



Expedientea: 3HI-034/25-P05-A

GETARIA

Arau Subsidiarioen aldaketa H.E.XVIII  
Potzuaga-gaina eremuari dagokiona.

Expediente: 3HI-034/25-P05-A

GETARIA

Modificación de las Normas  
Subsidiarias referida al ámbito A.U.XVIII  
Potzuaga-Gaina.

MERCEDES IZQUIERDO FERNANDEZ,  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO  
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO  
BATZORDEAREN GIPUZKOAKO  
HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO  
ORDEZKO IDAZKARIAK

MERCEDES IZQUIERDO FERNÁNDEZ,  
SECRETARIA SUPLENTE DE LA  
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO DE GUIPÚZCOA, DE LA  
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

**ZIURTATZEN DUT** Bizkaiko Hirigintza  
Plangintzaren Atalak irailaren 25ean  
izandako 4/2025 bilkuran, honako erabaki  
hau hartu zutela, aho batez, kideen  
gehiengo osoa eratzen zuten  
bertarututakoek:

**CERTIFICO** que en la Sesión 4/2025, de la  
Sección de Planeamiento Urbanístico de  
Gipuzkoa celebrada el 25 de septiembre,  
se adoptó por unanimidad de los asistentes  
que conformaban la mayoría absoluta de  
sus miembros, el siguiente acuerdo:

**A.- Lurralde antolamenduari  
dagokionez:**

**A.- En materia de Ordenación del  
Territorio:**

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:  
Espedienteari aldeko txostena ematea  
hurrengo araudira egokitzeari dagokionez:  
Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde  
Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea,  
Autonomia Erkidego Osorako Erakunde  
eta bertako Lurralde Historikoetako  
Foruzko Jardute-Erakunde arteko  
harremani buruzko Legea aldatzen duen  
5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari  
buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal  
Autonomia Erkidegoko Lurralde  
Antolamendurako Batzordearen eskumenei  
dagokienez.

Informar favorablemente el expediente, en  
lo que respecta a la adecuación a los  
instrumentos de Ordenación Territorial de  
la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio  
del País Vasco, a los aspectos señalados  
en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley  
de Relaciones entre las Instituciones  
Comunes de la Comunidad Autónoma y  
los órganos Forales de sus Territorios  
Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y  
Urbanismo, en lo referente a las  
competencias de la Comisión de  
Ordenación del Territorio del País Vasco al  
respecto.

**B.- Urari dagokionez**

**B.- En materia de Aguas**

URA-Uraren Euskal Agentziaren  
txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko  
txosten-proposamena egin nahi dio  
"Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa.  
Potzuaga-Gainari buruzkoa" espedienteari.

A la vista de lo señalado en el informe de  
la Agencia Vasca del Agua-URA, se  
informa favorablemente la "Modificación  
de las NN.SS. referida al ámbito A.U.XVIII  
Potzuaga-Gaina en el T.M. de Getaria".

**C.- Espedientea behin betiko onartzeko  
eskumena duen organoari** honako  
txosten hauek bidaltzea: Eusko  
Jaurilaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda  
Saileko Lurralde Plangintzaren  
Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia  
Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako  
Batzordearen txosten-proposamena (l.  
eranskina), Eusko Jaurilaritzako Lurralde

**C.- Remitir al órgano competente para  
la aprobación definitiva del expediente**  
la Propuesta de informe de la COTPV,  
emitida por la Dirección de Planificación  
Territorial del Departamento de Vivienda y  
Agenda Urbana del Gobierno Vasco  
(Anexo I), así como los informes emitidos  
por el Servicio de Ordenación del Territorio





Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), eta Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II) y la Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Arau Subsidiarioen aldaketa H.E.XVIII  
Potzuaga-gaina eremuari dagokiona

GETARIA

Espedientea: 3HI-034/25-P05-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako espedienteaz AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko ekainaren 20an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-034/25-P05-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA - Uraren Euskal Agentziaren txostena

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

Modificación de las Normas Subsidiarias referida al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina

GETARIA

Expediente: 3HI-034/25-P05-A

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 20 de junio de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 3HI-034/25-P05-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Agencia vasca del Agua, URA

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:



## TXOSTEN-PROPOSAMENA

### PROPUESTA DE INFORME

#### A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

Espedienteari aldeko txostena ematea hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

#### B.- Urari dagokionez

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txosten-proposamena egin nahi dio "Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa. Potzuaga-Gainari buruzkoa" espedienteari.

#### A.- En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

#### B.- En materia de Aguas

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la "Modificación de las NN.SS. referida al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina en el T.M. de Getaraia".

*Elektronikoki honako honek sinatua:*

Firmado electrónicamente por:

*Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial*  
Miguel Ángel Gargallo Fernández



ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-034/25-P05-A
GAIA	Arau Subsidiarioen aldaketa H.E.XVIII Potzuaga-gaina eremuari dagokiona.
ASUNTO	Modificación de las Normas Subsidiarias referida al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina.
UDALERRIA / MUNICIPIO	GETARIA
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	Gipuzkoa
INDARREAN DAGOEN UDAL PLANEAMENDUA	Arau Subsidiarioak 2008ko uztailaren 15ean behin betiko onartuak
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	NNSS, aprobadas definitivamente el 15 de julio de 2008
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

#### I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA.

2025eko ekainaren 20an, Potzuaga-Gaina XVIII. hirigintza-eremuari dagokion Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa puntualari buruzko espedientea sartu zen Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean. Espediente hori Udalak bidali zuen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen nahitaezko txostena egin zezan, behin betiko zehapena ezarri aurretik.

Udalak sustatu eta izapidetu du espedientea, eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu du. Potzuaga-gaina XVIII. HE eremuari eragiten dio, eta eremuaren hirigintza-erakigarritasuna handitzea du helburu, bai eta antolamenduan jasagarritasun-irizpideak sartzea ere.

#### I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 20 de junio de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la Modificación puntual de las NNSS de Getaria referida al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, afecta al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-gaina y tiene como objeto el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito, así



como la introducción de criterios de sostenibilidad en su ordenación.

Eremua udalerriaren hirigunearen hegoaldean dago, eta bizitegi-kalifikazio orokorra duen lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago. Eremu horrek beheranzko malda du iparralderantz, eta, gaur egun, GI-3391 errepideak zeharkatzen du, Meagasetik Zumaia. Eremu horrek eremuaren beheko aldea Sahatsaga kalearekin lotzen du, eta Donejakue Bidearen Kostaldeko Bidea ere bertatik igarotzen da.

El ámbito se sitúa al sur del núcleo urbano del municipio y se encuentra clasificado como suelo urbanizable con calificación global residencial. Se trata de un ámbito con una pendiente descendiente hacia el norte y que se encuentra atravesado actualmente por la GI-3391, de Meagas a Zumaia, que conecta en la zona baja del ámbito con la calle Sahatsaga y por donde también discurre el Camino de la Costa del Camino de Santiago.

Espedienteak, alde batetik, eremua mendebaldeko ertzean erregularizatzea aurreikusten du, Akerregi bidea barne hartuta. Bestetik, bizitegi-eraikigarritasuna 12.760m<sup>2</sup>c-tik 21.000 m<sup>2</sup>c-ra handitzea, eta, azkenik, bide-sistema orokorra zuzentzea eta eremuaren hego-ekialdean espazio librean sistema orokorreko 1.734 m<sup>2</sup> -ko erreserba egitea, Sahatsaga-Goia eremuaren mugakidea.

El expediente prevé, por un lado, la regularización del ámbito en el borde oeste, incluyendo el camino Akerregi. Por otro, el incremento de edificabilidad residencial de 12.760 m<sup>2</sup>c a 21.000 m<sup>2</sup>c, y por último, la rectificación del sistema general viario y la reserva de 1.734 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres al sureste del ámbito, colindante al ámbito Sahatsaga-Goia.

## II. ESPEDIENTEA IZAPIDETZEA

## II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

Udalak funtsezko administrazio-egintza hauen arabera izapidetu du espedienteak:

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Aurrerapen-dokumentua: Alkatetzaren 2024ko urtarrilaren 19ko Dekretua
- Behin betiko dokumentua idatzi da:
  - o Hasierako onepena: 2024ko urriaren 29ko osoko bilkuraren erabakia.
  - o Behin-behineko onepena: 2025eko apirilaren 29ko osoko bilkuraren erabakia.

- Documento de Avance: Decreto de alcaldía 19 de enero de 2024
- Redactado el documento definitivo:
  - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 29 de octubre de 2024.
  - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 29 de abril de 2025

Espedienteak barnean hartzen du Ingurumen Administrazioaren zuzendari nagusiaren 2024ko maiatzaren 22ko Ebazpena, zeinaren bidez ingurumen-txosten estrategikoa ematen baita, espedienteak ingurumenean ondorio esanguratsurik ez duela ondorioztatzen duena.

El expediente incorpora Resolución de 22 de mayo de 2024 de la Directora general de Administración Ambiental, por la que se emite Informe Ambiental Estratégico que concluye que el expediente no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

### III. ESKUMENAK.

---

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzak eskumena du espediente honen txosten-proposamena prestatzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeko Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak azter dezan.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari behar duen laguntza teknikoa emateko espediente honi dagokionez, txosten-proposamen hori presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

### IV. OHAR TEKNIKOAK.

---

#### Lurralde-eredua

Aldaketak bizitegi-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten du indarrean dauden arau subsidiarioetan urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan, eta eremua 1.002 m<sup>2</sup>-tan egokitzea (guztizkoaren % 3,8), mendebaldeko ertzeko bidea barne. Gainera, eremuaren beheko aldean, Sahatsaga-goia eremuaren ondoan, egindako bidean dagoen bide-sistema orokorraren azalera egokitu da, eta espazio libreen sistema orokor berri bat aurreikusten da.

Bizitegi-eraikigarritasuna handitzearekin, indarrean dauden arau subsidiarioek bizitegi-lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoru baten erabilera birdentsifikatzen eta

### III. COMPETENCIAS.

---

Según lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana es competente para la preparación de la propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

---

#### Modelo Territorial

La modificación prevé el incremento de edificabilidad residencial en el suelo ya clasificado como urbanizable en las NNSS vigentes y el ajuste del ámbito en 1.002 m<sup>2</sup> (un 3,8 % sobre el total) incluyendo el viario del borde oeste. Se ajusta, además, la superficie del sistema general viario existente en el vial ejecutado en la zona baja del ámbito, junto al ámbito Sahatsaga-goia y se prevé un nuevo sistema general de espacios libres.

Con el incremento de edificabilidad residencial se redensifica y optimiza la utilización de un suelo ya clasificado como urbanizable residencial por las NNSS

optimizatzen da. Proposamenak jarraian aztertuko dira, indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzeari dagokionez.

#### Urola Kostako LPP

LPPk Getariako udalerrria eta Zarautz Erdialdeko Kostaldearen lurralde-esparruan sartzen ditu, eta, horretarako, guneen bizitegi-, zuzkidura- eta hirugarren sektoreko orientazioa aurreikusten da. Aldaketa honen xede den Potzuaga-gaina eremuari dagokionez, II.5.1 Hiri-kokalekuak-Bizitegi-lurzoruak planoan «Garapen berriko lehentasunezko eremu» gisa identifikatu da, eta eremu horretarako zehazki «dentsitate handiko bizitegi-garapenak» definitu dira.

Espedienteak aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen du, eta eremu horretarako etxebizitzaren kopurua indarreko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako 120 etxebizitzetatik guztira 200 etxebizitzetara aldatzen da, eta hori koherentea da LPPk proposatutako lurralde-ereduarekin.

#### Bizitegi-kuantifikazioa

Bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, proposamenak 80 etxebizitza gehiago eraikitzea aurreikusten du Potzuaga-gaina eremurako. Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi-ahalmena eremu horretan aurreikusitako etxebizitzetara mugatzen da, 2024ko Udalplaneko datuen arabera, eta gainerako eremuak finkatuta daude.

Adierazi behar da, LAGak Aplikatzeko Arauen 13.2.e.7 artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta, "ezin izango dela plangintzaren aldaketarik sustatu, baldin eta bizitegi-ahalmena plangintza behin betiko onartu zenetik emandako lizentzien gainetik handitzen badute, hiri-berrikuntzako edo -birdentsifikazioko eragiketen kasuetan izan ezik, edo hirigintza-plangintzak planteatutako hasierako bizitegi-ahalmena kuantifikazio-irizpideak baino txikiagoa

vigentes. Las propuestas se analizan a continuación en relación con su adecuación al planeamiento territorial vigente.

#### PTP Urola Costa

El PTP incluye el municipio de Getaria junto con Zarautz en el ámbito territorial Costa Central, para la que se prevé la orientación residencial, dotacional y terciaria de los núcleos. En cuanto al ámbito de Potzuaga-gaina, objeto de esta modificación, se ha identificado en el plano II.5.1 Asentamientos urbanos-Suelos residenciales como "Áreas preferentes de nuevo desarrollo", definiendo en concreto para esta zona "desarrollos residenciales de alta densidad".

El expediente incrementa la edificabilidad residencial prevista y el número de viviendas para este ámbito pasa de las 120 viviendas previstas por las NNSS vigentes a 200 viviendas en total, lo que se considera coherente con el modelo territorial propuesto por el PTP.

#### Cuantificación residencial

En lo que se refiere a la cuantificación residencial, la propuesta prevé un incremento de 80 viviendas en total para el ámbito de Potzuaga-gaina. La capacidad residencial prevista por el planeamiento vigente se limita a las viviendas previstas en este ámbito, según datos de Udalplan 2024, estando consolidados el resto de los ámbitos.

Cabe señalar que, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT, "no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de



denean eta baimendutako muga gainditzen ez denean izan ezik.

Udalplanen udal-plangintza behin betiko onartu zenetik emandako lizentziei buruz dauden datuak kontsultatu dira 2009 eta 2022 artean. Bertan ikusten denez, udalerrian 246 etxebizitza eraikitzeko lizentziak eman dira, aldaketak aurreikusitako iguera baino gehiago.

Azken batean, dagoeneko urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen lurzoru bat birdentsifikatzea da, eta, beraz, proposatutako kuantifikazioak aldeko balorazioa du.

Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak erreserbatzea.

Getariako udalerriak 2.931 biztanle ditu, Eustaten 2024ko urtarrilaren 1eko datuen arabera; beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 82. artikulua arabera, babes publikoko etxebizitzak erreserbatu behar ditu, 2.000 biztanletik gorako hiri-lurzoruko gunen jarraitu bat duelako. Bestalde, 20.000 biztanle baino gutxiagoko udalerria izanik, ez dago zuzkidura-bizitokietarako lurzoru-erreserbak egitera behartuta.

Kasu honetan, lurzoru urbanizagarria denez, bizitegiarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 babes publikoko etxebizitzetarako gorde behar da; gutxienez % 55 babes sozialeko etxebizitzetarako izango da, eta gainerakoa etxebizitza tasatuetarako.

Aldaketak antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna 20.700 m<sup>2</sup>c-koa da. Horietatik 11.385 m<sup>2</sup>c gizarte-babeseko etxebizitzetara bideratuko dira, eta 4.140 m<sup>2</sup>c etxebizitza tasatuetara. Antolatutako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 55 eta % 20, hurrenez hurren, etxebizitza tasatuetara bideratuko dira.

cuantificación y no se superara el tope permitido.

Se han consultado los datos existentes en Udalplan sobre las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento municipal entre 2009 y 2022, donde se observa que se han concedido licencias para construir 246 viviendas en el municipio, cifra superior al incremento previsto por la modificación.

Se trata, en definitiva, de la redensificación de un suelo ya clasificado como urbanizable, por lo que la cuantificación propuesta tiene una valoración favorable.

Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de alojamientos dotacionales.

La población del municipio de Getaria es de 2.931 habitantes, según datos de Eustat del 1 de enero de 2024, por lo que, según el artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, está obligado a la reserva de viviendas de protección pública por contar con un núcleo continuo de suelo urbano con población superior a 2.000 habitantes. Por otra parte, siendo un municipio menor de 20.000 habitantes, no se encuentra obligado a realizar reservas de suelo para alojamientos dotacionales.

En este caso, tratándose de un suelo urbanizable, debe reservarse el 75% del incremento de edificabilidad urbanística residencial para viviendas de protección pública, siendo al menos el 55% para viviendas de protección social y el resto para vivienda tasadas.

La edificabilidad residencial ordenada por la modificación es de 20.700 m<sup>2</sup>c, de los cuales se destinarán a viviendas de protección social 11.385 m<sup>2</sup>c y 4.140 m<sup>2</sup>c a viviendas tasadas, resultando el 55% y 20% respectivamente del incremento de edificabilidad residencial ordenada.

Eskatutako legezko estandarrak eta espedienteen egindako erreserbak ikusita, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako etxebizitza publikoen eta zuzkidura-bizitokien beharrak betetzen dituela uste da.

#### Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak

Potzuaga-gainarako aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun osoa 21.000 m<sup>2</sup>c-koa da, 26.080 m<sup>2</sup>-ko azalera duen eta bizitegi-kalifikazioa duen eremu batean. Ondorioz, hirigintza-eraikigarritasun osoa 0,805 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>-koa da.

Aurreikusitako eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gutxieneko eta gehieneko mugen artean dago; Getariako kasuan, gutxienez 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s da, eta gehienez 1,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### Espazio libreen sistema orokorra

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 105. artikuluan ezartzen du espazio libreen sistema orokorrak gorde behar direla etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, eta estandarra 5 m<sup>2</sup>/bizt dela ezartzen du, Legearen 78. eta 81. artikuluen arabera.

Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza 8.666 m<sup>2</sup>c-koa da; beraz, espazio libreen sistema orokorraren gutxieneko erreserba 1.733,2 m<sup>2</sup>-koa izango litzateke. Espedienteak espazio libreen sistema orokor bat mugatzen du eremuaren ekialdeko muturrean, Sahatsaga eremuaren mugakidea, 1.734 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

Tokiko sistemei dagokienez, 105.4 artikulua ezartzen du, halaber, 5 m<sup>2</sup>/biztanleko erreserba egin behar dela, zuzkidura-berrikuntza egokia bermatzeko. Eremurako aldaketaren aurreikuspena 5.633 m<sup>2</sup>-koa da, tokiko espazio libreak eta oinezkoen ibilbideak lagatzeko. 20.700 m<sup>2</sup>c-ko bizitegi-eraikigarritasuna kontuan hartuta, egindako

A la vista de los estándares legales exigidos y de las reservas realizadas por el expediente, se considera que cumple con las necesidades de vivienda pública y alojamientos dotacionales establecidas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

#### Límites a la edificabilidad urbanística

La edificabilidad urbanística total prevista para Potzuaga-gaina es de 21.000 m<sup>2</sup>c, en un ámbito que cuenta con una superficie de 26.080 m<sup>2</sup> con calificación residencial. Como resultado la edificabilidad urbanística total es de 0,805 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad prevista se encuentra comprendida entre los límites mínimo y máximo establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, siendo para el de Getaria como mínimo 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y como máximo 1,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### Sistema General de Espacios Libres

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece en su artículo 105, la necesidad de la reserva de sistemas generales de espacios libres para el incremento de edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, estableciendo el estándar en 5m<sup>2</sup>/hab conforme a los artículos 78 y 81 de la Ley.

El incremento de edificabilidad residencial se cifra en 8.666 m<sup>2</sup>c, por lo que la reserva mínima de sistema general de espacios libres sería de 1.733,2 m<sup>2</sup>. El expediente delimita un sistema general de espacios libres en el extremo este del ámbito, colindante al ámbito Sahatsaga, con una superficie de 1.734 m<sup>2</sup>.

En relación con los sistemas locales, el artículo 105.4 establece igualmente la necesidad de una reserva de 5 m<sup>2</sup>/hab, para garantizar un adecuado nivel dotacional. La previsión de la modificación para el ámbito es de 5.633 m<sup>2</sup> de cesión de espacios libres e itinerarios peatonales de carácter local. Teniendo en cuenta la edificabilidad

erreserba 6,8 m<sup>2</sup>/biztanleko estandarraren baliokidea da.

Antolatutako espazio libreek, bai sistema orokorretarako, bai tokiko sistemetak, 2/2006 Legeak eskatzen dituen gutxieneko erreserbak betetzen dituzte.

#### V. ONDORIOA

---

Aurrekoa kontuan hartuta, txosten honen xede den "Potzuaga-Gaina XVIII. hirigintza-eremuari buruzko Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketa" Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnetara, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdietara eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

residencial de 20.700 m<sup>2</sup>c, la reserva realizada equivale a un estándar de 6,8 m<sup>2</sup>/hab.

Los espacios libres ordenados, tanto para sistemas generales como para sistemas locales, cumplen con las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2006.

#### V. CONCLUSIÓN

---

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria referida al ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina.", objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

*Elektronikoki honako hauek sinatua*

Firmado electrónicamente por:

*Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arduraduna/Responsable de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa*  
M Estibaliz Martin Zabala

*Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna/Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento*

Jon Asua Aberasturi

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA 3ª MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. REFERIDA AL ÁMBITO “A.U.XVIII POTZUAGA-GAINA”, EN EL T.M. DE GETARIA (GIPUZKOA)

N/ Ref.: IAU-2026-0226

S/Ref.: 3HI-034/25-P05-A

### 1 INTRODUCCIÓN

Con fecha 18 de julio de 2025 tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del expediente relativo a la 3ª Modificación de las Normas Subsidiarias referida al ámbito “A.U. XVIII Potzuaga-gaina” en Getaria.

La documentación disponible para consulta consta de expediente administrativo, incluidos informes sectoriales, e información urbanística siendo la más relevante el documento aprobado provisionalmente y Documento Ambiental Estratégico, ambos fechados a marzo de 2025.

### 2 ÁMBITO Y OBJETO

La Modificación se ubica dentro de las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. El ámbito A.U.XVIII Potzuaga-Gaina (Potzuaga-Gaina en adelante) se ubica en la Unidades Hidrológicas Urola y Oria.

Al oeste del ámbito discurre el arroyo Igarategi, a una distancia de unos 106 metros, es decir, fuera de zona de policía. Aunque a esa distancia discurre en cobertura bajo varias parcelas dedicadas a viñedos y aguas abajo, bajo un pabellón industrial. En la confluencia con Loidiko erreka (según cartografía de esta Agencia) y junto a la GI-3392 adquiere mayor entidad, a unos 725 m de la zona residencial propuesta. A partir de ahí a unos 260 m desemboca en el mar.

Además, parte del ámbito se ubica, prácticamente en su totalidad, en zona de influencia (500 metros) del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T).

El objeto principal de la modificación planteada en el ámbito, de 29.489 m<sup>2</sup>, es el aumento de la edificabilidad urbanística, de manera que se amplía el número de viviendas a 200 frente a las 120 previstas del planeamiento vigente en una superficie global predominante residencial de 24.524 m<sup>2</sup>, fundamentalmente por el aumento en una planta de la altura de las edificaciones (3 plantas más ático).

Al mismo tiempo, se consolida la actual ordenación viaria para ello se identifica un sistema general viario de 3.231 m<sup>2</sup> y, por otro lado, un sistema general de espacios libres de 1.734 m<sup>2</sup>.

El ámbito se ordena en varias parcelas residenciales diferenciadas en las que es posible la ocupación en planta de sótano con destino a garajes y otros usos auxiliares para ordenar más de 300 plazas. Complementariamente, se obtiene una dotación de aparcamiento al aire libre de 69 plazas para coches, 16 plazas para motos y 64 para bicis.

Boulevard eraikina Gamarrako Atea Kalea 1A – 11 Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 – [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





En resumen, el alcance de la Modificación incluye las siguientes cuestiones:

- Se reajusta el límite del ámbito para adecuarlo a la traza del actual camino que configura su límite oeste, y se consolida la clasificación del conjunto como suelo urbanizable.
- Se precisa la calificación global del ámbito para adaptarla al nuevo trazado viario previsto.
- Se aumenta la edificabilidad residencial ordenada en 8.666 m<sup>2</sup>(t) y se reduce en 200 m<sup>2</sup>(t) la edificabilidad en materia de locales comerciales.
- Se concreta la edificabilidad bajo rasante con destino a garajes y usos auxiliares de las viviendas.
- Se aumenta la dotación del sistema general de espacios libres municipal en 1.734 m<sup>2</sup>.
- Se ordena una parcela de equipamiento de 841 m<sup>2</sup> y un local con este destino de 300 m<sup>2</sup>(t).
- Se obtienen nuevos espacios con destino a espacios libres e itinerarios peatonales de carácter local (5.633 m<sup>2</sup>).
- Se precisa la ordenación pormenorizada y se concretan las condiciones de gestión.

La ordenación pormenorizada se representa en la siguiente imagen obtenida de los planos presentados.



Ilustración 1: Calificación pormenorizada

Tras un análisis de alternativas, ya en el trámite ambiental se optó por la alternativa 2 que ha desarrollado este expediente, ya que, según se menciona en la memoria, garantiza en mayor medida la viabilidad de la actuación, introduciendo mejoras en los espacios públicos y en materia de viabilidad y accesibilidad y, al mismo tiempo, propone más superficies verdes permeables.

El citado Documento Ambiental también incluye diversas medidas preventivas y correctoras en relación con las obras ya valoradas positivamente por esta Agencia en el trámite ambiental.



### 3 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON MATERIA DE AGUAS

#### 3.1. En relación con los informes previos emitidos por esta Agencia

En primer lugar, se mencionan resumidamente las consideraciones señaladas en los informes previos emitidos por esta Agencia durante la tramitación del expediente y la valoración de los cambios efectuados.

En la fase de tramitación ambiental esta Agencia emitió informe al mismo expediente y dirigido al Departamento de Sostenibilidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG) de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (referencia: IAU-2024-0043).

En dicho informe, esta Agencia concluía que no eran previsibles afecciones a cauces superficiales, si bien se señalaban varios aspectos a considerar relativos al cumplimiento de la Ley de Costas y Reglamento que la desarrolla y a la necesidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDs).

También se solicitaba la incorporación a la documentación de una estimación de las nuevas demandas generadas derivadas de la modificación propuesta, de manera que esta Agencia, como competente en el ámbito del que se abastece el municipio, pueda pronunciarse sobre la existencia o no de recurso hídrico para satisfacerlas (en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA).

Por último, se señalaba la necesidad de incluir en el expediente el informe del Ente Gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento donde se justificara la suficiencia de las infraestructuras existentes para acoger las nuevas demandas y cargas.

El Informe Ambiental Estratégico elaborado por el Departamento de Sostenibilidad de la DFG y firmado a 21 de mayo de 2024 recogió las cuestiones planteadas por esta Agencia, así como por otros organismos sectoriales. Como consecuencia de ello, el primer Documento Ambiental Estratégico redactado con fecha de septiembre de 2024, contenía ya un estudio acústico, un estudio de integración paisajística y un estudio de sostenibilidad energética.

En el trámite de aprobación inicial posterior, también informado por esta Agencia (referencia: IAU-2024-0388), la nueva documentación (de septiembre de 2024) incluyó una estimación de las nuevas demandas que pudieran generarse en el desarrollo de la modificación e Informe favorable del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, fechado a 23 de julio de 2024, sobre la suficiencia de infraestructura de abastecimiento y de saneamiento para dar servicio a las nuevas necesidades de la Modificación.

Por último, en relación a la necesidad de introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDs), el informe previo de esta Agencia valoraba favorablemente la inclusión de las medidas de integración paisajística incluidas en el DAE así como en las Normas Urbanísticas y que son las siguientes:

*DAE: “El proyecto de urbanización procurará introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS); pavimentos permeables; limitar y/o reducir las áreas pavimentadas no permeables; e incluir criterios de diseño de jardinería y/o arbolado autóctono o ahorradora de agua, como elementos de control del microclima urbano y reductores de la isla de calor”.*



Normas Urbanísticas: “Los proyectos de urbanización incorporarán las medidas precisas para propiciar la máxima permeabilidad posible e incorporarán sistemas de drenaje sostenible”.

Respecto al cumplimiento de la Ley de Costas y Reglamento que la desarrolla el Anejo 3 “Estudio de Integración Paisajística” incluido entre la documentación justifica, si bien, a criterio de esta Agencia la nueva disposición edificatoria se integra en el entorno y no parece limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, se estará a lo que la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico establece en su informe de marzo de 2025 en cuanto al cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas.

### **3.2. En relación con el abastecimiento y el saneamiento**

La red de abastecimiento y de saneamiento del municipio de Getaria está gestionada por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. Según se desprende de la documentación gráfica, las nuevas redes de ambos servicios se conectarán a las redes existentes.

Con respecto al abastecimiento, Getaria se abastece del Sistema Ibaieder que cuenta con el embalse y ETAP del mismo nombre y que cuenta con capacidad de almacenamiento y tratamiento suficientes, según datos del Consorcio en su informe de julio de 2024.

El Consorcio justifica asimismo la capacidad de la infraestructura de saneamiento existente (EDAR Zabalera de Getaria) para la depuración de las aguas residuales de los nuevos desarrollos.

En dicho informe, el Consorcio recuerda al Ayuntamiento, únicamente, la imposibilidad de plantear redes unitarias ni nuevas redes que integren aguas pluviales y señala una serie de recomendaciones y directrices generales. Únicamente se recordaba que, en caso de que fuera necesario para garantizar la correcta depuración de los nuevos vertidos, se tendría que proceder a la modificación de la autorización de vertido de la EDAR, para ajustarse a los nuevos volúmenes y características del vertido.

En relación con la suficiencia de recurso, una vez consultada la información disponible más actualizada e incorporada a la planificación hidrológica, desde esta Agencia se puede concluir que el sistema que abastece a Getaria no presenta déficit y cumple con los criterios de garantía establecidos en dicha planificación.



#### 4 PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada de la “*Modificación de las NN.SS. referida al ámbito “A.U.XVIII Potzuaga-Gaina”, en el T.M. de Getaria (Gipuzkoa)*”, y teniendo en cuenta los antecedentes señalados, desde esta Agencia Vasca del Agua se **propone informar favorablemente**.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egin nahi dio hurrengo espedienteari: “*Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa. Potzuaga-Gainari buruzkoa*”.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)