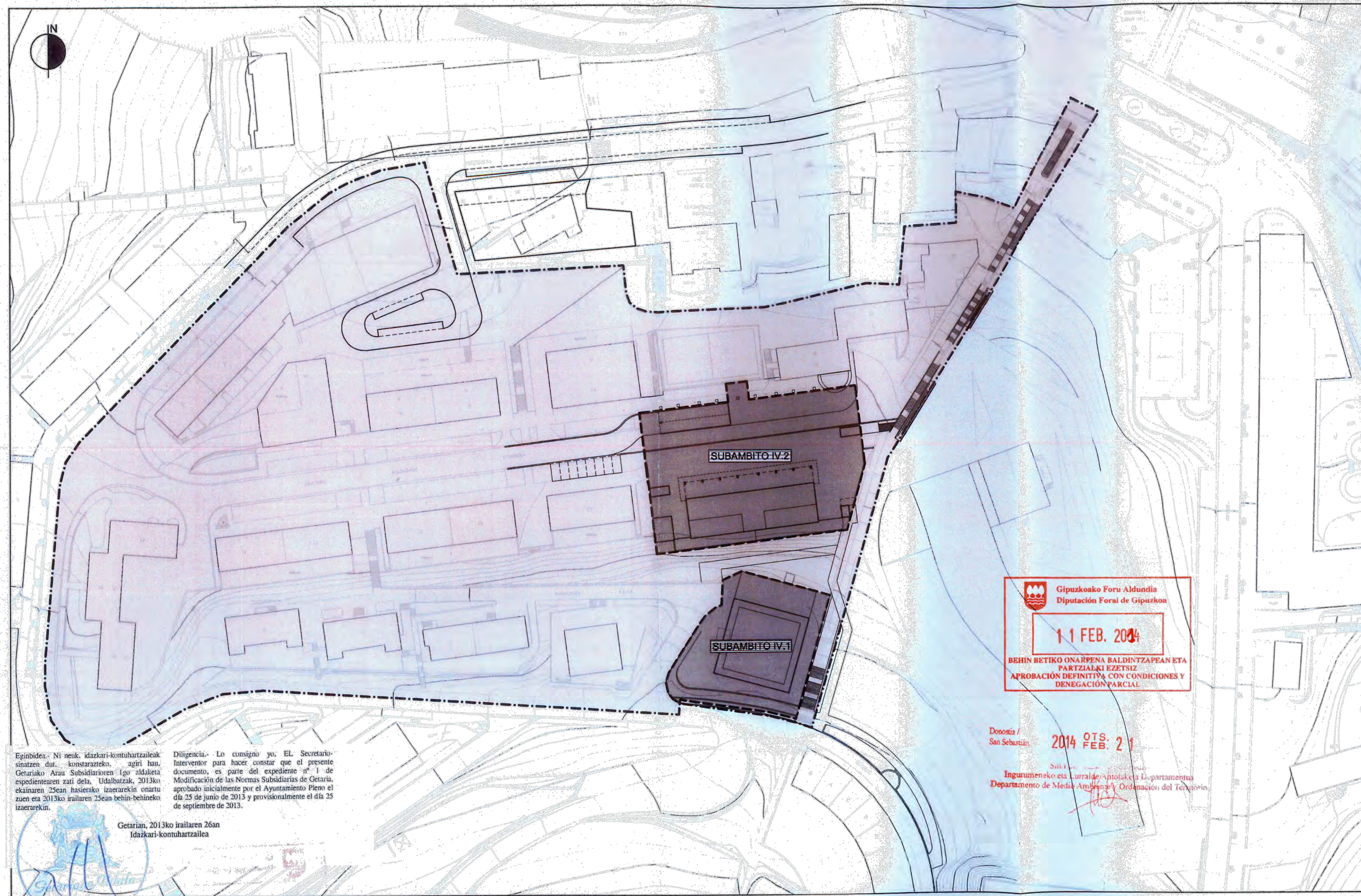
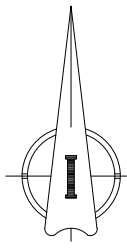


FOTO Nº: 4



FOTO Nº: 5





Eginbidea. Ni neuk, idazkari-kontuhartzaileak sinatzen dut, konstarazteko, agiri hau, Getariako Auzo Subsidiarioaren 1.º aldaletan, espedientearen zati dela. Udaltzatza, 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
--- DELIMITACION DE SUBAMBITO

SUELO URBANO CONSOLIDADO
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

SANTIAGO PEÑALBA, Arquitecto
MANU ARRUIBARRENA, Arquitecto
MIKEL IRIONDO, Abogado

PROMOTOR

GETARIARU UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

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

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

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOKUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACION
INICIAL

marzo 2025 martxo

GETARIA (GIPUZKOA)

ELUSKO JAHLARITZA
GOBIERNO VASCO
ERONOMIAEN GARAPEN,
JASANGARRITZA
ETA INGURUMEN UALA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONOMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

A1: 1/500
A3: 1/1.000

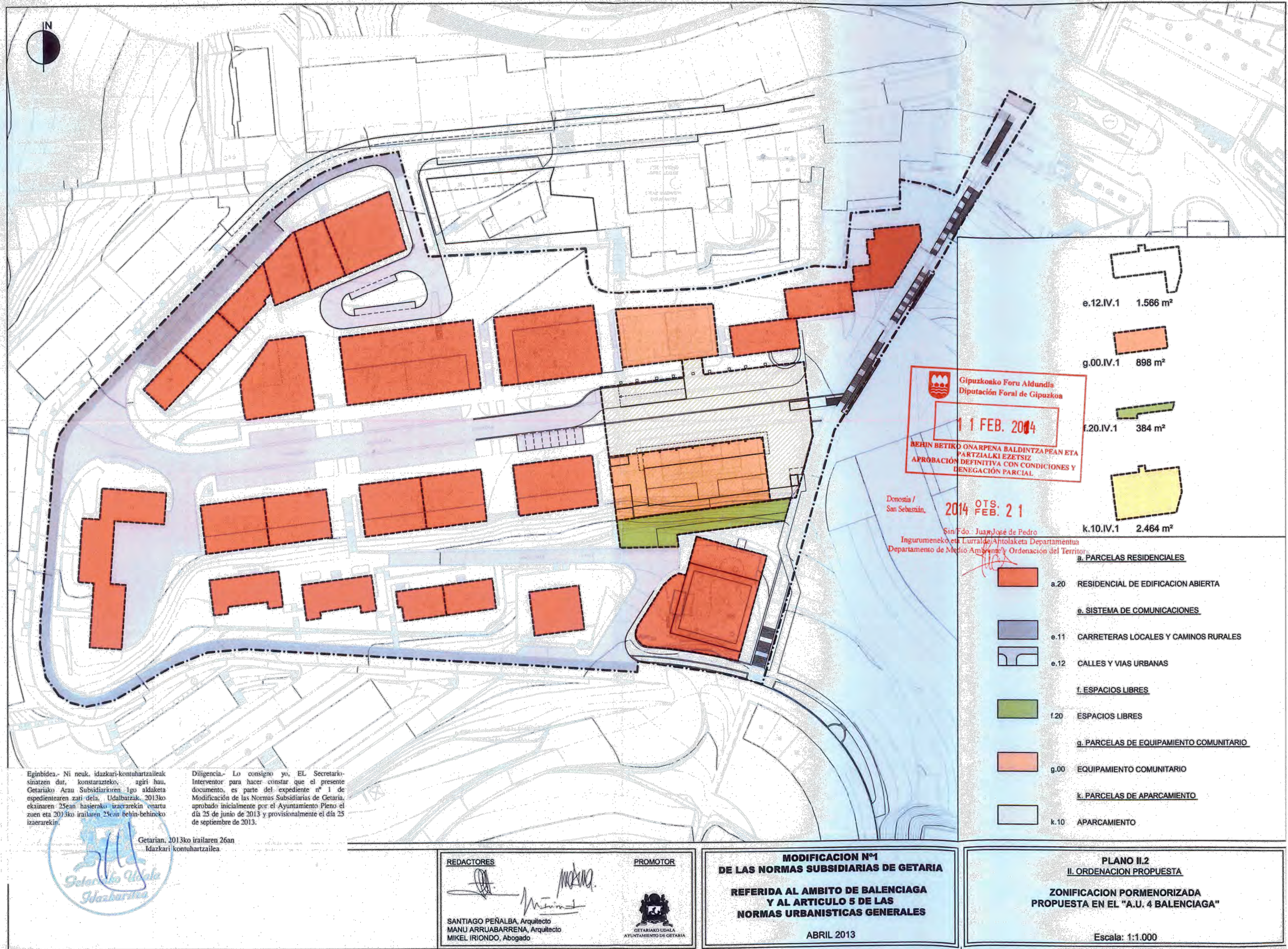
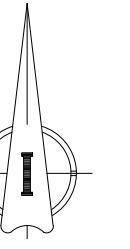
INDARREAN DAGOEN PLANGINTZA.
HIRIGINTZA-EREMUEN MUGAKETA
ETA AZPIEREMUEN IDENTIFIKAZIOA
ETA KATEGORIZAZIOA 4.HEan

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

PI.03
PI.03_PLANEA_VIGENT_DELIMITACION.dwg

MARÍA RODRIGUEZ
Arquitecta
ANE MIREN MARTINEZ
Arquitecta
KREAN

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



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

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOCUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN
INICIAL

marzo 2025 martxo

GETARIA (GIPUZKOA)

TUSKO LAURILARITZA
GOBIERNO VASCO
EKOLOGIA, LURRALDE, KULTURA
DEPARTAMENTO DE DE ARRALDE
EKOLOGIA, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

A1: 1/500
A3: 1/1.000

INDARREEN DAGOEN PLANGINTZA.
ZONAKATZE XEHATUA GETARIAKO
HAPOKO 4. HEan

PLANEAMIENTO VIGENTE.
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
EN EL AU.4 DEL PGOU DE GETARIA

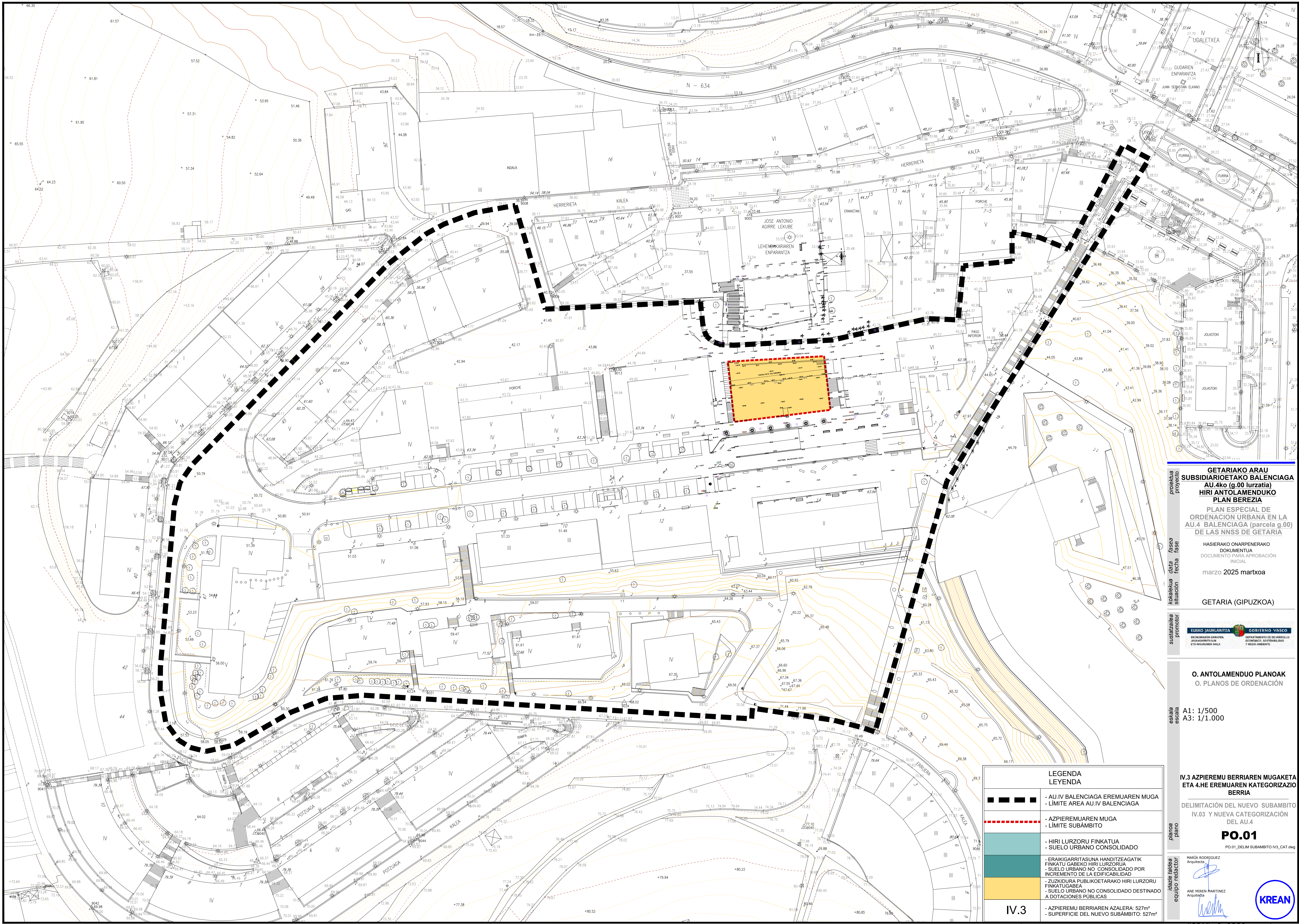
PI.04
PI.04_PLANA_VIGENT_ZONIFICACION.dwg

MARIA RODRIGUEZ
Arquitecta

ANE MIREN MARTINEZ
Arquitecta

KREAN

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



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**

ERAKOZTERAREN KATZEN
JASAGARRITZA
ETA INGURUMEN SAILA

DEPARTAMENTO DE DE SANROLU
ECONOMIA, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

O. ANTOLAMENDUO PLANOAK
O. PLANOS DE ORDENACION

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

MARIA RODRIGUEZ
Arquiteta

ANE MIREN MARTINEZ
Arquiteta

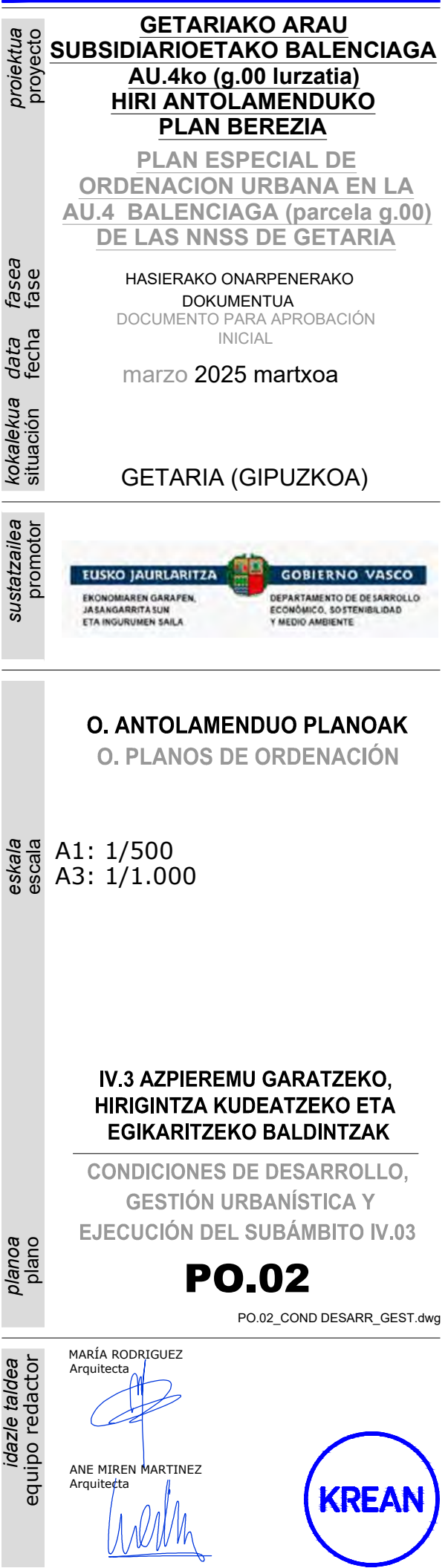
KREAN

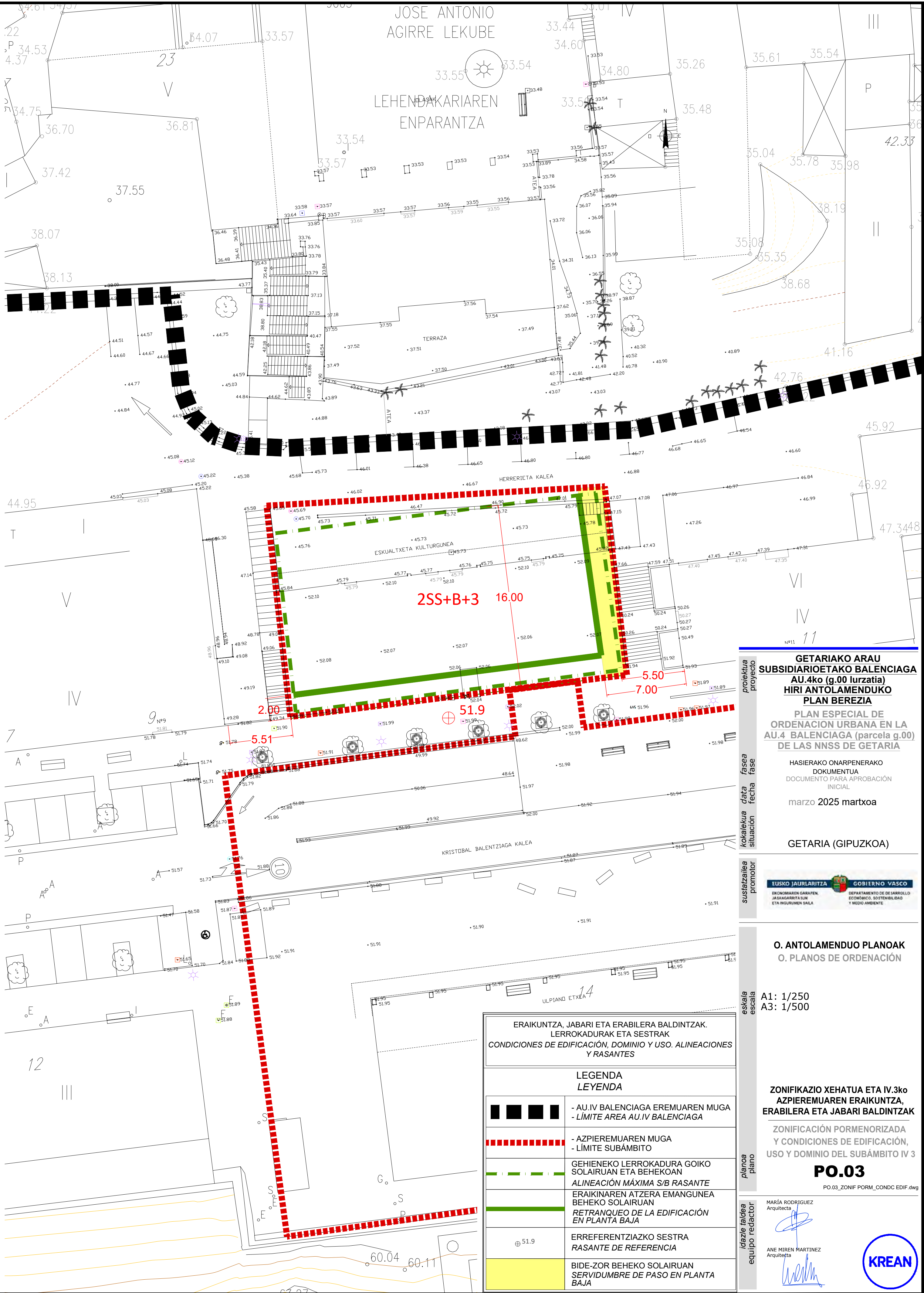
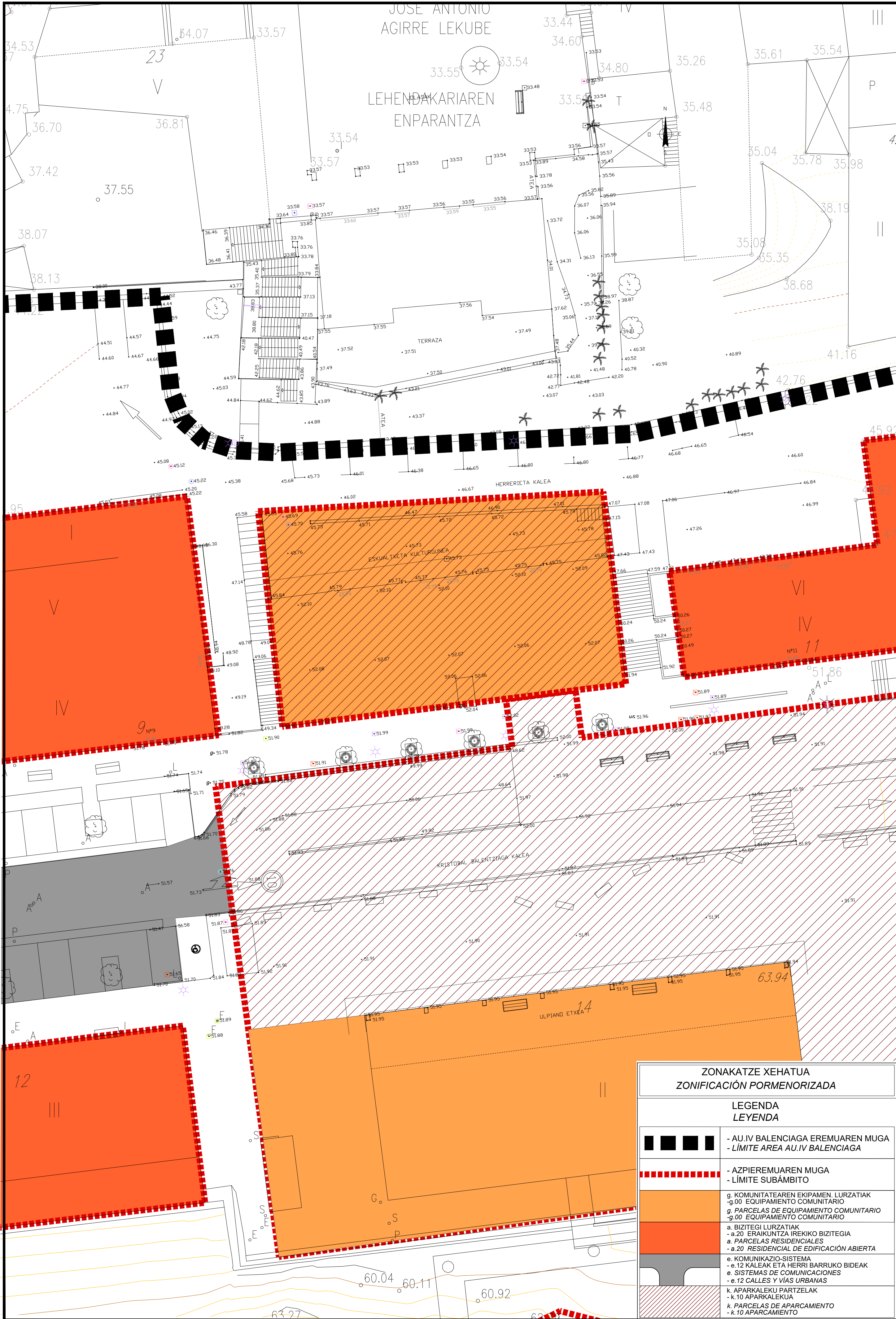
KREAN, S. COOP. - www.krean.com

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 lurzatiak)
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA

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

HASIERAKO ONARPENERAKO
DOKUMENTUA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN
INICIAL

marzo 2025 martxo

GETARIA (GIPUZKOA)

proiektua proiektu
fasea fase
data fecha
koloreak colores
situación situación
sustatzailea promotor

USKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

O. ANTOLAMENDUO PLANOAK
O. PLANOS DE ORDENACIÓN

A1: 1/250
A3: 1/500

estala escala
equipo equipo
plano plano

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

AÑE MIREN MARTINEZ
Arquitecta

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





G

Estudio de Impacto Acústico

Proyecto □ Proiektua

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA AU. 4 BALENCIAGA (PARCELA G.00) DE LAS NNSS DE GETARIA.
Fase: Ap.Inicial

Promotor □ Sustatzailea

Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritza/ Gobierno Vasco, Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

Fecha □ Data

Marzo/2025 /Martxo

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

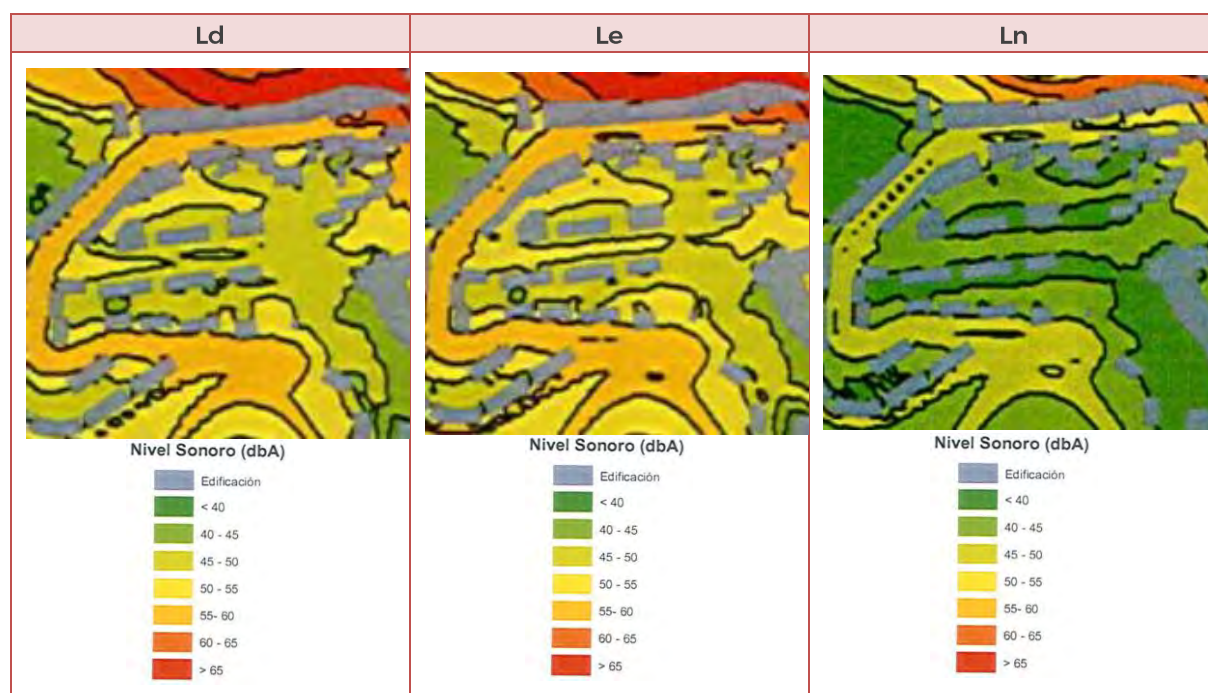
El Plan Especial se encuentra entre las calles Herrerieta y la Avenida Kristobal Balentziaga. Tanto en la situación actual como en la futura, son las calles más próximas las que mayor afección generan sobre el ámbito de estudio. Ambas calles tienen un volumen de tráfico rodado bajo.

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

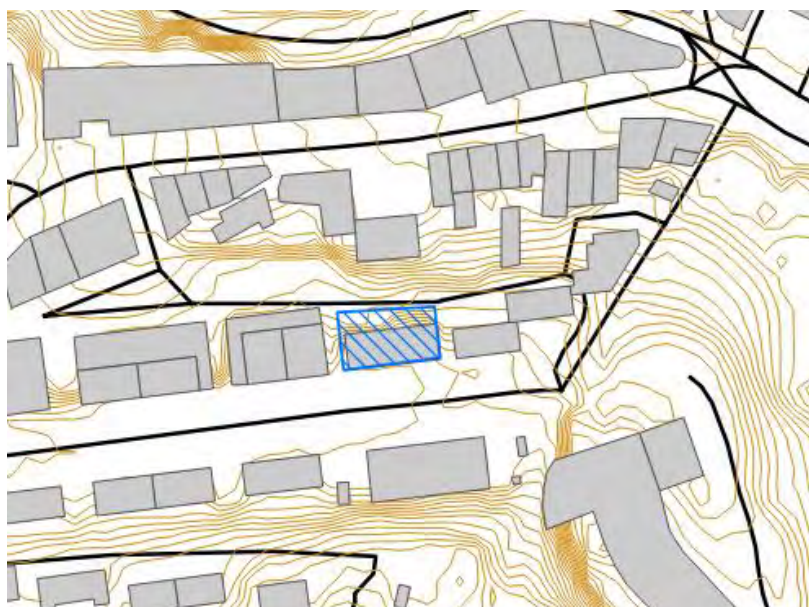
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

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.

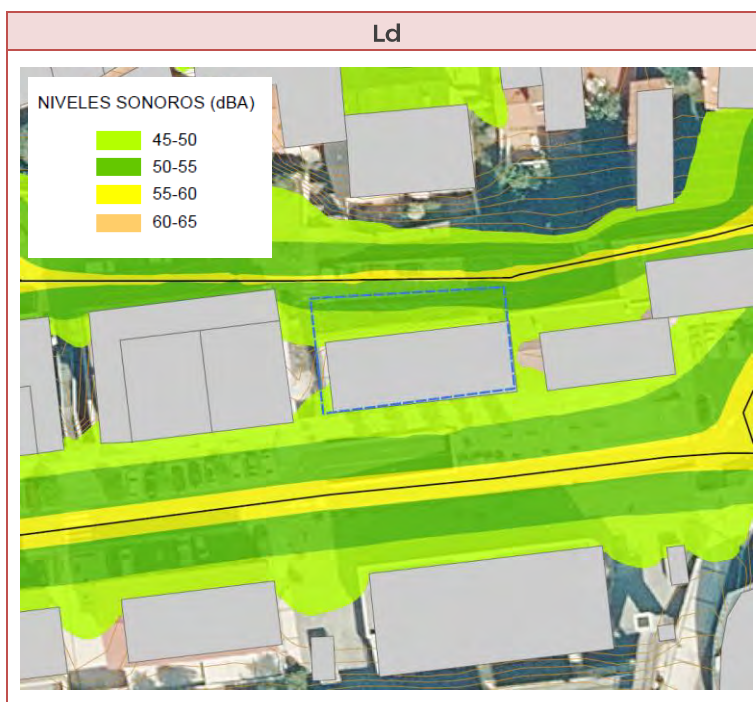
Para ello, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día,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

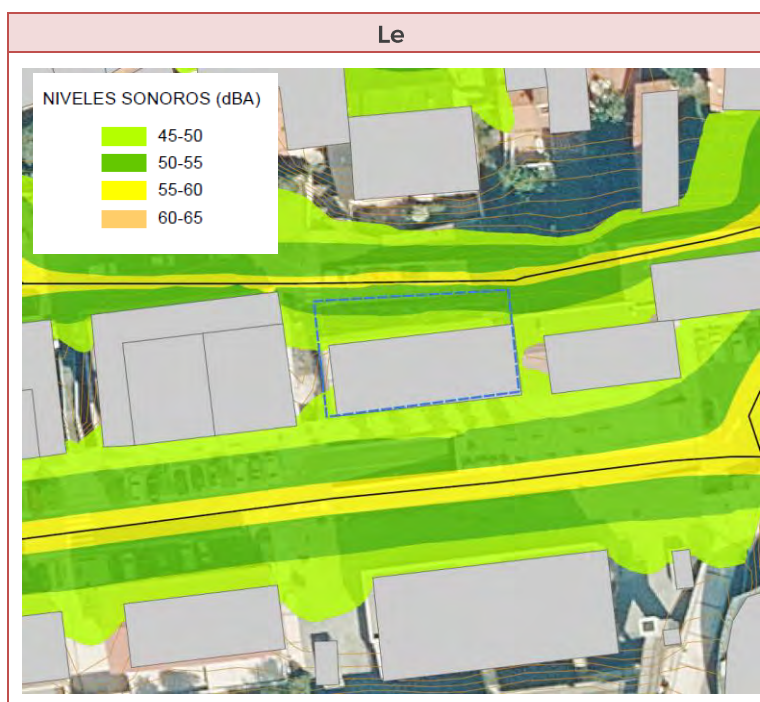
En base a los resultados obtenidos, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas, para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

3.4.4.1 Análisis de resultados

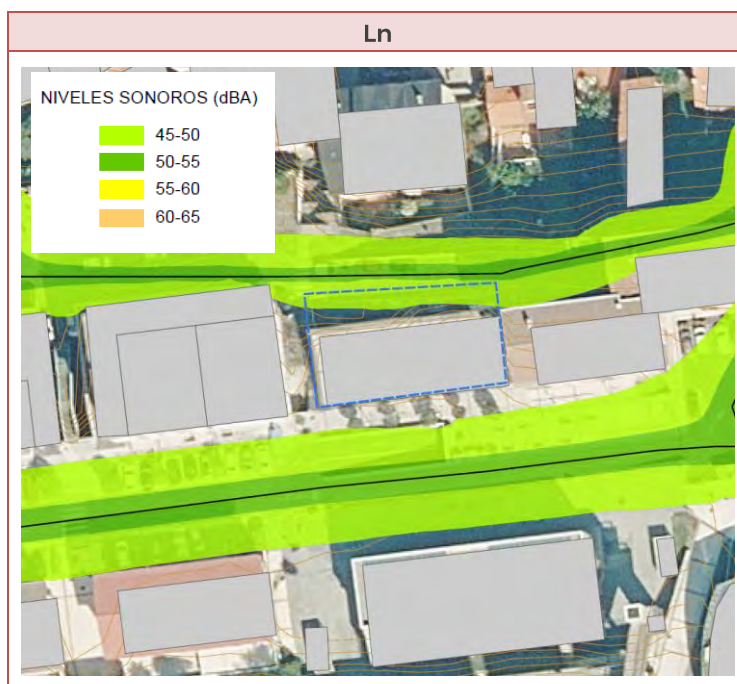
Niveles sonoros en período día (Ld)



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

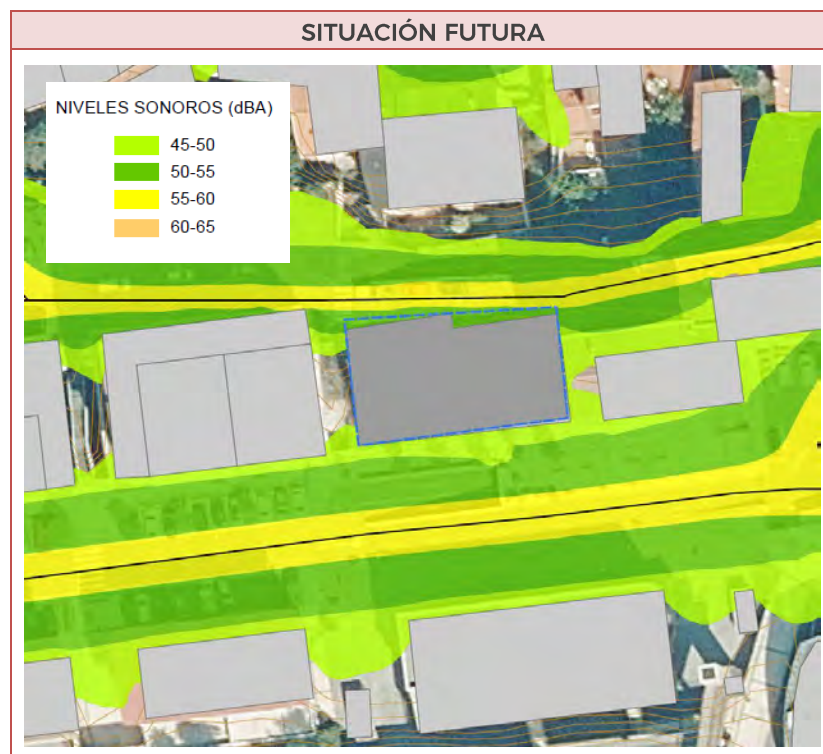
Siguiendo la misma metodología y atributos empleados para el cálculo de la situación actual; pero considerando los cambios estimados que podrían darse en el escenario futuro a 20 años vista, se ha procedido al cálculo de la situación futura.

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.

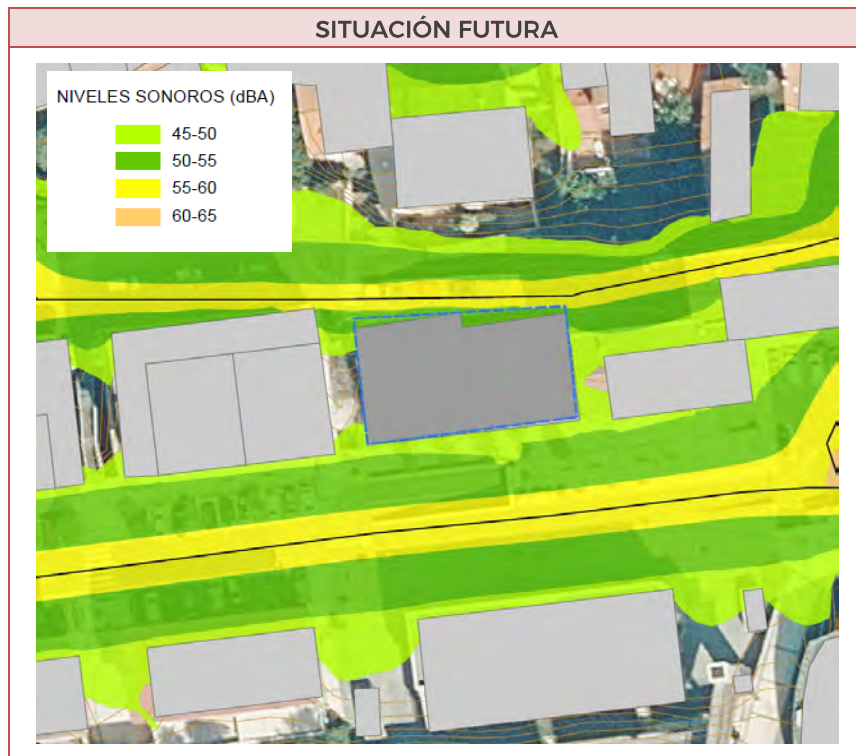
Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día,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

3.4.5.1 Análisis de resultados

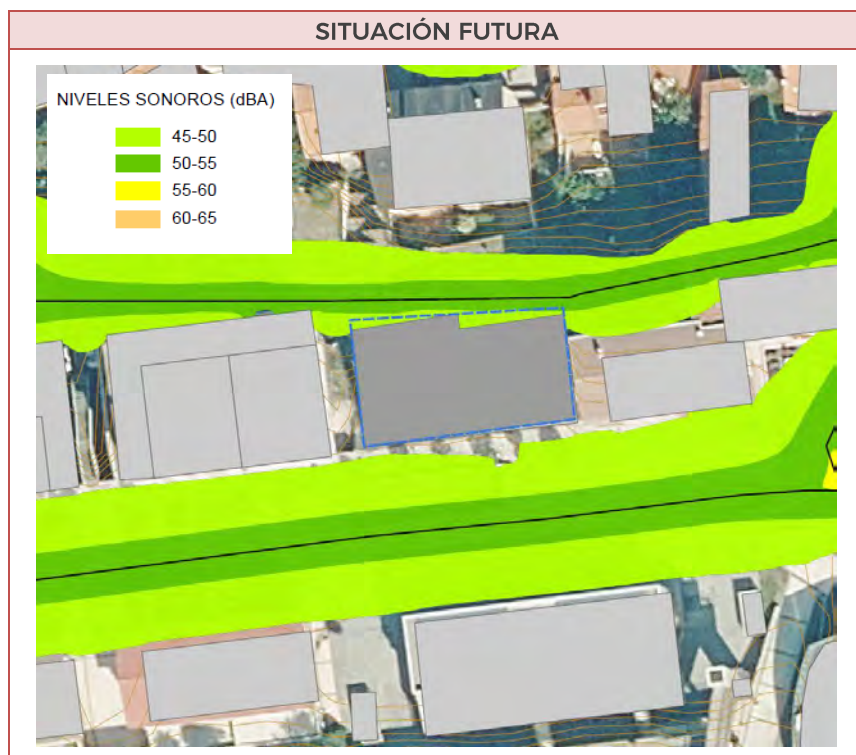
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



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



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



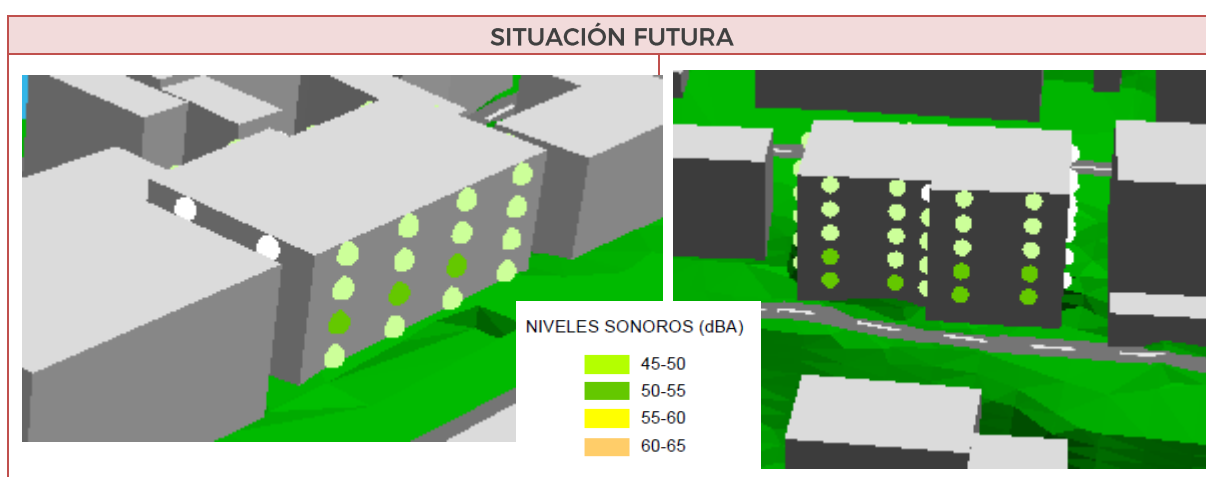
Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 50-55 dBA, y en el periodo noche hasta los 45-50 dBA en el edificio.

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.

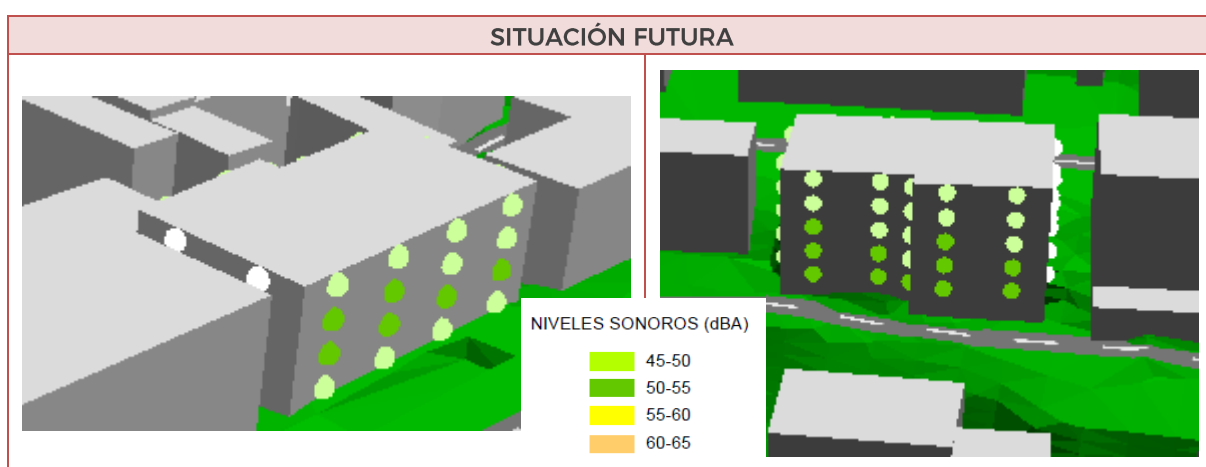
RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADA:

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.

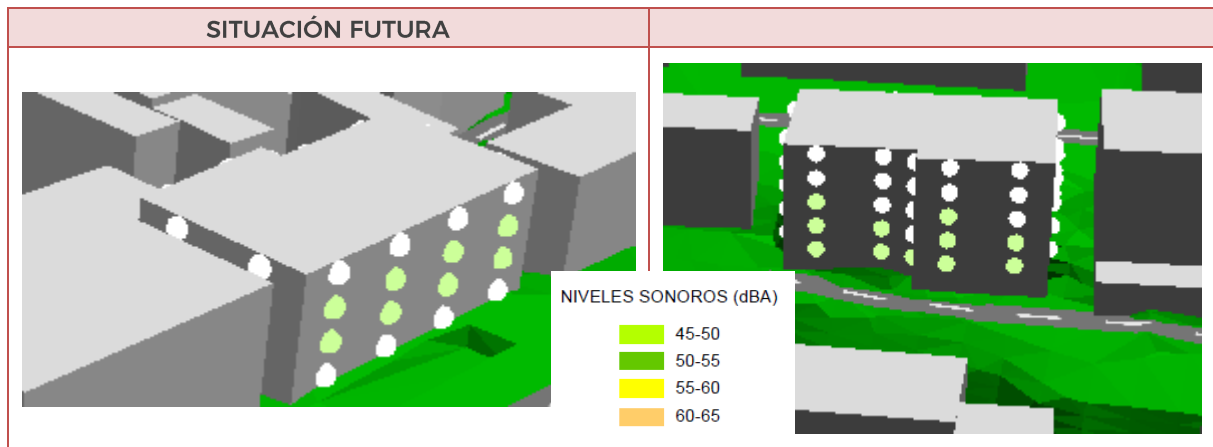
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



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.

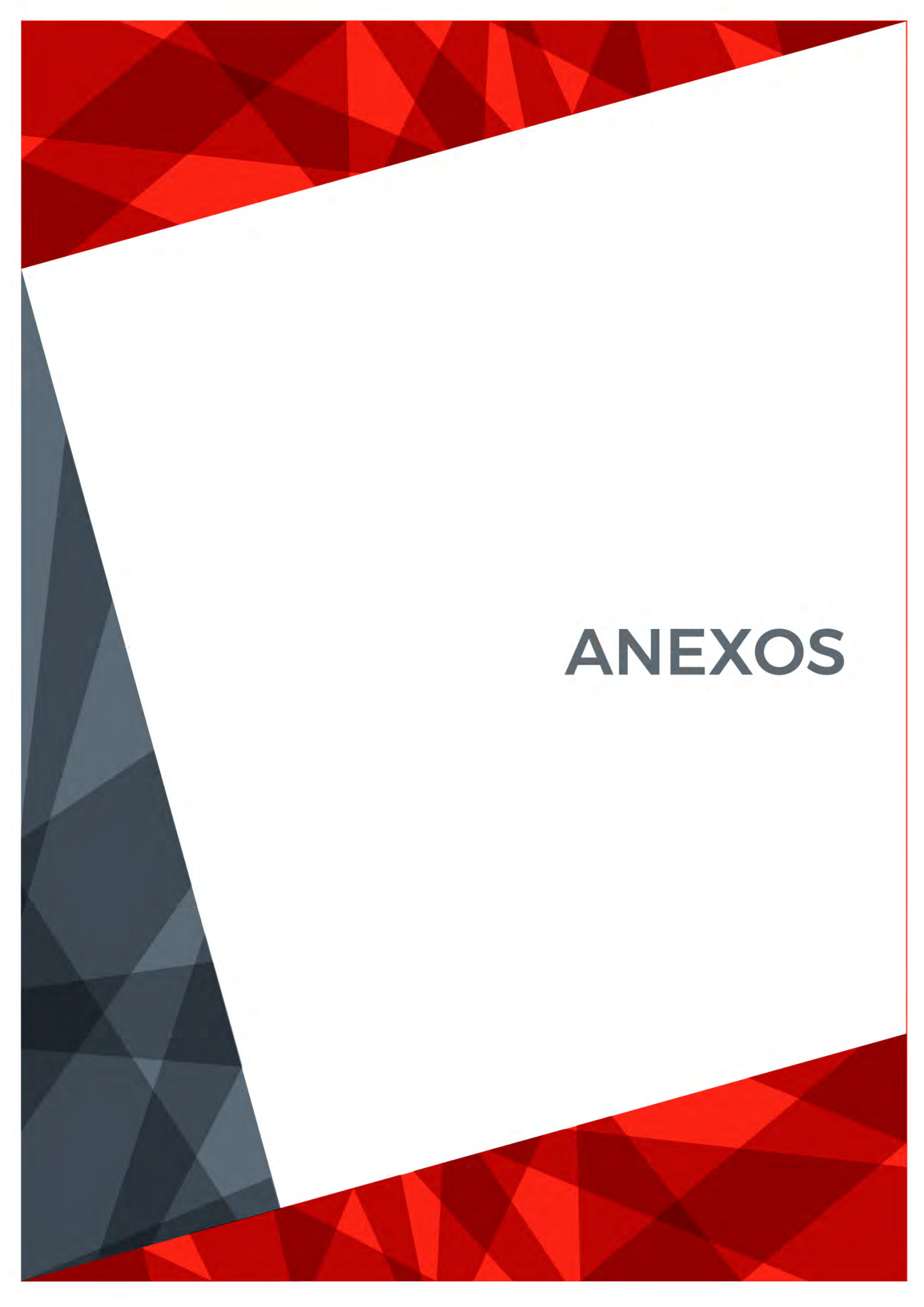
Por lo tanto, dado que en la situación futura se cumplen los objetivos de calidad acústica, no es necesario adoptar más medidas para cumplir los valores límite establecidos en la normativa.

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:

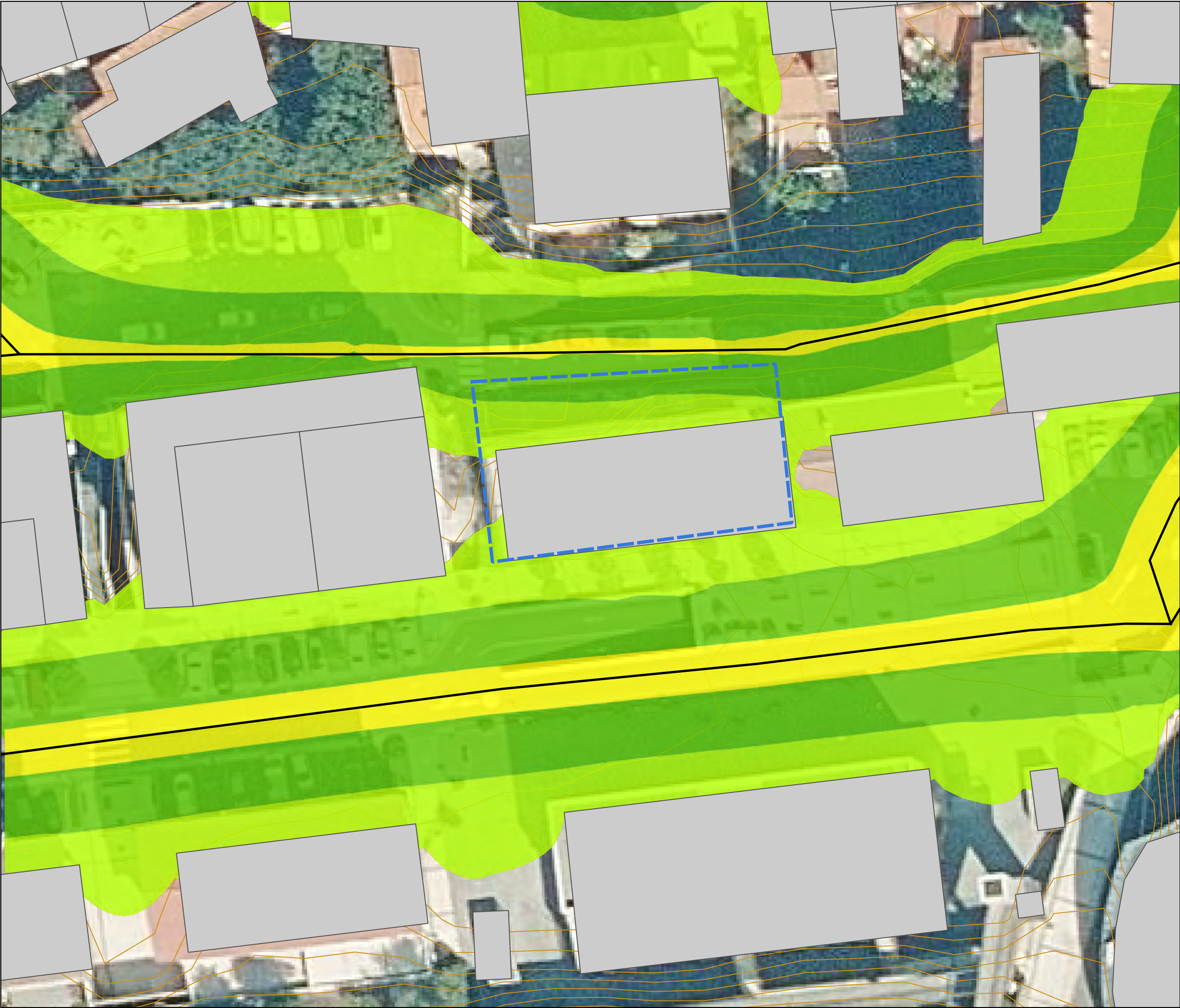
- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.



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:

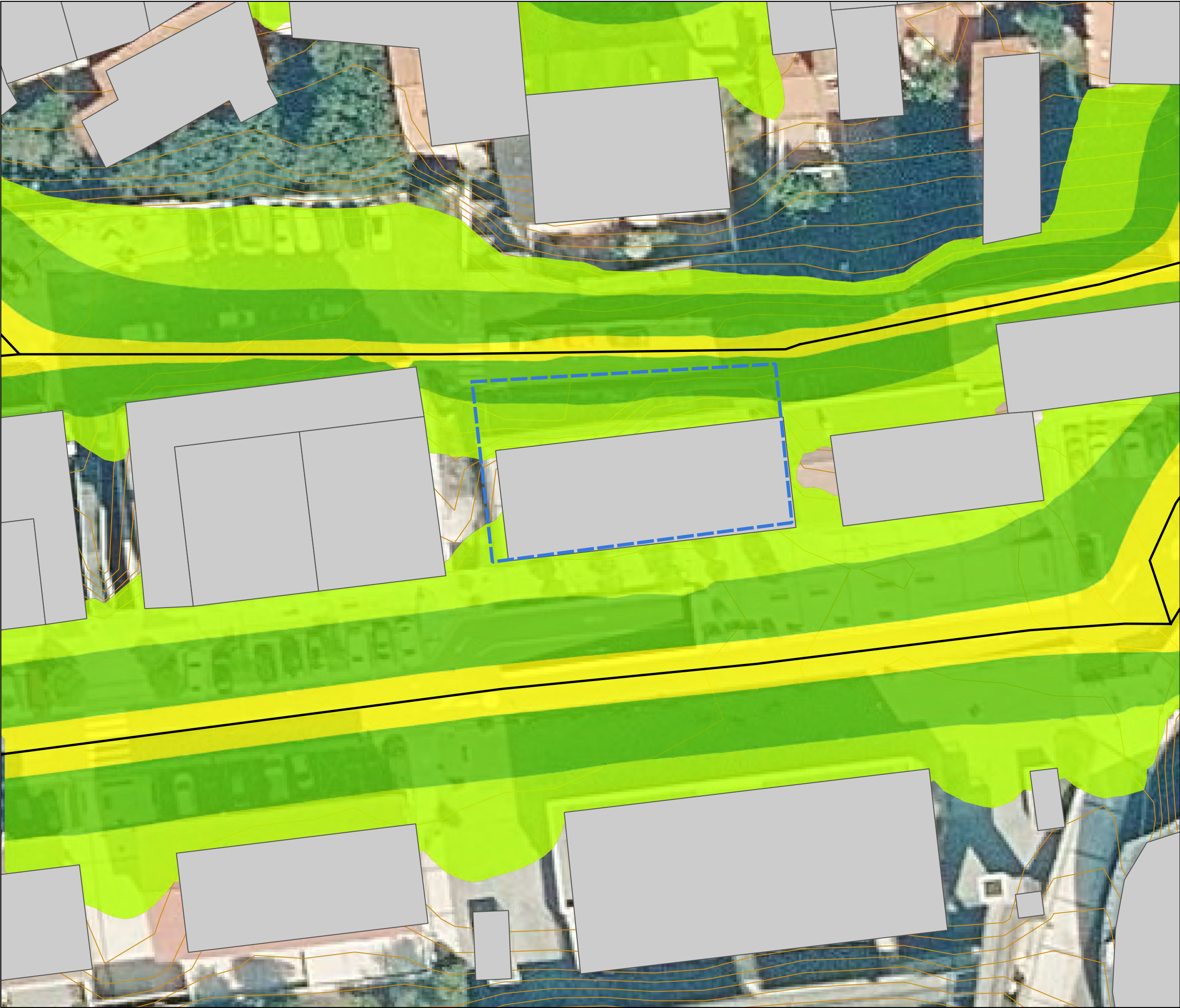
KREAN

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:

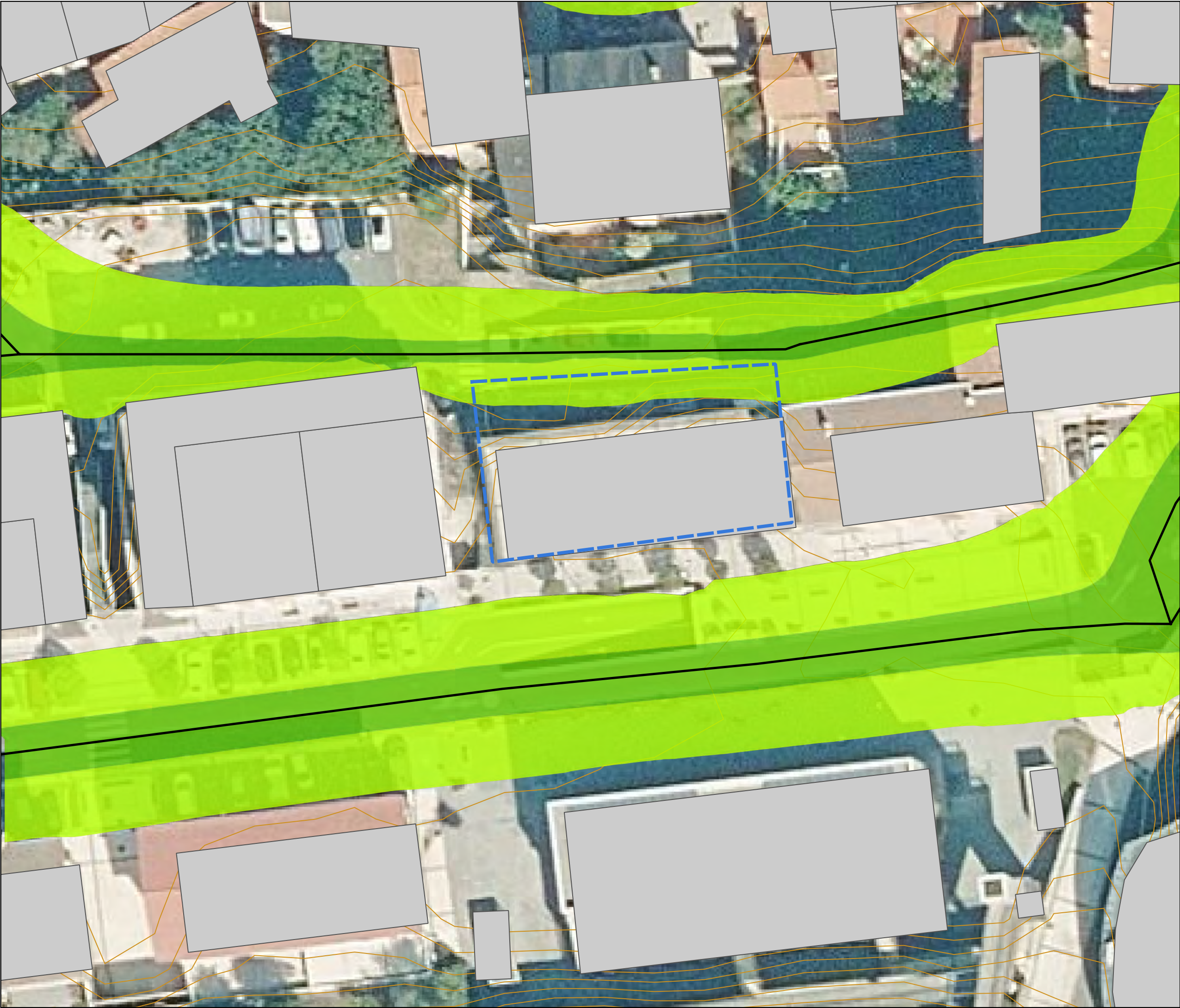
KREAN

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:

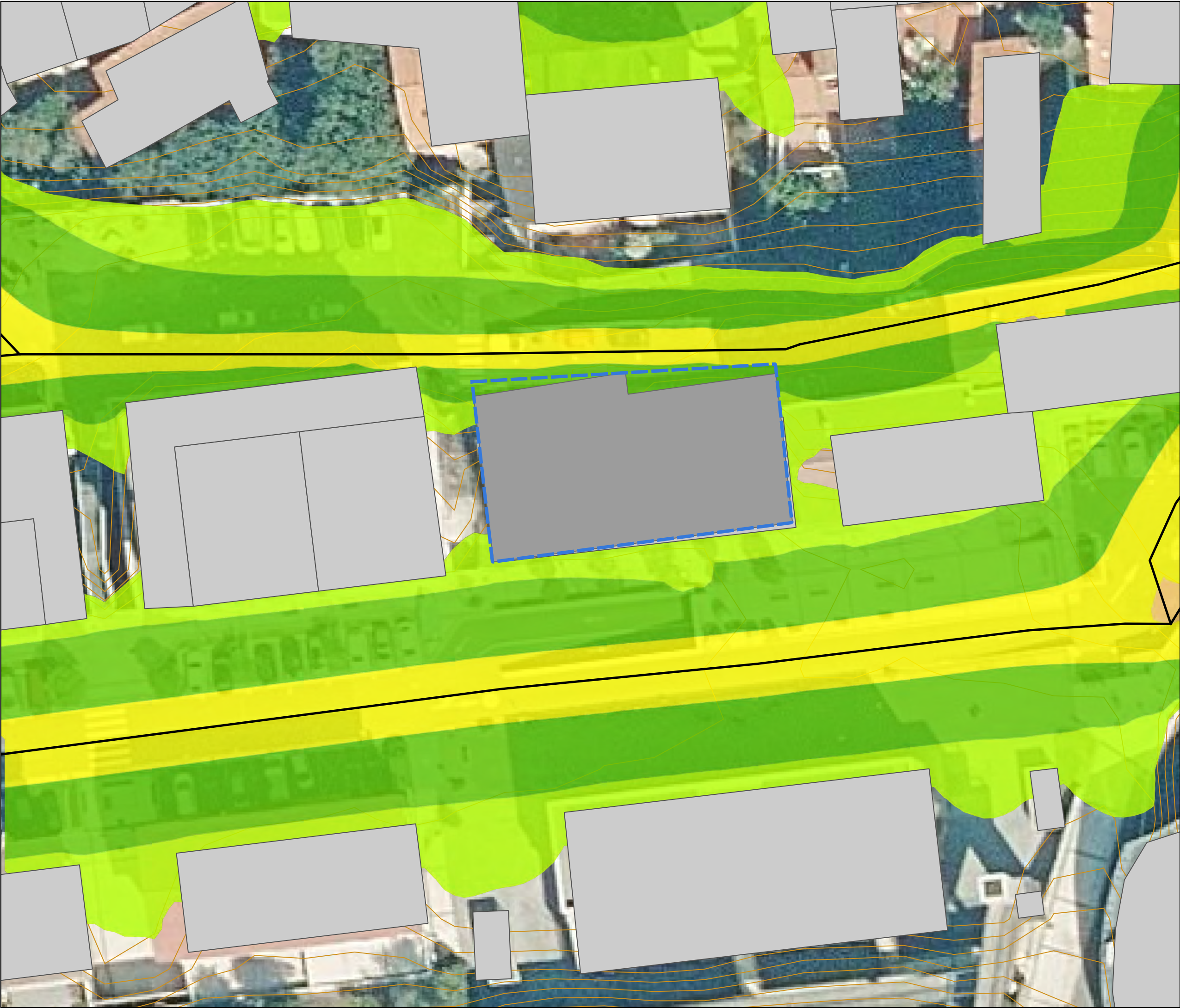
JOSÉ IGNACIO RIESCO GARCÍA

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:

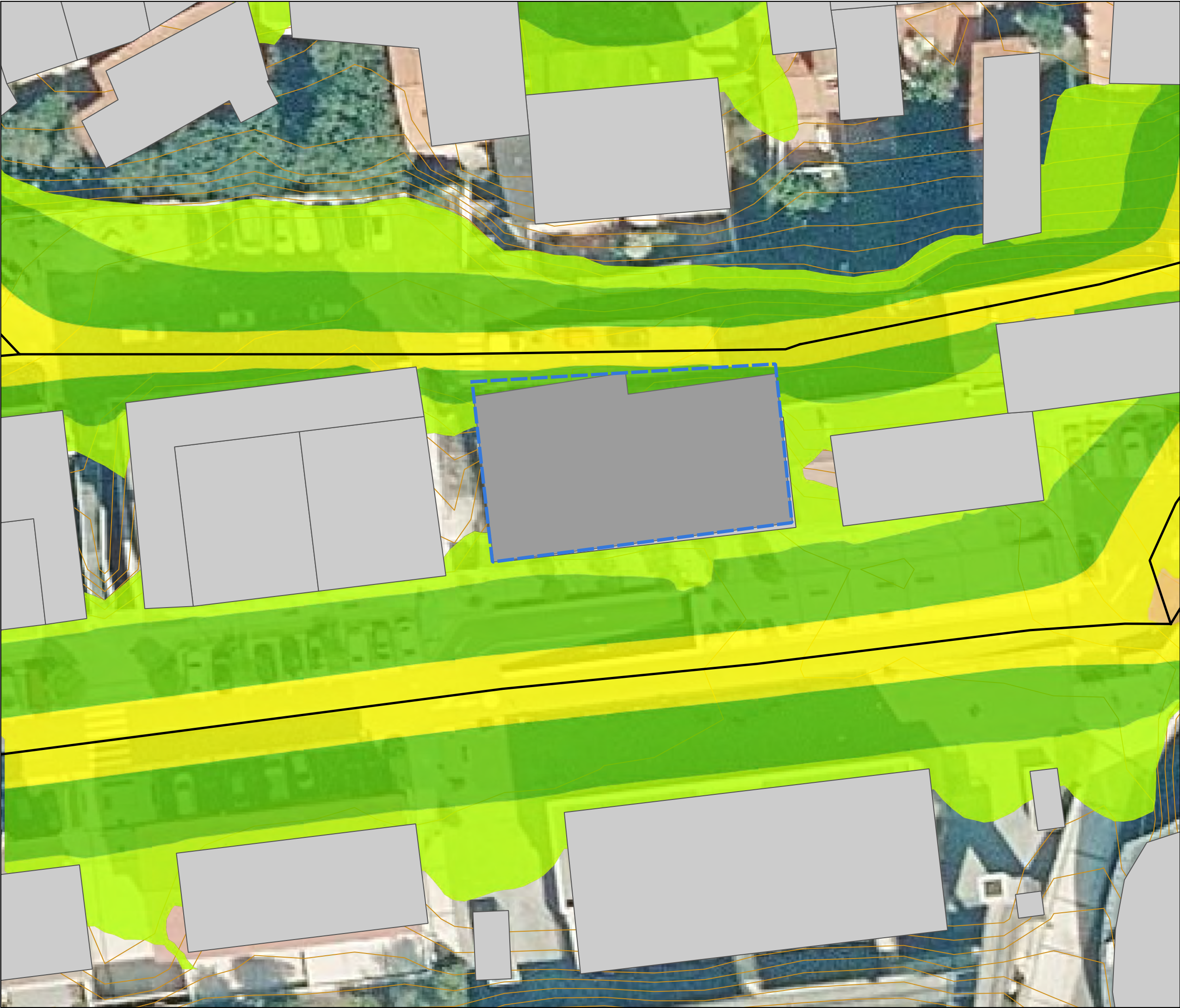
KREAN

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:

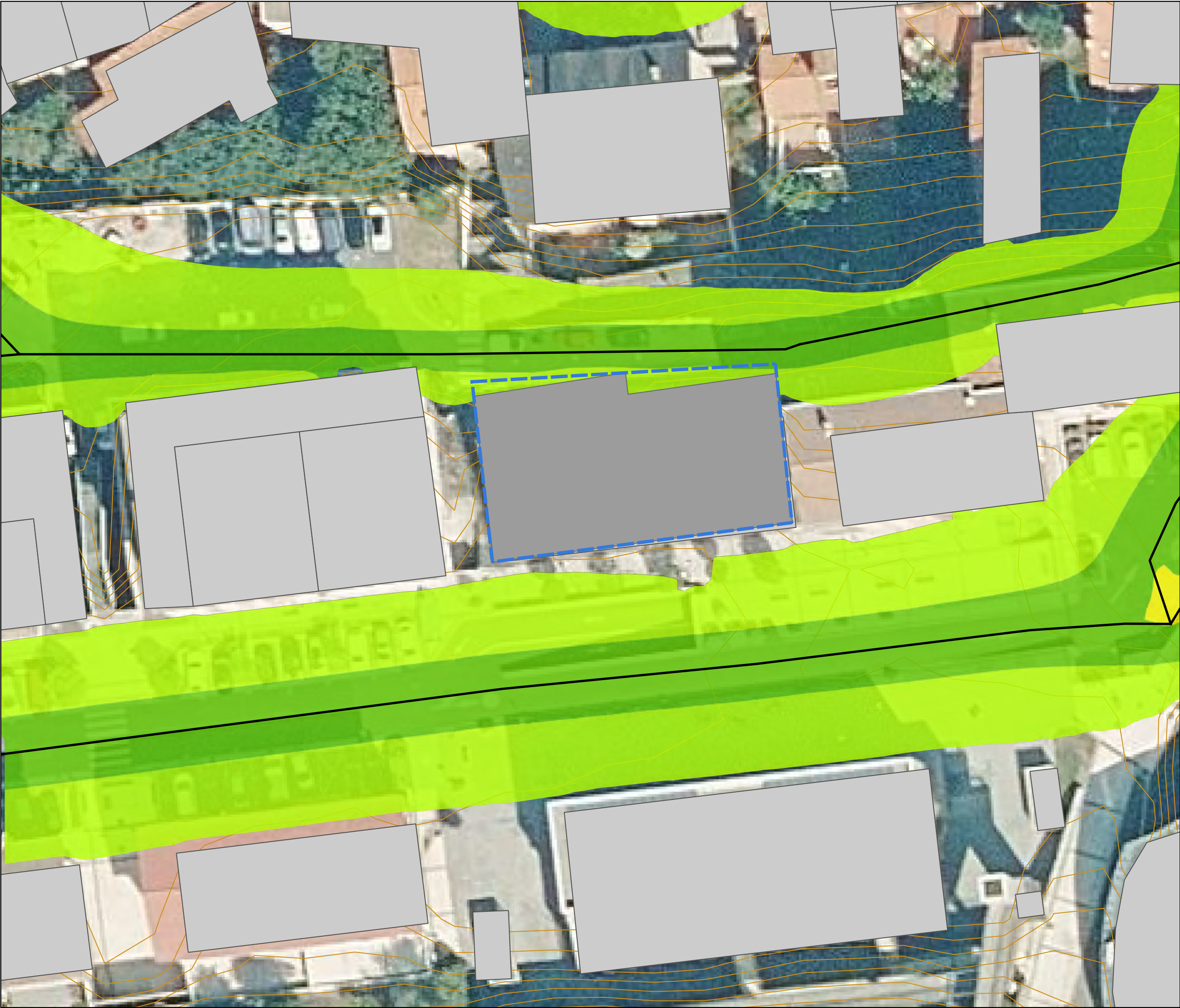
KREAN

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
