



GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA
“H.E. XVIII POTZUAGA-GAINA” EREMUARI DAGOKIONA

2024ko Iraila

LAN-TALDEA:

Erredaktoreak:

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa
Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea
Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua

Laguntzaileak:

Carmen Segurola Lázaro, Geografoa. Ingurumen- eta lurralde- azterketetako masterra
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta edizioa
Maria Jose Fernández Calonge, Delineazioa eta edizioa

INDIZE OROKORRA

* **1. Dokumentua “MEMORIA”.**

- 1.1. Dokumentua “Hirigintza-antolamendua eta haren exekuzioa justifikatzeko memoria”.
- 1.2. Dokumentua “Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plana indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria”.
- 1.3. Dokumentua “Genero-eraginaren ebaluazioa”.
- 1.4. Dokumentua “Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa”.
- 1.5. Dokumentua “Ingurumen-ebaluazio estrategikoa”: Ingurumen Dokumentu Estrategikoa (IDE). Azterketa Akustikoa, Jasangarritasun Energetikoaren Azterlana eta Paisaia Integrazioaren Azterlana barne hartzen du).

* **2. Dokumentua “HIRGINTZA-ARAUAK”.**

* **3. Dokumentua “GAUZAPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK ETA JARDUKETA-PROGRAMA”.**

* **4. Dokumentua “BIDERAGARRITASUNA ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA”.**

- 4.1. Dokumentua “Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa”.
- 4.2. Dokumentua “Iraunkortasun ekonomikoaren azterketa”.

* **5. Dokumentua “PLANOAK”.**

* **6. Dokumentua “LABURPEN EXEKUTIBOA”.**

HIRU ARTXIBO INFORMATIKOTAN AURKEZTEN DA, EDUKI HONEKIN:

MNNS Potzuaga-gaina _TESTUA I. – Dokumentu guztiak, “1.5. Dok. I.D.E.”. eta “5. Dok. Planoak” izan ezik.

MNNS Potzuaga-gaina _TESTUA II. – 1.5. Dokumentua. “I.D.E.”

MNNS Potzuaga-gaina _PLANOAK. – 5. Dokumentua “Planoak”

1. Dokumentua

MEMORIA.

“1.1. Hirigintza-antolamendua eta haren exekuzioa justifikatzeko memoria”.

AURKIBIDEA

Orria

I.	Dokumentuaren aurrekariak eta xedea. Izapidetzea.	1
II.	Arau Subsidiarioen aldaketaren eremua, egungo egoera eta partzelak.	2
III.	Dokumentua egiteko esparru orokorra.	2
IV.	Dokumentuaren eduki materiala eta formala. Zehaztapenen maila.	6
V.	Hirigintza-aurrekariak eta indarrean dagoen hirigintza-araubidea.	7
VI.	Esku hartzeko helburuak eta irizpide orokorrak. Arau Subsidiarioen aldaketaren justifikazioa.	7
VII.	Kontuan hartutako hirigintza-antolamenduko alternatibak. Egokia hautatzea.	8
VIII.	Proposatutako antolamendua eta irismena.	9
IX.	Hirigintza egikaritzeko baldintzak.	11
X.	Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna.	12
XI.	Kultura-ondarea.	12
XII.	Genero-eraginaren ebaluazioa.	13
XIII.	Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.	13
XIV.	Ingurumen-ebaluazio estrategikoa, inpaktu akustikoaren azterketa, jasangarritasun energetikoaren azterlana eta paisaia-integrazioaren azterlana.	14
XV.	Herritarren parte-hartzea eta emandako txosten sektorialak.	17
XVI.	Planteatutako hirigintza-garapenaren programazioa.	18
XVII.	Planteatutako aldaketaren irismena identifikatzea.	19
XVIII.	Dokumentua ezarritako irizpideetara egokitzen dela justifikatzea indarrean dagoen hirigintza-legerian eta lurralde-plangintzan.	19
XIX.	Proposamenaren laburpena. Laburpen exekutiboa.	23

Eranskinak.

- 1.- Potzuaga-Gainako indarrean dagoen hirigintza-arau partikularra.
- 2.- Jabeen eta Udalaren artean sinatutako hirigintza-hitzarmenak.
- 3.- Ingurumen Organoaren Ingurumen Txosten Estrategikoa.
- 4.- Prozeduraren dibulgazio-dokumentua.
- 5.- Herritarrek parte-hartzeko 2024ko urtarrilaren 25eko bileraren akta.
- 6.- Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren 2024ko uztailaren 23ko txostena, baliabide hidrikoen nahikotasunari eta saneamendu-sareari buruzkoa.
- 7.- Irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.
- 8.- Hirigintza-proposamenak. Koadroak.
- 9.- Ingurumen-organoaren 2024ko maiatzaren 21eko Ingurumen-Txosten Estrategikoaren (ITE) zehaztapenak arau subsidiarioen aldaketan nola txertatzea proposatzen den justifikatzen duen dokumentua (3. eranskina).
- 10.- Babes publikoko etxebizitzan betetze-mailari buruzko txosten-likidazioa.

I. AURREKARIAK ETA DOKUMENTUAREN XEDEA. IZAPIDETZEA.

Getariako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioek (aurrerantzean, Arau Subsidiarioak), Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2008ko uztailaren 15eko bilkuran behin betiko onartu zuenak, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea zehazten dute, eta, bereziki, aldaketa-proposamen honen xede den eremuan, egungo egoeran Potzuaga-gaina eremua garatzeko irtenbide bideragarria, iraunkorra eta paisaian integratua lortzeko.

Udalak horretarako hartutako erabakiari erantzuten dio ekimenak, eta, testuinguru horretan, zegozkion lanak enkargatu ziren, bai eta, jarraian, espedientea hasi eta zegokion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu ere, 2023ko azaroaren 7an.

Prozedura hasi eta egoera egiaztatu ondoren, aurretiazko dokumentu bat edo plangintza-zirriborro bat eta zegokion ingurumen-dokumentu estrategikoa idatzi ziren, 2023ko abenduan, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura hasteko eskaera egiteko. Aurretiazko dokumentazio hori baliagarria izan zen, halaber, generoaren eta hizkuntzaren ikuspegiak prozesuan txertatzeko, bai eta herritarrek parte hartzeko prozesuari ekiteko ere.

Hala, 2024ko urtarrilaren 25eko bilkuran, herritarren aurrean abian jarritako prozesuaren berri eman zen, zegokion deialdia egin ondoren (ikus 4. eranskina). Topaketa horretan jende askok parte hartu zuen, eta ekimenaren irismena eta edukia identifikatzeko balio izan zuen. Hainbat gogoeta sortu ziren, eta udalerrian bizitegi-eskaintza berri bat, bereziki prezio mugatukoa, aurreikusteko interesa berretsi zen. 5. eranskinean jaso da bilera horri dagokion akta.

Ingurumen-prozedura hasteko eskaera ingurumen-organoari igorri ondoren, organo horrek, 2024ko maiatzaren 21ean, ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, eta erabaki zuen planari ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta ez egitea, "ingurumenean ondorio negatibo nabarmenik ez eragiteagatik", betiere neurri jakin batzuk txertatzen badira.

Ondorioz, Udalak, herritarren parte-hartzearen eta ingurumen-prozeduran planteatutako neurrien emaitza gisa, eta XIV.1 epigrafean aipatzen den prozeduran emandako txosten sektorialak kontuan hartuta, Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkalekuaren eskaintza zabaltzeko, kale horretan zuhaitz-lerrokadura bat izateko, zoladura edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatzeke, drainatzearen arloan planteatutako gidalerroak txertatzeko, energia-efizientziaren arloan berariazko neurri batzuk planteatzeko, larrialdien arloan egindako ohartarazpenak txertatzeko, eta paisaia-integratioko azterketa bat egiteko aukera planteatu du. Proposamenak jatorrian eta txertatutako neurriek lagundu egiten dute ekimenak klima-aldaketaren erronkari erantzun diezaion.

Hala, planaren dokumentu oso honek erantzun egiten dio horri guztiari, eta, aldi berean, ingurumen-dokumentu estrategikoa (IDE) eransten zaio, osatua eta xehatua, aipatutako Ingurumen-Txosten Estrategikoan ezarritako neurriak barne hartuta (IDE horren eranskin gisa jaso da).

Esparru horretan egin da, eta dokumentu honen xedea da Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Eremu hori jada identifikatuta dago indarreko udal-plangintzan. Horretarako, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna handitzea planteatzen da, bereziki.

Plana Udalak dagokion lehiaketaren ondorioz egindako enkarguari erantzunez egiten da. Dokumentuak eremuaren egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua jasotzen ditu.

II. ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN EREMUA, EGUNGO EGOERA ETA PARTZELAK.

"XVIII Potzuaga-gaina" eremua udalerrriaren hiri-eremuaren hegoaldean dago, haren ondoan. Haien kokapena I.1 planoan ageri dira.

Arau Subsidiarioek mugatutako eremua da (ikus zonakatze globaleko I.2 planoan), salbuespen bakarrarekin: mendebaldeko muga doitu egiten da, lehendik dagoen bidearen benetako trazadurara egokituz, eta horrek eremua 1.002 m² handitzea dakar, I.3 planoan ikusten den bezala, egungo egoerari eta eremuaren topografiari dagokiona.

Azken plano horrek erakusten duen bezala, eremuak ez du eraikinik hartzen, etxolaren bat izan ezik. Herrerieta kalea eta Sahatsaga kaletik kale horretaraino iritsi berria zeharkatzen dute, eta, ertzetan, Akarregi kalea eta hilerrira eta Ulacia upategira aurrez aurre dauden sarbideak ikus daitezke.

Lurraldearen gainerako zatia, gehiena, landa-erabileretara bideratuta dago, bertako landarediari buruzko I.4 planoak erakusten duen bezala. Haren lurzatiak I.5 planoan ageri dira.

III. DOKUMENTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

1. Erreferentziako lege-xedapen orokorrak.

Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa hori eragindako gaitan eragina duten indarreko lege-xedapenek osatzen duten lege-esparruaren barruan egin da. Horietatik guztietatik, eta gainerakoei garrantzia kentzeko asmorik gabe, arreta berezia merezi dute honako hauek:

* Lurralde-, hirigintza- eta/edo lurzoru-xedapenak:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu eta indarrean daudenak:

. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea), honako hauen ondoriozko aldaketekin: 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen partaidetza aldatzen duena (11/2008 Legea); Etxebizitzari buruzko Legea, 2015eko ekainaren 18koa (3/2015 Legea); eta urriaren 2ko 2/2014 Legea.

. 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko Dekretua, aurreko Legea garatuz sustatua (105/2008 Dekretua), eta 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.

. 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza-estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).

- . 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.
- Administrazio zentralak sustatuak eta EAEn indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
 - . Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).

* Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak.

- Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, besteak beste, 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena (gerora aldatu eta/edo osatu zena), eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua.

- Irisgarritasuna Sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak.

- Hirigintza-plangintzaren ingurumenaren eta ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dauden xedapenak:

- . 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzkoa.
- . 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioarena.
- . 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.
- . 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

- Zarataren arloan indarrean dauden xedapenak:

- . Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa.
- . 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko errege-dekretuak, ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari (lehenengoa) eta zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei (bigarrena) dagokienez Legea garatzen dutenak.
- . 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea) eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako 2007ko martxoaren 22ko Legea (3/2007 Legea).

- Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.

- Aireko segurtasunaren eta zortasunen arloan: 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, Aire Segurtasunari buruzkoa; 584/72 Dekretua, otsailaren 24koa, Aeronautikako zortasunei buruzkoa, abuztuaren 19ko 1189/2011 Dekretuak eta apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatua.

- 11/2022 Lege Orokorra, Telekomunikazioei buruzkoa, 2022ko ekainaren 28koa.

- 90/2014 Dekretua, ekainaren 3koa, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzearen gainekoa.

- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, eta etxebizitzaren arloan indarrean dauden xedapenak, babes publikoko etxebizitzak arautzen dituztenak barne, etab.
 - 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubideari buruzkoa.
 - Lurzoruaren kutsaduraren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - . 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.
 - . 165/2008 Dekretua, irailaren 30ekoa, lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.
 - . 209/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, Lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duena.
 - 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren bidez garatua.
 - 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoa.
 - 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena.
 - 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, establezimendu komertzial handien lurralde-antolamenduari buruzkoa.
 - Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko 1999ko azaroaren 5eko Legea eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne.
 - Etxebizitzaren arloan indarrean dauden beste xedapen batzuk, babes ofizialeko etxebizitzak, udal-etxebizitza tasatuak, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak (2009ko otsailaren 12ko Agindua), bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2020 Dekretua, etab.
- * Kasu honetan aplikatzekoak diren eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak:
- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (AD: 2019ko uztailaren 30a).
 - Urola Kostako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala, 2006an behin betiko onartua, eta 2009an eta 2018an onartutako aldaketak.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, isurialde mediterranea (behin betiko onarpena: 2013), eta onartutako aldaketak.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertzeko Lurralde Plan Sektoriala (43/2007 Dekretua), gaur egun berrikusten ari dena.
- * Beste xedapen, plan eta dokumentu batzuk, honako hauek barne: Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa; 2050erako EAeko Klima Aldaketaren Estrategia; Bultzatu 2050 Hiri Agenda, etab.

2. Indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta hura garatzeko sustatutako dokumentuak.

Getarian indarrean dagoen plangintza orokorraren dokumentua 2008. urtekoa da, eta Getariako arau subsidiarioei dagokie 2008an. Arau Subsidiario horietan bi aldaketa puntual baino ez dira egin, eta horietako batek eragin puntuala izan du Potzuaga-gaina eremuan, baina ez haren hirigintza-eraikigarritasunean.

Eremurako indarrean dagoen Udal Arau Subsidiarioen Hirigintza Arau Partikularraren arabera (memoria honen 1. eranskinean jaso da), eremu horrek 28.487 m² ditu; horietatik, 4.552 m² bide-sistema orokor gisa kalifikatu dira, eta 23.935 m² eraikuntza irekiko bizitegi-eremu gisa. Bestalde, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m² (s) -koa da, eta horietatik 500 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira; horrek esan nahi du 120 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, 100 m² (s) inguruko batez beste. Horrela, 6.619 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira eta 2.407 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 3.008 m² (s) etxebizitza libreterako dira.

Orain arte ez da izapidetu Potzuaga-gaina eremuaren garapena antolatzeko dokumenturik, nahiz eta saiakera batzuk egin diren, arrakastarik gabe.

Horrela, 2010. urtean, Orubide SAK (etxebizitzak eraikitzeke lurzorua kudeatzeko Eusko Jaurlaritzaren sozietatea) sustatutako eremuan esku hartzeko lehen ekimen publikoa gauzatu zen.

Ondoren, 2011. urtean, Potzuaga-gaina eremua Europar ekimen europarraren xede izan zirenen artean aukeratu zen, eta hainbat proposamen aurkeztu ziren lehiaketara, horietako hiru saritzeko. Hala ere, ez zen udalaren interesik sortu, eta baztertu egin zen gauzatzea.

Krisiak zapuztu egin zituen ekimenak, baina, orain arte, ez ekimen publikotik, ez ekimen pribatutik, ez da eremu horretan esku hartzeko biderik eman. Egoera horrek Udala bultzatu du jardueraren bideragarritasuna laguntzera eta espediente hau sustatzera, eraikigarritasun handiagoa, nolahi ere, arrazoizkoa, bilatzera, eta, aldi berean, artifizializatu beharreko lurzorua intentsitate handiagoa ekarri du horrek, lurzoru berriak hiri-garapenean sartzeko presioa murriztuz.

Adierazi den bezala, I. eranskinean eremuaren Hirigintza Arau Partikularra jasotzen da, behin betiko onartutako azken formulazioaren arabera, hau da, 2017ko abuztuaren 29an onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketan jasotakoaren arabera.

Gainera, arau subsidiarioen aldaketa hori garatzeko, Udalak Sahatsaga kalearen trazadura osatu du Potzuaga-gaina eremuan, eta, zati batean, aurreratu egin du. Hala, Herrerieta eta Sahatsaga kaleak lotzeko helburua lortu da, eta, horrekin, hiriko bide-bilbeari jarraitutasuna eta, ondorioz, moldakortasuna emateko helburua.

Era berean, adierazi behar da arau subsidiarioetan jasotako bizitegi-eskaintza garatu egin dela, ia Potzuaga-gaina eremua bakarrik falta baita. Zehazki, Malkorbe Gainan, Sahatsaga Goian eta Deposituan aurreikusitako etxebizitzak egikaritu dira, 177 etxebizitza inguru, hau da, orain proposatzen den igoera baino gehiago.

IV. DOKUMENTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA. ZEHAZTAPENEN MAILA.

Dokumentu honen edukia bat dator indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 103. artikulua, 62. artikularekin lotuta, eta abar), eta hurrengo VI. epigrafean azaldutako helburuak lortzeko beharrezkoak diren aurreikuspenak jasotzen ditu.

Zehazki, horretarako, dokumentu hauek eskatzen dira:

* 1. Dokumentua. Memoria ".

- 1.1 dokumentua. Hirigintza-antolamendua eta haren exekuzioa justifikatzeko memoria ".

- "1.2 agiria. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta plana indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria ".

- "1.3 agiria. Genero-eraginaren ebaluazioa ".

- 1.4 dokumentua. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa ".

- 1.5 dokumentua. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa ".

Zaratari buruzko azterlana, jasangarritasun energetikoari buruzko azterlana eta paisaia-integrazioari buruzko azterlana barne.

* 2. Dokumentua. Hirigintza-arauak ":

* 3. Dokumentua: "Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak eta jarduketa-programa ".

* 4. Dokumentua: "Bideragarritasun eta iraunkortasun ekonomikoaren azterketa ".

* 5. Dokumentua: "Planoak ".

* 6. Dokumentua: "Laburpen exekutiboa ".

Dokumentu eta proposamen horien informazio-, interpretazio- eta/edo arau-izaera, bai eta arau-maila ere, bat dator indarreko legerian (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54., 56. eta abar artikulua) eta "2. Plan honetako hirigintza-arauak ".

Dokumentuak egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren zehaztapenak jasotzen eta bereizten ditu.

Plan honek Potzuaga-gaina eremuaren antolamendu xehatua zehazten duenez, justifikatuta dago "3. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak ", izaera horretako planei dagokiena.

V. HIRIGINTZA-AURREKARIAK ETA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.

Getariako arau subsidiarioak erreferentziako esparrua dira planteatzen den aldaketaren xede den eremuan hirigintzako egiturazko araubidea ezartzeko, III.2 atalean azaldu den bezala.

Hala, proposatzen den esku-hartzea gaur egun urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruko jarduketara bati dagokio, lurzoru urbanizaezineko 1.002 m²-ko azalera txiki bat izan ezik, II. epigrafean aurreratu den bezala. Bestalde, nagusiki bizitegitarako lurzoru gisa kalifikatutako lurzorua da, eremua zeharkatzen duen udalerriko bide-sistema orokorraren barruan kalifikatutako lurzorua eta eremu hori hedatzen den lurzorua izan ezik, nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona gisa kalifikatuta. Hori guztia I.2 planoan ageri da.

Arau subsidiario horiek plan partzial batera igortzen dute eremuaren antolamendu xehatua.

Indarrean dagoen plangintzak, gaur egun, bizitegi-garapen berri bat aurreikusten du, 120 bat etxebizitza eraikitzeko; horietatik 90 inguru babes publikokoak dira (66 inguru babes sozialekoak eta 24 tasatuak) eta 30 inguru libreak.

Eremuak espazio libreak eta arlo horretan aplikatzekoa den legerian aurreikusitako gainerako zuzkidura publikoak hartu beharko ditu.

Sestra gainean antolatutako hirigintza-erakigarritasuna 12.534 m² (s) -koa da, 1. eranskinean erreproduzitzen den eremuko hirigintza-arau partikularrean jasotzen den bezala.

VI. ESKU HARTZEKO HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK. ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA.

Ekimenaren helburuak eta irizpideak bat datoz I. atalean adierazitakoekin.

Ekimena, beraz, udalak horretarako hartutako erabakiari dagokio, eta, testuinguru horretan, zegozkion lanak enkargatu ziren, eta, jarraian, espedientea hasi zen, eta zegozkion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu zen, 2023ko azaroaren 7an.

Zehazki, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna handituko da, eta jasangarritasun-irizpideak sartuko dira, lurzoruaren ahalik eta iragazkortasun handiena bilatuz, bai eta hiri-eremua zabaldu nahi den lurzoruaren arrazoizko dentsifikazioa ere.

Era berean, Udalak planteatzen du jarduerak herritarren parte-hartzea izatea eta energia berriztagarrien ezarpena barne hartzea, klima-aldaketaren arriskuaren aurrean neurriak hartzea, hiri-garapen berriaren paisaia-integrazioa bermatzea eta, bereziki, eremuan bertan tamaina txikiko zuhaitz eta landaredi ugari ezartzearen ondoriozko irudi berdea eskaintzea. Bereziki, landaretza horrek eta itzal-eremuen antolamenduak, baita plaza berrian edo proiektatutako "auzo-bihotza" n ere, babeslekuak aurreikusten laguntzen dute, balizko bero-boladen eta drainatze iraunkorragoaren aurrean.

VII. KONTUAN HARTUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO AUKERAK. EGOKIA HAUTATZEA.

Potzuaga-gainan jarduteko garatutako prozesuan zehar, III.2 epigrafean aurreratu den bezala, hainbat antolamendu-aukera hartu dira kontuan, hurrenez hurren.

Era berean, 2023ko azaroan hasitako azken fase horretan, hiru aukera hauek aztertu dira:

- "0" alternatiba:

Potzuaga-gaina eremuan esku ez hartzeak dakarren alternatibari dagokio, eta, beraz, eremu hori ez gauzatzek dakarren aukerari, egungo egoerari eutsiz. Horrek esan nahi du egungo bidea sendotu egingo dela, eta ez direla hobetuko, besteak beste, Akerregi kalerako irisgarritasun-baldintzak eta hilerrirako sarbideak. Bestalde, hortik ondorioztatzen da ezin zaiola erantzun udalaren helburuari, hau da, udalerrian dagoen etxebizitza-eskariari eta, bereziki, babes publikoko etxebizitzari erantzutea. Aukera hori baztertzea proposatzen da, udalaren helburuari ez erantzuteagatik.

- "1." alternatiba:

Hiri-eremua zabaltzeko eta bizitegi-eskaintza berri bat aurreikusteko helburuari erantzuten dio, batez ere babes publikoko etxebizitzak antolatzea bideratua. Inguruko espazio publikoetan hobekuntzak eta irisgarritasun unibertsalaren arloko hobekuntzak egiteko aukera ematen du. Planteatutako helburuei erantzuten dien alternatiba bat da, nahiz eta bizitegi-erabileraren intentsitateak (120 etxebizitza inguru) ez duen eremuaren garapena bultzatu. Bat dator indarrean dagoen plangintzak aurreikusten duenarekin; 2010ean sakondu zen, lehen adierazi den bezala. Akerregi kalean lau eraikin berri lerrokatzea planteatzen da, horien hegoaldean bosten bat aurreikusiz, plaza txiki bat osatuz. Horiei hilerriaren ondoko hiru eraikin gehitzen zaizkie.

- "2." alternatiba:

Hiri-eremua zabaltzeko eta bizitegi-eskaintza berri bat aurreikusteko helburuari erantzuten dio, batez ere babes publikoko etxebizitzak antolatzea bideratua. Inguruko espazio publikoetan hobekuntzak eta irisgarritasun unibertsalaren arloko hobekuntzak egiteko aukera ematen du. Gainera, lurzoru iragazkorraren azalera maximizatzea erabaki du. Planteatutako helburuei erantzuten dien alternatiba bat da, bizitegi-erabileraren intentsitatea arrazoiz handituz 200 etxebizitza ingurura (80 bat gehiago). Jardueraren bideragarritasuna neurri handiagoan bermatzen du, eta, aldi berean, dentsitate handiagoa eragiten du. Funtsean, eraikuntza ordenaturako solairu bat gehiago jartzea dakar, eraikuntza-hondoak handitzeaz gain. Akerregi kalean bost eraikin berri lerrokatzea planteatzen da, horien hegoaldean bosten bat aurreikusiz, plaza txiki bat osatuz. Hilerriaren ondoko hiru eraikin gehitu zaizkie, eta, aldi berean, Herrerieta kalearen trazadura zuzendu eta hilerri eta Ulacia upategira sartzeko bidegurutzea hobetu da. Gainera, igogailu publiko bat jartzea planteatzen da.

Aurreko VI. epigrafean azaldutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuta, Udalak 2. aukera hautatu du, eta, horrekin batera, aldeko ingurumen-ebaluazioa egin zaio. Irtenbide arrazoizkoa eta bideragarria eskaintzen du, iraunkorragoa izateaz gain.

VIII. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA ETA IRISMENA.

Hala, lehenik eta behin, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen den 29.489 m²-ko eremu bat antolatzea proposatzen da (II.1 plano). Eremu horretan, bestalde, honako hauek identifikatzen dira: nagusiki bizitegiatarako den eremu orokor bat (24.524 m²) eta bide-sistema orokor bana (3.231 m²) eta espazio libreatarako sistema bana (1.734 m²). Horien mugaketa II.2 planoan jasota dago, eta bide-sistema orokorraren trazadura eta mugaketa berria egokitzearen ondorio da, baita espazio libreen sistema orokor zehatzaren zuzkiduraren kokapenaren ondorio ere.

Bigarrenik, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun berri bat proposatzen da, 21.000 m² (s) -koa, eta horietatik 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko dira; horrek esan nahi du 200 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, 100 m² (s) inguruko batez beste. Hala, 11.385 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira (110 unitate inguru) eta 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako (40 unitate inguru); gainerako 5.175 m² (s) etxebizitza libreatarako dira (50 unitate inguru). Horrez gain, sestra azpiko etxebizitzaren garajeak eta eranskinak zuzkitzea aurreikusten da.

Hirugarrenik, dokumentuak eremuaren antolamendu xehatua ere jasotzen du (II.3 plano). Horrela, alde batetik, hiru bizitegi-lurzati bereizi identifikatzen ditu, azpizatiketa posibleari kalterik egin gabe, eta, bestetik, zuzkidura publikoetara bideratutako azalera, sistema orokor gisa kalifikatuta daudenekin zein 8.400 m²-ko gutxieneko estandarra gainditzen duten tokiko zuzkiduretara bideratuta daudenekin bat datorrena, aurrerago justifikatzen den bezala. Udalak erabakiko du partzelen xedea eta ekipamenduetarako aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa. Bereziki, zuhaitz-hornidura esanguratsua aurreikusten da.

Hala, Herrerieta kalearen hegoaldeko aurrealdean lerrokatutako eraikin berriek altuera txikiko beheko solairuko profila izango dute, erdisotoko garajeak hartzeko, eta goiko hiru solairu eta atiko bat etxebizitzetarako. Plazaren aurrealdean, hegoalderago dagoen eraikinak, era berean, beheko solairuaren profila izango du, merkataritzarako eta ekipamendurako. Profil horren gainean, halaber, goiko hiru solairu eta atiko bat ere aurreikusten dira, etxebizitzak egiteko. Hilerriaren ondoan dauden bi lurzatietan, garaje eta etxebizitzaren erabilera lagungarrietarako soto bat antolatzea aurreikusten da (beste bat gehitu daiteke), eta beheko solairua, bi solairu eta atikoa bizitegi-erabilerarako.

Bizitegi-lurzatietan, beraz, 9.110 m² (s) -ko okupazioa gerta daiteke sotoko solairuan, garajeak eta beste erabilera lagungarri batzuk egiteko, 300 plaza baino gehiago ordenatzeko gaitasunarekin. Horrek esan nahi du etxebizitza bakoitzeko 1,5 plazatik gorako ratioa dagoela, eta horrek aukera eman dezakeela ibilgailuak aparkatzeko, bai etxebizitza berrietan, bai inguruan daudenetan. Beharrezkotzat eta egokitzen jotzen bada aparkaleku handiago bat egitea, soto gehigarri bat egin ahal izango da Akerregi kalearen aurreko lurzatian. Osagarri gisa, aire zabaleko aparkaleku-zuzkidura bat egingo da bideetan: 78 plaza autoentzat, 28 motorrentzat eta 38 bizikletentzat.

Eraikuntza gauzatzeko, jarduketak lur-mugimendu bat eskatzen du, eta lur-mugimendu hori gauzatzeko, dagokion lur-zaborteia kudeatu beharko da. II.4 planoan, eremua antolatzeke ezartzen diren eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak zehazten dira. Bestalde, aplikatu beharreko legeriaren arabera, eremua jarduketa integratu bat izango da (II.5 planoan).

Testuinguru horretan, jarduketaren irismena kontuan hartuta, Udalak bi egikaritze-unitate edo gehiago identifikatzea aurreikusten du, eremua pixkanaka garatzeko. Hala ere, zehaztapen hori eremua egikaritzeko izapidetu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programara (HJP) igortzen du. Osagarri gisa, eremuan dauden txabolak plangintzaren kontrakotzat jotzen dira (II.5 planoan).

Era berean, Planak zerbitzu-azpiegituren eskemak zehazten ditu (ikus II.6 planoan), bereziki ur-hornidurari eta saneamenduari eta drainadurari dagozkienak, eta, bereziki, horri buruz hautemandako gaiak konpontzen ditu, bai eta dagoen goi-tentsioko linea lurperatzea ere. Ez da zailtasun berezirik aurreikusten arlo horretan, hargatik eragotzi gabe dagokion urbanizazio-proiektuaren (edo proiektuen) xede izango den zerbitzu bakoitzaren beharrezko hartuneak ebaztea.

Gipuzkoako Ur Kontsortzioak justifikatu eta baieztatu duenez, ur eta saneamendu baliabide nahikoak daude. Txosten hori 6. eranskinean erantsi da.

Zerbitzuak dimentsionatzeko, kontuan hartuko da Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzak EAeko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralaren Azterlan Plubiometrikoaren edukia aipatuz zehaztu duena. Azterlan horren arabera, eremu horretako prezipitazio-isomaximoak 250 mm/egun dira 500 urteko birgertatze-aldirako, eta horrek esan nahi du drainatze-obra guztiak diseinatzeko kontuan hartuko direla prezipitazio horiek, dagozkien itzulera-emariekin lotuta.

Era berean, drainatzeak Potzuaga izeneko lurren ezaugarrietatik eratorritako baldintzatzaileak konpondu beharko ditu.

Saneamendua San Anton oinean hondakin-uren araztegia duen tokiko sarearekin lotuko da.

Testuinguru horretan, ur-biltegiaren kokapena eta berrmatu beharreko presioa ere kontuan hartu beharko dira, bai etxebizitzetan (altuenak barne), bai urbanizazioan jarri beharreko sute-ahoetan.

Gainerako zerbitzuak, lehendik dagoen aireko linea elektrikoa lurperatzea barne, konpainia hornitzaileekin kontsultatu ondoren ezarriko dira, urbanizazio-proiektua (edo proiektuak) idazteko testuinguruan.

Proposamena, halaber, eskatzen diren irisgarritasun unibertsaleko baldintzetara egokitzen da, 7. eranskinean justifikatzen den bezala. Gainera, udalerririk planteatzen dituen mugikortasun-baldintzetan integratzen da. Esparru horretan, udalerriko goiko aldea zerbitzatzeko duten bitarteko mekanikoen sistemari jarraipena ematea aurreikusten du, baita hilerrira hirigintza-oztoporik gabe sartzeko ere, igogailu publiko berri bat eginez.

Proposatutako antolamenduekin bat etorritik, eremuaren zonakatze akustikoa birdoitu da, II.7 planoan grafikoki azaltzen denaren arabera.

Horrela ondorioztatzen den antolamendua II.9 planoan azaltzen da, gutxi gorabehera. Horrek guztiak planteatutako helburuei erantzuten die, baita ingurumen- eta hizkuntza-ebaluazioko prozeduretan, genero-ikuspegiaren integrazioan eta herritarren parte-hartzearen testuinguruan planteatu denari ere, hurrengo XII., XIII., XIV. eta XV. epigrafeetan deskribatzen den bezala.

Ondorioz, aldaketa hau egin behar da:

- Eremuaren muga puntualki berregokitzea, mendebaldeko muga eratzen duen egungo bidearen trazadurara egokitzeko, eta multzoaren sailkapena lurzoru urbanizagarri gisa finkatzea.
- Eremuaren kalifikazio orokorra zehaztea, aurreikusitako bide-trazadura berrira egokitzeko.
- Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna 8.666 m² (s) handitzea.
- Merkataritza-lokalen eraikigarritasuna 200 m² (s) murriztea.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna zehaztea, garajeetarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako.
- Udaleko espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura 1.734 m² handitzea.
- Antolamendu xehatua zehaztea.
- Ekipamendurako 841 m²-ko lurzati bat eta xede horretarako 300 m² (s) dituen lokal bat antolatzea.
- Espazio libre eta oinezkoentzako ibilbide lokaletarako espazio berriak lortzea (6.316 m²).
- Kudeaketa-baldintzak zehaztea.

IX. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.

Aurreratu dugunez, prozesuaren jarraipenean, hau da, Herritarren Partaidetzarako Programa izapidetzean eta dagozkion birpartzelatze-proiektuetan zehaztuko dira kontuan hartu beharreko egikaritze- eta kudeaketa-baldintzak.

Proposamena gauzatzeko, gutxienez, bi fase identifikatzea aurreikusten da, eskariari behar bezala erantzuteko eta urbanizazio-obren egikaritzapena eraikuntza-obrekin koordinatzeko.

Testuinguru horretan, kontuan hartuko da, halaber, Udalak eta jarduketaren xede izan den eremuaren jabeek sinatutako hitzarmenetan jasotako gutzia. Hitzarmen horietan, Potzuaga-gainan sartutako bide-sistema orokorra egikaritzeko lursailak zuzenean okupatuta daude, Sahatsaga kalea Herrerieta kalearekin lotzeko. Hitzarmen horiek memoria honen 2. eranskinean erantsi dira. Horien arabera, jabe horiek beren hirigintza-eskubideei eusten diete hitzarmenen xede diren eraginpeko lau lurzati jabe gisa, eta, aldi berean, konpentsazio bat ezartzen da lurra aldez aurretik lagatzeagatik.

Bestalde, Sahatsaga eta Herrerieta kaleen loturari dagokion gauzatutako obra ez da eremuaren urbanizazio-kargetan sartzen, baina lursailak aldez aurretik lagatzeagatik konpentsazioari dagokion zatia sektoreko gainerako jabeen arteko Birpartzelazio Proiektuan jasanaraziko da, baita hitzarmenaren sinatzaileek ere, bideak eragiten ez dion zatian.

Birpartzelatze-proiektuetan aurreko guztiari erantzungo zaio.

Eremuan dauden txabolak plangintzaren kontraktat jotzen dira.

Adierazi behar da proposamena egikaritzean dagozkion tokiko zuzkidura publikoak (espazio libreak, ekipamenduak eta bideak) sortu eta lagako direla, aplikatzekoa den hirigintza-estandarren dekretuan ezarritakoaren arabera.

Bereziki, aurreikusitako plazaren parean dagoen eraikinaren beheko solairuan 300 m² (s) -ko eraikigarritasun fisikoa lortzea aurreikusten da ekipamendurako, eta bertan, halaber, aipatutako hirugarren sektoreko erabilerak kokatzea aurreikusten da.

X.- EGINDAKO PROPOSAMENAREN BIDERAGARRITASUNA.

Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna behar bezala justifikatzen da "4.1. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa".

Proposatutako eraikigarritasuna handitzeak eraikigarritasunari mesede egiten dioten baldintza batzuk eragiten ditu, eta, aldi berean, urbanizazio-kargak berregokitzen dira. Horretarako, Udalak proposatu du jada egikarituta dauden urbanizazio-kostuak ez sartzea (Sahatsaga eta Herrerieta kaleen lotura), baina igogailu publiko bat ezartzea planteatzen da.

Era berean, jarduketaren jasagarritasun ekonomikoa bermatzeko behar diren baldintzak betetzen dira, «4.2. Iraunkortasun Ekonomikoaren Azterlana».

XI. KULTURA ONDAREA.

Eremua Done Jakue bideak zeharkatzen duela izan ezik (ikus haren interpretazioa hurrengo irudian), eremuan ez dago ondare-intereseko elementurik.



Horren ondorioz, Donejakue bidea Meagatik iristen da, eta lehendik dagoen bidetik igarotzen da. Bide horrek galtzada bakarra du, Lormendi Aldapatik hirigune historikorantz jarraitzeko.

Ondorioz, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoa kategoriako Kultura Ondasun gisa sailkatzeko den Dekretua aldatzen duen maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretuan xedatutakoaren arabera jokatu da.

Horretarako, proposamenak trazadura hori finkatzea aurreikusten du, eta galtzadaz gain espalo bat antolatzearen ondorioz nabarmen hobetzea aurreikusten du, oinezkoen joan-etorria errazteko (ikus II.8 plano).

Horrela hartutako irtenbideari esker, erromesentzat erabilgarria, jarraitua eta segurua izango den ibilbide erreala eta fisikoa finkatu ahal izango da, gaiari buruz emandako txostenetan eskatzen den bezala.

Dagozkion proiektuen garapena dela eta, seinaleztapenaren eta argiztapenaren arloko neurri gehigarri egokiak aztertu ahal izango dira.

XII. GENEROAREN ERAGINAREN EBALUAZIOA.

"1.3. Genero-eraginaren ebaluazioa "atalean, dagokion ebaluazioa sartu da, aipatutako ikuspegitik.

Hala ere, hemen adierazten da, ikuspegi horretatik, onartu nahi den 2. aukeraren aldeko balorazioa egiten dela, irisgarritasun unibertsaleko baldintzen alde egiten duelako neurri handiagoan eta eremuaren erabileraren intentsitatea handitzen duelako, eta, era berean, pertzepzio-, erabilera- eta segurtasun-baldintzen alde egiten duelako.

Proposatzen den hiri-ereduak, beraz, genero-ikuspegia txertatzea errazten du, auzo berriaren (Auzo-bihotza) bihotz txiki bat ere proposatuz, plaza txiki bat eratuz topagune gisa, eta, adierazi den bezala, hirugarren sektoreko erabileretarako (300 m² (S)) eta ekipamendu publikorako (300 m² (S)) lokalak aurreikustea proposatzen da.

Argiteria publikoaren, hiri-altzarien edo urbanizazioaren berezko beste irtenbide batzuen zehaztapena plana egikaritzean izapidetu beharreko era horretako proiektuetara igortzen da.

XIII. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legean eta, bereziki, azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuan (Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa) xedatutakoaren arabera, ekimenari dagokion ebaluazioa egin beharko zaio, hizkuntzaren eta euskararen erabileraren ikuspegitik.

Ebaluazio hori 2023ko abenduko aukeren zirriborroa idatzi ondoren hasi zen, eta tokiko zerbitzu teknikoek dagokion irismen-dokumentua eman zuten, 2024ko martxoaren 2koa. Horren arabera, aztergai dugun kasuan hizkuntza-ebaluazioari ekin behar zaio.

Tokiko zerbitzu teknikoek ere egin dute ebaluazio hori, eta "1.4. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa", ondorioztatu du inpaktua ez dela oso garrantzitsua.

Hori minimizatzeko, neurri zuzentzaileak ezartzen dira, eta nabarmentzekoa da faseka gauzatzea proposatzen duena, hori kontuan hartuta dokumentu honetan jasotzen dena.

Bestalde, proposamenak gizarte-kohesioa sustatzeko eta Getariako biztanleen beharrei erantzuteko plangintzaren arloan aurreikusitako neurriei ere erantzuten die.

Etxebizitzak eta ekipamenduak eraiki ondoren obrak egiteko proposatutako neurriak dagozkien faseetan hartuko dira, eta, horretarako, egindako ebaluazioan jarraipenari dagokionez xedatutakoari jarraituko zaio.

XIV. INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA. INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA, JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN AZTERKETA ETA PAISAIA-INTEGRAZIOAREN AZTERLANA.

1.- La evaluación ambiental estratégica propiamente dicha.

Adierazi den bezala, dokumentuaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin da. Dokumentuaren irismena kontuan hartuta, ebaluazio sinplifikatua egin da.

Hala, ingurumen-organoak 2024ko maiatzaren 21ean eman zuen irizpena eta ingurumen-txosten estrategikoa (ITE) eman zuen. Txosten horretan berretsi zuen ez dela egokia planari ingurumen-ebaluazio estrategikoa arrunta egitea, "ingurumenean ondorio negatibo esanguratsurik ez sortzeagatik", betiere neurri jakin batzuk txertatzen badira.

Ondorioz, Udalak, herritarren parte-hartzearen eta ingurumen-prozeduran planteatutako neurrien emaitza eta prozeduran emandako txosten sektorialak kontuan hartuta, Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkalekuaren eskaintza zabaltzeko, bertan zuhaitz-lerroak bat izateko, zoladura edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatzeko, drainatzearen arloan planteatutako gidalerroak txertatzeko, energia-efizientziaren arloko neurri espezifiko batzuk planteatzeko, larrialdien arloan egindako ohartarazpenak sartzeko eta paisaia-integratioko azterketa bat egiteko aukera planteatu du.

Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergari jarraikiz, dokumentu honi dagokion Ingurumen Adierazpen Estrategikoa (IAE) erantsi zaio, eta, ITE horren arabera, behar bezala doitu eta osatu da, eskatutako neurriei jarraikiz.

IAEak, eduki espezifikoaz gain, honako hauek ere baditu: azterlan akustiko paralelo eta koordinatu bat; paisaia-integratioko azterlan bat; jasangarritasun energetikoko azterlan bat; eta, bereziki, nekazaritza eta basogintzaren arloan eskumena duen Administrazioak ekimenarekin lotuta planteatu duenari erantzuten dio, eta,aldi berean, proposamena gauzatzeko baliabide hidrikoak eta saneamendukoak daudela justifikatzen du.

Ingurumen-prozeduran txostena egin dute Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Sailak, Energiaren Euskal Erakundeak (EEE), URAk, IHOBek eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioak. Dokumentu honek guztiak hartzen ditu kontuan, XV. epigrafean jasotzen den bezala.

2.- El estudio de impacto acústico.

Euskal autonomia erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 dekretuan ezarritakoaren arabera, planak, besteak beste, honako aurreikuspen hauek jasotzen ditu:

** Etorkizunean hirigintza-garapena aurreikusten den eremu akustikoek, hirigintza-kalifikazioaren aldaketak barne, inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat izan beharko dute, dagokion hirigintza- eta ingurumen-izapidetzea egiteko. Azterlan horretan, zonaren inpaktu akustiko globala aurreikustea ahalbidetuko duten zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak egin beharko dira. (37. Art.).*

Azterlan horrek xedapen horretan bertan ezarritako edukia izan behar du. Azterlana egindako ingurumen-ebaluazio estrategikoan sartu da, eta, horren ondorioz, ez da hauteman eraginik arlo horretan.

3.- Eremu akustikoak mugatzea.

Eremua bizitegi-eremu akustiko gisa kalifikatzen da.

Aurreikuspen horren arabera, eremuaren helburu akustikoak mota horretako eremu akustikoei dagozkienak dira. II.7 planoan grafikoki azaltzen da proposatutako antolamendu berriaren ondoriozko bizitegi-eremu akustikoa.

4.- Ur- eta saneamendu-baliabideen erabilgarritasuna.

Proposamena garatzeko behar adina baliabide hidriko eta saneamendu daudela justifikatzeko, horren ondorioz sor daitezkeen premiak zehazteko hurrengo hurbilketa egingo da.

Hala, dokumentuaren helburua Potzuaga-gaina eremuan hirigintza-eraikigarritasuna handitzea da. Horrela, Potzuaga-gainan 200 etxebizitza berri inguru (20.700 m² (s)) ezartzea aurreikusten da, gaur egun indarrean dagoen 120 unitateko aurreikuspenaren aldean (12.034 m² (s)). Horren osagarri, 300 m² (s) antolatzea aurreikusten da, merkataritza-erabileretarako, eta sestra azpiko aparkalekuak egitea. Zehazten da 11.385 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako direla eta 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako dira. Hala, 110 etxebizitza inguru babes sozialekoak izango dira, 40 inguru tasatuak eta 50 inguru libreak.

Ondorio horietarako, etxebizitza bakoitzeko 3 pertsona okupatzea aurreikusten da (gaur egun, batez beste, 2,5 biztanle inguru bizi dira etxebizitza bakoitzean), eta guztira 600 erabiltzaile berri daude (200 x 3).

Egunean 120 litro biztanle bakoitzeko kontsumituko direla kalkulatzen bada, egunean 72.000 litro ur gehiago kontsumituko direla zenbatetsiko da, eta, ondorioz, saneamenduko beharrak izango dira.

Premisa horiekin, Udalak Gipuzkoako Ur Kontsorzioari eskatu dio baliabide hidrikoak eta saneamendu-zerbitzu egokiak daudela egiaztatzen duen txostena, espedientean jasota gera dadin eta egoera hori berresteko ardura duen organoak kontuan har dezan.

Txosten hori 2024ko uztailaren 23an egin zen, eta 6. eranskin gisa erantsi da.

Ur-horniduraren arloan (Ibaieder EUTetik egiten da) eta Getariako Sanantope HUAra bideratutako saneamenduaren arloan behar adina baliabide daudela jasotzen du, eta horrek ere ahalmen nahikoa duela horretarako.

Proposamenaren egikaritze-faseetan (urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak) kontuan hartuko diren gomendio hauek aurkeztu ditu, osagarri gisa:

* Hornidura:

- Obraren fase guztietan hornidura bermatzeko beharrezkoak diren behin-behineko desbideratzeak kontuan hartu behar dira.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.
- Obra egin aurretik, Gipuzkoako Urak sozietatearekin adostu beharko dira egungo alta-sarea mozteko irizpideak eta jarduketak.

* Ur-harguneak:

- Ur-hargune guztiek kontagailua izango dute.

* Ur beltzen sarea:

- Saneamendua obra-eremu osoan bereizita proiektatuko da.
- Egungo sarearekin aurreikusitako konexio-puntuak adierazi beharko dira.
- Hornidura-saretik ez datozen urak, hala nola drainatzeak... ezingo dira hotz-saneamenduko sarera konektatu.
- Egungo sare unitarioak sare bereizle bihurtzeko jarduketak bultzatu beharko dira.

* Euri-uren sarea:

- Gipuzkoako Urak ez da euri-uren sarearen mantentze-lanen arduraduna, eta, beraz, sare horiei buruzko guztiaren berri eman beharko du Getariako Udalak.

* Jarraibide orokorrak:

Nolanahi ere, proiektua gauzatzeko, indarrean dagoen EKTan, Bajako Sarea Arautzen duen Ordenantzaren eta Gipuzkoako Ur Kontsorzioaren Kolektoreraren Isurtzeko Erregelamenduan zehaztutakoa bete beharko da.

5.- Jasangarritasun energetikoaren azterketa.

Ingurumen Adierazpen Estrategikoan (IAE) sartu da. Hona hemen gure iritzia.

XV. HERRITARREN PARTE-HARTZEA ETA JASOTAKO TXOSTEN SEKTORIALAK.

Indarreko legerian ezarritakoarekin bat etorritz, 2023ko azaroaren 7an, Udalak ekimenari dagokion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu zuen.

Horren arabera, 2024ko urtarrilaren 25eko bilkuran, herritarren aurrean abian jarritako prozesuaren berri eman zen, zegokion deialdia egin ondoren (ikus 4. eranskina). Topaketa horretan jende askok parte hartu zuen, eta ekimenaren irismena eta edukia identifikatzeko balio izan zuen. Hainbat gogoeta sortu ziren, eta udalerrian bizitegi-eskaintza berri bat, bereziki prezio mugatukoa, aurreikusteko interesa berretsi zen. 5. eranskinean jaso da bilera horri dagokion akta.

Testuinguru horretan sortutako gogoeten ondorioz, Udalak Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkalekuaren eskaintza zabaltzeko eta bertan zuhaitz-lerrokadura bat ezartzeko aukera planteatu du, besteak beste, 2023ko abenduko dokumentuan hasieran egindako proposamenari dagokionez.

Prozesuaren jarraipenean, Herritarren Partaidetzarako Programarekin bat etorritz, dokumentu hau jendaurrean jarriko da eta horren inguruko eztabaida egingo da.

Bestalde, lehen fase honetan espedienteari buruz honako hauek igorritako txostenak jaso dira:

- Ingurumen-organoa: ITE, 2024ko maiatzaren 21ekoa, aipatu dena.
- Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzari.
- Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritzari.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzari.
- Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusia
- Gipuzkoako Foru Aldundiko landa-garapenerako eta lurralde-orekarako zerbitzua.
- ENERGIAREN EUSKAL ERAKUNDEA (EEE)
- Uraren Euskal Agentzia (URA)
- IHOBE
- Gipuzkoako Ur Kontsorzioa
- UEMA eta Getariako Udala: ELE, 2024ko irailaren 2koa

Horietako batek ere ez du proposamena zalantzan jartzen, nahiz eta neurri batzuk eta gomendio batzuk sartzea planteatu.

Horri guztiari erantzuteko, alde batetik, honako hau planteatzen da:

- Ingurumen Organoaren ITEean jasotako neurriak sartzea.
- Eusko Jaurlaritzaren larrialdien arloko txostenean jasotako ohartarazpenak sartzea. Horri dagokionez, ohartarazten da eremu horren mugakide den eta «oso arrisku kartografiatu handizat» kalifikatzen den lurzatiak gaur egun arrisku txikiagoa duela, 2019an baso-masa murriztu egin delako Sahatsagako etxebizitzetan egindako obren ondorioz.

- Hirigintza-garapen berriak beharrezkoak diren azaleretara murriztu beharko du zoladura edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa, eta drainatze jasangarriko hiri-sistemak sartuko ditu (zoladura iragazkorak edo bestelakoak erabiltzea).
- EEEren txostenean honako neurri hauek txertatzea: ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak ezartzea; eraikin horiek eraikitzean sortutako hondakinak kudeatzea; espazio publikoen aniztasuna, kalitatea eta aldakortasuna sustatzea; arkitektura-oztopoak kentzea; funtzio anitzeko espazioak diseinatzea; hiri-altzari balioaniztunak txertatzea; etxebizitza-blokeak neguan eguzkitako distantziak mantenduz kokatzea; eta, oro har, eraikin berrietan instalazio berriztagarriak sartzea gomendatzea.
- Dokumentuan gehiago txertatzea klima-aldaketaren ikuspegia eta bero-boladek izan dezaketen eragina, antolamendu-irizpideen eta klima-aldaketaren arteko lotura indartuz, IHOBek planteatutakoaren arabera. Hala ere, ez da uste ekimen honi dagokionik aldaketaren kalteberatasunaren azterketa egitea balizko istripu larri edo hondamendien aurrean (fenomeno naturalak).
- Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren txostenean jasotako gidalerroak txertatzea.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuaren txostenetan jasotzen denari dagokionez, adierazten da, IAEan berriaz jasotzen den bezala, hirigintzako esku-hartzearen xede den eremuko lurzoru bat ere ez dagoela balio estrategiko agrologiko handikotzat hartuta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan. Era osagarrian, txosten horietan eskatzen denari erantzunez, adierazten da ez dagoela jasota esku-hartzearen eraginpeko lursailik nekazaritzako ustiategiekin lotuta dagoenik edo lotutako eraikinik edo azpiegiturarik duenik; beraz, ez da mugatzen nekazaritzako ustiategi baten bideragarritasun ekonomikoa. Horregatik guztiagatik, ez da erantsi behar Foru Aldundiaren ITEak aipatzen duen nekazaritzako sektorearen gaineko eragina ebaluatzeko protokoloa, 2024ko maiatzaren 21ekoa.

Azkenik, XI. epigrafean, erantzuna eman zaio kultura-ondarearen arloan emandako txostenetan jasotzen denari; XIII. epigrafean, UEMAren eta Getariako Udalaren txostenean planteatzen denari; eta XVIII.11 epigrafean, URAk Kostaldeein buruzko Legearen aplikazioari buruz adierazten duenari.

XVI. PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN PROGRAMAZIOA.

Ekimena gauzatzeko programazioa gehiago zehaztuko da dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) idatzi behar denean. Hala ere, aurreratu denez, Arau Subsidiarioen aldaketa onartu ondoren, urte bateko epean, ordutik zenbatzen hasita, Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) izapidetu beharko da, eremuan faseka esku hartzeko dagozkion egikaritze-unitateen kudeaketa eta aurreikuspena zehazteko.

HJPa onartzeak mugatuko den egikaritze-unitate bakoitzari dagozkion birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak izapidetzea ekarriko du, eta, beraz, lehen faseari dagokion eraikuntza- eta urbanizazio-jarduera hiru urte inguru barru has liteke. Hala ere, dokumentu horiek aldi berean izapidetu beharko liriateke, eta eraikuntza-prozesua bi urte pasatxoko epean hasi, 2026. urtearen hasieran.

Eremuaren egikaritzea ekimen pribatutik bultzatzea aurreikusten da.

XVII. PLANTEATUTAKO ALDAKETAREN IRISMENA IDENTIFIKATZEA.

Dokumentu honetan planteatzen den indarreko hirigintza-plangintzaren aldaketak honako irismen hau du laburki:

- Eremuaren muga puntualki berregokitzea, mendebaldeko muga eratzen duen egungo bidearen trazadurara egokitzeko, eta multzoaren sailkapena lurzoru urbanizagarri gisa finkatzea.
- Eremuaren kalifikazio orokorra zehaztea, aurreikusitako bide-trazadura berrira egokitzeko.
- Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna 8.666 m² (s) handitzea.
- Merkataritza-lokalen eraikigarritasuna 200 m² (s) murriztea.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna zehaztea, garajeetarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako.
- Udaleko espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura 1.734 m² handitzea.
- Antolamendu xehatua zehaztea.
- Ekipamendurako 841 m²-ko lurzati bat eta xede horretarako 300 m² (s) dituen lokal bat antolatzea.
- Espazio libre eta oinezkoentzako ibilbide lokaletarako espazio berriak lortzea (6.316 m²).
- Kudeaketa-baldintzak zehaztea.

XVIII. DOKUMENTUA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA LEGERIAN ETA LURRALDE PLANGINTZAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEA.

Azaldutakoa kontuan hartuta, dokumentu honen helburua Getariako arau subsidiarioak puntualki aldatzea da.

Horretarako, haien proposamenak legerian (hirigintzako, ingurumeneko, hainbat arlotakoa, etab.) eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

Egokitzapen horrek jarraian azaltzen diren arrazoiei erantzuten die:

1. Arau Subsidiarioen aldaketa egiteko justifikazio formala.

Eremuaren mugaketa berregokitzeko, zonakatze orokorra aldatzeko eta hirigintza-eraikigarritasunaren esleipen berriak egiturazko irismena du, eta, indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 104. artikuluan ezarritakoaren arabera, jarduketaren xede den eremuan berregokitzeko, planteatzen den bezalako plangintza orokorreko dokumentu bat formulatu behar da.

Gainera, proposamenak antolamendu xehatuaren formulazio berria jasotzen du.

Osoko bilkurak prozedura hori hasteko erabakia hartzen duela bermatzen duen interes publikoari erantzuten dio jarduketak.

2. Proiektua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 105. artikuluko aurreikuspenetara egokitzea.

Dokumentu honetako proposamenek eragina dute bizitegi-eraikigarritasuna handitzean, eta, beraz, zuzkidura handiagoa behar da espazio libreen sistema orokorrerako.

Zehazki, bizitegi-eraikigarritasuna 8.666 m² (s) -tan handitzeko behar den zuzkidura aurreikusi nahi da. Horretarako, 1.734 m²-ko azalera behar da espazio libre orokor berrietarako, eragiketa honen ondorioz: $(8.666/25) \times 5$.

Dokumentuak xede horrekin kalifikatzen du 1.734 m²-ko lurzati bat, aipatutako gutxieneko estandarrari kuantitatiboki erantzuten diona, eta, aldi berean, kualitatiboki interesgarria den leku bat eskaintzen du parke gisa gaitzeko, hilerriaren ondoan estrategikoki kokatua, Getariaren eta itsasertzaren gaineko posizio menderatzaile batean, bien gaineko begiratoki gisa.

3. Ekimena LAGen aurreikuspenetara egokitzea

Proposamena LAGen lurralde-eredua gidatzen duten irizpideetara egokitzen da, eta, bereziki, bizitegi-garapen berrietarako ezarritako gehieneko kuantifikaziora.

Horri dagokionez, zehaztu behar da, adierazi den bezala, 177 etxebizitza berri inguru egikaritu direla Arau Subsidiarioak garatzeko eta 120 etxebizitzatan gauzatzeko Potzuaga-gainan, eta, beraz, espediente honetan proposatzen den 80 etxebizitzako igoera (200 – 120) askoz txikiagoa da lehen aipatutako etxebizitza gauzatuei dagokiena baino.

4. Ekimena Urola Kostako eremu funtzionalaren LPPko aurreikuspenetara egokitzea.

Proposamenak ere ez du urratzen aipatutako LPParen eta onartutako aldaketen zehaztapen zehatzik. Bereziki, haren aldaketan paisaiari buruz xedatutakoari egokitzen zaio, eta proposamenaren paisaia-integrazioari buruzko azterlan bat jasotzen du.

5.- Etxebizitza babestuaren estandarra.

Potzuaga-gaina eremuak, gaur egun, eremuko etxebizitza babestuaren eskariari baino ez dio erantzuten. Ondorioz, eremurako planaren formulazio berrian modu berean erantzun beharko zaie gaur egun eskatzen diren baldintzei.

Proposatutako aldaketen ondorioz udalerriko etxebizitza babestuen aurreikuspenak gorantz aldatzen direnez, arlo horretako aurreikuspenak behar den proportzioan doitzen dira, 2/2006 Legean eta etxebizitzaren arloan aplikatu beharreko legeria berrian aurreikusitakoaren arabera. Zehazki, etxebizitzarako hirigintza-eraikigarritasun berria 20.700 m² (s) -koa da; horietatik 11.385 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira eta 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako dira. Kopuru horiek aplikatu beharreko legerian ezarritako % 55, % 20 eta % 25 dira, hurrenez hurren.

10. eranskinean, babes publikoko etxebizitzen arloan zer ondorioztatzen den justifikatzen duen likidazio-txostena erantsi da.

6. Espazio libre orokorren estandarra.

Esan bezala, 1.734 m² aurreikusi behar dira espazio libre orokor berrietarako (F.2). Eremuko eremurik altuenean kokatzea aurreikusten da, hileritik gertu dagoen parke bat eratuz, talaia gisa, hain zuzen ere 1.734 m² dituen.

7. Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

Aurreikusitako eraikigarritasuna arlo horretan aplikatu beharreko parametroetara egokitzen da.

Sestra gainean proposatutako hirigintza-eraikigarritasuna 21.000 m² (t) -koa da, eta 0,85 m² (s)/m² inguruko zona-eraikigarritasuna dakar, 0,4 m² (s)/m² baino handiagoa eta 1,1 m² (s)/m² baino txikiagoa, baimendutako gutxienekoa eta gehienekoa, hurrenez hurren.

8. Tokiko zuzkidurei dagozkien hirigintza-estandarrik.

Indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuaren 9. artikuluan orain arte xedatutakoaren arabera, antolamenduak erantzuna ematen die zuzkidura publikoen (espazio libreak, ekipamenduak, etab.), aparkalekuen eta landarediaren arloko toki-zuzkidura berriei.

Tokiko zuzkidura publikoek, gutxienez, 8.400 m² batu behar dituzte (21.000 x 10/25).

Hori betetzen da hurrengo lurzatieen kalifikazioarekin, 16.458 m², hain zuzen ere.

- f.20.2:	4.022 m ²
- f.20.3:	2.294 m ²
- g.00.1:	841m ²
- e.12.1:	5.657 m ²
- e.12.2:	3.644 m ²

Era berean, 6.316 m²-ko tokiko espazio libreen zuzkidura (4.022 + 2.294) eremuaren % 15etik gorakoa da, sistema orokorrak alde batera utzita (26.085 x % 15 = 3.913).

Bestalde, ibilgailuak aparkatzeko zuzkidurari erantzuten zaio, ibilgailuen tipologia desberdinak kontuan hartuta: autoak, motorrak, bizikletak, etab.

Hala, 0,35 ibilgailu/25 m² (s) -ko zuzkidura behar da lurzati pribatuetan, eta beste zuzkidura gehigarri bat, 0,15 ibilgailu/25 m² (s) -koa, lurzoru publikoan. Horrek esan nahi du 295 plaza daudela lurzati pribatuan (21.000 x 0,35/25) eta 126 plaza lurzoru publikoan (21.000 x 0,15/25).

Horretarako, lurzati pribatuetan, planak sestra azpiko eraikigarritasuna aurreikusten du, 9.110 m² (s) -ko garajeetarako, 300 plaza baino gehiago antolatzeko gaitasunarekin. Gainera, 6.520 m² (s) -ko eraikuntza baimentzen da bigarren soto batean, eta horrek aukera eman dezake eskaintza zabaltzeko, inguruko auzoetako aparkaleku-eskariari neurri handiagoan erantzuteko, beharrezkotzat jotzen bada.

Osagarri gisa, bizikletak aparkatzeko nahitaezko plazen zuzkidura gaituko da eraikuntzan, eta zuzkidura hori dagozkion proiektuetan justifikatuko da.

Bestalde, lurzoru publikoan aire zabaleko 78 plaza daude autoentzat, 16 motorrentzat eta 50 bizikletentzat. Guztira 144 aparkaleku dira, aipatutako gutxieneko ratioa gainditzen dutenak (126 plaza). Azkenik, urbanizazio-proiektuak eremuan gutxienez 210 zuhaitz landatzea jasoko du (21.000/100 m² (s)).

9. Plangintzaren aurrerapenik izapidetu beharrik ez izatea.

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 104. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, indarrean dagoen plangintza orokorraren aldaketa jatorrizko formulaziorako ezarritako prozedurara eta jarraibideetara egokitu behar da, Aurrerapena izapidetzea hautazkoa dela izan ezik.

Testuinguru horretan eta esku artean dugun kasuan, Aurrerapena izapidetzea ez da beharrezkotzat jotzen, besteak beste, jarraian azaltzen diren bi arrazoiak direla eta.

Alde batetik, Aurrerapenaren eginkizuna eta helburuak kontuan hartuta, ulertu behar da Aurrerapenaren izapidetzea lotuta dagoela hirigintza-proposamen irekiak egotearekin eta zehaztearekin, bai materialki, bai lurraldeari dagokionez, bai bi ikuspegietatik, funtsean desberdinak diren esku hartzeko aukerak sor ditzaketanak, eta horien gainean dagokion eztabaida publikoa eta irekia sustatu behar da, erabaki egokiak hartu aurretik.

Bestetik, proiektuaren hasierako onarpenaren ondoren nahitaez sustatu beharreko jendaurreko erakusketa nahikotzat jotzen da, modu osagarrian, proposamenak ezagutarazteko, horiei buruzko eztabaida irekitzeko eta egokitzat jotzen diren erabakiak hartzeko.

Aztertzen ari garen kasuan, aztertu diren aukerak ez dira funtsean desberdinak, batez ere ikuspegi materialetik eta lurralde-ikuspegitik, eta, nolana ere, herritarrekin lehen harremana izan da jada, 2023ko abenduak alternatiben zirriborroa zabalduz.

Nolana ere, Udalarik dagokio proposamen hori berrestea.

10. Irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

Proposamena bat dator irisgarritasun unibertsalaren arloan xedatutakoarekin. 7. eranskinean berariaz justifikatzen da betetze hori.

11. Kostaldeen arloan indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

Proposamena bat dator, halaber, Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legean eta haren aldaketetan xedatutakoarekin.

Hala, Potzuaga-gaina eremuak itsasertzera berehala jotzen ez badu ere, ez du bertara sarbide zuzenik, eta itsas mailaren gaineko 68. eta 103. koten artean dago, baina Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren (ILJP) eragin-eremuan (500 metro) dago, II.1 planoan ikus daitekeen bezala.

Horregatik, Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorraren 59. artikuluan xedatutakoaren arabera jokatu behar da, ILJP babesteko eskakizunak errespetatzeko.

Horretarako, antolamenduan arkitektura-pantailak sortzea eta bolumenak metatzea saihestu da. Hala, Akerregi kaleko eraikin berriak bloke berezietan antolatzen dira, eta, aldi berean, lehendik zeudenekin paraleloan. Eremuko gunerik altuenean dauden eraikinak, berriz, egiten diren bitartean bereizten dira, tokiko orografiara egokituz.

Bestalde, Potzuaga-gaina eremua da Getariako udalerrian lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremu bakarra; beraz, haren hirigintza-eraikigarritasuna bat dator udalerririk lurzoru-tipologia horretarako duen batez bestekoarekin.

Azkenik, proposatutako eraikinen antolaerak eta altuerak ingurunearekin harmonikoki bat egiten dutela adierazten da, ikus-eremua mugatu gabe eta kostaldeko paisaiaren harmonia hautsi gabe edo ikuspegia desitxuratu gabe, arau subsidiarioen aldaketa honen IDEari erantsitako paisaiazterketan justifikatzen den bezala.

12. Abiazio zibilaren arloan indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

Abiazioari dagokionez, Donostiako aireportuko (Gipuzkoa) aeronautikako zortasunak aldatzen dituen ekainaren 13ko 521/2023 Errege Dekretua onartu ondoren, Getaria ez da agertzen zortasun horiek eragindako udalerrien artean.

13. Beste arlo batzuetan indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

Proposamena bat dator, halaber, indarrean dagoen legeria aplikagarriarekin, bereziki ura, sektore elektrikoa, telekomunikazioak, kultura eta errepideak xede dituztenekin, besteak beste.

XIX.- PROPOSAMENEN LABURPENA. LABURPEN EXEKUTIBOA.

Ekimen honek Getariako Arau Subsidiarioek mugatutako Potzuaga-gaina eremuari eragiten dio, dokumentu honetan formulatutako doitze puntualarekin.

Egungo egoeran, Potzuaga-gaina eremua garatzeko irtenbide bideragarria, iraunkorra eta paisaian integratua lortzeko egiten den udal-planteamendu berriari erantzutea du helburu.

Hori eremuaren dentsifikazioan zehazten da, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzean, eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzeko eta lurzoruaren ahalik eta iragazkortasun handiena eta landareztatze handiena ahalbidetzeko formulatzen den orientazioan, egindako landa-lanaren testuinguruan, ingurumen-ebaluazio paraleloan eta espedientearen izapidetzearekin lotuta herritarrek parte hartzeko hasitako prozesuan hautemandako errealitatea kontuan hartuta.

Horrela, 29.489 m²-ko eremu bat antolatzea proposatzen da, batez ere bizitegi-eremu global bat eta bide-sistema orokor eta espazio libreerarako sistema bana identifikatuz.

21.000 m2 (s) -ko hirigintza-eraikigarritasuna antolatzen da, eta horietatik 300 m2 (s) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira; horrek esan nahi du 200 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, 100 m2 (s) ingurukoak batez beste, eta horietatik 110 inguru gizarte-babesekoak izango dira, 40 tasatuak eta 50 libreak.

Lehendik dagoen bide-sistema finkatzen da, doitze puntualaren kalterik gabe, eta hain zuzen ere irisgarritasun unibertsala erraztuko duten oinezkoentzako espaloï eta ibilbideen sare baten bidez ezartzen da. Horri esker, era berean, eremuaren azalera handi bati eutsi ahal izango zaio, landaredia eta, beraz, iragazkortasun-baldintza onak dituen.

Jarduketa horren ondorioz, ekipamendu eta espazio libre berriak antolatuko dira, bereziki auzo-bihotza.

Esku-hartze horrek, halaber, eremurako behar diren zerbitzuak eman beharko ditu, eta, bereziki, drainatze-baldintzak hobetzen lagundu beharko du.

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren dokumentu osoa Udalak izapidetu dezan aurkeztu da.

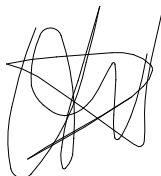
Donostia, 2024ko iraila



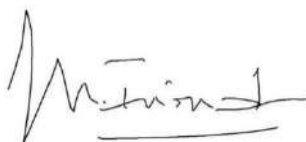
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

1. Eranskina

**Potzuaga-gaina eremuko hirigintza-arau partikularra
(Getariako arau subsidiarioak)**

H.E. "XVIII – POTZUAGA-GAINA".

(Azalera: 28.487 m²)

I.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

* Udalerriko bizitegi-eskariari erantzutea, bizitegi-garapen berri bat proposatuz, finkatutako hiri-eremuarekin jarraituz, eraikuntza irekiko bloke-tipologia batekin, zeinaren antolamendua dagokion Plan Partzialari lotzen baitzaio.

* Bizitegi-garapena antolatzea. Garapen hori gauzatzeko, egikaritze-unitate bat edo gehiago mugatzea proposatuko du dagokion plan partzialak, eta jarraitu beharreko jarduketa-sistema ezarriko du.

* Sahatsaga kaleari jarraipena ematea, zeina hiri-eremuko bide-sistema orokorrean sartzen baita, GI-3391 errepideraino, eta hura aldeaz aurretik gauzatu ahal izateko beharrezko neurriak ezartzea; horretarako, esku-hartzea 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza-hitzarmenean ezarritako irizpideekin bat etorritzat planteatuko da.

Xede horrekin, "XVIII.1" azpierenua mugatzen da, zeina zuzkidura publikoetara bideratzen baita osorik, eta, zehazki, aipatutako bide-sistema orokorrera.

* Arean Herrerietan kalearen trazadura berrantolatzea, kale horren trazadura hobetzeko, proiektatutako eraikuntza gauzatu ahal izateko eta Potzuagako eremurako sarbidearekiko elkargunea hobetzeko.

* Eremuaren garapenari dagozkion ekipamenduak eta espazio libreak antolatzea.

II.- HIRIGINTZA-ARAU BIDE OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* **A.2/XVIII ZONA** (Eraikuntza irekiko bizitegia) **(Azalera: 23.935 m²)**

-Eraikitze baldintza bereziak:

- Zonako eraikigarritasuna: 0,525.- m²(s)/m²
- Ondoriozko eraikigarritasuna (orientagarria): 12.534.- m²(s)

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

- Babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:6.619.- m²(s)
- Etxebizitza tasatuetarako gutxieneko eraikigarritasuna:2.407.- m²(s)
- Hirugarren sekotereko erabileretarako gutxieneko eraikigarritasuna:500.- m²(s)

* **E.1/XVIII ZONA** (S.O. Komunikazioak)..... **(Azalera: 4.552.-m²)**

2.- GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

- * Lurzoruaren sailkapena:
 - LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA.
- * Plangintza garapen- eta egikaritze-araubidea:
 - PLAN PARTZIALA.

* Eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidea, bai eta bertan antolatutako bide-sistema orokorra ere:

- Eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen baldintza zehatzak eta behin betikoak eremuan sustatu beharreko hirigintza-proiektuen esparruan zehaztuko dira (plan partziala...), proiektu honetan mugatutako "XVIII.1" azpieremuan sartutako bide-sistema orokorraren tarteari dagokionez jarraian aipatzen diren salbuespenak alde batera utzi gabe.

- "XVIII.1" azpieremuko bide-zatia programatu, proiektatu eta gauzatzeko araubidea honako irizpide hauei egokituko zaie:

. Aldez aurretik egikaritutako dira, eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatu aurretik.

. Haren proiektzioa eta egikaritzea bide-ardatz horren beraren zatiarekin batera eta bateratuta egingo da, gutxienez "XVII.2" azpieremuan sartuta ("XVII - Sahatsaga goia" eremuko). Horretarako, "XVIII.1" azpieremuko bide-zatia egikaritzea "XVII - Sahatsaga-goia" eremuan mugatutako jarduketa integratuko eremuari lotutako jarduketatzat hartuko da, eta eremu horretan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa aldatzeko espedienteak zehaztuko ditu horri dagokionez esku hartzeko baldintzak.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

. Bide-zati hori egiteko kostuak ordaintzea "XVII.2" azpieroan eta "XVIII - Potzuaga Gaina" eremu horretan aurreikusitako hirigintza-garapenen betebehartzat hartuko da, 2014ko hirigintza-hitzarmenean ezarritako baldintzetan.

Nolanahi ere, bide-zati hori alde aurretik egiteko, "XVIII - Potzuaga Gaina" eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenarekin lotutako kostu ekonomikoa ere aurreratu egingo du Udalak, etorkizunean haren garapenean izan dezakeen eraginari kalterik egin gabe. Proiektu honetan ezarritako gainerako irizpideak, eragindako lurak lortzeari eta bide-zati hori egiteko kostuak finantzatzeari buruzkoak barne.

* Jarduketa-programa:

- Dagokion Plan Partzialaren hasierako onarpenerako gehieneko epea bi urtekoa izango da, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.
- Adierazitakoarekin bat etorritik, proiektu honetan mugatutako "XVIII.1" azpieroan sartutako bide-sistema orokorraren zatiaren alde aurretiko exekuzioa egingo da.

Obra horien programazioari dagokionez, ezartzen da obrak erabat amaituta eta Getariako Udalak jasota egon beharko dutela bi urteko epean, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

3.- ANTOLAMENDU XEHATUTAKO ZEHAZTAPENAK, PLANGINTZA OROKORRAREN MAILA DUTENAK.

* Plan Partzialak Herrerietan eta Potzuaga, Herrerietan eta Sahatsaga eta Herrerietan kaleetako elkarguneen eta hilerrirako sarbidearen antolamendua mantendu eta konpondu beharko du, bereziki antolamenduan – zonakatze xehatua –.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

III.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

* Areako zonakatze xehatuaren baldintzak dagokion Plan Partzialean jasotako zehaztapienetara egokituko dira, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatuz eta, bereziki, aurrez ezarritako plangintza orokorraren maila duten antolamendu xehatuko zehaztapienak garatuz.

* Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak:

- Eraikuntzaren profila: III/II
Eraikinak hartzen duen azaleraren % 15ean atiko gehigarri bat antolatu ahal izango da gehieneko profil horren gainean.
- Eraikuntzaren altuera:
 - Teilatu-hegal horizontalak (atikoak izan ezik -+ 3,00 m.-) 10,50 m.
 - Bi isurkiko estalkietako alboko fatxadetan gailurrera
(atikoak izan ezik -+ 3,00 m.-) 13,00 m.

2.- URBANIZAZIO-OBRAK ETA HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra guztiak, lehendik dauden bideen eraldaketari dagozkionak barne, pieza udalerriko hiri-eremuan behar bezala integratzea ahalbidetzen dutenak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako kargak dira.

3.- HIRIGINTZA KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK.

* Kudeaketa- eta egikaritze-baldintza orokorrak:

Baldintza horiek eremuan sustatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko dira, bai eta helburu horrekin sustatu beharreko proiektuetan ere, jarraian adierazten diren "XVIII.1" azpieroemuari dagozkion salbuespenekin.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

* "XVIII.1" azpieroemuari eta, zehazki, bertan aurreikusitako bide-sistema orokorra gauzatzeari buruzko kudeaketa- eta egikaritze-baldintza espezifikokoak:

- Premisa orokorra.

Azpieroemuko lursailak, dagozkien ondorioetarako, "XVIII - Potzuaga Gaina" eremuan mugatzen den jarduketa integratuko eremuan eta egikaritze-unitatean sartuko dira. Horrekin bat etorritik, lursail horien titularrak, edozein izanda ere, eremu horren ondoriozko hirigintza-eskubideen eta/edo balio ekonomikoaren esleipendun izango dira, indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Era berean, azpieroemuan aurreikusitako urbanizazio-obrak egikaritzea eta ordaintzea "XVIII - Potzuaga Gaina" eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako hirigintza-kargatzat hartuko dira, proiektu horretan bertan planteatutako salbuespenekin (XVIII.1 azpieroemuko bide-zatiaren egikaritze material aurreratuari buruzkoak eta "XVII.2" azpieroemuko eskubideen titularrek bide-tarte horren kostuaren zati jakin bat ordaintzeari buruzkoak).

- Azpieroemuko lurak lortzeari dagokionez:

Aldez aurretik lortuko dira, honela:

* Aldez aurretik desjabetzea, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 187. artikulua eta abar), eta/edo

* Bai aldez aurretik lortzea, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan (aipatutako Legearen 188. artikulua eta abar) ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Lursailak aldez aurretik eskuratzeko beharrezkoak diren jarduketaren multzoa sustatzea Udalaren betebeharrak eta/edo erantzukizuntzat hartuko da, eta, besteak beste, honako hauek barne hartuko ditu: esku hartzeko mekanismo espezifikokoak zehaztea (desjabetze aurreratua eta/edo aldez aurretik lortzea); dagozkion espedienteak formulatzea eta onartzea; helburu hori lortzeko beharrezkotzat jotzen den beste edozein jarduketa formulatzea (hitzarmenak formulatzea...).

Jarduera eta espediente horiek proiektua onartu eta indarrean jarri eta berehala sustatuko dira, gehienez ere 6 hilabeteko epean, onarpen horretatik zenbatzen hasita.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

- Referentes a la proyección, ejecución y abono de las obras y actuaciones planteadas en el subámbito:
Las condiciones de intervención a ese respecto son las expuestas en el anterior apartado "II.2".
Complementariamente, la ejecución del citado tramo viario será acometida en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la disposición de los terrenos afectados.

4.- NEURRI ZUZENTZAILEAK, KONPENTSAZIOZKOAK ETA PAISAIAIN INTEGRATZEKOAK.

- * Kontuan hartu beharko dira dokumentu honen ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazio-azterlanean ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta ikuskapen-programa ere.
- * Plan Partzialak zuhaitzak kaleen lerrokaduran jartzea aurreikusiko du.
- * Urbanizazio-proiektuak eraikin berria paisaian integratzeko behar diren neurriak jasoko ditu, batez ere hileritik hurbilen dagoen ingurunean.
- * Eragindako gainazaletik landare-lurzoruaren goiko geruza aterako da, gaitasun agrológico handieneko lurzoruei arreta berezia eskainiz, eta horretarako aurreikusitako zona edo zabortegiren batera erretiratuko da, ondoren lurzoria eta landaredia lehengoratzeko erabiltzeko.

2. eranskina

Jabeen eta Udalaren artean sinatutako hirigintza-hitzarmenak

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

D^o. Ángela Idiaquez Uranga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5^o-A de Getaria (Gipuzkoa)

D. Juan José Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5^o-A de Getaria (Gipuzkoa)

D. José Manuel Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5^o-A de Getaria (Gipuzkoa)

D. Luis María Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5^o-A de Getaria (Gipuzkoa)

D. Ángel María Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5^o-A de Getaria (Gipuzkoa)

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 - 20808 Getaria.



INTERVIENEN

D^ª. Ángela Idiaquez Uranga, D. Juan José Azpeitia Azcarraga, D. José Manuel Azpeitia Azcarraga, D. Luis María Azpeitia Azcarraga y D. Ángel María Azpeitia Azcarraga en su propio nombre y derecho.

D. Haritz Alberdi Arrillaga en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

EXPONEN

PRIMERO.- Que D^ª. Angela Idiaquez Uranga, D. Juan José Azpeitia Azcarraga, D. José Manuel Azpeitia Azcarraga, D. Luis María Azpeitia Azcarraga y D. Ángel María Azpeitia Azcarraga son titulares de la siguiente finca:

DESCRIPCION: Terreno sembradío en Lormendi, jurisdicción de Guetaria, linda por Norte con terrenos, de Don Sebastián Echániz; por el Sur, con prado de Don Melitón Rameri y finca segregada; por el Este con viñedo de Don Sebastián Echániz, con terrenos de los herederos de Don Ignacio Maria Aristegui y con la finca segregada; y por el Poniente con herederos de Don Manuel Azpeitia. Tiene una extensión superficial de novecientos noventa metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados.

INSCRIPCION: Finca número 422 de Getaria, inscripciones 7^ª y 8^ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494033

Se acompaña nota simple como **Anexo 1**.



[Handwritten signature]

SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGA-GAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2**.

[Handwritten signature]

TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

[Handwritten signature]

Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.

[Handwritten signature]

De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

[Handwritten signature]

Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas

podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

CUARTO.- Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.

QUINTO.- En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano

adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

TERCERA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios, entre los que se incluye el "Proyecto de ejecución de las obras del vial de conexión entre la calle Sahatsaga y la travesía de la carretera GI-3391", visado el 23 de abril de 2018.
- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.

- [Handwritten signature]*
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.

[Handwritten signature]

CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
- Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del

Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

a) Finca número 422 (Ref. catastral 6494033): **109,11 m²**

Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas,** esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de 0,525 m²(t)/m², lo que da una edificabilidad resultante orientativa de 12.534 m²(t). Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).

- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).

Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.

Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.

SEXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la "ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada", dentro del ámbito de actuación.

M. Lafora

[Signature]

Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.

H. L. Diaz

En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LVSU, la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

[Signature]

SEPTIMA.- Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así, en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

[Signature]

OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos



pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.



D.ª. Ángela Idiaquez Uranga



D. Juan José Azpeitia Azcarraga



D. José Manuel Azpeitia Azcarraga



D. Luis María Azpeitia Azcarraga



D. Ángel Mª Azpeitia Azcarraga



D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000485952
Finca número: 422 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembrado en el sitio denominado Lormendi, jurisdicción de Guetaria, linda por Norte, con terrenos de Don Sebastián Echániz; por el Sur, con prado de Don Mellón Rameri y finca segregada; por el Este, con viñedo de Don Sebastián Echániz, con terrenos de los herederos de Don Ignacio María Aristegui y con la finca segregada; y por Poniente, con sembrado de herederos de Don Manuel Azpeitia. Tiene una extensión superficial de novecientos noventa metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados.

La finca de este número no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/es:

ANGELA IDIAQUEZ URANGA, con DNI 15107233
Participación: una mitad indivisa en plena propiedad con carácter privativo

Inscripción : 7ª
Tomo/Libro/Folio : 153/9/198
Finca : 422
Municipio : GETARIA

JUAN JOSE AZPEITIA AZCARRAGA, **JOSE MANUEL AZPEITIA AZCARRAGA,**
LUIS MARIA AZPEITIA AZCARRAGA, **y ANGEL MARIA**
AZPEITIA AZCARRAGA, **UNA MITAD INDIVISA, POR CUARTAS PARTES INDIVISAS,**
con carácter privativo

Inscripción : 8ª
Tomo/Libro/Folio : 2229/80/6
Finca : 422
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de carga

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su Instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunearen jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatzeko unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko jarduketa sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku-hartze hori, ildo honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hitzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, zuzkidura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, aipatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerieta kalearen trazadura berrantolatzea, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzak hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitze baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatutako den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatueterako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatuta.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan aipatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatiri buruzkoak.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A.U.»XVIII – POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

H. Oñativia

Antolatza



— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unilatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, nornahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde aurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan —eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez— sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatze Jarduketa Programa aldatzeko espedienteaz hartzeko dira.

— Bide zati hori gauzatzeak eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatze Jarduketa Programa aldatzeko espedienteaz hartzeko dira.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onespina gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde aurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan —zonakatze xehatu— mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerrieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerrieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerrieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

* Area honetako Zonakatze Xehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu xehatuko xedapenetara.

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eraikuntza hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

— Eraikinaren altuera:

— Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zama izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatutako ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek alde aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoaren zehaztea (lursailak alde aurretik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen ditranetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos $+3,00$ m-): 10,50 m.

— A cumbre en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzuaren goiko geruza erauziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailei arreta berezia jarri; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zaborteji batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.



H. Lodiakos



A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"



A.U.






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

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS


Euzko Udala

[Handwritten signature]

H. Lizarbe

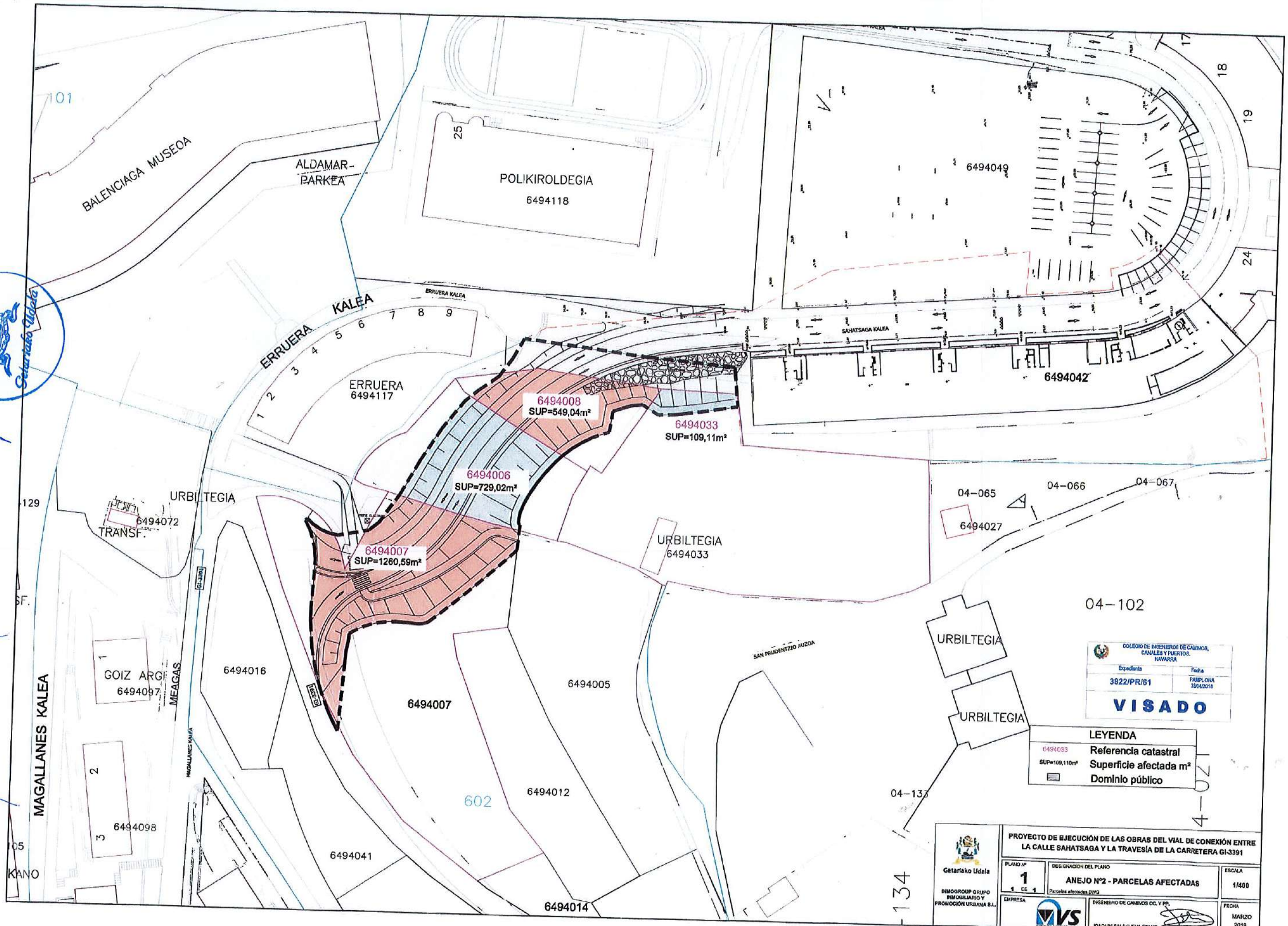
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

H. S. L. de Arca

[Handwritten signature]



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CAVALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente	Fecha
3822/PR/51	FAMPLONA 28/02/2018

VISADO

LEYENDA

- 6494033 Referencia catastral
- SUP=109,11m² Superficie afectada m²
- [Symbol] Dominio público

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391

 Getariako Udala BIMOCORUP GRUPO BIMODULARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.	PLANO Nº 1 DE 1	DESIGNACIÓN DEL PLANO ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS Parcelas afectadas DWG	ESCALA 1/400
	EMPRESA MVS	INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP. JOAQUÍN SALANUEVA ETAYO	FECHA MARZO 2018

134

HPAU

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

D^o. **Ignacia Sorazu Ugartemendia**, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 10, 4º B

D. **Xabier Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, técnico de aguas, vecino de Zarautz, con domicilio en Nafarroa 58-A, 2º, izda.


D^o. **María-Aránzazu Iribar Sorazu**, mayor de edad, casada, administrativa, vecina de Donostia/San Sebastián, con domicilio en Paseo de Colón, 14, 5º B

D. **Pedro Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, profesor, vecino de Zarautz, con domicilio en Herrikosoro, 23


D. **Emeterio Iribar Sorazu**, mayor de edad, divorciado, electricista, vecino de Orio con domicilio en Nagusia 19, 2º

D. **Bartólomé Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, administrativo, vecino de Zarautz, con domicilio efectos en Herrikosoro, 16

D^o. **Miren Terese Iribar Sorazu**, mayor de edad, casada, ayudante domiciliaria, vecina de Hernani, con domicilio en Latxunbe berri, 7, 1º A




D^o. Miren Edurne Iribar Sorazu, mayor de edad, separada judicialmente, profesora, vecina de Zarautz, con domicilio en Mintegi, 1, A, 2^o Derecha




D^o. Miren Karmele Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, trabajadora social, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 12, 5^o A

Todo ellos herederos de su esposo y padre, **D. José María Iribar Larrañaga**, en virtud de escritura de herencia otorgada el 12 de enero de 2012 por el Notario de ZArautz D. Feliz M^o González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el mismo notario




D^o. Teresa Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4^o Izda de Getaria (Gipuzkoa)



D. Bartolome Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4, 3^o Derecha de Getaria (Gipuzkoa)




D^o. Edurne Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Aldamar Kalea 2, 4^o de Getaria (Gipuzkoa)




D^o. Teresa Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6^o- G de Getaria (Gipuzkoa)




D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2^o B de Zarautz (Gipuzkoa)




D^o. **Maria Itziar Araquistain Olascoaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3^o B de Getaria (Gipuzkoa)

 D. **Sebastián Lazcano Iribar** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa)

D. **Pedro Lazcano Iribar** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa)


 En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,


 D. **Haritz Alberdi Arrillaga**, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 - 20808 Getaria.




INTERVIENEN

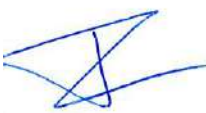
 La propiedad, en su propio nombre y derecho.

 D. Haritz Alberdi Arrillaga en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Enparantza, 1 - 20808 Getaria.

EXPONEN

 **PRIMERO.-** Que la propiedad es titular, en la proporción que se dirá, de la siguiente finca:



DESCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA: RUSTICA. Un terreno sembradío sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas. Confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar; por Oriente, con camino carretil; por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriondi y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.




INSCRIPCION: Finca número 396 de Getaria, inscripciones 8ª, 9ª y 10ª.



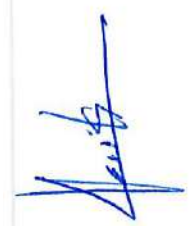
CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

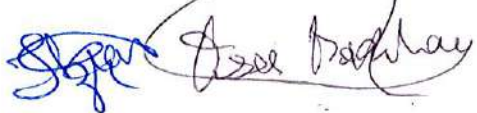


Se acompaña nota simple como **Anexo 1.**



SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGA-GAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2.**



TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.




Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.

De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.


Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

CUARTO.- Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.


QUINTO.- En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha




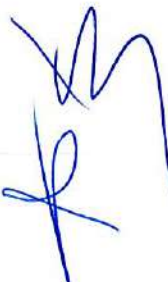
infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes





ESTIPULACIONES



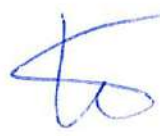
PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.









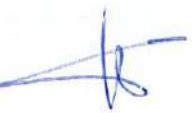


SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.






TERCERA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.



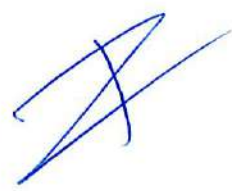
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
 - Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.
 - Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
 - Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.




CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.



7

- 
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
 - Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.


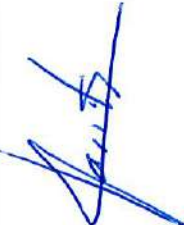


QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

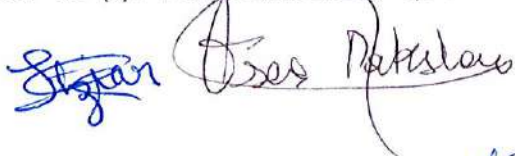



a) Finca número 396 (Ref. catastral 6494007): **1.260,59 m²**

Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.



En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de 0,525 m²(t)/m², lo que da una edificabilidad resultante orientativa de 12.534 m²(t). Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de



Stefan *José Patricio*



estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).


Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).


Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.


Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.


SIXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las

 previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

 No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la "ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada", dentro del ámbito de actuación.

 Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.

 En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LVSU, la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

 **SEPTIMA.-** Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así, en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose




 

 10

hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.


D^a. Ignacia Sorazu Ugartemendia


D. Xabier Iribar Sorazu



D^a. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu


D. Emeterio Iribar Sorazu


D. Bartólomé Iribar Sorazu,



D^a. Miren Terese Iribar Sorazu



D^a. Miren Edurne Iribar Sorazu

D^a. Miren Karnele Iribar


D^a. Teresa Iribar Larrañaga

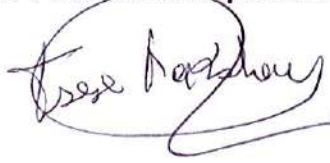






D^o. Edurne Iribar Larrañaga

D^o. Teresa Araquistain Olascoaga



D^o. Maria Itziar Araquistain Olascoaga D. Pedro Lazkano Iribar



D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Un terreno sembradío sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas, confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar, por Oriente, con camino carretil, por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriondi y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.

La finca de este número no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA

Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

Inscripción : 8ª
Tomo/Libro/Folio : 313/16/184
Finca : 396
Municipio : GETARIA

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA,
ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA,
ARAQUISTAIN OLASCOAGA

EMILIO DONATO
y MARIA ITZIAR

Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

Inscripción : 9ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR y PEDRO LAZCANO IRIBAR

Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

Inscripción : 10ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunearen jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratzuz, eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatzeko unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko Jarduketa sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku-hartze hori, ildo honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hitzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, zuzkidura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, alpatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerieta kalearen trazadura berrantolatzeko, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzeko hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitze baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatuko den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatueterako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan alpatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia buruzkoa.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauek jarraituko zaie;

A.U.»XVIII - POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, norahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balio-kidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde aurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan -eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez- sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programa aldatzeko espelentean zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeko eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapeneri lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere alde aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapeneri egotziko dion.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta alpatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onespina gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde aurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan -zonakatzeko zehatua- mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerrieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerrieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerrieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

* Area honetako Zonakatzeko Zehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren Indarra duten antolamendu zehatuko xedapenetara.

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, alpatutako profila gaituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

B. J. C.

— Eraikinaren altuera:
— Teilatugal horizontaletara (atikoak jo gabe $+3,00$ m-):
10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan
(atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zamak izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldeztetik eskuratzeke:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua.), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek aldeztetik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifiko zehaztea (lursailak aldeztetik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jarzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zailo bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos $+3,00$ m-):
10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

[Handwritten signature]

B. L. C.
* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzorua goiko geruza erazuziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailei arreta berezia jarri; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zabortegi batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.

[Vertical list of signatures]

[Signature]

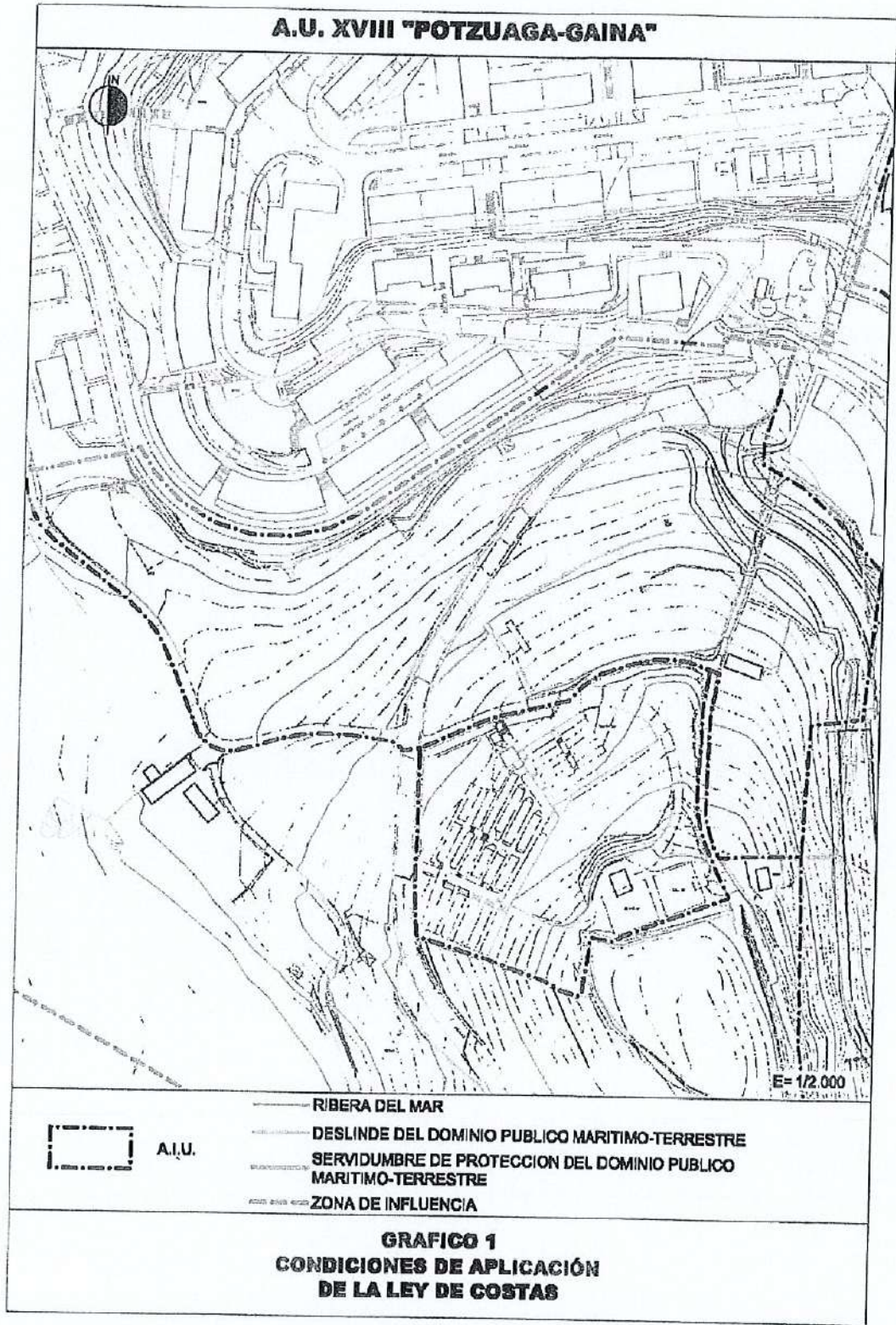
[Signature]

[Signature]

[Signature]

B. Zubizarreta

El Subdirector
[Handwritten marks]

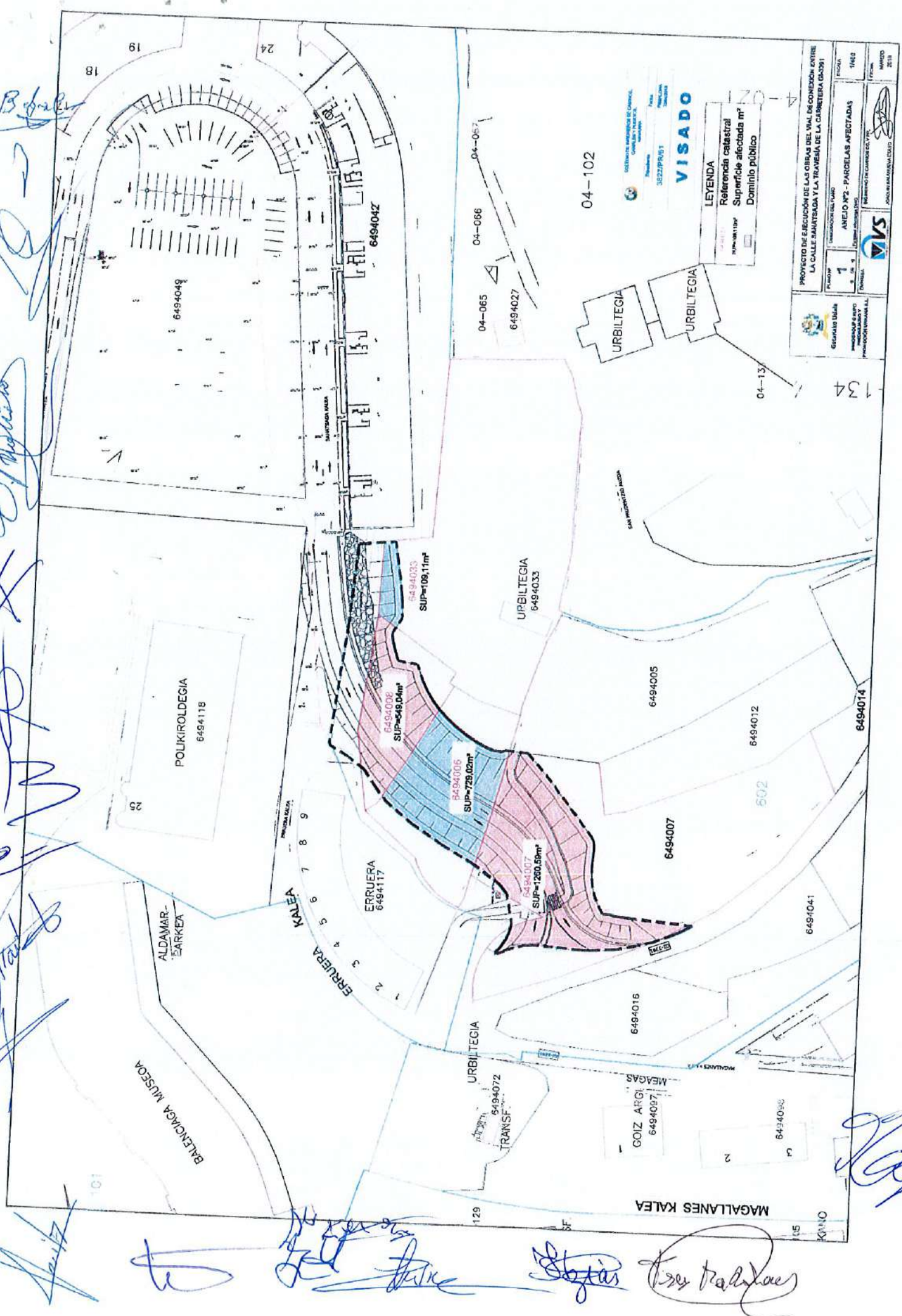


[Handwritten marks]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Handwritten notes and signatures on the left side of the map, including 'Borja', 'M. J. M.', and 'M. J. M.'.



VISADO
 GOBIERNO AUTÓNOMO DE NAVARRA
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 30227/PR/15

LEYENDA
 Referencia catastral
 Superficie afectada m²
 Dominio público

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SIBATANDIA Y LA TRAVESÍA DE LA CARNETERA (G.309)

PLANO Nº 1
 ANEXO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS

ESCALA: 1:1000

FECHA: MARZO 2018

PROYECTISTA: [Logo]

PROYECTO: [Logo]

Handwritten notes and signatures at the bottom of the map, including 'M. J. M.', 'M. J. M.', and 'M. J. M.'.

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

AR
D^o. **Ignacia Sorazu Ugartemendia**, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 10, 4^o B

D. **Xabier Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, técnico] de aguas, vecino de Zarautz, con domicilio en Nafarroa 58-A, 2^o, izda.

Aratz
D^o. **María-Aránzazu Iribar Sorazu**, mayor de edad, casada, administrativa, vecina de Donostia/San Sebastián, con domicilio en Paseo de Colón, 14, 5^o B

P
D. **Pedro Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, profesor, vecino de Zarautz, con domicilio en Herrikosoro, 23

B
D. **Emeterio Iribar Sorazu**, mayor de edad, divorciado, electricista, vecino de Orio con domicilio en Nagusia 19, 2^o

X
D. **Bartólomé Iribar Sorazu**, mayor de edad, casado, administrativo, vecino de Zarautz, con domicilio efectos en Herrikosoro, 16


M
D^o. **Miren Terese Iribar Sorazu**, mayor de edad, casada, ayudante domiciliaria, vecina de Hernani, con domicilio en Latxunbe berri, 7, 1^o A

José
domo


José


Colu

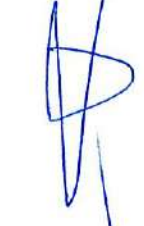
Rosa


 **D^o. Miren Edurne Iribar Sorazu**, mayor de edad, separada judicialmente, profesora, vecina de Zarautz, con domicilio en Mintegi, 1, A, 2^o Derecha


D^o. Miren Karmele Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, trabajadora social, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 12, 5^o A


 Todo ellos herederos de su esposo y padre, **D. José María Iribar Larrañaga**, en virtud de escritura de herencia otorgada el 12 de enero de 2012 por el Notario de ZArautz D. Feliz M^o González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el mismo notario

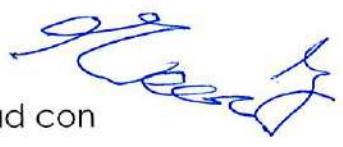
 **D^o. Teresa Iribar Larrañaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4^o Izda de Getaria (Gipuzkoa)

 **D. Bartolome Iribar Larrañaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4, 3^o Derecha de Getaria (Gipuzkoa)

 **D^o. Edurne Iribar Larrañaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Aldamar Kalea 2, 4^o de Getaria (Gipuzkoa)

 **D^o. Teresa Araquistain Olascoaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6^o- G de Getaria (Gipuzkoa)

 **D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2^o B de Zarautz (Gipuzkoa)



     2

D^a. **Maria Itziar Araquistain Olascoaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3º B de Getaria (Gipuzkoa)

D. **Sebastián Lazcano Iribar** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa)

D. **Pedro Lazcano Iribar** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa)

En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,

D. **Haritz Alberdi Arrillaga**, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 - 20808 Getaria.

INTERVIENEN

La propiedad, en su propio nombre y derecho.

D. Haritz Alberdi Arrillaga en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Enparantza, 1 - 20808 Getaria.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la propiedad es titular, en la proporción que se dirá, de la siguiente finca:

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the number 3.]

[Handwritten mark]
DESCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA: RUSTICA. Un terreno sembradío sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas. Confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar; por Oriente, con camino carretil; por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriondi y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.

[Handwritten mark]
INSCRIPCION: Finca número 396 de Getaria, inscripciones 8ª, 9ª y 10ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

[Handwritten mark]
Se acompaña nota simple como **Anexo 1.**

[Handwritten mark]
SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGA-GAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2.**


[Handwritten mark]
TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.


[Handwritten mark]




[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

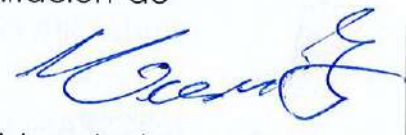
 Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.






 De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.




 Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

 **CUARTO.-** Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.

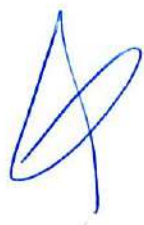

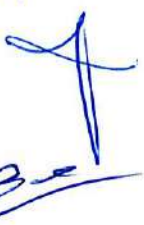

 **QUINTO.-** En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha

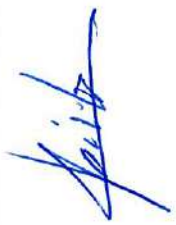



     5

 infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes


ESTIPULACIONES





 **PRIMERA.-** El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

 **SEGUNDA.-** El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

 **TERCERA.-** La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.








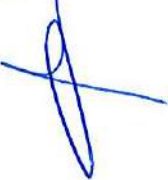



6

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.
- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.

CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.


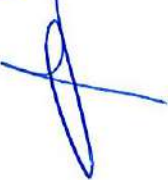
- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.

[Handwritten signatures and marks]


- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
 - Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

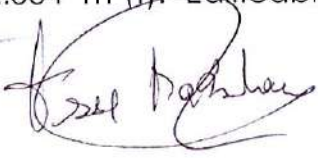
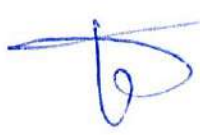
a) Finca número 396 (Ref. catastral 6494007): **1.260,59 m²**



Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.



En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de 0,525 m²(t)/m², lo que da una edificabilidad resultante orientativa de 12.534 m²(t). Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de



8

estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

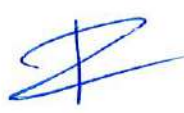
- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).


Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).


Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.


Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.


SEXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las

 previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

 No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la "ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada", dentro del ámbito de actuación.

 Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.

 En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LvSU, la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

 **SEPTIMA.-** Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así, en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose

hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.

D^o. Ignacia Sorazu Ugartemendia

D. Xabier Iribar Sorazu

D^o. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu

D. Bartólomé Iribar Sorazu,

D^o. Miren Terese Iribar Sorazu

D^o. Miren Edurne Iribar Sorazu

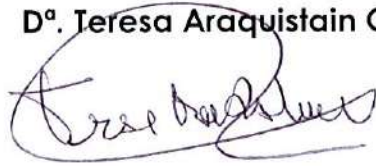
D^o. Miren Karnele Iribar

D^o. Teresa Iribar Larrañaga

D^o. Edurne Iribar Larrañaga



D^o. Teresa Araquistain Olascoaga



D^o. Maria Itziar Araquistain Olascoaga

D. Pedro Lazkano Iribar



D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Un terreno sembrado sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas, confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar, por Oriente, con camino carretil, por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriandi y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.

La finca de este número no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA

Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

Inscripción : 8ª
Tomo/Libro/Folio : 313/16/184
Finca : 396
Municipio : GETARIA

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, ARAQUISTAIN OLASCOAGA

EMILIO DONATO y MARIA ITZIAR

Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

Inscripción : 9ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR

y PEDRO LAZCANO IRIBAR

Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

Inscripción : 10ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211900108366405
Huella: 10c862e7-48671d36-0d33ffb5-072acfe7-55eb05bd-e0496b93-e635859b-0a7d3db0

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signature on the right margin]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerrako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunearen Jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerrako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatze unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko jarduketa sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku-hartze hori, ildo honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hitzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, zuzkidura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, aipatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerieta kalearen trazadura berrantolatzea, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzea hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitze baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatuko den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatuetarako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan aipatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia buruzkoak.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A.U.»XVIII - POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, normahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balio-kidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde zurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan —eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez— sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratza esparruari lotutako Jardueratza hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatze Jarduketa Programa aldatzeko espediente zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeko eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde zurretik gauzaten hasi ahazteko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenera egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onspena gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde zurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan —zonakatze xehatua— mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerrieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerrieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerrieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

* Area honetako Zonakatze Zehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu zehatuko xedapenetara.

* Eraikineren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

B. h. c.

— Eraikinaren altuera:
— Telategal horizontaletara (atikoak jo gabe $+3,00$ m-):
10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan
(atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zama izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek alde aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoaren zehaztea (lursailak alde aurretik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaia txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos $+3,00$ m-):
10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

[Handwritten signature]

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzoruaren goiko geruza erauziko da, gaitasun agrológico handieneko sailak arreta berezia jarri; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zaborteği batera eramango dira, gero lurzoria eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.

[Vertical column of handwritten signatures and initials on the left margin]

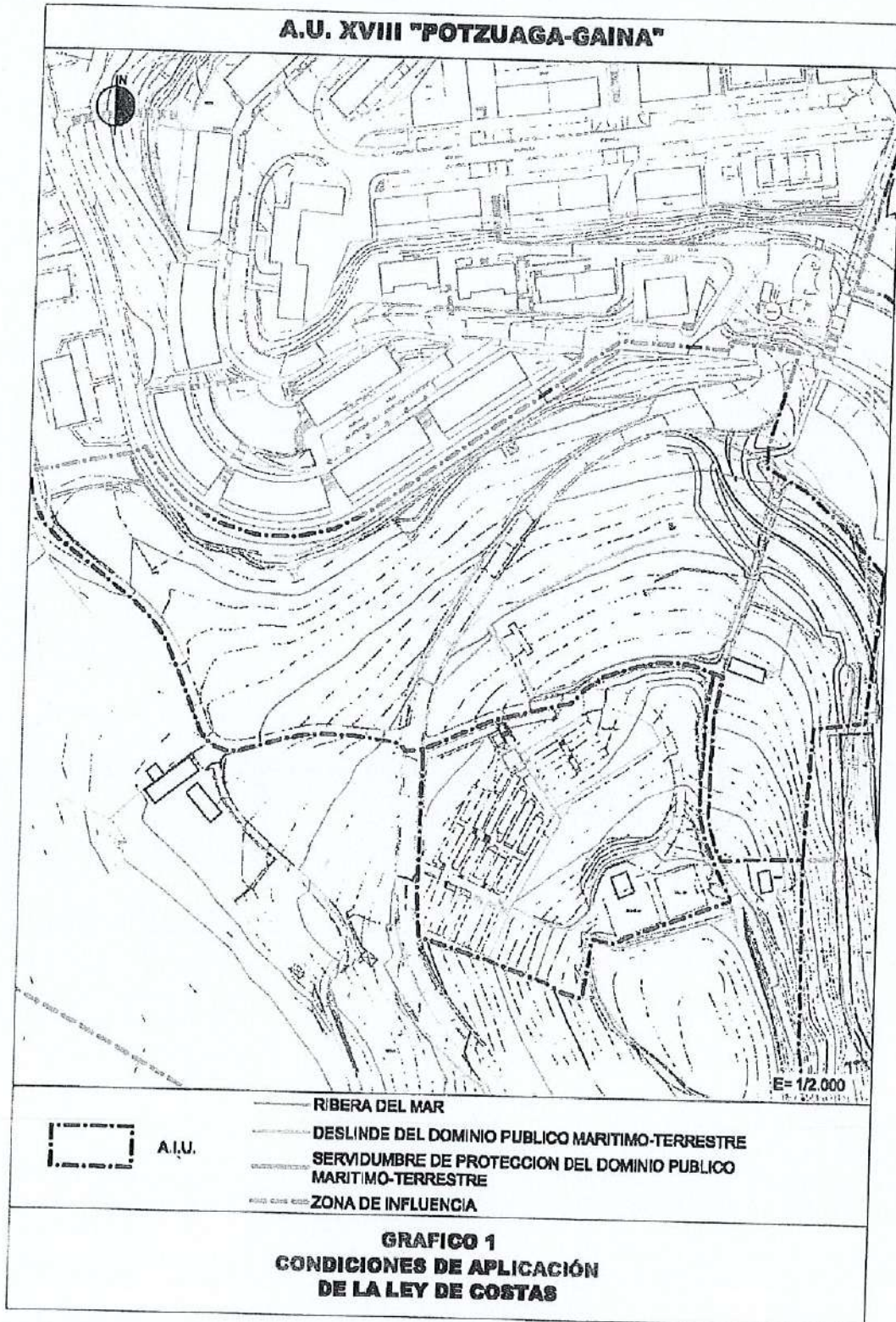
[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Horizontal row of handwritten signatures and initials at the bottom]

B. Zubizarreta

[Vertical list of signatures]



[Signatures]

[Signature]

[Signatures]



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

Espediente kodea: 2019CGOB0014
Titularra: GETARIAKO UDALA

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

D. José María Zubizarreta Soraluze mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 25 de Getaria (Gipuzkoa)

D. María Victoria Zubizarreta Soraluze mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 7 – 1º F de Getaria (Gipuzkoa)

D. Francisco Javier Aramburu Lizarralde mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 7 – 1º F de Getaria (Gipuzkoa)

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

INTERVIENEN





Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

D. José María Zubizarreta Soraluze, D^a. María Victoria Zubizarreta Soraluze y D. Francisco Javier Aramburu Lizarralde en su propio nombre y derecho.

D. Haritz Alberdi Arrillaga en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. José María Zubizarreta Soraluze, D^a. María Victoria Zubizarreta Soraluze y D. Francisco Javier Aramburu Lizarralde son titulares de la siguiente finca:

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA: Terreno sembradío, en el paraje Lormendi, jurisdicción de Getaria, de 790 m². Linda: Norte, resto matriz; Sur, hermanos Azpeitia; Este, Casa Torres; y Oeste, Pilar Aramendi.

INSCRIPCION: Finca número 1960 de Getaria, inscripciones 1^a, 2^a y 3^a.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494008

Se acompaña nota simple como **Anexo 1**.

SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGA-GAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2**.

TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.

De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

CUARTO.- Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.

QUINTO.- En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les otorgue el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

TERCERA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.

CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
- Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

a) Finca número 1960 (Ref. catastral 6494008): **549,04 m²**

Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas,** esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de 0,525 m²(t)/m², lo que da una edificabilidad resultante orientativa de 12.534 m²(t). Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).

Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.

Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.

SIXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la "ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada", dentro del ámbito de actuación.

Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.

En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LVSU, la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

SEPTIMA.- Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así,



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.

D. José María Zubizarreta Soraluce

D.ª M.ª Victoria Zubizarreta Soraluce

D. Fco. Javier Aramburu Lizarralde

D. Haritz Alberdi Arrilaga



AYUNTAMIENTO DE GETARIA



Dokumentu honen sinesgarritasuna ziurtatzeko jo Interneteko orrialde honetara:
<https://munigex.net/r/0/39/AAAA23D9N.7wWF>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000500082

Finca número: 1960 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembradio, en el paraje Lormendi, jurisdicción de Getaria, de setecientos noventa metros cuadrados. Linda: Norte, resto matriz; Sur, hermanos Azeitia; Este, Casa Torres; y Oeste, Pilar Aramendi.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA ZUBIZARRETA SORALUCE

Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : COMPRAVENTA
Notario : Don Agustín Lamsfus y Sesé
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 30/09/1987
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción: 19/04/1988
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

MARIA VICTORIA ZUBIZARRETA SORALUCE, casada en régimen de separación
de bienes con don Francisco Javier Aramburu Lizarralde,
Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : ADJUDICACION en la disolución de la sociedad de gananciales,
Notario : doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 26/02/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 02/04/2007
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

FRANCISCO JAVIER ARAMBURU LIZARRALDE, casado en régimen de
separación de bienes con doña María Victoria Zubizarreta Soraluze,
Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : COMPRAVENTA
Notario : don Francisco Javier Oñate Cuadros
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 11/10/2018
Inscripción : 3ª
Fecha inscripción: 21/11/2018
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los Indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o

<http://www.registradores.org>

gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Handwritten signature



Handwritten signature



XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunbaren jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratzuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatzeko unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko jarduketa sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku hartze hori, lido honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hiltzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, buzkadura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, alpatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerietako kalearen trazadura berrantolatzea, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzak hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatuko den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatuetarako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan alpatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia iruzkoak.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauek jarraituko zaie:

A.U.»XVIII – POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerietako en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, nornahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balio-kidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde zurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu zurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan -eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez- sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatutako den Urbanizatzeke Jarduketa Programa aldatzeko espedienteetan zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeak eragiten dituen gastuen ordainketa «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde zurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenera lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere alde zurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenera egotziko dion.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onespena gehlenez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde zurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan -zonakatze zehatua- mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerietako eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerietako eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerietako eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

* Area honetako Zonakatze Zehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu zehatuko xedapenetara.

* Eraikineren eltea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

— Eraikinaren altuera:

— Teilatategal horizontaletara (atikoak jo gabe +3,00 m-): 10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe +3,00 m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zama izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan alpatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

«XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua, edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek alde aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifiko zehaztea (lursailak alde aurretik desjabetzea edota aurretiaz bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zailo bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos + 3,00 m-): 10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos + 3,00 m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzoruan goiko geruza erazulko da, gaitasun agrológico handieneko sailerri berezia jarri; geruza horiek horretarako aurreikusitako gunerak edo zabortege batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa *Kosten Legea* aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. *Kosten legea* aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.



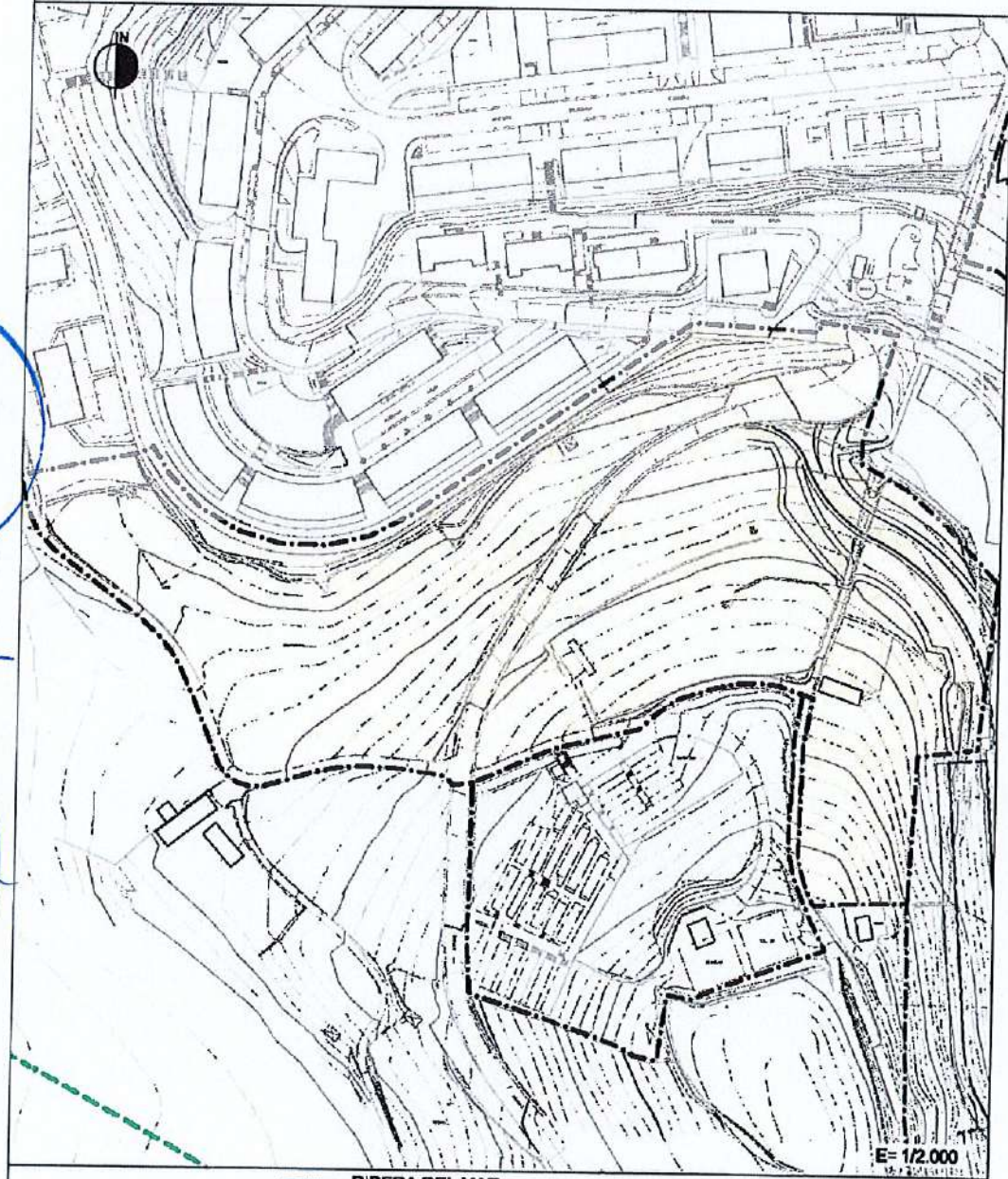
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"



A.U.

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

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS



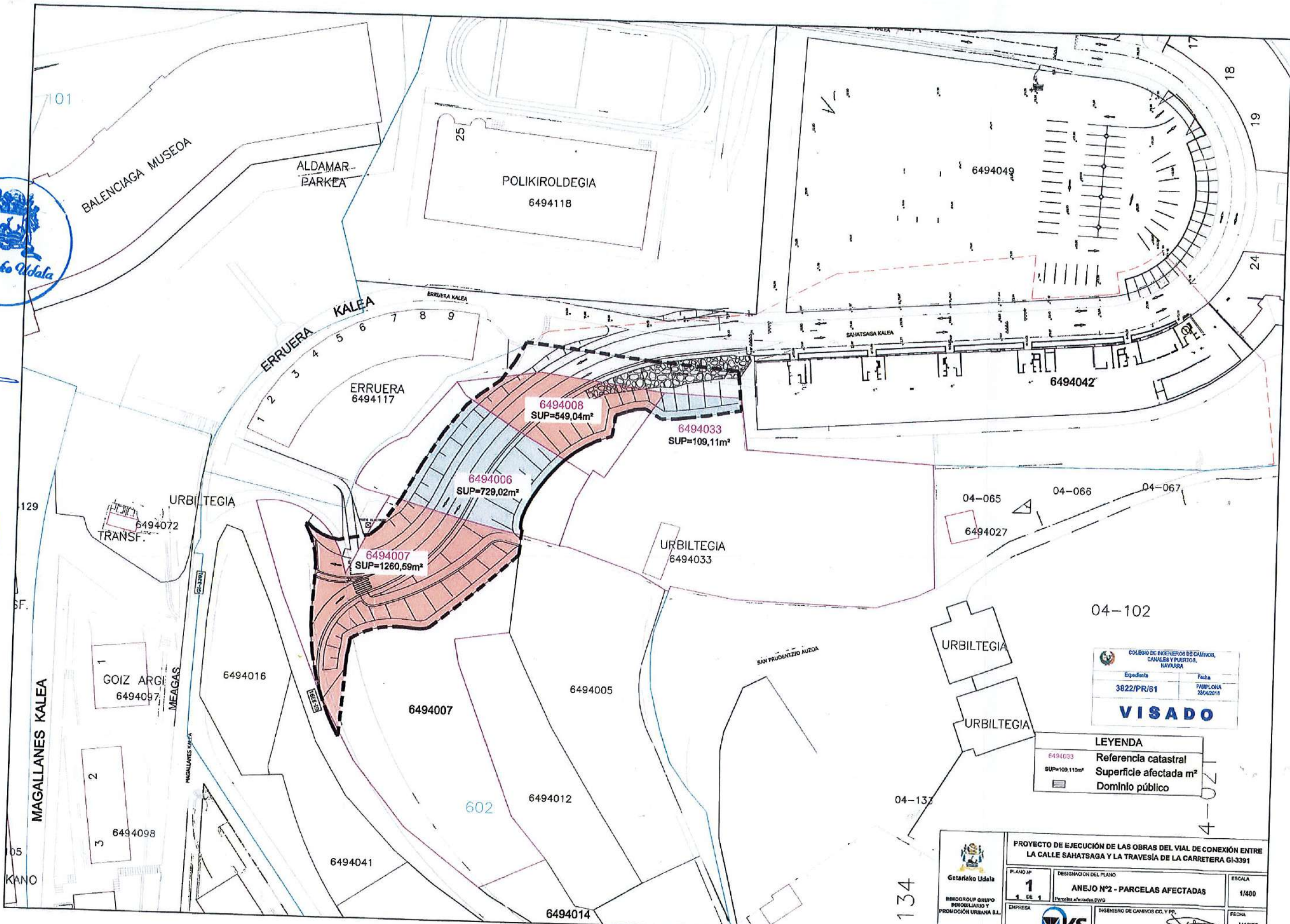
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente	Fecha
3822/PR/61	PAMPLONA 29/04/2018

VISADO

LEYENDA

6494033	Referencia catastral
SUP=109,110m ²	Superficie afectada m ²
[Symbol]	Dominio público

Getariako Udala

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391


PLANO Nº	DESIGNACIÓN DEL PLANO	ESCALA
1	ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS	1/400
1 DE 1	Parcelas afectadas (DVS)	
EMPRESA	INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.	FECHA
INMOBILIAR Y PROMOCIÓN URBANA S.L.	MVS	MARZO 2018
	JOAQUIN SALANUEVA ETAYO	

En Getaria a 2 de octubre de 2019

REUNIDOS

 **D. Bartolome Iribar Larrañaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4, 3º Derecha de Getaria (Gipuzkoa)


D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2º B de Zarautz (Gipuzkoa)

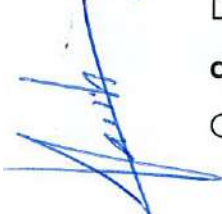
 **D. Sebastián Lazcano Iribar** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa)

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Eparantza, 1 – 20808 Getaria.


INTERVIENEN

 **D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar** en su propio nombre y derecho.

 **D. Haritz Alberdi Arrillaga** en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Eparantza, 1 – 20808 Getaria.

EXPONEN


PRIMERO.- Que D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar son titulares, en la porción que se dirá, de la siguiente finca:



DESCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA: RUSTICA. Un terreno sembradío sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas. Confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar; por Oriente, con camino carretil; por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriondi y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.


INSCRIPCION: Finca número 396 de Getaria, inscripciones 8ª, 9ª y 10ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

Se acompaña nota simple como **Anexo 1.**


SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGAGAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2.**


TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle


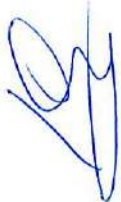
Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.

De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.



Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.


CUARTO.- Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.



QUINTO.- En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes


ESTIPULACIONES


PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.



SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.


TERCERA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.
- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.


CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.



- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
- Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

a) Finca número 396 (Ref. catastral 6494007): **1.260,59 m²**

Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de 0,525 m²(t)/m², lo que da una edificabilidad resultante orientativa de 12.534 m²(t). Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:



- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).

Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.



Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá

efectuado a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.




SEXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la *"ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada"*, dentro del ámbito de actuación.

Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.



En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LvSU,

la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

 **SEPTIMA.-** Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así, en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

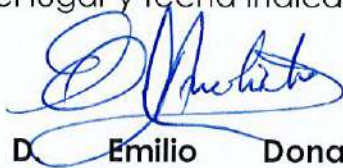
OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.

D. Bartolome Iribar Larrañaga


D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA



**D. Emilio Donato Antonio
Araquistain Olascoaga**

D. Sebastian Lazcano Iribar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Jullán Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Un terreno sembrado sito en el punto llamado Lormendi, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria de cabida de veintisiete áreas y nueve centiáreas, confinante por Norte, con la carretera y terreno perteneciente a los herederos del Señor Aldamar, por Oriente, con camino carretil, por el Sur, con terreno de Don Rafael Iriondí y por el Poniente, con el de Don José Lorenzo Basurto.

La finca de este número no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA

Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

Inscripción : 8ª
Tomo/Libro/Folio : 313/16/184
Finca : 396
Municipio : GETARIA

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA,
ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA,
ARAQUISTAIN OLASCOAGA

EMILIO DONATO
y MARIA ITZIAR

Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

Inscripción : 9ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR,

y PEDRO LAZCANO IRIBAR

Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

Inscripción : 10ª
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunearen jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatzeko unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko jarduketako sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku-hartze hori, ildo honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hitzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, zuzkidura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, alpatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerieta kalearen trazadura berrantolatzea, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzak hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitze baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatuko den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatuetarako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan aipatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia buruzkoak.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A.U. XVIII - POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, nomahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balio-kidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde zaureretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan —eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez— sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketak integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatze Jarduketa Programa aldatzeko espedientearen zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeak eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde zaureretik gauzaten hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenera lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere alde zaureretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenera egotziko dion.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onespina gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde zaureretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan —zonakatze xehatu-mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuenean antolamendua, Herrerieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

* Area honetako Zonakatze Xehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu xehatuko xedapenetara.

* Eraikineraren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eralkuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

- Eraikinaren altuera:
- Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe +3,00 m-): 10,50 m.
- Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe +3,00 m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zamak izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldeztetik eskuratzeko:

* Aldeztetik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua), edota

* Aldeztetik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek aldeztetik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharrak edo erantzukizuna izango dira. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoaren zehaztea (lursailak aldeztetik desjabetzea edota aldeztetik lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Ario horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienz ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaia txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos +3,00 m-): 10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos +3,00 m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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


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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

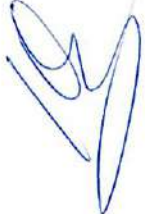
* Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

 * Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzorua goiko geruza erauziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailak arreta berezia jarri; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zabortege batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezten.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

 Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

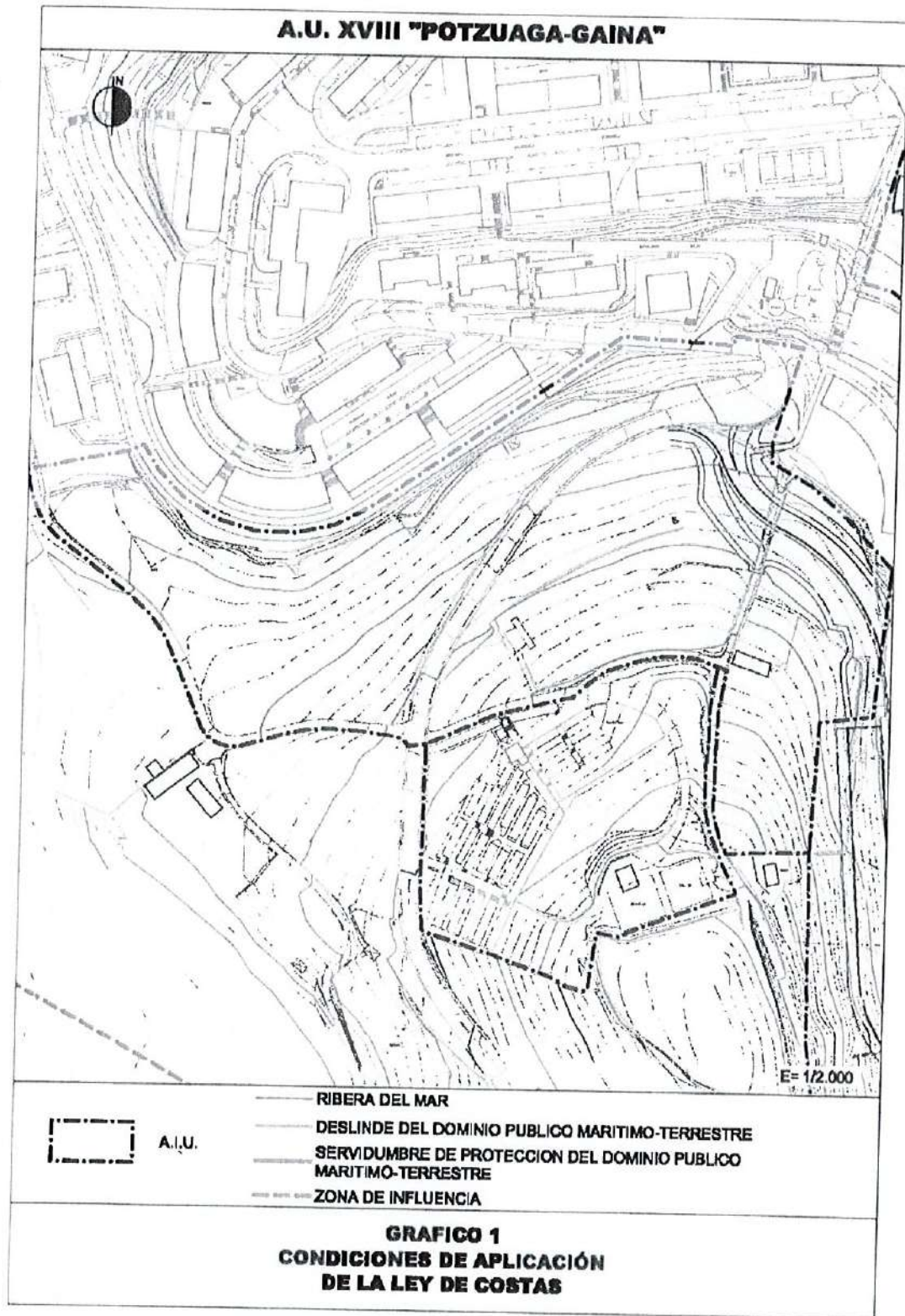
* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agroológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

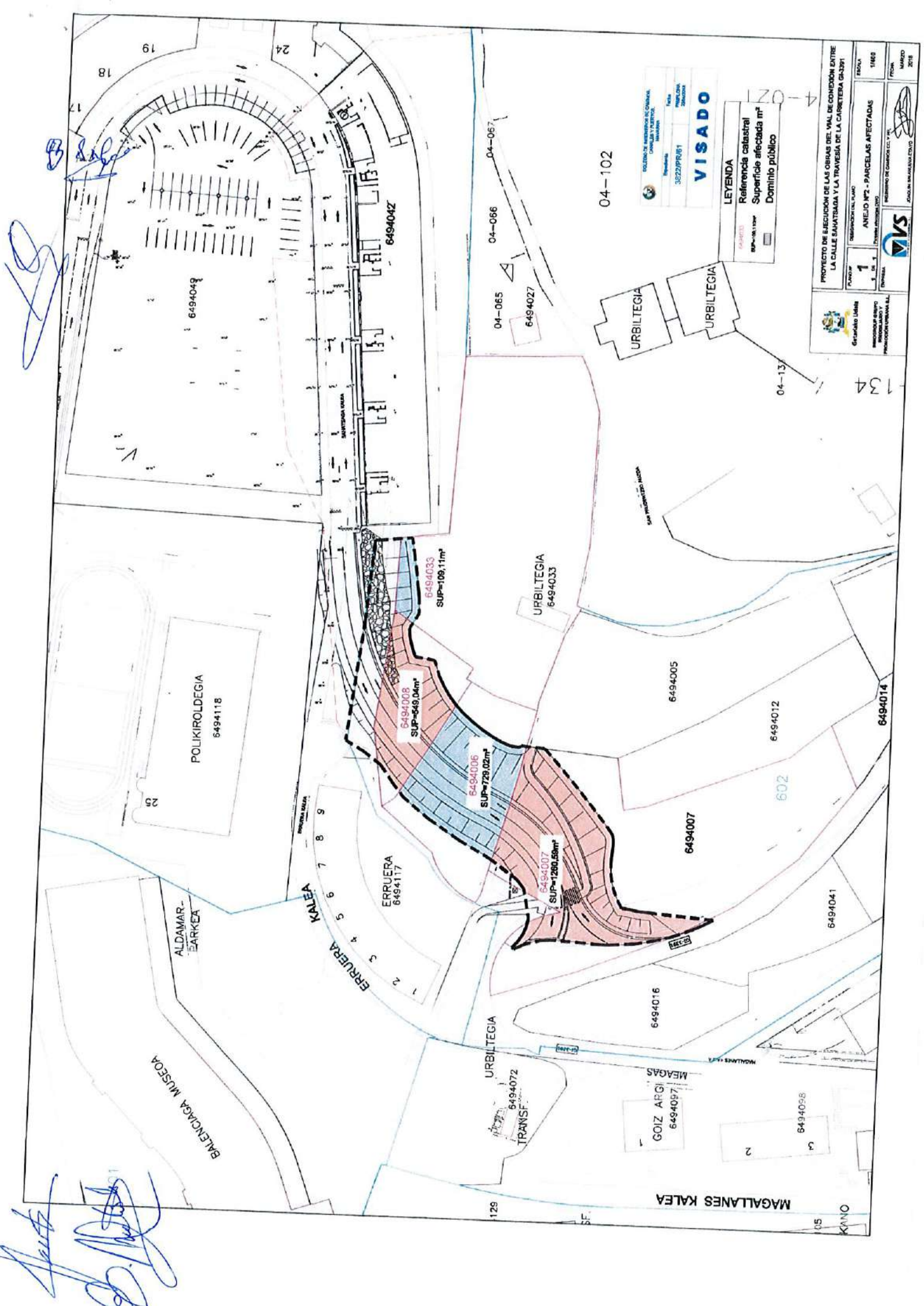
IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.

B. Ar. L.








Handwritten signature and scribbles in blue ink.

Handwritten signature and scribbles in blue ink.


 GOBIERNO DE NAVARRA
 DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FISCALIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
 3022/P/08/1
 FOLIO 1
 MAPA 1
VISADO

LEYENDA

	Referencia catastral
	Superficie afectada m ²
	Dominio público


 GOBIERNO DE NAVARRA
 DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FISCALIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
 PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VAL DE CONDON ENTRE LA CALLE BAHATZAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GA-391
 PLAN Nº 1
 ANEJO Nº 2 - PARCELAS AFECTADAS
 FOLIO 1
 MAPA 1
 FICHA 1060
 MARZO 2018

 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA

134

En Getaria a 20 de agosto de 2019

REUNIDOS

D. Felipe Garmendia Aramendi mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 5, 2º-dcha de Getaria (Gipuzkoa)

Dª. Mª Nieves Marciala Garmendia Aramendi mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 5, 2º-dcha de Getaria (Gipuzkoa)

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Eparantza, 1 – 20808 Getaria.

INTERVIENEN

D. Felipe Garmendia Aramendi y Dª. Mª Nieves Marciala Garmendia Aramendi en su propio nombre y derecho.

D. Haritz Alberdi Arrillaga en nombre y representación del **Ayuntamiento de Getaria**, P-2004200H y dirección: Gudarien Eparantza, 1 – 20808 Getaria.

Mª Nieves Garmendia

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. Felipe Garmendi Aramendi y D^ª. M^ª Nieves Marciala Garmendia Aramendi son titulares de la siguiente finca:

DESCRIPCION: Terreno sembradío en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte con propiedad de don Fermin Basurto; Oriente, con la de los herederos del finado Aldamar; por Mediodía, con la de Vicente Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida registral es de siete áreas diecinueve centiáreas, si bien su cabida real es de mil doscientos treinta y cuatro metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados, según se acredita con cédula parcelaria, y medición topográfica con el plano topográfico incorporado a las actas de manifestaciones de los colindantes que se acompañan a este convenio.



INSCRIPCION: Inscrita al folio 130 del Tomo 2229 del Archivo, libro 80 de Getaria, finca número 148/B, inscripción 4^ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494006

Se acompaña nota simple como **Anexo 1.**

SEGUNDO.- Que la citada finca está incluida en la A.U XVIII POTZUAGAGAINA de la Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria, aprobado por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 29 de agosto de 2017, y afecta por el Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria publicado en el BOG de 2 de mayo de 2018, y cuyo contenido se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo 2.**

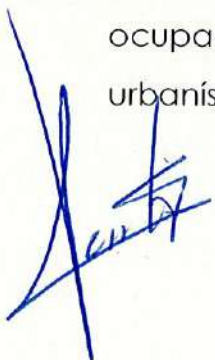
  M.ª Nieves Garmendia

TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.

De conformidad al art. 186 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular, aunque necesariamente la ocupación directa requiere la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.



Mr Nieves Garmendia

CUARTO.- Los suscribientes son los titulares de los terrenos situados en el ámbito de Potzuaga afectados por la infraestructura viaria, adjuntándose como **Anexo 3** el plano de ubicación y delimitación de las mencionadas propiedades.

QUINTO.- En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios de terrenos afectados por dicha infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a los efectos de la determinación de los criterios de intervención, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad con lo establecido en el art. 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos en el contexto del desarrollo del A.U. XVIII POTZUAGA, en cuanto que titulares de dichos terrenos, a concretar y adjudicar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.



M^{ra} Nieves ~~Sarmiento~~

SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les reconoce el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

TERCERA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que el Ayuntamiento de Getaria, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.
- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada por el vial, en compensación a dicha ocupación anticipada.



Manuel Garmendia

CUARTA.- La inmediata realización de las obras de la infraestructura viaria requiere la obtención anticipada de los terrenos afectados por la misma, por lo que los propietarios afectados, mediante el presente convenio, adquiere los siguientes derechos, obligaciones y compromisos.

- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de la finca registral descrita en el Anexo I en su integridad, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
- Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

QUINTA.- En este contexto, la transmisión del terreno objeto de este Convenio, se efectúa en condiciones que implican la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que a dichos terrenos le corresponda en el marco del citado ámbito de actuación.

d) Finca número 148/B (Ref. catastral 6494006): **729,02 m²**

M.^a Nieves ~~Bar~~mendoza

Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda, o, en su caso, el valor económico de esa edificabilidad.

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de $0,525 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, lo que da una edificabilidad resultante orientativa de $12.534 \text{ m}^2(\text{t})$. Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: $6.619 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre $3.008 \text{ m}^2(\text{t})$: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: $500 \text{ m}^2(\text{t})$.

Dicha edificabilidad incluye exclusivamente la que corresponde a la propiedad del terreno, sin descontar la correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística (15%).

Todo ello implica que esa reserva de edificabilidad constituye el justiprecio correspondiente a la expropiación objeto de este Convenio.

Esa reserva se entenderá efectuada a favor tanto del actual propietario, como de cualquier otra persona, física o jurídica, que les pudiera suceder en sus derechos. Asimismo, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la reserva a favor de la parte transmitente de la edificabilidad que le corresponda a dicho terreno en el marco del ámbito mencionado con anterioridad. Esa reserva se entenderá efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.

SEXTA.- Complementariamente a lo expuesto en las anteriores Estipulaciones, la adquisición por el Ayuntamiento de Getaria de las superficies de terreno afectados por este Convenio ha de entenderse planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la *"ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada"*, dentro del ámbito de actuación.

Eso sí, los costes económicos vinculados a la transmisión objeto de este Convenio serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación mencionado en los antecedentes, en la medida y con el alcance con el que tengan la naturaleza propia de dichas cargas. Se considerará que tienen esa naturaleza los diversos gastos, (registrales y otros), vinculados a las propuestas contenidas en este Convenio. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que se determine en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de gestión urbanística.



M^e Nieves Garmentia

En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LvSU, la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

SEPTIMA.- Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así, en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman tres ejemplares de este documento, en el lugar y fecha indicados.

D. Felipe Garmendia Aramendi



**D^o. M^o Nieves Marciala Garmendia
Aramendi**





D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Jullán Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484160

Finca número: 148/B de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembrado en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte, con propiedad de don Fermín Basurto; por Oriente, con la de los herederos del finado señor Aldamar; por Mediodía, con la de doña Vicenta Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida es de siete áreas diecinueve centiáreas.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

FELIPE GARMENDIA ARAMENDI, y **MARIA NIEVES MARCIALA GARMENDIA ARAMENDI,**
POR MITADES E IGUALES PARTES con carácter privativo

Inscripción : 4ª
Tomo/Libro/Folio : 2229/80/130
Finca : 148/B
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeltia, a 10 de Julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9211900108366602

Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

M: Nieves Garmendia

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter Intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



M.ª Nieves García Mendiz

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 921190010836602

Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

XVIII. HA - «POTZUAGA-GAINA»
(Azalera: 28.487 m²)

I. Antolamenduaren Irizpideak eta helburuak.

* Herrian dagoen etxebizitza eskaerari erantzutea; eta horretarako, bizitoki erabilerako garapen berri bat proposatzea, finkatutako hirigunearen jarraian, eraikuntza irekiko blokeak eratzuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako garapena antolatzea. Eta hori gauzatzeko, Plan Partzialak gauzatzeko unitate bat edo gehiago mugatzeko proposamena egingo du, erabili beharreko jarduketako sistema zehaztuz.

* Hiriguneko bide sare orokorrean sartuko denez, Sahatsaga kaleari jarraipena ematea GI-3391 errepidera arte, eta lan horiek aurretiaz egin ahal izateko behar diren neurriak ezartzea. Esku-hartze hori, ildo honetan, 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza hitzarmenean jasotako irizpideen arabera planteatu da.

Xede horri begira, «XVIII.1» azpi-esparrua antolatu da; hau, zuzkidura publikoetara bideratuko da oso-osorik, zehazki, aipatutako bide sistema orokorrera.

* Area honetan, Herrerietako kalearen trazadura berrantolatzea, helburu hirukoitzarekin: Kalearen trazadura hobetzea, proiektuko eraikuntza ahalbidetzea, eta kale horren eta Potzuaga esparruko sarbidearen arteko bidegurutzea hobetzea.

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

* A.2/XVIII Zona (Eraikuntza irekiko bizitokia): (Azalera: 23.935 m²).

— Eraikitze baldintza bereziak:

— Zonaren eraikigarritasuna: 0,525 m²(t)/m².

— Ondorioztatuko den eraikigarritasuna (gutxi gorabehera): 12.534 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzetarako: 6.619 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna etxebizitza tasatuetarako: 2.407 m²(t).

— Gutxieneko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretarako: 500 m²(t).

* E.1/XVIII zona (Komunikazioen SO): (Azalera: 4.552 m²).

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretan.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena eta esparruan antolatutako bide sistema orokorra garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen behin betiko baldintza zehatzak, esparru honetan sustatuko diren hirigintza proiektuetan (plan partziala) finkatuko dira. Hala ere, horrek ez ditu baldintzatuko segidan aipatuko diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatitara buruzkoak.

— «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia programatzeko, proiektatzeko eta gauzatzeko araubidean honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A.U.«XVIII – POTZUAGA-GAINA»
(Superficie: 28.487 m²)

I. Criterios y objetivos de ordenación.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta cuya ordenación se remite al correspondiente Plan Parcial.

* Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerietako en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatzeko unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, norahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru balio-kidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua alde aurretik gauzatu da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan –eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez– sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatze Jarduketa Programa aldatzeko espedientearen zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeko eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori alde aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenera lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere alde aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenera egotziko dion.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* **Jarduketa programa:**

— Plan Partzialaren hasierako onespina gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, alde aurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren malla dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan –zonakatze zehatua– mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. **Antolamendu zehatua.**

1. **Kalifikazio zehatua.**

* Area honetako Zonakatze Zehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu zehatuko xedapenetara.

* Eraikineren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

— Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* **Programa de actuación:**

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

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

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

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

III. **Ordenación pormenorizada.**

1. **Calificación pormenorizada.**

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

www.gipuzkoa.eus

23
Mr.

— Eralkinaren altuera:

— Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zamak izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehatzuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan Indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek alde aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoaren zehaztea (lursailak alde aurretik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlu horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokatadura zehazteko landatzea aurreikusiko da.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos $+3,00$ m-): 10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzoruaren goiko geruza erauziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailei arreta berezia jarritz; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zaborteği batera eramango dira, gero lurzoria eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

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

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.



M^{re} Nieves Barmoneta

Handwritten signature or initials in blue ink.

Información Registral expedida por

MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA
Julian Elorza Hiribidea, s/n - AZPEITIA
tlfno: 0034 943 157505

correspondiente a la solicitud formulada por

PAGADIZABAL GESTIOA SL.

con DNI/CIF: B20975801



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F08MQ66C2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: GETARIA

M^o Nieves Garmendia

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484160
Finca número: 148/B de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembradío en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte, con propiedad de don Fermín Basurto; por Oriente, con la de los herederos del finado señor Aldamar; por Mediodía, con la de doña Vicenta Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida es de siete áreas diecinueve centiáreas.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

FELIPE GARMENDIA ARAMENDI, y **MARIA NIEVES MARCIALA GARMENDIA ARAMENDI,**
POR MITADES E IGUALES PARTES con carácter privativo

Inscripción : 4ª
Tomo/Libro/Folio : 2229/80/130
Finca : 148/B
Municipio : GETARIA

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

No existe documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.


<http://www.registradores.org>

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrasferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

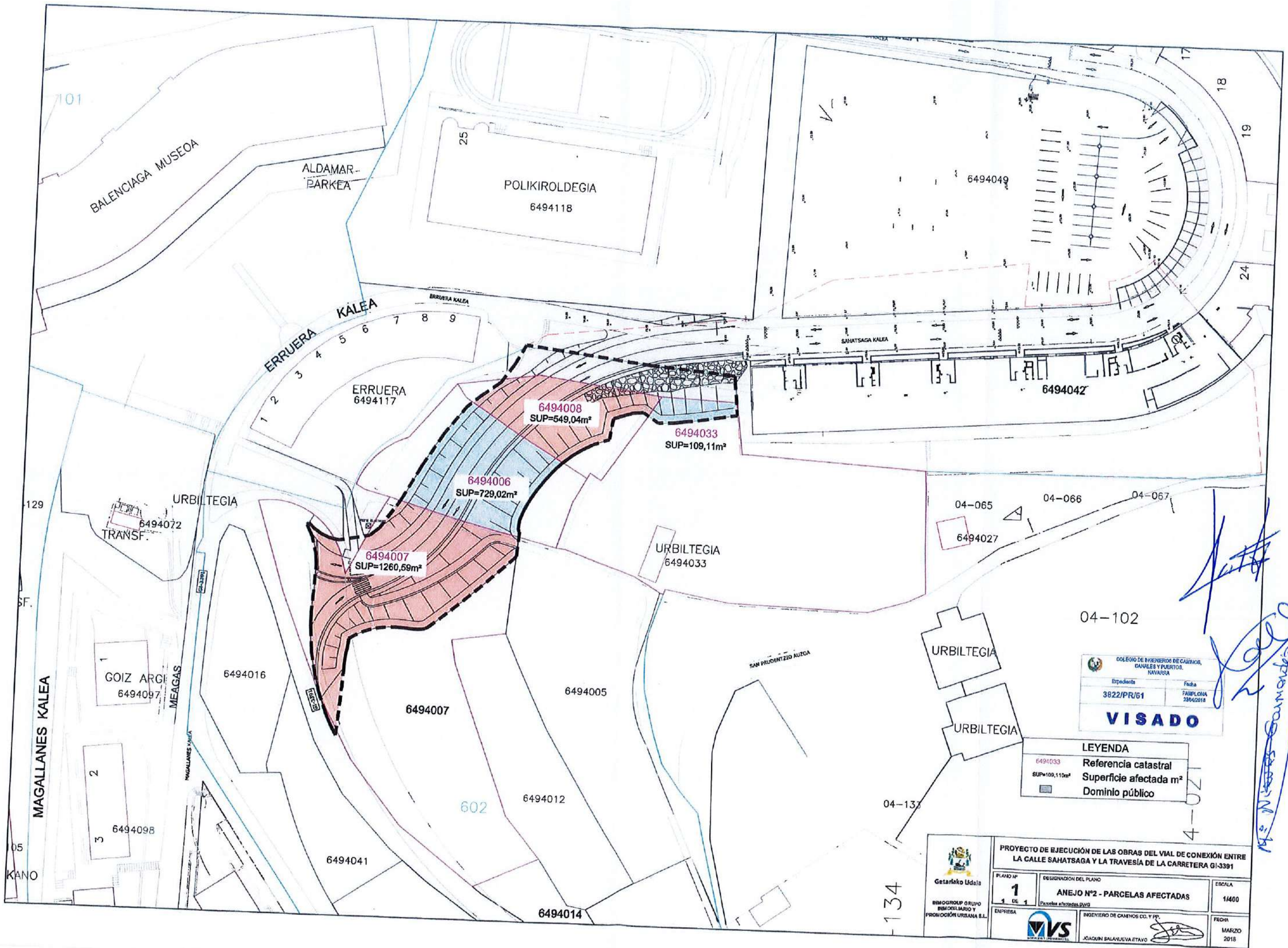




<http://www.registradores.org>

Pág. 3

[Handwritten signature]



Handwritten signature and notes in blue ink.

M.ª Nieves Samartín

3. eranskina

Ingurumen Organoak egindako Ingurumen Txosten Estrategikoa



GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN INGURUMEN-TXOSTEN ESTRATEGIKOA, "XVIII. HIRIGINTZA EREMUA POTZUAGA-GAINA" EREMUARI DAGOKIONA.

1.- Aurrekariak

2024ko urtarrilaren 19ko idazkiaren bidez, Getariako Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiari eskatu dio Getariako Arau Subsidiarioen aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua izapidetzen hasteko, "XVIII. H.E. Potzuaga-Gaina" eremuari dagokionez. Eskaerarekin batera, aldaketaren aurretiazko dokumentua eta ingurumen-dokumentu estrategikoa bidali ditu Udalak.

Getariako Arau Subsidiarioen aldaketari, «XVIII. H.E. Potzuaga-Gaina» eremuari dagokionez, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatu bat egin behar zaio, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2.a artikuluan eta Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen II.B eranskinaren 2. apartatuan ezarritako inguruabarrak gertatzen baitira.

Beraz, prozedura horren esparruan, eta eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei kontsulta egiteko izapidea egin ondoren (abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluan xedatutakoa), Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiari dagokio ingurumen-txosten estrategikoa egitea. Txosten horretan, 21/2013 Legearen V. eranskinean eta 10/2021 Legearen II.C eranskinean ezarritako irizpideekin bat etorritik, eta egindako kontsulten emaitzak ikusita, zehaztuko da aldaketak ondorio esanguratsuak eragiten dituen ingurumenean, eta, beraz, ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren prozedura bete behar duen ala ez, ingurumen-txosten estrategikoak ezarritako baldintzetan.

2.- Helburuak eta aldaketan proposatutako antolamendua.

Aldaketaren xedea da Getariako Arau Subsidiarioetan Potzuaga-Gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, bizitegi-erabilerako urbanizagarri gisa sailkatua, mendebaldeko muga birdoitzeko (horrek azalera 1.002 m² handitzea dakar) eta antolamendu xehatu berri bat ezartzeko eta egun esleituta dagoen hirigintza-erakigarritasuna handitzeko (12.534 m² (t)). Horri guztiari esker, hasiera batean Arau Subsidiarioetan planteatutako 120 etxebizitzak baino gehiago egin ahal izango dira (66, gizarte-babesekoak; 24, tasatuak; eta 30, libreak), batez ere eraikinen altuera solairu batean handituz.

Hala, 29.489 m²-ko eremuak bizitegi-eremu orokor nagusi bat (24.524 m²) eta bide-sistema orokor bat (3.231 m²) eta espazio libreen bat (1.734 m²) izango ditu. Sistema horien mugaketa bide-sistema orokorraren trazadura eta mugaketa berria (Herrerrieta kalearen trazaduraren zuzenketa puntuala eta hilerri sartzeko bidegurutzeari hobetzea) berregokitzearen eta espazio libreen sistema orokorraren beharrezko zuzkiduraren kokapenaren ondorio da.

Proposatutako hirigintza-erakigarritasun berria 21.000 m² (t) da, eta horietatik 300 m² (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira; beraz, 200 etxebizitza berri inguru antolatu behar dira, 100 m² (t) ingurukoak. 11.385 m² (t) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira (110 etxebizitza) eta 4.140 m² (t) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako (40 etxebizitza); gainerako 5.175 m² (t) etxebizitza libreetarako dira (50 etxebizitza), eta dagozkien garajeak izango dituzte sestra azpian. Horretarako, proposatzen da hilerriaren ondoan eta Akerregi kalean bost eraikin berriren lerrokaduran hiru eraikin egitea. Horien hegoaldean bosten bat aurreikusten da, plaza txiki batek bereizita.

Zuzkidura publikoek 8.400 m² batuko dituzte gutxienez. Era berean, zerbitzu-azpiegiturak zehaztuko dira, bereziki ur-hornidurakoak, saneamendukoak eta drainatzekoak, eta horri buruz antzemandako



arazoak konponduko dira, bai eta dagoen goi-tentsioko linea lurperatzea ere. Era berean, irisgarritasun ez-motorizatua hobetzea proposatzen da, hirigintza-oztopoak minimizatuz (igogailu publikoa).

Ingurumen-dokumentu estrategikoan egiten den alternatiben azterketan hiru aukera aztertzen dira. 0 alternatiba (eremuan esku ez hartzea) baztertu egiten da, egungo bidea finkatzea ekarriko lukeelako, eta, hala, ez direlako hobetuko, besteak beste, Akerregi eta Herrerietako kaleetara eta hilerrirako sarbideetara iristeko baldintzak, eta ez litzatekeelako erantzungo udalerrian dagoen etxebizitza-erabilerari erantzuteko udal-helburuari. 1. alternatiba bat dator indarreko plangintzan aurreikusitakoarekin, eta, planteatutako helburuei erantzuten dien arren, baztertu egiten da bizitegi-erabileraren intentsitateak (120 etxebizitza) ez duelako eremuaren garapena bultzatu. Goian azaldutako 2. alternatibak 1. alternatibarekiko antzeko ingurumen-eragin diferentzialaren balorazioa du, honako hauei dagokienez: lurzoru naturala, nekazaritza-erabilerak, landaredia, airearen kalitatea eta ingurune akustikoa, drainatze-sarea, hondakinak eta indusketa-soberakinak sortzea eta osasunean duen eragina. Bestalde, paisaiaren gaineko eragin kaltegarria handiagoa da alternatiba honetan, 1. alternatibarekin alderatuta, bertan antolatutako eraikinak solairu atzeraeman batean (atikoan) areagotu direlako.

Azkenik, 2. alternatiba hautatu da; izan ere, dokumentazioaren arabera, aukera hori da jarduketaren bideragarritasuna gehien bermatzen duena eta inguruko espazio publikoetan hobekuntzak egitea ahalbidetzen duena, bideen arloan (Herrerietako kalearen trazadura zuzentzea eta hilerrira sartzeko bidegurutzea hobetzea) eta irisgarritasun unibertsalean (igogailu publikoa), lurzoru iragazkorraren azalera maximizatuz eta, aldi berean, dentsitate handiagoa sortuz estandar onargarri batzuen barruan.

3.- Kontsulta egitea eragindako administrazioei, interesdunei, eta jendeari, oro har

21/2013 Legeak 30. artikuluan xedatutakoari jarraituz, aldaketaren eta eragindako lurralde eremuaren ezaugarriak kontuan izanik, Ingurumen Zuzendaritza Nagusiak interesdun gisa identifikatu ditu eta kontsulta egin die ondorengo administrazio eta erakundeei, eta organo sustatzaileak landutako dokumentazioa bidali die:

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusia.
- GFAko Mendietako eta Natura Ingurunekeko Zuzendaritza Nagusia.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritzako eta Lurralde Oreekako Zuzendaritza Nagusia.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Obra Hidraulikoetako Zuzendaritza Nagusia.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepideetako Zuzendaritza Nagusia.
- GFAko Mugikortasuneko eta Garraio Publikoko Zuzendaritza Nagusia.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Industria eta Energia Trantsiziokeko Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza.
- Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza
- Eusko Jaurlaritzako Osasun Saileko Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza.
- IHOBE.



- Energiaren Euskal Erakundea (EEE).
- Uraren Euskal Agentzia (URA).
- Gipuzkoako Uren Kontsortzioa.
- Urola Kostako Udal Elkartea
- Urkome (Urola Kostako Landa Garapenerako Agentzia).
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Eguzki Talde Ekologista.
- Landarlan Ingurumen Elkartea.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Halaber, dokumentazioa eskuragarri egon da Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiaren Interneteko atarian (www.gipuzkoaingurumena.eus), jendeak oro har eta edozein interesdunek egoki irizitako ingurumen-ekarpenak egin ahal izateko.

Epea amaituta, eta txosten hau igorri zen egunera arte, erantzun eta ekarpen hauek jaso dira:

- Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzak gomendatzen du, nahiz eta aldatu beharreko azalera Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren aplikazio-eremutik kanpo egon, lurzoru urbanizagarria denez, aztertzea zer eragin aurreikusten diren eremuko nekazaritza-erabilerei lotuta dauden ustiatzietan.
- Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzak adierazi du aldaketaren eremua IV-V intentsitateko eremuan dagoela, arrisku sismikorako Larrialdi Planaren arabera. Beraz, udalerria salbuetsita dago arrisku horretarako larrialdi-plan bat egitekin. Hala ere, kontuan hartu beharko da 997/2002 Errege Dekretuak onartutako seismoen aurkako eraikuntzaren araua. Era berean, adierazi du eremuak ez duela baso-sutearen arriskurik, baina arrisku hori oso altu gisa kartografiatutako lurzati batekin mugakide dela, eta, beraz, kontuan hartu beharko dela proposamenak gauzatzearen ondoriozko lanak gauzatzeko fasean, bai eta hartutako konponbidean ere, hura handitu ez dadin.

Azkenik, EAEko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralaren Azterlan Plubiometrikoaren arabera, eremuko prezipitazio-isomaximoak 250 mm/egun dira 500 urteko errepikatze-denborarako, eta horrek esan nahi du drainatze-obra guztiak diseinatzeko kontuan hartuko direla prezipitazio horiek, dagozkien itzulera-eremuekin lotuta.

- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak adierazi du ezen eremua iparraldetik hegoaldera banatzen duen bide-sistema orokorra (GI-3391) Kostaldeko Done Jakue Bidearen trazaduraren zati gisa deklaraturik dagoela, eta, beraz, ingurumen-dokumentu estrategikoak maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretua jaso beharko duela, EAetik igarotzen den Donejakue Bidea Monumentu Maltza izendapenez sailkatutako Kultura Ondasun deklaratu duen Dekretua aldatzen duena. Sortutako inpaktua zuzentzeko neurri gisa, adierazi du aldaketaren ondoriozko dokumentua, bai eta ibilbide babestuari eragingo dioten etorkizuneko plangintzak eta proiektuak ere, erromesarentzat erabilgarria, jarraitua eta segurua izango den ibilbide erreal eta fisiko bat finkatuz garatuko direla. Horregatik, interesgarria izango litzateke espazio-erreserba egoki bat sortzea oinezkoen, bizikleten edo zaldien ibilbide horretarako, seinaleztapen eta argiztapen egokiarekin. Era berean, Donejakue bidea lurzoru urbanizaezinen (errepidea) eta



etorkizuneko hiri-ingurunearen (kalea) arteko trantsizioan tratamendu berezia egitea gomendatzen du, jarraitutasuna ematen saiatuz, modu ibilgarri eta seguruan.

- Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritzak jakinarazi du aldaketak ez duela inolako ondoriorik sortzen zuzendaritza horren eskumeneko azpiegituretan, eta, beraz, aldeko txostena eman du.
- IHOBEk adierazi du aldaketaren eremuan ez dagoela lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan jasotako lurzatirik. Nolanahi ere, aipatzen du 4/2015 Legeak, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, jasotako betebeharrak adierazten dutela lurzorua kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat egotea edo jasan izana dela gakoa, eta ez hura inbentarioan sartzea, eta kutsadura-zantzurik hautemanaz gero, aipatutako legearen 22. artikulua betez, horren berri eman beharko zaiola Ingurumen Sailburuordetzari.

Klima-aldaketak aldaketan izan ditzakeen ondorio kaltegarri esanguratsuei dagokienez, adierazi du Potzuaga-Gainan gehien eragingo duena klima-aldaketak eragindako bero-boladen arriskua dela, dituen berezko ezaugarriengatik, eta portu-eremutik eta itsasotik hurbilen dagoen hirigunetik urrun geratzen dela, itsas mailaren igoerarekiko eremu kaltebera gisa. Era berean, adierazi du interesgarria izango litzatekeela aldaketak balizko istripu larri edo hondamendien aurrean (fenomeno naturalak) izan dezakeen kalteberatasuna aztertzea. Azkenik, ingurumen-dokumentu estrategikoan aipatzeaz gain, aldaketaren dokumentuan klima-aldaketaren ikuspegia sartzea iradokitzen da, antolamendu-irizpideen eta klima-aldaketaren arteko lotura indartuz.

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusiak jakinarazten du esku-hartzea egin nahi den lekuan ez dagoela kultura-ondareko elementu babesturik (arkitektonikoa edo arkeologikoa), Donejakue Bidearen trazadura izan ezik, eremuaren erditik igarotzen baita. Beraz, bideari eta haren ingurune babestuari eragiten dien edozein esku-hartzek urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuan (Donejakue Bidea Monumentu Multzo izendapenez Sailkatutako Kultura Ondasun deklaratu duena) eta maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretuan (aurrekoa aldatzen duena) eta Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean berariaz xedatutakoa bete beharko du.
- Uraren Euskal Agentziak (URA) jakinarazi du Potzuaga-Gaina eremua Igarategi erreka eremuaren eremutik kanpo dagoela, eta Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren eragin-eremuaren barruan (500 metro); beraz, Kostaldeei buruzko Legearen arabera, arkitektura-pantailak sortzea edo bolumenak metatzea saihestu beharko da, eta, ondorio horietarako, eraikuntza-dentsitatea ezin izango da izan dagokion udal-mugarrean programatutako edo urbanizatzeko gai den lurzoru urbanizagarriaren batez bestekoa baino handiagoa. Halaber, adierazten du ezen, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 48. artikuluan jasotakoa betez, hirigintza-garapen berriek behar-beharrezkoak diren azaleretara minimizatu beharko dutela zoladuraren edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa, eta drainatze jasangarriko hiri-sistemak sartu beharko dituztela (zoladura iragazkorren erabilera, ekaitzetarako tangak edo gailuak, etab.).

Baliabide hidrikoen eskuragarritasunari dagokionez, URAk adierazi du hirigintza-izapidetzearen ondorengo faseetan beharrezkoa izango dela proposatutako aldaketaren ondorioz sortutako eskari berrien zenbatespena egitea, baliabide hidrikorik dagoen ala ez adierazi ahal izateko. Era berean, hornidurari eta saneamenduari dagokienez, hornidura- eta saneamendu-sareak



kudeatzen dituen erakundearen (Gipuzkoako Ur Kontsortzioa) txostena eskatuko da, eskari eta karga berriak hartzeko dauden azpiegiturak nahikoak direla ziurtatzeko.

Aldaketako Ingurumen inpaktu estrategikoa ebaluatzeko prozeduraren berezko eduki eta helburuetan eragina duten jasotako erantzun eta ekarpenei so adierazitako alderdiak aztertu eta kontuan izan dira ingurumen inpaktu estrategiko honetako atal ezberdinak.

Era berean, jasotako erantzun guztiak eta txosten hau egin ondoren iristen direnak Getariako Udalarri bidaliko zaizkio, aldaketa egitean eta izapidetzean kontuan har ditzan, hala badagokio.

4.- Ingurumen ebaluazioari buruzko 21/2013 Legearen V. eranskinean eta Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legearen II.C eranskinean jasotako irizpideen arabeko analisia.

1.- Aldaketaren ezaugarriak:

Aldaketak aukera ematen du egungo eskakizunetara eta inguruabarretara egokitzeko, bideragarriak izan daitezten eta eremu bererako Getariako indarreko arau subsidiarioetan jada jasota zeuden bizitegi-jarduketak egin ahal izan daitezten. Horrela, proposatutako eraikigarritasunaren aldaketak eta gehikuntzak aukera emango du bizitegi-eskaintza 80 etxebizitza inguru handitzeko, udal-plangintzan helburu horretarako aurreikusita zegoen eta egungo hiri-bilbearen ondoan dagoen eremu batean.

Ildo horretan, eta lurzorua gaur egun dagoen baldintzen arabera, jarduketak lurzorua galtzea eta artifizializatzea dakar, baina inpaktu hori Getariako Arau Subsidiarioetan indarrean dagoen antolamendutik ondorioztatuko litzatekeenaren antzekoa da. Beraz, hirigintza-sailkapena eta alde zuzeneko antolamendu-proposamena kontuan hartuta, ez da uste jarduketaren ondoriozko lurzoru-okupazioa esanguratsua denik, urbanizazio- eta eraikuntza-azalera kontuan hartuta, berdeguneetarako espazio librean azalera handi bat mantentzen delako eta hiri-bilbearen ondoan planteatzen denez landa-lurzoruaren gaineko presioa murrizten delako, bizitegi-gune isolatu berri bat sortzea eragiten ez duelako, eta horrek ahalbidetzen duelako eskura dauden baliabide materialak eta energetikoak optimizatzea eta aprobetxatzea eta hurbileko zerbitzu eta azpiegiturak erabiltzea (bideak, hornidura-sareak, saneamendua, argiztapena, garraioa, etab.), hirigintza-plangintzan aplikatzekoak diren lurralde- eta ingurumen-jasangarritasuneko irizpideekin bat etorritik.

Horretarako, eta kontuan hartuta Potzuaga-Gaina eremuaren antolamendu xehatua aurreikusiko dela eta proposatutako zehaztapenak ez direla beste plan batzuen bidez garatuko, aldaketa esparru egokia da, plangintza-mailan ahalbidetzen baitu beharrezkoak diren ingurumen-konsiderazioak txertatzea eta integratzea antolatzen dituen jardueren eta erabileren ezaugarrien, dimentsioen eta funtzionamenduaren barruan, bai eta hirigintzako garapen- eta egikaritze-araubidearen bitartez ere, nahitaez kontuan har daitezten eta dagokien xehetasun-mailarekin osa daitezten urbanizatzeko jarduketa-programan eta dagozkion lizentziak eskatu aurretik egin beharrezko urbanizazio-, eraikuntza- eta obra-proiektuetan.

Ildo horretan, eremuan planteatzen diren urbanizazio-proiektuei ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatuaren prozedura aplikatu beharko zaie, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 7.2.a) artikulua, II. eranskineko 7. taldeko b) letraren arabera, eta Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 76.2 artikuluan ezarritako inguruabarrak, II.E eranskineko E.7 taldeko 7.b apartatuarekin lotuta.

2.- Ondorioen eta eragina jasan lezakeen eremuaren ezaugarriak

Jarduketa-eremua Getariako hirigunearen hegoaldean dago, udalerrian jada urbanizatuta dauden eremuen ondoan, eta 2,9 ha-ko azalera okupatzen du, lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatua, nagusiki bizitegi-erabilerarako. Iparraldean eta ekialdean dagoeneko garatuta dauden bizitegi-eremuekin



egiten du muga (Potzuaga, Akarregi Gaina, Balentziaga, Erruera, Sahatsaga, etab.), eta hegoaldean hilerriaren eremuarekin eta lurzoru urbanizaezinarekin, zeina eremuaren mendebaldetik ere hedatzen baita.

Mendi-hegal leuneko orografia du (% 10 eta % 20 arteko malda) 70-90 koten artean dagoen eremuan. Iparraldeko eta hego-ekialdeko eremuan, 100 metro inguruko kota maximora iristen da, eta % 20-30eko malda du. Eremuan ez dago eraikinik txabola batzuk baino haratago, eta bideak Meagara eta bide batzuetara mugatzen dira. Lursailen egungo erabilera funtsean landa-erabilera da, ia azalera osoa belardietarako, baratze eta fruta-arboletarako eta zuhaitz- eta zuhaixka-landaretza duten eremu txikiarako erabiltzen baita.

Dauden ingurumen faktore nagusiei eta aldaketaren ondoriozko jarduketan antolamenduari lotuta baloratu beharreko arriskuei dagokienez:

- Azaleko urak: Eremuak ez du ur-ibilgu iraunkorrik, eta, beraz, aldaketan ezarritako antolamendu-proposamenak ez dakar inolako jarduketa zuzenik ibilgu batean ere, nahiz eta ikusten den prezipitazio gehien dagoen egunetan azaleko jariatze-urak agertzen direla ibarbideetatik. Eremuan eta inguruan ere ez da ur-punturik identifikatu.
- Landaredia, fauna eta natura-intereseko espazioak: Potzuaga-Gainaren azalera osoaren % 18 (2,9 ha) dagoeneko urbanizatuta edo antropizatuta dauden eremuei dagokie (bideak, espaloiak, bideak, txabolak, aparkalekuak, berotegiak, etab.). Urbanizatu gabeko eremuetan belardiak dira nagusi (% 38,7), eta, ondoren, landaredi erruderal-nitrofiloa (% 13,1), hiri-inguruko baratzeak (% 12,4) eta fruta-arbolak (% 7,37). Eremuko zenbait ezpondatan eta perimetro-eremutan sastrakadi orban batzuk eta sahats beltzeko zuhaixka batzuk ikus daitezke. Zuhaitzen presentzia urria da, haritz kandudunaren eta sahats beltzaren ale gutxi batzuetara mugatzen baita. *Cortaderia selloana* espezie exotiko inbaditzailearen zenbait gunetan ere ageri da. Katalogatutako edo interes bereziko landare-espezierik ez dagoenez, ingurumen-dokumentuak bateragarritzat jotzen du kaltea.

Faunari dagokionez, lehen deskribatutako landare-estalkiaren sinplifikazio-maila eta artifizialtze-maila direla eta, eremuan espero diren fauna-komunitateak eremu antropizatuetako komunitateei lotutakoak dira; beraz, dokumentazioaren arabera, oso probabilitate gutxi dago eremuan Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan sartutako animalia-espezieak edo onartutako kudeaketa-plana duten animalia-espezieak egoteko.

Bestalde, eremua ez dator bat Natura 2000 Sareko edo EAEko Naturagune Babestuen Sareko espazioekin, ez eta EAEko edo Gipuzkoako Azpiegitura Berdeen Sarearen funtzionaltasunerako intereseko eremu edo egitura-elementuekin ere.

- Paisaia: Eremua hiri-inguruko paisaian sartuta dago, hiri-eremuaren eta landa-eremuaren arteko trantsizioan. Landa-eremuaren ezaugarri nagusia landazabal atlantiko bat da, belardiak, baratze txikiak, mahastiak, fruta-arbolak, baserriekin tartekatuta, eta zuhaitzi txikiak dituen mendi-hegaletan muino txikiak. Urola Kostako itsasertzeko paisaia-unitatean sartzen da, baina eremu funtzional horretako paisaia-interes bereziko eremuetatik kanpo geratzen da.

Hala ere, paisaiaren kalitatearen gaineko eragina da aldaketak gehien eragiten duen ingurumen-faktoreetako bat, eta gutxienez moderatua da; izan ere, eremua Getariako hirigune tradizionala baino garaia dago (70 eta 100 metro arteko altitudetan, eta irisgarritasun bisual garrantzitsua du lurraldeko hainbat lekutatik), eta dauden maldek ezpondak eta euste-hormak sortuko dituzte. Inguruabar horiek direla eta, paisaia-integrazioaren azterketa bat egin behar da txosten honetan xedatutakoaren arabera, aldaketak berak eta urbanizazio-proiektuek eta eraikuntza- eta



eraikuntza-proiektuek ingurumen- eta paisaia-integratioko eta eraikuntza jasangarriko irizpideak eta neurriak jaso ditzaten.

- **Kultura ondarea:** Eremitik Donejakue Bidearen zati bat igarotzen da kostaldetik, eta monumentu-kategoriako kultura-ondasun kalifikatua da. Ildo horretan, eta aldaketaren helburuetako bat bermatzeko (Donejakue Bidearen zatia mantendu eta integratzea eremutik igarotzean, eta oinezkoen irisgarritasuna hobetzea), dokumentu horretan berariaz kontuan hartu beharko dira Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzak zehaztutako neurri zuzentzaileak, bai eta adierazten duten araudian xedatutakoa ere.
- **Nekazaritza-lurrak:** Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren arabera, Potzuaga-Gainan ez dago balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako lurzorurik, ez eta trantsizioko landa-paisaiarik ere, lurzoru urbanizagarria delako eta, beraz, LPSaren aplikazio-eremutik kanpo dagoelako. Eremua Getariako Nekazaritza eta Abeltzaintzako Unitate Homogeneoarena da, eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak garatzeko harrera-ahalmena du. Hala ere, dokumentazioan aipatzen denez, unitate horren izaera periferikoak nekazaritza-espazio periurbanotzat hartzen du, eta ez dago *a priori* nekazaritza-ustiategi eskusiboetara lotuta; beraz, ingurumen-dokumentuan bateragarritzat jotzen da. Hala ere, xehetasun handiagoz aztertu beharko dira eremuan nekazaritza-erabilerekin lotuta dauden ustiategietan aurreikusitako eraginak. Horretarako, nekazaritza-sektorearen gaineko eragina ebaluatzeko protokoloari jarraitu ahal izango zaio eta horretarako beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak planteatu ahal izango dira.
- **Soinuaren kalitatea:** Aldaketaren dokumentazioan, inpaktu akustikoaren azterketa bat sartu da, EAEko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera. Fatxadaren mailan gaur egungo egoeran eta etorkizunean lortutako zarata-mailak hiru ebaluazio-aldietan (eguna, arratsaldea, gaua) aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuen azpitik daude, eta, era berean, planifikatutako eraikinen barneko ingurunerako kalitate akustikoko helburuak betetzen dira.
- **Ingurumen arriskuak:** Ez dago arriskurik itsas mailaren igoeretatik (kostaldetik urrun dagoen eremua), ezta ibai-uholdeetatik ere, ez baitago inguruko ur-ibilguririk. Era berean, higadura hidriko laminarra txikia da, eta eremuan ez dago higadura-prozesu esanguratsurik (lerradurak edo lur-jausiak, jariatzak eragindako orbainak edo ebakidura linealak, etab.), ezta kutsatuta egon daitekeen lurzorurik ere. Era berean, dokumentazioak adierazten du arrisku sismikoa, baso-sutearen arriskua, akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasuna eta arrisku teknologikoak (gai arriskutsuengatik eta gai arriskutsuen garraioengatik) txikiak direla. Klima-aldaketari lotutako arriskuei dagokienez, bero-boladen ondoriozko arriskua dago, bai eta euri-uren uholde-arriskua ere eremuaren iparraldeko ertzean (RCP 8,5 agertokian eta 2041-2070 epealdian); beraz, ingurumen-dokumentazioan jasotzen diren neurri zuzentzaileak ezarri beharko dira.

Horrenbestez, aurreko kontsiderazio guztiak kontuan hartuta, eta osatu behar diren azterketak baztertu gabe, ondorioztatzen da Getariako Arau Subisidoarioen aldaketan proposatutako antolamenduak, "XVIII. HE Potzuaga-Gaina" eremuari dagokionez, ez dakarrela, printzipioz, ingurumen-inpaktu kaltegarri nabarmenik, ez planteatutako jarduketan ezaugarriengatik, ez eragindako ingurunearen sentzibilitateengatik. Beraz, ez da beharrezkotzat jotzen ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren prozedura bat egitea, prozedura horrek ez dakarrelako hobekuntza esanguratsurik ingurumen-inpaktuaren identifikazioan eta balorazioan, ez eta haiek zuzentzeko behar diren neurri zuzentzaileen definizioan ere, baldin eta, txosten honetan xedatutakoaren



arabera, kontuan hartzen badira aldaketan bertan eta hura garatzeko tresnetan (urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza- eta eraikuntza-proiektuak) zehaztu eta sartu behar diren irizpideak eta neurri babesleak eta ingurumen-integratiokoak.

Horrenbestez, aurreko guztiari jarraikiz, eta Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 31. artikuluan eta Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, eta 4/2023 Foru Dekretuan eta haren ondorengo aldaketan –6/2023 Foru Dekretua– aurreikusitakoaren arabera, Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiak ingurumen-txosten estrategikoa egiten du, zehaztasun hauekin:

Lehenengoa.- Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa, "XVIII. HE Potzuaga-Gaina" eremuari dagokiona, ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren pean ez jartzea; izan ere, 21/2013 Legearen V. eranskinean eta 10/2021 Legearen II.C eranskinean ezarritako irizpideen arabera egindako analisiaren arabera, eta egindako kontsulten emaitza kontuan hartuta, ondorioztatzen da ez duela eragin negatibo nabarmenik izango ingurumenean, betiere ingurumen-txosten estrategiko honen bigarren apartatuan ezarritako baldintzak betetzen badira.

Bigarrena.- Getariako Arau Subsidiarioen aldaketak, "XVIII. HE Potzuaga-Gaina" eremuari dagokionez, baita haren ingurumen-dokumentu estrategikoak ere, honako zehaztapen hauek jasoko dituzte ingurumena babesteko eta zuzentzeko neurriei dagokienez:

1. Ingurumen dokumentu estrategikoa: Ingurumen dokumentu estrategikoa (11 eta 12. atalak) osatu egin beharko da eta esparruaren berariazko eskakizunen arabera zehaztu beharko ditu babesteko irizpide eta neurriak, zuzentzekoak eta ingurumen integratiokoak eta dagokion jarraipen programa, horretarako kontuan izanda ingurumen txosten estrategiko honen 3. epigrafean zehaztutakoa.
2. Ingurumen neurriak aldaketaren antolamendu araudian txertatzea eta sartzea: Ingurumen-txosten estrategiko honetan xedatutakoa osatu eta hari egokitu ondoren, aldaketa osatzen duten dokumentuen artean sartuko da ingurumen-dokumentu estrategikoa, eta adierazi beharko da lotesleak eta nahitaez bete beharrekoak izango direla ingurumen-dokumentu estrategikoan dagozkion apartatueta jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta ingurumen-integratiokoak, bai eta ingurumen-jarraipenaren programa ere.

Zehaztapen horiek berariaz txertatu eta aipatu beharko dira araudi orokorrean, hirigintza-arau partikularrean eta/edo aldaketaren eraikuntza- eta urbanizazio-arau orokorretan, zuzenean edo ingurumen-dokumentu estrategikoak horri buruz jaso behar duenera igorritik, aldaketa garatzeko tresnetan (urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza- eta eraikuntza-proiektuak) sartzea ahalbidetzeko eta bermatzeko. Zehaztuko da urbanizazio proiektuan nahitaez sartu beharko dela aurrekontu bat bermatzen duena abian jarriko direla bi ataletako zehaztapenak eta ezarriko direla horiek gauzatzeaz arduratuko direnak.

3. Aurreko bi epigrafeetan xedatutakoaren arabera, aldaketaren dokumentazioan honako irizpide eta neurri hauek hartuko dira kontuan eta xehetasun handiagoz txertatuko dira (babestekoak, zuzentzekoak, ingurumen-integratio eta -jasangarritasunekoak, klima-aldaketa arintzekoak eta klima-aldaketara egokitzeak):
 - a) Uren babesa: Kontuan hartu beharko da 35/2023 Errege Dekretua, urtarrilaren 24koa, urbanizatu beharreko eremuetako drainatze jasangarriak xehetasun handiagoz definitze aldera (drainatze jasangarriko hainbat hiri-sistemaren ebaluazio tekniko eta ekonomiko –



zoladura iragazkorrak, estalki begetatuak, areka hobetuak, zerrrenda iragazleak, ekaitz-tangak, iragazketa-zangak, drainak, eta abar–), horretarako dauden gidak kontuan hartuta.

Aldaketaren dokumentazioak eta/edo, nolana ere, urbanizazio-proiektuek eremu osoko saneamendu-sarearen definizioa zehaztu eta jaso beharko dute, eta euri-urak eta saneamendu-urak bi sare independentetan bereizi beharko dira.

Era berean, aldaketaren dokumentazioaren barruan sartuko da proposamenetik eratorritako hornidura-eskari berrien kuantifikazioa, arroko erakundeak, hala badagokio, baliabidearen nahikotasunari buruzko txostena eman dezan, ULTBren 25.4 artikuluan ezarritakoaren arabera. Ildo beretik, hornidura- eta saneamendu-sareak kudeatzen dituen erakundearen txostena eskatuko da, eskari eta karga berriak hartzeko dauden azpiegiturak nahikoak direla ziurtatzeko.

Aldaketa garatzeko tresnak egikaritzean (urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza- eta eraikuntza-proiektuak), saihestu egin beharko dira lurrian sor daitezkeen solido esekiak edo arraste edo jariatzeen ondoriozko kutsatzaileak ekartzearen ondoriozko eragin zuzenak zein zeharkakoak. Beharrezkoa izanez gero, luzetarako barrerak jarriko dira sedimentuetarako eta arazketarako, edo dekantazio putzuak, ingurune hidrikora solido gehienak irits ez daitezzen.

b) Ingurumen eta paisaia integrazioa: Ingurumen-dokumentu estrategikoan horri buruz zehaztutako neurri zuzentzaileak osatuko dira, aldaketaren araudian eta, zehatzago, urbanizazio-, eraikuntza- eta eraikuntza-proiektuetan jaso beharko diren honako alderdi hauekin:

- Eraikin berrien paisaia-integrazioa (baimendutako gehieneko altuerari eustea, fatxadako eta estalkietako materialen kalitatea, kromatismoa, etab.) eta espazio publikoen eta bideen birnaturalizazioa planteatuko dira, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola zoladura iragazkorrak, orubeak zaharberritzea, fatxada berdeak, etab. Azterketa horretan, eta eraikinen bolumenari dagokionez, kontuan hartuko dira Itsas eta Lurreko Domeinu Publikoko eragin-eremuko eraikinaren dentsitateari dagokionez Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikulua.
- Lorategien eta berdeguneen diseinua eta kudeaketa jasangarritasun-irizpideen arabera egingo da, eta bertako espezieak erabiltzea lehenetsiko da haien estratuetan (zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkiak). Eremuaren berezko paisaia eta haren ikusgarritasun handia hobetzeko, estaldura handiko espezieak eritea eta landatzea gomendatzen da, pantaila edo hesi gisa jardun dezaten eremuaren ikusgarritasun handiena duten lurraldeko puntuekiko. Eremuan dagoen landaredi inbaditzaileari dagokionez, kontrolatzeko eta desagerrarazteko protokolo bat ezarriko da.
- Lehendik dauden ezpona eta lur-erazketetarako eta, hala badagokio, planteatutako jarduketan ondorioz sor daitezkeenetarako, paisaia-inpaktuak integratzea eta minimizatzea eta horiek behar bezala landareztatzea ahalbidetuko duten eraikuntza-neurri eta -irtenbideak txertatu beharko dira, aurreko puntuetan xedatutakoaren arabera. Ildo horretan, aurreikusitako urbanizazio-proiektuek, egin beharreko azterlan geoteknikoaren ondorioen arabera, egonkortze eta euste egokia bermatzeaz gain ikusmenaren integrazioa hobetzen lagunduko duten irtenbideak planteatzen saiatuko dira, eta, beraz, paisaian integratzeko eta naturalizatzeko oso gaitasun txikia duten hormak, gunitatuak, hormigoitutako harri-lubetak, hormigoizko esnearen proiektioak eta abar saihestuko dira. Beraz, horien ordean, eta ezpona horien ezaugarrien arabera, paisaia-ingeniaritzan oinarritutako beste soluzio batzuk erabiliko dira (landare-



landaketak hesian, manta organikoak, fajinak, zurezko bilbadurak, eusteko horma eta harri-lubeta berdeak, eta abar).

- Aurreko puntuetan zerrendatutako alderdiak paisaia-integrazioko azterlan baten barruan jaso beharko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzeari buruzko ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7.2 artikuluan zerrendatutako edukiekin. Azterlanaren xedea izango da eraikuntza, urbanizazioa eta espazio libreak paisaian integratzea, goian adierazitako zentzuan, Urola Kostako LPPan jasotako paisaia-zehaztapenen eta helburuen arabera (132/2018 Dekretua, irailaren 18koa). Ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7.2 artikulua proiektuak paisaian integratzeari buruzkoa bada ere, kasu honetan Irailaren 18ko 132/2018 Dekretuaren I. eranskineko 5.3 artikuluan, berariaz gomendatzen da Potzuaga-Gaina eremurako paisaia-integrazioko azterlana plangintza-fasean egitea, eraikuntzaren eta urbanizazioaren banaketari eta diseinuari buruzko behin betiko irtenbidea hartu aurretik.
- c) Jasangarritasun energetikoa eta klima aldaketa: Era berean, ingurumen-dokumentu estrategikoan xedatutakoa osatuko da jasangarritasun energetikoko eta klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko irizpide eta neurri hauei dagokienez, eta urbanizazio-proiektuetan eta eraikuntza-proiektuetan xehetasun handiagoz jaso behar direla xedatuko da, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legeak eta hura garatzeko dekretuak ezarritako betebeharrak betez:
- Eraikin berriak diseinatuko dira ahalik eta eraginkortasun energetiko handienarekin, «kontsumo energetiko ia nulua» duten eraikinak lortzearen, eta ahal dela, energia berriztagarriak aprobetxatu eta erabiliko direnez, aztertuko da estalkietan edo espazio interstizialetan eguzki plakak jartzeko aukera.
 - Era berean, Otsailaren 21eko 4/2019 Legearen 7.5 artikuluari jarraikiz, ibilgailu elektrikoak eta erregai alternatiboz propulsatutakoak kargatzeko estazioak aurreikusi beharko dira, baita bizikleten erabilera eta aparkalekua errazteko espazioak ere, mugikortasun jasangarriago baterako.
 - Kanpoko argiteria publikoari dagokionez, oso eraginkorra izan beharko du, eta eremuko espazio bakoitzerako argiztapen maila eta denbora egokiak ebaluatu beharko dira. Nolanahi ere, kanpoko argiteriak farolen edo fokuen gauko argi kutsadura saihestu beharko du, eta, beraz, argiztapen zuri neutroa edo beroa erabiliko da, intentsitate txikikoa beheko puntuetan eta lurzorurantz zuzendutakoa, pantaila erabat horizontalekin.
 - Aurreko guztia integratzeko eta urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuetan aplikatu beharreko jasangarritasun energetikoko neurri onenak identifikatzeko, eta aldaketan bertan Potzuaga-Gaina eremuaren antolamendu xehatua planteatzeko, komeni da aldaketak jasangarritasun energetikoari buruzko azterlan bat sartzea, EAEko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legearen 7.3 artikuluan adierazitako alderdi hauek barnean hartuta:
 1. Jasangarritasun energetikoaren eskakizunetara egokitzeari buruzko ebaluazioa.
 2. Eraikin eta azpiegituretan energia berriztagarriak ezartzeari buruzko ebaluazioa.



3. Mugikortasun azterketa, energia kontsumoaren ondorioetarako, garraio pribatuaren ordezkotako aukerak eta motorrik gabeko mugikortasuna eta mugikortasunik eza sustatzeko politikak barne.
 4. Kanpoko argiteria publikoaren azterketa, ebaluatzeko zein diren argiztapen maila eta denbora egokienak espazio publiko bakoitzerako.
- d) Kultura-ondarea babestea: Ingurumen-dokumentu estrategikoak kontuan izan beharko du 66/2022 Dekretua, maiatzaren 24koa, zeinaren bidez aldatzen baita Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoaren kategoriako Kultura Ondasun Kalifikatu gisa deklaratzeko duen Dekretua. Ildo horretan, eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak aipatzen duen bezala, neurri zuzentzaile gisa, Donejakue Bideak zeharkatzen duen eremuko bide-sistema orokorrak ibilgarria, jarraitua eta segurua den trazadura bat izango du erromesentzat (oinezkoentzat, txirringarientzat eta zaldientzat), bai eta seinaleztapen eta argiztapen egoki bat ere.
- e) Nekazaritza-lurrak: Ingurumen-dokumentu estrategikoak xehetasun handiagoz aztertu beharko ditu, hala badagokio, eremuko nekazaritza-erabilerekin lotuta dauden ustiatze-eremuetan aurreikusitako eraginak. Horretarako, nekazaritza-sektorearen gaineko eragina ebaluatzeko protokoloa jarraitu ahal izango du, eta horretarako beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak planteatu.
- f) Urbanizazio proiektua: Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 7.2.a) artikulua ezartzen duen egoera gertatzen denez –I. eranskineko 7. taldeko b) letrari dagokionez–, eta/edo Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 76.2 artikulua ezartzean duen egoera gertatzen denez –II. eranskineko E.7 taldeko 7.b apartatuari dagokionez–, ingurumen-dokumentu estrategikoak eta aldaketaren gainerako dokumentuek (araudi orokorra, hirigintza-arau partikularra, etab.) jasoko dute aldaketa garatzen duten urbanizazio-proiektuek onartu aurretik ingurumen-eremuetan ebaluazio sinplifikatuaren prozedura bete behar dutela.

Hirugarrena.- Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, ingurumen-txosten estrategiko hau nahitaezkoa eta loteslea da.

Laugarrena.- Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75.5 artikulua ezarritakoaren arabera, ingurumen-txosten estrategiko honek indarraldia galduko du eta berezko dituen efektuak sortzeari utziko dio, behin Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta lau urteko gehieneko epean aldaketa onartzen ez bada.

Bosgarrena.- Ingurumen-txosten estrategiko hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta zuzendaritza honen webgunean argitaratzeko agintzen da.



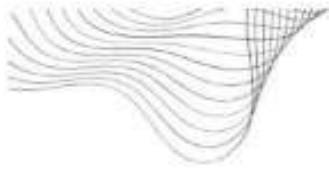
Donostia, 2024ko maiatzak 21.

INGURUMEN ADMINISTRAZIOAREN ZUZENDARI NAGUSIA

IZASKUN GOMEZ CERMEÑO

4. Eranskina

Prozeduraren dibulgazio-dokumentua.



BILERA IREKIA

GAIA Potzuaga-gaina eremuaren modifikazio puntuala; Proposamenaren aurkezpena



ARKITEKTOAK

- Santiago Peñalba Garmendia
- Iñigo Peñalba Arribas

EGUNA Urtarrilak 25a

ORDUA 18:30

LEKUA Ulpiano aretoa



Getariako Udala

5. eranskina

Herritarrek parte hartzeko 2024ko urtarrilaren 25eko bileraren akta.

**POTZUAGA-GAINA hirigintza-eremuari buruzko
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA
HIRITARREN PARTE-HARTZE PROZESUA**

**HASIERAKO ONESPENAREN DOKUMENTUA IDATZI AURRETIK
HITZALDI-EZTABAIDA ULPIANO ETXEAN
SESIÓN DE 25 DE ENERO DE 2024ko urtarrilaren 25eko bilkura**

Aurkezpena:

Haritz Alberdi, alkatea

Sarrera:

Imanol Agirre, udal arkitektoa

Antolamendu-ekimenaren eta aukeren azalpena:

Santiago eta Iñigo Peñalba, proposamena egiteaz arduratzen diren arkitektoak.

Ekitaldira joatea:

Ulpiano etxearen aretoa beteta.



Garapena:

Alkateak herritarrak agurtu ditu, eta Udalak hirigintza eta etxebizitza arloan eman dituen eta eman asmo dituen urratsak azaldu ditu. Testuinguru horretan, Potzuaga-gainan planeamendua aldatzeko ekimena planteatu da, udalerriko indarrean dauden Arau Subsidiarioetan aurreikusita dagoena.

Testuinguru horretan, Eskualtxetan sustatzen diren zuzkidura-bizitokien sustapena ere aipatzen da.

Interesdunei beren izenak Etxebiden emateko iradoki die.

Udal-arkitektoak udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren egoera azaldu du. Horiek berrikusteko helburuari egiten dio erreferentzia, eta epe laburrean Potzuaga-gainan aldaketa egiteko erabakia justifikatzen du, Foru Aldundiarekin kontrastatuta.

Jarraitutako prozesua, horri buruz onartutako herritarren partaidetzarako programa eta deialdi hau bultzatu duten urratsak azaldu ditu.

Erredakzio-taldeak egindako diagnostikoa, planteatutako alternatibak eta egindako proposamen-aurrerapena azaldu ditu jarraian, eta adierazi du horrek guztiak eskaintzen diren aukerak ezagutzeko eta ekimenaren ingurumen-ebaluazioaren hasiera aldi berean izapidetzeko balio duela.

Prozesuaren jarraitutasunean emango diren mugarriak zehazten dira, baita ekimena noiz gara litekeen ere, jarraitu beharreko prozeduraren arabera.

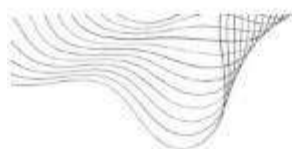


Ondoren, galdera eta iruzkinen txanda ireki zen.

Planteatutako gaiak askotarikoak izan ziren; besteak beste, honako hauek:

- Proposamenaren ondorioz, Akerregi kalearen zabalera galdetu zen.
Gaur egungo sekzioa handitu egingo dela adierazi zen, eta egungo galtzadaren gainean lineako aparkalekua eta espaloi berria jarriko direla.
- Eraikin berriaren altueraz eta profilaz galdetu zen.
Proiektatutako eraikinaren zeharkako sekzioak erakutsi ziren, eta zehaztu zen horien azken solairua atzeraemandako teilatupe gisa jartzea aurreikusten dela.
- Garaje eta aparkalekuen eskaintzaz eta kokapenaz galdetu zen:
Azalera antolatzen diren plazak adierazi ziren (Akerregi kalea eta hilerritik gertu), baita sestra azpiko garajeak egitea aurreikusten dela ere.
- Tokiaren ezaugarriez eta bertan ura dagoela ohartarazi da.
Adierazi da errealitate hori egiaztatu dela egindako landa-lanean eta ingurumen-ebaluazioaren testuinguruan. Horri dagokionez, berriaz landutako landarediaren eta lurzorua erabileren planoak erakusten da.
- Lehendik zeuden garapenak eta orduan onartutako eraikigarritasun-baldintzak eta eraikuntza-tipologia aipatzen dira.
Garapen horiek beste hirigintza-testuinguru bati erantzun ziotela berretsi da.
- Udalerrian etxebizitza beharra dagoela ohartarazi da.
Proposamenak, Udalak bultzatzen dituen beste ekintza batzuekin batera, eskari horri denboran zehar erantzun nahi diola aipatzen da, eta a priori eremua faseka garatzeko egikaritze-unitateak identifikatzea aurreikusten dela azaltzen da.

Deialdia jendaurrean jarri zen, besteak beste, herritarren artean zabaldutako informazio honen bidez:



BILERA IREKIA

GAIA

Potzuaga-gaina eremuaren modifikazio puntuala; Proposamenaren aurkezpena



ARKITEKTOAK

- Santiago Peñalba Garmendia
- Iñigo Peñalba Arribas

EGUNA Urtarrilak 25a

ORDUA 18:30

LEKUA Ulpiano aretoa



Getariako Udala

6. eranskina

Txostena, 2024ko uztailearen 23koa, Gipuzkoako Ur Kontsortzioarena, baliabide hidrikoen nahikotasunari eta saneamendu-sareari buruzkoa.



Gipuzkoako Ur Kontsultazioa
Gipuzkoako Urak

Haritz Alberdi Arrillaga
Getariako Alkatea

GAIA

Getariako "18 – POTZUAGA GAINA HIRIGINTZA EREMUARI BURUZKO ARAU SUBSIDIARIO ALDAKETAREN", baliabide eta azpiegituraren ziurtagiria.

TXOSTENAREN XEDEA

Txosten hau egin da 2024ko ekainaren 12an aurkeztutako dokumentuan (sarrera-erregistroa: 2024-0684) gaiari buruzko proiektuari buruz eskatutakoari erantzuteko.

Eskatzaileak hornikuntza eta saneamenduko erakunde kudeatzailearen ziurtagiri bat egin ahal izateko beharrezkoa den informazioa erantsi du, garapen-proposamen berriei ekiteko baliabide eta azpiegitura nahikoak izango direla bermatzeko.

Urbanizazio-proiektuan egiatzatu beharko da proiektatutako instalazioak bat datozela Gipuzkoako Urak sozietateak dokumentu honetan bertan ezarritako eskakizunekin.

Baliabideen eta azpiegituren erabilgarritasunari dagokionez, Gipuzkoako Urak erakundeak honako hau jakinarazi du:

HORNIDURA

Baliabideak: Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, edateko uraren beharrak eguneroko 72.000 litro dira:

- Hornidurako batez besteko emaria: 0,83 l/s.
- Hornidurarako puntako emaria: 2,5 l/s (puntako koefizientea 3 izanda)

Getariako udalerrria Ibaiederko EUTetik hornitzen da, eta Ibaieder urtegitik hartzen du ura, 11 hm³-ko edukiera nominalarekin. Urtegiak biltegitratze-ahalmen nahikoa du eskatutako bolumena hornitzeko, eta Ibaieder EUTEaren tratamendu-gaitasunak bermatzen du ur tratatuaren hornidura. Era berean, sareak garraio-ahalmen nahikoa du ur biltegitraino batez besteko emariak hornitzeko.

Behe sarearen hornidura eremuaren inguruan dagoen Getariako biltegitik egin da, 667 m³-ko edukierarekin. Gaur egun, Getariako biltegitiko batez

ASUNTO

Certificado de suficiencia de recursos e infraestructuras para la "MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO AU 18 – POTZUAGA GAINA" en Getaria.

OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe en respuesta a lo solicitado en el documento presentado el 12 de Junio de 2024, con registro de entrada 2024-0684, referente al proyecto del asunto.

El solicitante adjunta la información necesaria para poder llevar a cabo la emisión de un certificado del ente gestor de abastecimiento y saneamiento que garantice la suficiencia de recursos e infraestructuras para acometer las nuevas propuestas de desarrollo.

En el correspondiente proyecto de urbanización se deberá de verificar que las instalaciones proyectadas se ajustan a los requerimientos de Gipuzkoako Urak, establecidas en este mismo documento.

Respecto a la disponibilidad de recursos e infraestructuras, Gipuzkoako Urak informa de lo siguiente:

ABASTECIMIENTO

Recursos: en base a los cálculos aportados, se estima un consumo de 72.000 l/día, lo que equivale:

- Caudal medio previsto: 0,83 l/s.
- Caudal punta previsto: 2,50 l/s (estimado un caudal punta de 3).

El municipio de Getaria se abastece desde la ETAP de Ibaieder, la cual a su vez toma el agua desde el embalse de Ibaieder, con una capacidad nominal de 11 Hm³. El embalse dispone de la capacidad de almacenamiento suficiente para abastecer el volumen requerido, y la capacidad de tratamiento de la ETAP de Ibaieder garantiza el suministro de agua tratada. Asimismo, la red dispone de capacidad de transporte suficiente para abastecer los caudales medios proyectados hasta el depósito.

El abastecimiento de la red de baja se realiza a partir del depósito de Getaria, situado en el entorno del



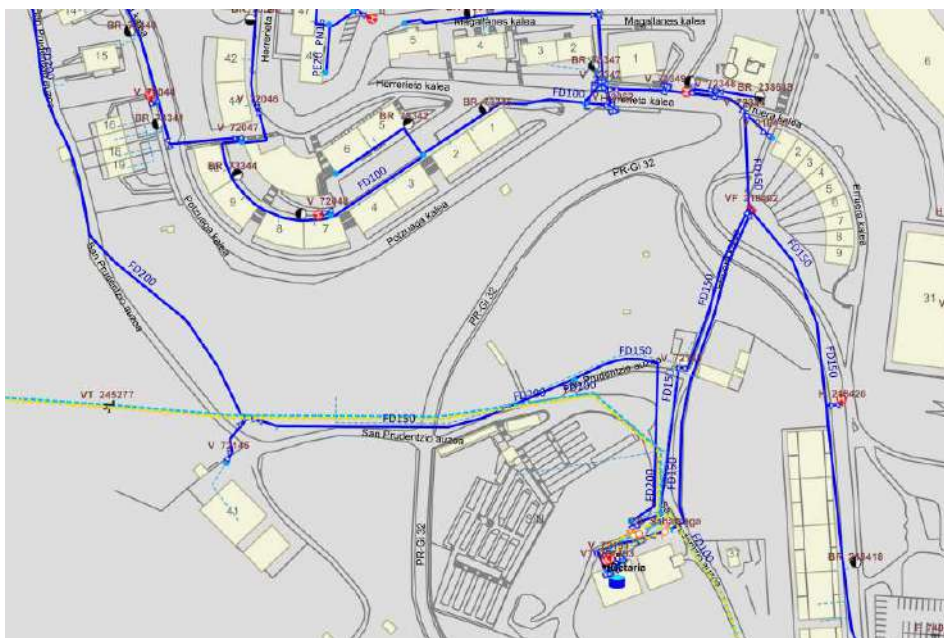
Gipuzkoako Ur Kantsortzioa Gipuzkoako Urak

besteko kontsumoa 546 m³/egun da, eta 1,2 eguneko autonomia du. Garapen berriak % 13 handituko du kontsumoa, eta 1.1 egunera arte murriztuko du autonomia. Beraz, kontsumo berria dagoen gordailuak hornitu dezake, gutxienez egun bateko autonomia bermatuz.

Azpiegiturak: jarduketa-eremua Getariako udal-urbiltegitik gertu dago, eta eskatutako emaria bermatzeko behar adinako sekzioa duten konexio-puntuak ditu.

propio ámbito, con una capacidad de 667 m³. Actualmente el consumo medio en el depósito de Getaria es de 546 m³/día, contando con una autonomía de 1.2 días. El nuevo desarrollo incrementa el consumo un 13%, reduciendo la autonomía hasta 1.1 días. Por tanto, el nuevo consumo puede ser abastecido por el depósito existente garantizando una autonomía mínima de 1 día.

Infraestructuras: el ámbito de actuación se encuentra próximo al depósito municipal de Getaria, y cuenta con puntos de conexión con sección suficiente para garantizar el caudal requerido.



Urbanizazio-proiektuak kotak aztertu beharko ditu, eta, behar izanez gero, presio-taldeak aurreikusi.

SANEAMENDUA

Baliabideak: jasotako dokumentazioan ez da saneamendu-emaririk zenbatetsi. Irizpide kontserbatzaile bat da ur-horniduraren antzeko emaria zenbatestea. Beraz, honako hauek har daitezke kontuan:

- Aurreikusitako batez besteko emaria: 0,83 l/s.
- Aurreikusitako puntako emaria: 2,50 l/s (3ko puntako emaria zenbatetsita).

Garapen berriko hondakin-urak arazteko baliabide nahikoak daude; izan ere, Getariako Zabalera HUAra bideratuko dira, eta haren ahalmena nahikoa da isurketa horiek tratatzeko.

El proyecto de urbanización deberá analizar las cotas y prever los correspondientes grupos de presión en caso de ser necesarios.

SANEAMIENTO

Recursos: en la documentación recibida no se estima un caudal de saneamiento. Un criterio conservador es el de estimar un caudal similar al de abastecimiento. Por tanto, se puede considerar:

- Caudal medio previsto: 0,83 l/s.
- Caudal punta previsto: 2,50 l/s (estimado un caudal punta de 3).

Existen recursos suficientes para la depuración de las aguas residuales procedentes del nuevo desarrollo, ya que se canalizarán a la EDAR Zabalera de Getaria, cuya capacidad es suficiente para tratar dichos vertidos.



Gipuzkoako Ur Kontsortzioa Gipuzkoako Urak

Proiektua gauzaten den bitartean, sareak ondo gauzaten direla zaindu beharko da bereziki, eta ez da euri-urik sartuko; izan ere, ez dago baimenduta euri-urak integratzen dituzten sare unitarioak edo sare berriak eraikitzea.

Azpiegiturak: urbanizazio-proiektuak hondakin-uren sarrera konektatuko diren azpiegitura berrien eraikuntza aztertu eta proiektatu beharko du, Gipuzkoako Urak sozietateak ezarritako irizpideen arabera.

Durante la ejecución del proyecto se deberá de cuidar especialmente la buena ejecución de las redes y no incluir aguas pluviales, ya que no está permitido la construcción de redes unitarias ni nuevas redes que integren aguas pluviales.

Infraestructuras: el proyecto de urbanización deberá analizar y proyectar la construcción de las nuevas infraestructuras que serán conectadas a la red de residuales, en base a los criterios establecidos por Gipuzkoako Urak.



GOMENDIO ETA GIDALERRO OROKORRAK

Ur hornidura:

- Obra fase desberdinetan zehar ur hornidura bermatzeko beharrezko behin behineko desbideratzeak kontuan hartu behar dira.
- Kontsumo guztiak neurtuak izan behar dira.
- Obra egin aurretik, Gipuzkoako Urak-ekin adostu beharko dira egungo alta-sarean mozketa egiteko irizpideak eta jarduketak.

Ureztatze-ahoak:

- Ureztatze-aho guztiak kontagailua izango dute.

Ur Zikinen Sarea:

RECOMENDACIONES Y DIRECTRICES GENERALES

Abastecimiento:

- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.
- Previo a la ejecución de la obra se deberá acordar con Gipuzkoako Urak los criterios y actuaciones a realizar para el corte en la red de alta actual.

Bocas de riego:

- Todas las bocas de riego dispondrán de contador.

Red de Fecales:



Gipuzkoako Ur Kontsortzioa
Gipuzkoako Urak

- Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obra eremu osoan.
- Aurreikusitako lehendikako sarerako lotura puntuak adierazi beharko dira.
- Ur hornidura sareatik ez datozen urak, adibidez, drainadura,... ezingo dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu.
- Lehendikako sare unitarioak sare bereizira eraldatzea dakarten jarduketak bultzatu beharko dira.

Euri Uren Sarea:

- Gipuzkoako Urak ez da euri uren sarearen mantenuaren arduraduna, hori dela eta, sare hauei buruz dagokien guztia Udalari jakinarazi beharko zaio.

Gidalerro Orokorrak:

- Proiektuaren exekuzioak indarrean dagoen CTE-an, Behe Sareko Ordenantza Arautzailean eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioko Kolektoreetako Isurketak Araupetzen dituen Erregelamenduan.

Donostia, 2024ko Uztailaren 23a

Sinatuta.: Asier Pérez Pérez
Proiektu Burua

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes, ... no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

Red de Pluviales:

- Gipuzkoako Urak no es responsable del mantenimiento de la red de pluviales, por lo que todo lo referente a estas redes deberá ser informado por el Ayuntamiento.

Directrices Generales:

- La ejecución del proyecto deberá atenerse en todo caso a lo especificado en el CTE en vigor, en la Ordenanza Reguladora de la Red de Baja y en el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Donostia, 23 de Julio de 2024

Sinatuta.: Aitor Lander Iza Miguel
Ustiapen Zuzendaria

7. eranskina

Irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

(Eusko Legebiltzarraren 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa, eta Eusko Jaurkitzaren 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen)

1. XEDEA.

Eranskin honen helburua da Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 17. artikuluan eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 6/2000 Dekretuan (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoei buruzkoa) ezarritakoa betetzea, eta, horretarako, hartutako neurriak modu argi eta xehatua deskribatzea.

Justifikazio horren barruan, plan honi dagozkion egiturazko plangintzaren eta plangintza xehatuaren berezko diseinu orokorreko alderdiak soilik sartzen dira, eta eraikuntza-diseinuari dagozkion zehaztapenak bete beharko dira urbanizazio-proiektuetan eta urbanizazio-obra osagarrietan, Arau Subsidiarioen Aldaketa honen zehaztapenak garatzeko formulatu beharko direnak.

2. URBANIZAZIO ELEMENTUAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

2.1. OINEZKOEN BIDEAK, ESPALOIAK ETA IBILBIDEAK DISEINATZEA ETA TRAZATZEA.

Ekimenak lehendik dagoen bide-sarea finkatzen du, trazaduran eta sestretan doikuntza txikiak egin badaitezke ere, hain zuzen ere irisgarritasunaren arloan eskatzen diren baldintzei hobeto erantzuteko.

Esku-hartzeak oinezkoen ibilbide berriak antolatzea ahalbidetzen du, ibilbide horietarako irisgarritasunaren arloan eskatzen diren baldintzetara egokitzen direnak, eta % 6ko gehieneko malda gainditzen ez duten ibilbideak ahalbidetzen dituzte eremu osora sartzeko.

Horrez gain, irisgarritasun unibertsala errazteko, igogailu publiko bat ezartzea proposatzen da.

2.2. ESPAZIO LIBREAK ETA EREMU PEATONALAK.

Plaza ordenatua ia erabat horizontala da; gainerako espazio libreetan, berriz, oinezkoen ibilbideak antolatzen dira, % 6ko gehieneko maldarekin bat datozenak.

2.3. APARKALEKUAK.

Bateriako, lurrazaleko eta aire zabaleko autoen aparkaleku publikoak aurreikusten dira Akerregi kalean eta hilerriko bidean.

Gainera, aparkaleku-plaza pribatuak planteatzen dira eraikinaren sotoetan.

Dagokion urbanizazio-proiektuan (edo proiektuetan), mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako plazen (plaza 1/40) proportzioa gordeko da. Plaza horiek Dekretuan ezarritako luzerari, zabalerari eta kokapenari buruzko baldintzak beteko dituzte.

Arlo horretan aplikatu beharreko araudiaren arabera, plana garatzen duten eraikuntza-proiektuetan mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuen garajeak gaituko dira, horretarako ezarritako baldintzen arabera.

3. MUGIKORTASUN URRI IRAUNKORRA DUTEN PERTSONENTZAKO ETXEBIZITZAK GORDETZEA.

Dagozkien proiektuek babes publikoko hogeita bost etxebizitzatik bat (bost bat), prezio tasatuko hogeita bost etxebizitzatik bat (bi) eta mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonentzako salmenta libreko berrogeita hamar etxebizitzatik bat (etxebizitza bat) erreserbatuko dituzte, eta haien diseinu-baldintzak 68/2000 Dekretuaren 10.2.2 artikuluan zehaztutakora egokituko dira. Gurpil-aulkien erabiltzaileentzako edo mugikortasun urrituko pertsonentzako etxebizitzetara buruzkoa da artikulua hori.

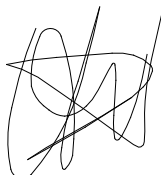
Donostia, 2024ko iraila



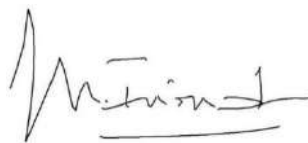
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

8. eranskina

Hirigintza-proposamenak. Koadroak.

1.- Lurzoruaren sailkapena arau subsidiarioen aldaketaren xede den eremuan.

LURZORU MOTA	AZALERA, arau subsidiarioen arabera (m ²)	AZALERA, arau subsidiarioen aldaketaren arabera (m ²)
LURZORU URBANIZAGARRIA	28.487	29.489

ITURRIA: Geuk egina.

2.- Eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna.

Potzuaga gaina eremua eta Azalera - m ² -	ERAIKIGARRITASUNA (sestra gainean - m ² (t) -	GEHIENeko PROFILA SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZA
29.489	21.000	B + 3 + ATIKOA

ITURRIA: Geuk egina.

3.- Antolamendu xehatua.

Lurzatia Tipologia	Lurzatia Erabilera	Azalera (m ²)
a.20.1	Bizitegia	6.737
a.20.2	Bizitegia	1.988
a.20.3	Bizitegia	902
e.11.1	Errepideak eta bideak (SO)	1.670
e.12.1	Kaleak, herri barruko bideak	5.657
e.12.2	Kaleak, herri barruko bideak	3.644
f.20.1	Espazio libreak (SO)	1.734
f.20.2	Espazio libreak	4.022
f.20.3	Espazio libreak	2.294
g.001	Ekipamendua	841
TOTALA	-	29.489

ITURRIA: Geuk egina.

9. Eranskina

Ingurumen-organoak 2024ko maiatzaren 21ean emandako Ingurumen Txosten Estrategikoaren (ITE) zehaztapenak arau subsidiarioen aldaketan nola txertatzea proposatzen den justifikatzen duen dokumentua (3. eranskina).

I.- Sarrera eta xedea.

Getariako Arau Subsidiarioek (aurrerantzean, Arau Subsidiarioak), 2008an behin betiko onartuak eta 2017an Potzuaga-gaina eremuari dagokionez puntualki aldatuak, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea zehazten dute, eta, bereziki, eremu horretarako formulatzen den udal-planteamendu berriari erantzuteko idazten den aldaketa-proposamen honen xede den eremuan.

Hala, Udalak Arau Subsidiario horiek aldatzea proposatzen du, eremuko jarduketa bideragarri egiteko eta udalerriko biztanleei etxebizitza arazoizko prezioan eskaintzeko. Zehazki, eremuaren mugaketa berregokitzea aurreikusten da, lekuaren ezaugarrietara egokitzeko eta etxebizitzetarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, batez ere babes publikoko etxebizitzetarako.

Aplikatu beharreko lege-esparruarekin bat etorritz, prozedura hasi eta egoera egiaztatu ondoren, izapidearen lehen fasean planaren zirriborro bat eta ingurumen-dokumentu estrategiko bat idatzi ziren, biak 2023ko abendukoak, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura modu sinplifikatuan formulatzeko.

Dokumentazio hori Ingurumen Organoan izapidetu ondoren, Ingurumen Txosten Estrategikoa (ITE) egin zuen organo horrek 2024ko maiatzaren 21ean. Dokumentu horrekin batera, Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Sailak, Energiaren Euskal Erakundeak (EEE), URAK, IHOBek eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioak egindako txostenak ere jaso ziren.

Aipatutako ITEaren arabera, ez da beharrezkoa planari ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egitea, "ingurumenean ondorio negatibo esanguratsurik ez sortzeagatik", betiere neurri jakin batzuk txertatzen badira.

Ondorioz, Udalak, herritarren parte-hartzearen eta ingurumen-prozeduran planteatutako neurrien emaitza gisa, bai eta prozeduran emandako txosten sektorialak ere, Planean Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkalekuaren eskaintza zabaltzeko, bertan zuhaitz-lerrokadura bat izateko, zoladura edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatzen, drainatzearen arloan planteatutako gidaleroak txertatzeko, energia-efizientziaren arloan neurri espezifiko batzuk planteatzeko, larrialdien arloan egindako ohartarazpenak sartzeko eta paisaia-integratioko azterlan bat egiteko proposamenak txertatzea planteatu du.

Era berean, ITE hori kontuan hartuta, ingurumen-adierazpen estrategikoa (IAE) osatu da, eta eskatzen zen guztia sartu da, adierazitako neurrien ildotik. Hala, 2024ko irailean idatzitako ITEak, eduki espezifikoaz gain, honako hauek jasotzen ditu: azterlan akustiko paralelo eta koordinatu bat; paisaia-integratioko azterlan bat; jasangarritasun energetikoko azterlan bat; eta, era berean, nekazaritza eta basogintzaren arloan eskumena duen Administrazioak ekimenari dagokionez planteatu duenari erantzuten dio bereziki, eta,aldi berean, proposamena gauzatzeko baliabide hidrikoak eta saneamendukoak daudela justifikatzen du.

Bestalde, zirriborroa erreferentzia gisa erabili da Udalak aurretiazko parte-hartze publikoko prozesu bati ekiteko, prozesuari dagokion Herritarren Partaidetzarako Programan aurreikusitakoaren arabera.

Horren guztiaren ondorioz, Udalak jarraitu beharreko irizpideak finkatu zituen. Horrela, idatzitako plana ingurumen-izapidetzean eta herritarrek parte hartzeko prozesuan izandako emaitzetara egokitu da, eta, aldi berean, beharrezko ikuspegi guztiak txertatu ditu, eta dagokion Ingurumen Adierazpen Estrategikoa (IAE) dauka.

Plan horri hasierako onespina emango zaio, eta, ondoren, jendaurrean jarriko da.

Dokumentu honen helburua, beraz, ITEren eta IAEn zehaztapenak arau subsidiarioen aldaketan nola txertatu diren justifikatzea da.

Behin betiko onspenaren erabakia argitaratzeko, hura egin ondoren, dagokion laburpena ere aurreratzen da, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 15. artikuluan xedatutakoaren arabera (memoriaren 7. eranskina).

II.- ITEren eta IAEn edukiaren laburpena.

ITEk eta IAEn ingurumen-alderdiak integratzeko arau subsidiarioen aldaketa egiteko prozesuaren balorazioa jasotzen dute, bai eta egindako ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuarena ere.

ITEk adierazten du ingurumen-azterketa estrategikoa zuzena dela eta bat datorrela indarrean dagoen araudian aurreikusitako alderdiekin, eta ontzat ematen du Planaren proposamenean ingurumen-alderdiak sartzea.

III.- ITE Arau Subsidiarioen Aldaketan sartzea.

Adierazi den bezala, ITEk positibotzat jotzen du Arau Subsidiarioen aldaketan ingurumen-ikuspegia txertatzea, eta, beraz, ez da haren proposamenean funtsezko aldaketarik ondorioztatzen.

Ohartarazi den bezala, hala ere, zenbait neurri Planean sartu behar dira, ingurumen-ondorioetarako soilik.

Horretarako, 1. epigrafean aipatzen diren horiek jasotzeaz gain, dokumentuaren parte den IAEn idazketa berrian, araudian sartzen dira.

IV.- 21/2013 Legearen 26.2.b artikuluari erantzuten dion laburpena egitea.

Dokumentua behin betiko onartu ondoren, behar bezala argitaratuko da.

V.- Conclusiones.

Ingurumen-txosten estrategikoak (ITE) positibotzat jotzen du, oro har, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren proposamena, Potzuaga-gainari buruzkoa.

Bertan jasotzen dena kontuan hartuta, eta aurreko guztiarekin bat etorritz, haren zehaztapenak arau subsidiarioen aldaketan txertatu dira, eta idatzitako IAE berria sartu da bertan. Era berean, 9. eranskin hau egin da, eta bertan justifikatzen da arau subsidiarioen aldaketan ITERen zehaztapenak txertatzea. Gainera, araudian sartzen dira ITERen eta IAEn ezarritako neurriak, hala eskatzen dutenak.

Dokumentua behin betiko onartzen denean, dagokion nahitaezko laburpena egingo da, dokumentuaren behin betiko onarpena argitaratzeko.

Era berean, adierazten da, ingurumen-ondorioetarako soilik, Planean jasotzen dela hura gauzatzean kontuan hartuko direla IAEn sartutako neurriak.

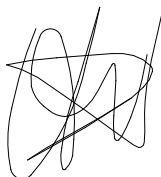
Donostia, 2024ko iraila



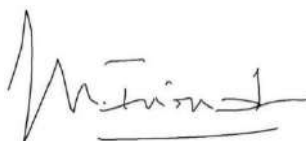
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

10. Eranskina

Babes publikoko etxebizitzaren betetze-mailari buruzko likidazio-txostena.

Potzuaga-gaina eremuak, gaur egun, eremuko etxebizitza babestuaren eskariari baino ez dio erantzuten. Ondorioz, eremurako planaren formulazio berrian modu berean erantzun beharko zaie gaur egun eskatzen diren baldintzei.

Proposatutako aldaketen ondorioz udalerriko etxebizitza-aurreikuspenak gorantz aldatzen direnez, babes publikoko etxebizitzaren arloko aurreikuspenak egokitu egin behar dira eta behar den proportzioan egokitzen dira, 2/2006 Legean eta etxebizitzaren arloan aplikatzekoa den legeria berrian aurreikusitakoaren arabera.

Hala, gaur egun, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m² (s) -koa da, eta horietatik 500 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzen dira; horrek esan nahi du 120 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, 100 m² (s) inguruko batez beste. Horrela, 6.619 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira eta 2.407 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 3.008 m² (s) etxebizitza libreetarako dira; guztira 12.034 m² (s) dira. Proportzio horiek bat datoz lege ezarritako % 55, % 20 eta % 25eko ehunekoekin.

Proposamenaren ondorioz, 20.700 m² (s) -ko hirigintza-eraikigarritasun berri bat dago etxebizitzetarako; horietatik 11.385 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira eta 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako dira. Zifra horiek aplikatu beharreko legerian ezarritako % 55, % 20 eta % 25 dira, hurrenez hurren.

Ondorioz, gaur egun babes publikoko etxebizitzaren aurreikuspenean ez dagoenez ez gutxiegi ez gehiegi, ez da konpentsaziorik behar eta proposamena bat dator lege ezarritakoarekin.

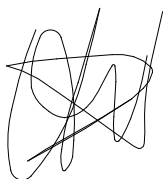
Donostia, 2024ko iraila



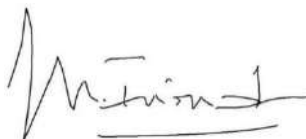
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-
Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

1. Dokumentua

MEMORIA.

"1.2. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten mugak betetzen direla eta plana indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria".

AURKIBIDEA

I.- Dokumentu honen xedea.	1
II.- Plana indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzea.	1
III.- Hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten mugak betetzearen justifikazioa.	2

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Agiri hau 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren "31.1.g" artikuluan ezarritakoaren arabera egin da. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatuz sustatu da, jarraian azaltzen diren bi helburuei erantzuteko.

Lehenengoa plan honetako proposamenak indarrean dagoen lurralde-plangintzan ezarritako aurreikuspenetara egokitzen direla justifikatzeari lotuta dago.

Bestalde, bigarren helburua aipatutako Legearen 77. artikuluan eta aipatutako Dekretuaren 15. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten mugak betetzearen justifikazioarekin lotuta dago.

II.- PLANA INDARREAN DAGOEN LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEA.

1.- Indarrean dauden lurralde-plangintzako tresnen zerrenda.

Honako hau da proiektu hau egokitu behar zaien eta indarrean dauden lurralde-plangintzako tresnen zerrenda:

* EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (AD: 2019ko uztailaren 30a).

* Urola Kostako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala, 2006an behin betiko onartua, eta haren onartutako aldaketak (2).

2.- Plana indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzeko justifikazioa.

2.1.- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.

Indarrean dauden LAGek ez dute plangintzaren aldaketa honen xede den eremuan berariaz aplikatu beharreko zehaztapenik jasotzen.

Nolanahi ere, proposamena LAGen lurralde-eredua gidatzen duten irizpideetara egokitzen da, bereziki Getariako hiri-eremua eta haren ekipamendu-hornidura indartuz, eta, aldi berean, aurreikusitako bizitegi-kuantifikaziora egokitzen da.

Bestalde, hirigintza-plangintza garatzeko idatzi beharreko proiektuek tratamendu arkitektoniko egokia izango dute, eta eraginkortasun-postulatuei erantzungo dien energia-kontsumoa aurreikusiko dute.

2.2.- Urola Kostako Lurralde Plan Partziala.

Urola Kostako eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren zehaztapenek ere ez diote heltzen udal-plangintzaren aldaketa honen xede den proposamenean garatzen den zehaztasun-mailari.

Hala, egiten den proposamenaren xedea Potzuaga-gaina eremua da, nagusiki bizitegi-erabilera duena, LPPan aurreikusitako lurralde-ereduan eragin gabe. Zehaztu behar da ekimenak LPPren helburuekin bat etorriz kalifikatutako zuzkidura-azalera handitzea dakarrela.

Bestalde, plana egitean, kontuan hartu da LPPk paisaiaren arloan berariaz xedatutakoa, eta paisaia-integratioko azterlan bat sartu da dokumentuan.

Hala eta guztiz ere, proposamenaren garapenak ez die inola ere eragiten LPPko zehaztapenei.

III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEN DUTEN MUGAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Indarrean dagoen legerian (2/2006 Legearen 77. artikulua, etab.) ezarritako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten parametroak nagusiki bizitegi-erabilera duten hirigintza-garapenetan aplikatuko dira. Ondorioz, Potzuaga-gaina eremuan bete izana justifikatzeari ekingo zaio jarraian.

Hala, eremuko bizitegi-eremuaren azalera osoa 26.085 m²-koa da, eta 21.000 m² (s) -ko eraikigarritasuna ezartzen da sestra gainean. Horrek esan nahi du sestra gaineko eraikigarritasuna 0,805 m² (s)/m²-koa dela.

Egiaztatu daiteke eraikigarritasun hori baimendutako gehienekoa (1,1 m² (s)/m²) baino txikiagoa eta baimendutako gutxienekoa (0,4 m² (s)/m²) baino handiagoa dela.

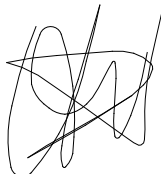
Donostia, 2024ko iraila



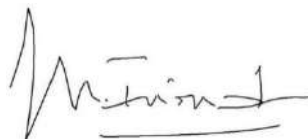
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.A, Donostia-San Sebastián PK 20018-
Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

1.3. Dokumentua
GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA

AURKIBIDEA

Orr.

I.-	Dokumentuaren xedea.	1
II.-	Ebaluazio hau egiteko esparru orokorra.	1
III.-	Potzuaga-Gaina eta Getariako hiri-bilbea. Egungo egoera eta baldintzatzaileak.	1
IV.-	Arau Subsidiarioen aldaketa. Helburuak, irizpideak eta proposamenak	5
V.-	Arau Subsidiarioen aldaketaren genero-eraginaren ebaluazioa bidezkoa den ala ez aztertzea. Ebaluazioaren edukia.....	6
VI.-	Egungo egoeraren diagnostikoa.	7
VII.-	Arau Subsidiarioen Aldaketan genero-ikuspegia txertatzeari lotutako helburuak eta irizpideak	17
VIII.-	Arau Subsidiarioak genero-ikuspegitik aldatzeko proposamenen ebaluazioa	20
IX.-	Ondorioak.....	22

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu honen helburua dagokion hirigintza-plana genero-ikuspegitik ebaluatzea da.

Ebaluazio hori hurrengo II. epigrafean aipatutako xedapen eta dokumentuen esparruan egiten da.

II.- EBALUAZIO HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

Planteatutako ebaluazioa, besteak beste, honako hauetan ezarritako aurreikuspenek osatzen duten esparruan egiten da:

1.- Honako xedapen orokor hauek:

* Estatuko Administrazioak sustatutakoak:

- Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako Legea, 2007ko martxoaren 22koa (3/2007 Legea).
- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30ekoa (7/2015 LED) ("20.1.c" artikulua, etab.).

* Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutakoak:

- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea), gerora 3/2012 eta 1/2022 legeek aldatua.
- Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 40/2012 Ebazpenaren bidez onartutako jarraibideak.

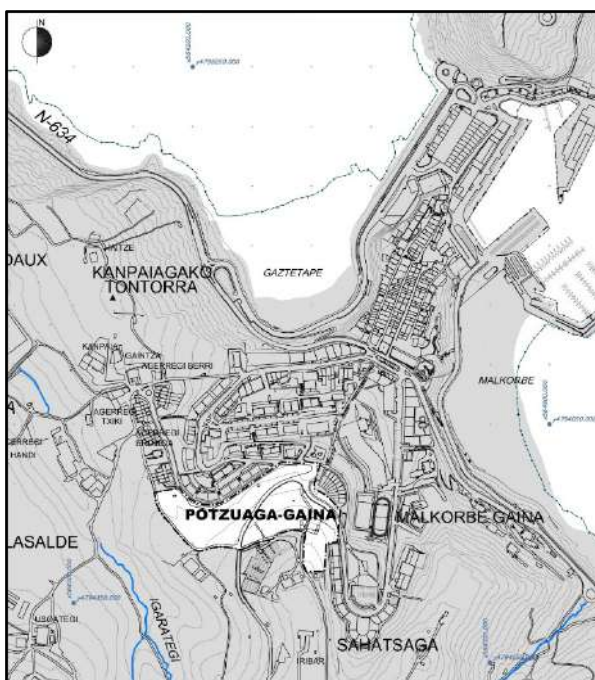
2.- Honako agiri edo lan espezifiko hauek:

* Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa).

* Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I.plana (2022ko urria).

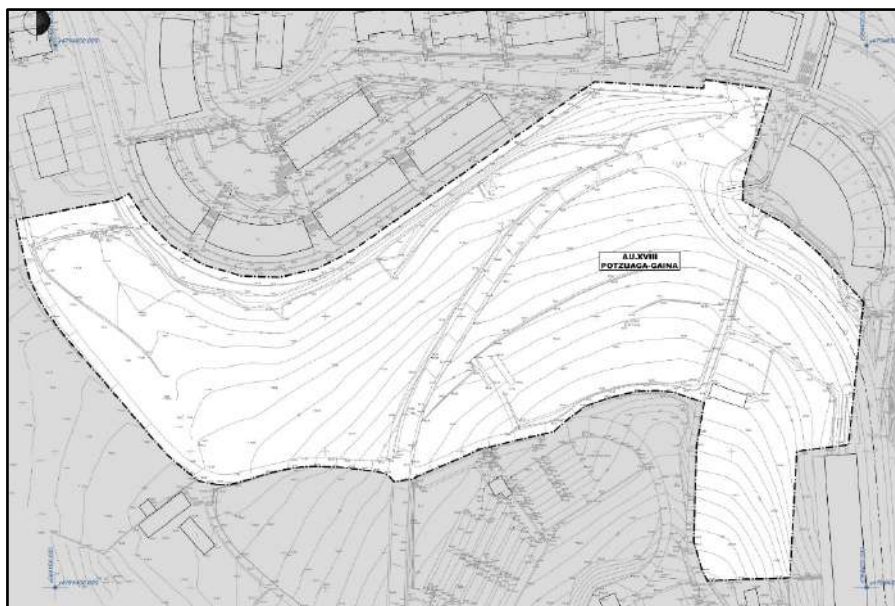
III.- POTZUAGA-GAINA ETA GETARIAKO HIRI-BILBEA. EGUNGO EGOERA ETA BALDINTZATZAILEAK.

XVIII. eremua. Potzuaga-Gaina ", Getariako indarreko Plangintzako Arau Subsidiarioetan mugatuta dagoena, udalerriko hiri-ingurunearen hegoaldean dago, haren muga. Zehazki, honako grafiko honetan adierazten da non dauden kokatuta.



1. grafikoa. Potzuaga-Gaina eremuaren kokalekua.

Egungo egoera, era berean, hurrengo grafikoa islatzen da.

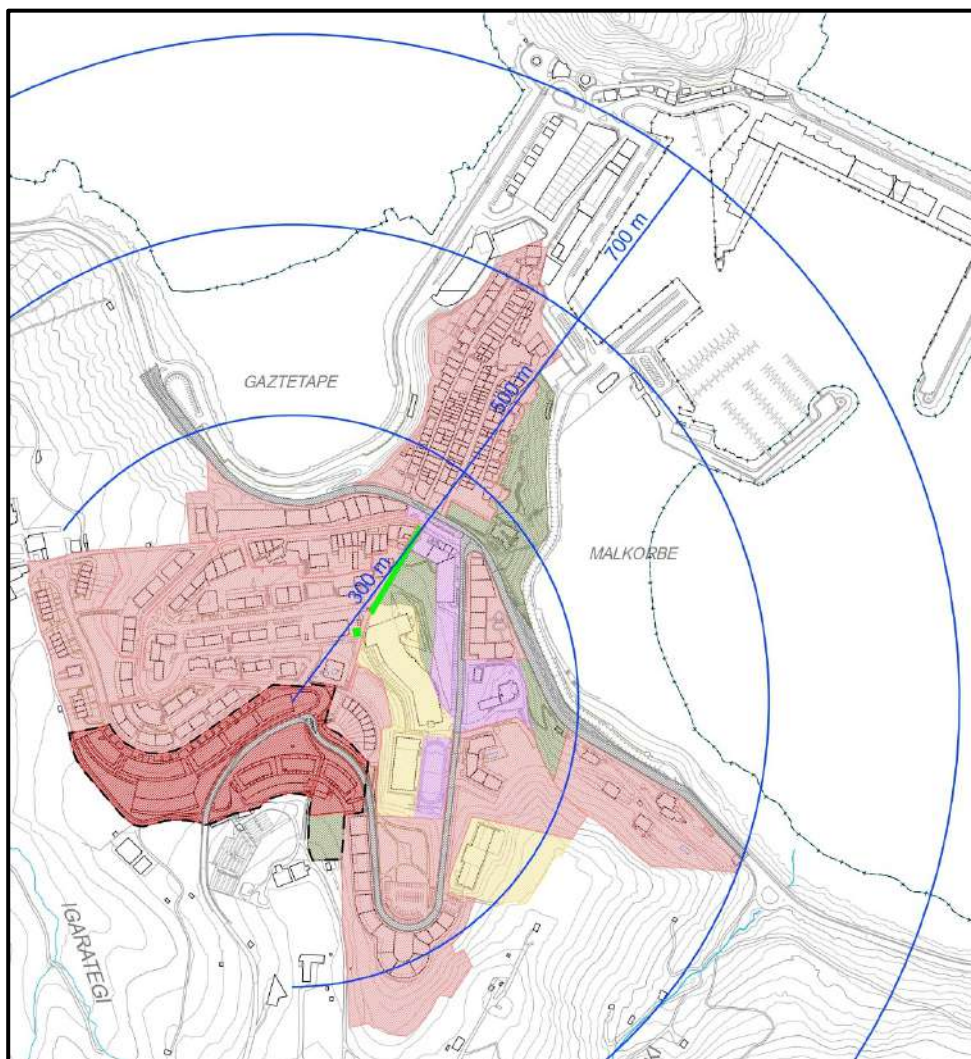


2. grafikoa. Potzuaga-Gaina eremuaren egungo egoera.

Une honetan, gehienak landa-erabileretarako dira, eta ez dago eraikinik bertan, etxolaren bat izan ezik. Hiri-salbuespenak bat datoz Herrerietara eta Sahatsaga kaleek (kalea zeharkatzen dute) eta Akarregi kaleak eta hilerrirako eta Ulacia upategirako sarbideek (ertzetan daude) eragindako afekzioekin.

Baldintzatzaile orokor horiez gain, eremua genero-ikuspegitik aztertzeak eta dagozkion eta justifikatutako esku-hartze neurriak zehazteak justifikatzen du, besteak beste, honako alderdi hauek gogoratzea eta kontuan hartzea:

* Getariako hiri-ingurunearekin muga egiten du eta, zehazkiago, bizitegi-bilbearekin, hurrengo grafikoan (eta "II.10 planoan) ikus daitekeen bezala. Genero-ikuspegia").



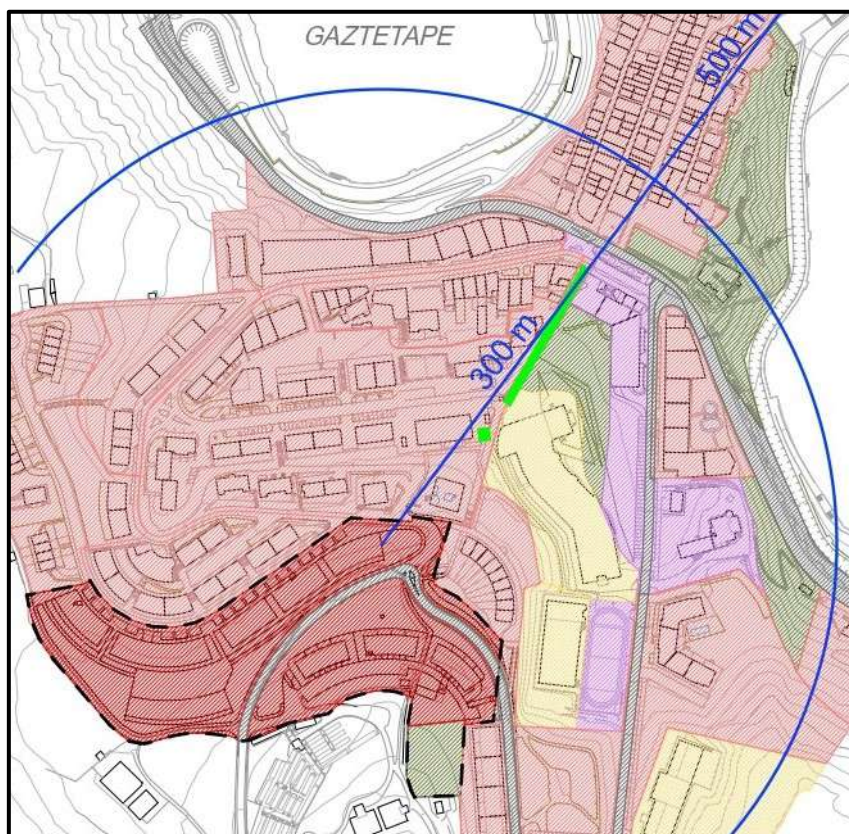
3. grafikoa. Getariako hiri-ingurunea eta haren distantziak.

* Getariako hiri-inguruneak (bizitegiak + ekipamenduak + bideak + espazio libreak, etab.) dimentsio eta eskala mugatuak ditu. Zehazki, indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioetan adierazitakoaren arabera, udalerriko hiri-lurzoruak 66,42 hektareako azalera du. Potzuaga-Gainaren azalera, berriz, 2,45 Ha-koa da.

Horrek guztiak luzera eta distantzia mugatuko eta irisgarriko lurralde jarraitua osatzen du. Zehazki, haren zati handi bat 500 metrotik beherako distantzian dago (oinez ibili daitezke 8 bat minutuan). Eta zati handi bat 300 metrotik beherako distantzietan (5 bat minutuan oinez ibiltzeko modukoak).

Nolanahi ere, bide hori malda handien presentziak ere baldintzatzen du. Hala, Potzuaga-Gaina iparraldeko muturrean dauden lursailak (beheko aldean daude, egungo hiri-ingurunearekin mugakide) +70eko sestra inguruan daude, Udala eta Elkano frontoia + 28ra daude, eta Balentziaga eta Ulpiano Etxea +51ra.

Nolanahi ere, bitarteko mekanikoen eta horiek osatzen dituzten elementuek (udaletxearen ingurutik Cristóbal Balenciaga kaleraino doan eskailera mekanikoa; kale horretatik Magallanes kalera eta Erruera kalera igotzen den igogailua; igogailua kale horiekin lotzen duten pasabideak eta Potzuaga-Gaina) erantzun garrantzitsua ematen diote arazo horri. Komunikabide horiek, zehazki, hurrengo grafiko eta irudietan islatzen dira.



4. grafikoa. Bitarteko mekanikoen kokapena (eskailera eta igogailua) (linea eta puntu berdea).



1. irudia. Eskailera mekanikoaren zatia.

2. irudia. Irogailua eta pasabideak.

Gainera, bitarteko horiek Aldaketan bertan edo garapenean sustatu beharreko dokumentu eta proiektuetan horri buruz zehazten direnekin osatuko dira.

IV.- ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA. HELBURUAK, IRIZPIDEAK ETA PROPOSAMENAK.

Esku hartzeko helburu eta irizpide orokorrak eta planteatutako proposamenak Arau Subsidiarioen Aldaketan bertan azaldutakoak dira, eta horretara jotzen dugu. Une honetan, eta garrantzitsuenen oroigarri gisa, honako hauek nabarmendu behar dira:

* Potzuaga-Gaina nagusiki bizitegi-erabileretarako erabiltzen da.

* Sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna honako hau da:

- Bizitegi-erakigarritasuna:
 - . Babes sozialeko etxebizitzetarako: 11.385 m² (s).
 - . Etxebizitza babestu tasaturako: 4.140 m² (s).
 - . Sustapen libreko etxebizitzetarako: 5.175 m² (s).
 - . Guztira: 20.700 m² (s).
- Hirugarren sektoreko erakigarritasuna: 300 m² (s).
- Guztira: 21.000 m² (s).

* Aurreikusitako etxebizitzak honako hauek dira (datu orientagarriak):

- Babes sozialeko etxebizitzak: 114 etxebizitza.
- Etxebizitza babestu tasatuak: 41 etxebizitza.
- Sustapen libreko etxebizitzak: 52 etxebizitza.
- Guztira: 207 etxebizitza.

* Ekipamendu publikoetarako erakigarritasuna: 300 m² (s)

* Aurreko proposamenak zuzkidura publikoei buruzkoekin osatzen dira (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak...). Nabarmentzekoa da plaza edo espazio parekagarri baten antolamenduari dagokiona, hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendurako espazio eta lokalen aurrean.

* Proposatutako antolamendua irisgarritasun unibertsalarekin lotutako eskakizunetara egokitzen da.

Proposatutako antolamendua honako grafiko honetan islatutakoa da.



V.- ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA BIDEZKOA DEN ALA EZ AZTERTZEA. EBALUAZIOAREN EDUKIA.

Une honetan, galdera askok eragiten diete hirigintza-plangintza emakumeen eta gizonen berdintasunaren arloan dituen eraginaren ikuspegitik ebaluatzeko beharrari edo ez ebaluatzeari, ebaluazio horren edukari eta plangintza horretatik salbuesteko balizko kasuei. Horren erakusgarri dira 4/2005 Legearen 19. artikuluko aurreikuspen hauek (lege haren bigarren aldaketa onartzen duen martxoaren 3ko 1/2022 Legearen arabera idatzita):

** 7. apartatuan ezarritakoaren arabera, xedapen orokorren izaera juridikoa duten planei, bereziki lurralde- eta hirigintza-planei, generoaren arabera eraginaren aurretiazko ebaluazioa egin behar zaie, eta berdintasuna sustatzeko neurriak jaso behar dituzte. Hala ere, duen berezitasunagatik, erregelamendu bidez zehaztuko da izapide hori egiteko modua.*

Atal honetan bi aurreikuspen mota daude, eta ez dira erraz sortzen. Alde batetik, hirigintza-planen ebaluazioaren nahitaezkotasuna ikuspegi horretatik. Bestetik, aipatutako planei dagokienez ebaluazio hori egiteko modua zehazteko erregelamendu bidezko garapena aurreikusten da, plan horien espezifikotasuna kontuan hartuta.

Orain arte ez da erregelamendu-garapen hori egin. Hori dela eta, zaila da horrelako ebaluazio bat egitea, baldin eta aldez aurretik ez badakigu nola egin behar den eta, horretarako, ez badago aipatutako erregelamendu-garapenaren laguntzarik.

- * 3. apartatuan adierazitakoa kontuan hartuta, *euskal administrazio publikoek, emakumeen eta gizonen berdintasunaren arloan eskumena duen organoak edo organismoak proposatuta, arauak edo gidalerroak onartu behar dituzte, adierazteko zer jarraibide bete behar diren generoaren arabera eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta berdintasuna sustatzeko neurriak txertatzeko, bai eta zer arau geratzen diren salbuetsita ebaluazioa eta artikulua honetan aurreikusitako gainerako izapideak egin beharretik.*

Une honetan ere ez daukagu EAEko Administrazioak eta/edo Getariako Udalak behar bezala onartutako horrelako arau edo jarraibiderik.

Testuinguru horretan, ebaluazio honen edukia eta ebaluazioa egiteko metodologia bat datoz bertan azaldutakoarekin. Eta horretarako:

* Egungo egoera aztertu eta diagnostiko bat egiten da, genero-ikuspegitik (VI.2 epigrafea).

* *Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa) eta Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I. Plana (2022ko urria)* dokumentuen aurreikuspenak aztertzen dira, une honetan kontuan har daitezkeenak edo aplikatu behar direnak nabarmentzeko (VI.3 epigrafea).

* Arau Subsidiarioen Aldaketan (VII. epigrafea) kontuan hartu beharko liratekeen ikuspegi horrekin lotutako esku hartzeko helburu eta irizpide posibleak zehazten dira.

* Arau Subsidiarioen Aldaketaren ebaluazioa ikuspegi horretatik egiten da (VIII. epigrafea).

VI.- EGUNGO EGOERAREN DIAGNOSTIKOA.

1.- Ebaluazioa egiteko erreferentziako lurralde-eremua.

Potzuaga-Gaina (2,45 hektareako azalera duena), zentzu hertsian, ebaluazioa egiteko esparrua da.

Hala ere, ebaluazio hori behar bezala egiteak justifikatzen du eremu zabalago bat kontuan hartzea, gutxienez ondorio jakin batzuetarako. Zehazki, antolatu, garatu eta gauzatu ondoren, Potzuaga-Gaina Getariako hiri-bilbearen parte izango da. Errealitate horrek eta emaitza horrek justifikatzen dute eremu horren hirigintza-garapena aztertzea hurrengo bi alderdietatik.

Alde batetik, Potzuaga-Gaina Getariako hiri-bilbean sartzearen eta lotzearen ikuspegitik, eta horri dagokionez, eta behin eta berriz adierazi dugun ikuspegitik, kontuan hartu beharko liratekeen baldintzatzaile guztien ikuspegitik.

Bestetik, eremuaren beraren barne-alderditik, hirigintza-proposamenen kalitatetik eta proposamen horietan genero-ikuspegia txertatzearekin lotutako helburuetara egokituzetik.

2.- Estatistika-iturri orokorretatik ateratako aurreikuspenak eta datuak.

2.1.- Biztanleria.

Getariako egungo egoera, biztanleriari dagokionez, ondorengo taulan azaltzen dena da.

1. TAULA
GETARIAKO BIZTANLERIA, GENEROAREN ETA ADINAREN ARABERA.

ADINA (urteak)	BIZTANLERIA					
	Emakumeak		Gizonak		Guztira	
	kantitate	%	kantitate	%	kantitate	%
0 – 19	283	49,74%	286	50,26%	569	100,00%
20-64	846	48,15%	911	51,85%	1.757	100,00%
= > 65	304	54,68%	252	45,32%	556	100,00%
Total	1.433	49,72%	1.449	50,28%	2.882	100,00%

Iturria: EUSTAT. Taulako datuen erreferentzia-data 2023-01-01 da.

2. TAULA
GETARIAKO BIZTANLERIA, GENEROAREN ETA JATORRIAREN ARABERA.

GENEROA	PROZEDENTZIA (%)		
	Espainiarra	Atzerritarra	Guztira
Mujeres	91,67%	8,33%	100,00%
Hombres	91,62%	8,38%	100,00%
TOTAL	91,65%	8,35%	100,00%

Iturria: EIN. Taulako datuen erreferentzia-data 2022-01-01a da.

2.2.- Ikasketak.

3. TAULA
AMAITUTAKO IKASKETA-MAILA, SEXUAREN ETA ADINAREN ARABERA. GETARIA (2022).

Ikasketa-Maila	Grupos de Edad y Género. Nº personas.															
	15 -19		20 - 24		25 - 34		35 - 49		50 - 59		60 - 69		70 - 79		=> 80	
	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H
Lehen Hezkuntza	4	4	4	3	10	10	13	21	6	10	14	12	58	28	59	24
Hezkuntzako lehen etapa	30	41	3	4	13	13	42	68	72	66	59	54	64	37	17	11
Hezkuntzako bigarren etapa	30	20	30	23	21	29	52	61	58	64	33	40	14	27	3	9
Goi-mailako hezkuntza	0	0	41	47	98	109	199	181	102	96	45	62	14	35	3	4

Iturria: EIN.

2.3.- Errenta ekonomikoa.

4. TAULA.

EMAKUMEEN ETA GIZONEN ERRENTA EKONOMIKO PERTSONALA ETA FAMILIAKOA

ERRENTA	2015. URTEA (€)			2021. URTEA (€)		
	Emakumeak	Gizonak	Guztira	Emakumeak	Gizonak	Guztira
Familiakoa	33.395	40.265	37.537	37.789	47.180	43.826
Pertsonala	13.459	21.932	17.768	16.851	25.149	21.002

Iturria: EUSTAT.

2.4.- Enplegua eta erantzunkidetasuna.

A.- *Produkzio-lanari buruzko egoera (EUSTATen datuak).*

5. TAULA.

BIZTANLERI AKTIBOIA, SEXUAREN ARABERA. GETARIA (%).

SEXOA	URTEA		
	2010	2015	2022
Emakumeak	45,30%	46,10%	50,50%
Gizonak	52,30%	55,50%	55,70%
Guztira	48,80%	50,90%	53,10%

6. TAULA.

BIZTANLERIA EZ-AKTIBOIA, SEXUAREN ARABERA. GETARIA.

SEXOA	URTEA					
	2010		2015		2022	
Emakumeak	724	53,35%	736	54,36%	710	52,63%
Gizonak	633	46,65%	618	45,64%	639	47,37%
Guztira	1.357	100,00%	1.354	100,00%	1.349	100,00%

7. TAULA.

16 URTETIK GORAKO BIZTANLEEN OKUPAZIO-TASA, SEXUAREN ARABERA. GETARIA (%).

SEXOA	URTEA		
	2010	2015	2022
Emakumeak	48,90%	49,60%	55,80%
Gizonak	57,20%	54,70%	63,70%
Guztira	53,00%	52,20%	59,70%

8. TAULA.

16 URTETIK GORAKO BIZTANLEEN LANGABEZIA-TASA, SEXUAREN ARABERA. GETARIA (%).

SEXOA	URTEA		
	2010	2015	2022
Emakumeak	9,70	10,60	7,20
Gizonak	10,10	16,60	3,70
Guztira	9,90	13,90	5,40

B.- *Ugalketa-lanari dagokion egoera (EMAKUNDEren datuak).*

9. TAULA.
FAMILIA ZAINTEKO ESZEDENTZIAK, SEXUAREN ETA ZAINZA MOTAREN ARABERA.
GIPUZKOA.

ZAINZA MOTA	SEXOA	ESZEDENTZIAK					
		2018. URTEA		2020. URTEA		2021. URTEA	
		Zenbatekoa	%	Zenbatekoa	%	Zenbatekoa	%
Seme-alaben zaintzak	Emakumeak	1.252	91,5	1.258	71,6	1.118	71,60
	Gizonak	116	8,5	498	28,4	443	28,40
	Guztira	1.358	100,0	1.756	100,0	1.562	100,00
Senideak zaintzea	Emakumeak	118	77,6	133	73,1	108	68,80
	Gizonak	34	22,4	49	26,9	49	31,20
	Guztira	152	100,0	182	100,0	157	100,00

Iturria: Emakumeen eta gizonen egoerari buruzko ZIFREN txostenak, EMAKUNDEK eginak.

10. TAULA.
DENBORAREN ERABILERA. ETXKO LANETAN EMANDAKO ORDUAK,
SEXUAREN ARABERA. EAE.

ZEREGIN MOTAK	SEXOA	2012	2015	2020	2021
Etxeko lanak	Emakumeak	2,2	2,1	2,2	2,1
	Gizonak	1,4	1,2	1,6	1,6
	Guztira	1,7	1,6	1,9	1,8
	Diferentzia (H-M)	-0,8	-0,9	-0,6	-0,5
Seme-alaben zaintzak	Emakumeak	4,6	4,5	4,6	4,9
	Gizonak	2,9	2,9	3,4	3,5
	Guztira	3,7	3,7	4,0	4,2
	Diferentzia (H-M)	-1,7	-1,6	-1,2	-1,4
Mendeko pertsonak zaintzea	Emakumeak	2,9	2,1	2,3	2,2
	Gizonak	1,4	1,5	1,6	1,4
	Guztira	2,2	1,8	2,0	1,8
	Diferentzia (H-M)	-1,5	-0,6	-0,7	-0,8
Guztira	Emakumeak	9,7	8,7	9,1	9,2
	Gizonak	5,7	5,6	6,6	6,5
	Diferentzia (H-M)	-4,0	-3,1	-2,5	-2,7

Iturria: Emakumeen eta gizonen egoerari buruzko ZIFREN txostenak, EMAKUNDEK eginak.

2.5.- Mugikortasuna.

Jarraian azalduko diren datuak *Euskal Autonomia Erkidegoko Mugikortasunaren 2016ko Azterlanetik* atera dira. Azterlan hori 2017an egin zen, Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen eta Azpiegitura Sailaren ekimenez. Datu horiek zehazteari dagokionez, ez dira desplazamendutzat hartzen oinez egiten direnak, 5 minutu baino gutxiago irauten dutenak. Testuinguru horretan, honako hauek dira datu horietako batzuk:

A.- Joan-etorrien banaketari buruzko EAEko datuak, garraiobideen eta sexuaren arabera.

11. TAULA.
GARRAIOBIDEA SEXUAREN ARABERA. EAE.

GARRAIATZEKO MODUA	EMAKUMEA		GIZONAK		GUZTIRA EAE	
	Bidaiak	%	Bidaiak	%	Bidaiak	%
Motorrik gabea (oinez, bizikletaz)	1.790.628	53,42	1.511.883	45,08	3.302.511	49,25
Automobila	945.679	28,21	1.415.395	42,20	2.361.075	35,21
Eskatu ahalako autobusa	47.939	1,43	51.771	1,54	99.710	1,49
Errepideko garraio publikoa (hiriko eta hiriarteko autobusa)	276.579	8,25	128.231	3,82	404.811	6,04
Trenbidea (topoa eta beste batzuk)	239.103	7,13	147.550	4,40	386.654	5,77
Motorra	10.121	0,30	69.370	2,07	79.491	1,19
Multimodala	34.658	1,03	24.759	0,74	59.417	0,89
Beste batzuk	7.355	0,22	4.841	0,14	12.196	0,18
GUZTIRA	3.352.062	100,00	3.353.800	100,00	6.705.865	100,00

Oharra: garraio bide multimodalek eta beste batzuek ordainpeko igogailuak, funikularrak, zubi esekia... dituzte.

B.- EAEko datuak joan-etorrien banaketari buruz, sexuaren eta arazoien arabera.

12. TAULA.
JOAN-ETORRIETARAKO ARRAZOIAK, SEXUAREN ARABERA. EAE

JOAN-ETORRIEN ARRAZOIAK	EMAKUMEA (%)	GIZONAK (%)
Lana	26,0	34,6
Ikasketak	13,3	13,7
Gestio pertsonalak	7,8	7,2
Etxeko kudeaketak	1,0	0,8
Gestio medikoak	3,3	2,7
Lagun egitea - Laguntza	11,1	6,4
Erosketa pertsonalak	1,1	0,8
Etxeko erosketak	11,6	5,5
Aisia	24,6	28,1
Beste batzuk	0,1	0,3
GUZTIRA	100,00	100,00

C.- EAEko datuak joan-etorrien banaketari buruz, sexuaren eta lurralde-eremuaren arabera.

13. TAULA.
JOAN-ETORRIETARAKO LURRALDE-EREMUA, SEXUAREN ARABERA. EAE

DESPLAZAMENDUAREN LURRALDE-EREMUA	EMAKUMEA (%)	GIZONAK (%)
Udalerraren barrukoa	71,8	63,5
Eskualdearen barrukoa	18,1	22,8
Lurraldearen barrukoa	6,9	8,8
Luarrealde artekoa	2,2	3,3
Kanpoko	1,0	1,5
GUZTIRA	100,00	100,00

D.- EAEko mugikortasunaren bilakaerari buruzko datuak 2011-2016 aldian, garraiobideen arabera.

14. TAULA.
DESPLAZAMENDU KOPURUAREN ETA MUGIKORTASUN MODUEN BILAKAERA.
EAE.

GARRAIATZEKO MODUA	DESPLAZAMENDU KOPURUA		JOAN-ETORRIEN ALDAKUNTZA (%)
	2011	2016	
Oinez	2.777.979	3.155.054	13,6
Bizikletaz	116.938	147.456	26,1
Motorrik gabeak	2.894.917	3.302.511	14,1
Gidari autoa	1.861.002	1.914.742	2,9
Bidaiari autoa	350.379	438.627	25,2
Taxia	8.285	7.705	- 7,0
Automobila	2.219.667	2.361.075	6,4
Motorra	58.255	79.491	36,5
Hiri-autobusa	235.431	240.871	2,3
Hiriarteko autobusa	139.407	163.940	17,6
Eskatu ahalako autobusa	147.804	99.710	- 32,5
Autobusa	522.642	504.521	- 3,5
Topo	273.898	266.247	- 2,8
Euskotren	40.558	43.325	6,8
Renfe	56.938	41.970	- 26,3
Renfe metrikoa (FEVE)	2.900	2.796	- 3,6
Tranbia	29.972	32.315	7,8
Trenbidea	404.266	386.654	- 4,4
Hegazkin	3.316	1.187	- 64,2
Multimodala	75.507	59.417	- 21,3
Beste batzuk	22.003	11.009	- 50,0
GUZTIRA	6.200.572	6.705.864	8,1

E.- Aurreko datuei gehitu behar zaie Getariari zerbitzu ematen dion garraio publikoko zerbitzu bakarra, inguruko udalerriekin konektatuz (Donostiatik Zumaiara), Lurraldebusena dela (UK08, UK.09, UK.10, UK.11 eta abar lineak).

2.6.- Etxebizitza.

A.- Getariako egungo etxebizitza-parkea eta haren erabilera-egoera taula honetan adierazten dira.

15. TAULA.
ETXEBIZITZAK ETA HAIEN BILAKAERA (GETARIA).

MODALITATEA	ETXEBIZITZA FAMILIARRAK. KOPURUA. EHUNEKOA.			
	2015. Urtea		2023. Urtea	
	Kopurua	%	Kopurua	%
Etxebizitza nagusia	1.082	72,37%	1.172	75,81%
Gainerakoak (hutsa + 2ª residentzia)	413	27,63%	374	24,19%
GUZTIRA	1.495	100,00%	1.546	100,00%

Iturria: EUSTAT.

B.- EAERI buruzko datuen arabera:

* EAeko soldatapeko emakumeek (18-34 urtekoak) errentaren % 59 bideratu beharko lukete etxebizitza libreak erosteko gastuetara (2016. urtea).

* Nahiz eta emakume horien erosteko ahalegina murriztu egin zen atzeraldi ekonomikoak eragindako prezio-jaitzieraren ondorioz, ahalegin onargarria baino askoz handiagoa izaten jarraitzen du (% 30).

* Emakumeek etxebizitza libre bat erosteko egin behar duten ahalegin ekonomikoa gizonen egin behar dutena baino 10 puntu handiagoa da (% 49,60) (2016ko datuak).

* EAeko soldatapeko emakumeek (18-34 urtekoak) soldataren % 73 bideratu behar zuten alokairu libreko etxebizitza baten errenta ordaintzera. Hala, emakume soldatadun batek emantzipatzeko onar zezakeen gehieneko errenta 362 eurokoa zen 2016an. Gainera, batez besteko errenta hori gizonen helburu berarekin onar zezaketan 438 eurotik beherakoa zen. Gehieneko bi errenta horiek oso urrun zeuden EAeko alokairuko etxebizitzaren batez besteko errentetatik (2017an 944 euro ziren).

3.- Dokumentuen ondoriozko aurreikuspenak eta daturak: *Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa) y Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I. Plana (2022ko urria),*

3.1.- Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa).

A.- Zaintza lanei buruzko ondorioak.

* Zaintza eta etxeko lanak emakumeen bizitzekin erabateko lotura duten errealitate bat dira, elkarrizketa ia guztietan agertu den gai bat izan delarik. Gaur egun, Getarian zaintza eta etxeko lanen arduraren nagusia emakumeek dute, eta lanen planifikazioaz ari garenean arrakala nabarmen handitzen da elkarrizketatutako emakumeen esanetan. Arduren banaketan sakontzea beharrezkoa da, gizonen inplikazioa handitzeko herritarren kontzientziario mailan eta eguneroko ohituretan eraginez.

* Haurren zaintza beharrei erantzuterakoan gurasoez gain aiton-amonek ezinbesteko rol bat hartzen dute familien egunerokotasuna bideragarria izateko. Horrek emakume nagusien bizitzan zein inpaktu duen sakonago aztertzea garrantzitsua litzateke.

* Haurren eta nagusien zaintzan kanpo kontratazio pribatuek ere presentzia nabarmena dute. Elkarrizketetan esandakoei jarraiki, haurrak zaintzeko herriko neska gazteak kontratatu ohi dira eta nagusien zaintza ordea, latinoamerikatik migratutako emakumeek burutzen dute gehienbat. Kontratazio horietan eskaintzen diren baldintzek kezka eragiten dute hainbat herritarren artean.

* Udan lan egiten duten eta zaintza ardurak dituzten pertsonen, arduraren horiei erantzuteko zailtasunak adierazi dituzte, garai horretan zerbitzu publikoak murriztu egiten baitira. Bide horretan, zailtasun horiek arintzeko bideak aztertu eta eskaintzea interesgarria litzateke.

B.- *Espazioen erabilerei, urbanismoari eta mugikortasunari buruzko ondorioak.*

- * Espazioaren erabilerari dagokionez, gizonek erraztasun handiagoarekin bereganatzen dute espazioa, gehienbat kirol eremuari lotuta.
- * Horrez gain, emakumeen presentzia sinbolikoan sakontzeko beharra antzeman da. Azken urteetan hori lantzerako bideratutako ekintzak egin dira. Bide horretan aurrera egiteko asmoa ere antzeman da udalean zein talde feministan.
- * Herrian gune ilun ezberdinak daudela jaso dugu. Gune horien mapa bat osatu eta espazioak seguruago izateko neurriak hartzeko beharra identifikatu da.
- * Udaletik gaiarekiko kezka eta interesa adierazi da, interes hori elikatzen jarraitu eta egiten diren plangintzetan genero-ikuspegia txertatzen laguntzeko beharrezko ezagutza eskaintzea interesgarria izango litzateke.

C.- *Aurrera begirako erronkak.*

- * Burutzen diren hirigintzarekin lotutako plangintzetan genero-ikuspegia txertatzea. Horretarako lan horietan eskuhartzen duten pertsonen sentsibilitatea eta formazioa landu.
- * Emakumeen kaleetako presentzia sinbolikoa lantzen jarraitzea.
- * Herriko eremu kaleak seguruagoak egitea; horretarako, gune ilunak identifikatu eta horiek eraldatzeko neurriak hartuz.
- * Herriko espazio ezberdinetara, eta batez ere, oinarrizko zerbitzuak eskaintzen dituzteen guneetara irisgarritasuna bermatzea.

3.2.- Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I. Plana (2022ko urria). Ekintzak.

- * Udalak lantzen dituen estatistika eta azterlanetan sexuaren aldagaia txertatu.
- * Udalak lantzen dituen memoria, txosten eta abarretan datuen irakurketa sexu aldagaia aintzat hartuz egin.
- * Herriko kaleak seguruagoak egiteko, eta etorkizuneko proiektuetan gune ilunak edo bestelako arriskuak ekiditeko, arkitektoa genero ikuspegiari gaitu UEUK edota Arkitektoen elkargoak eskaintzen dituen ikastaroetan parte hartuz.

4.- **Ondorio batzuk.**

Aztertutako informazioak honako alderdi hauek azpimarratzeko aukera ematen du:

A.- Hirigintza-plangintzaren ebaluazioa egiteko, aztergai dugun Arau Subsidiarioen Aldaketa barne, genero-ikuspegitik, orokorrean koherenteak eta osoak diren informazioa, datuak eta estatistikak eduki behar dira, eta, aldi berean, behar bezala bereizita, koordinatuta eta eguneratuta egon behar da. Horren aurrean, lortutako eta aztertutako informazioa:

- * Hainbat iturritan du jatorria, eta, batzuetan, parametro eta premisa desberdinak erabiltzen dituzte, eta horrek zaildu egiten du batera irakurtzea eta aintzat hartzea.

* Batzuetan, ez dago gaika, sexuka eta abar bereizita, behar bezalako xehetasun- eta bereizketa-mailarekin.

* Arreta handiagoa behar duten gaien eta behar diren hobekuntzen adibide soil gisa, honako hauek aipa daitezke:

- Mugikortasuna eta, horren barruan: pertsonen erabiltzen dituzten mugikortasun motak; joan-etorrien arazoak; eta abar.

- Erantzukidetasuna, ugalketa-lana, etxeko lanetan emandako ordu kopurua, etab. Eta hori guztia, datuak sexuaren arabera behar bezala bereizita eta Getariako errealitatera eta orain aztertzen ari garen eremura egokituta.

Errealitate horrek justifikatzen du informazio osoa, zorrotza, etengabe eguneratua eta behar bezala bereizita eta koordinatua izateko beharra azpimarratzea.

B.- Emakumeak Getariako biztanleriaren % 50 inguru dira.

C.- Emakume gehienek etxeko lanak eta zaintza-lanak egiten jarraitzen dute.

Zehazki (EAEko datuak erreferentziatzat hartuta), 2021ean gizonen egunean etxeko lanetan emandako ordu kopurua emakumeek emandakoen % 70,65 izan zen.

Horren ondorioz, emakumeak dira etxeko jarduera horiei lotutako zerbitzu, ekipamendu eta gainerako hiri-zuzkiduren erabiltzaile nagusiak, eta, zehazki, honako hauei lotutakoak: etxeko erosketak (merkataritza); seme-alaben zaintza (eskolako jarduerak, kirola, kultura, aisialdia, osasuna...); mendeko pertsonen zaintza (adinekoen egoitzak; jolas- eta aisialdi-jarduerak, osasun-jarduerak...).

Eta, era berean, bizitegi-eraikinen eta etxebizitzaren erabiltzaile nagusiak izatea, garrantzi eta protagonismo bereziko espazioak baitira etxeko eta zaintzako lan horiek egiteko orduan.

D.- Emakumeak, ahal dela, garraiobide ez-motorizatuen eta garraio publikoaren bidez mugitzen dira. Hala, Euskal Autonomia Erkidegoko (EAE) datuak erreferentziatzat hartuta, honako hau adierazi behar da:

* Emakumeen joan-etorri gehienak (% 68,8 EAEn) garraiobide ez-motorizatuen eta garraio publikoaren bidez egiten dira. Gizonen kasuan, ehuneko hori % 53,22ra igotzen da.

* Emakumeen joan-etorrien % 28,5 eta gizonen joan-etorrien % 44,30 garraio motorizatu pribatuaren bidez egiten dira (automobil indibiduala edo motorra).

Testuinguru horretan, eta Getariari dagokionez, kontuan izan behar da hiriarteko autobusa (UK08, UK.09, UK.10, UK.11...) dela udalerrria eta ingurua lotzen dituen garraio publikoko modalitate bakarra.

E.- EAEko datuak erreferentziatzat hartuta, emakumeen joan-etorrien ehuneko handi bat etxeke lanekin edo ugalketa-lanekin lotuta dago (% 27), baita produkzio-lanekin ere (% 26).

Era berean, gizonen kasuan, joan-etorri mota hori % 15,4ra eta % 34,6ra igotzen da, hurrenez hurren.

F.- Emakumeen errenta ekonomiko pertsonala gizonena baino txikiagoa da.

Zehazki, 2021ean, emakumeen batez besteko familia-errenta eta errenta pertsonala gizonen errentaren % 80,10 eta % 67,00ren baliokidea zen, hurrenez hurren.

G.- Segurtasunik ezak edo segurtasunik ezaren pertzepzioak eta horrek dakartzan ondorioek askoz gehiago eragiten diete emakumeei gizonei baino.

VII.- ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAN GENERO-IKUSPEGIA TXERTATZEARI LOTUTAKO HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK.

VI. epigrafearen 4. atalean azaldutako ondorioek Arau Subsidiarioen Aldaketa genero-ikuspegitik ebaluatzeko ondoren azaltzen diren helburuak eta irizpideak kontuan hartzea justifikatzen dute:

1.- Getariako hiri-bilbearekin lotutako helburuak eta irizpideak.

1.1.- Hiri-bilbe jarraitu eta irisgarri bat gaitzen eta sustatzen laguntzea.

A.- Getariako egungo hiri-bilbeak III. epigrafean azaldutako ezaugarri eta baldintzatzaileei erantzuten die.

B.- Ekoizpen-, ugalketa- edo zaintza-lanekin lotutako zereginen katea arrazoizko baldintza orekatuetan egiteak hiri-ingurunearen antolamendua justifikatzen du, ahalik eta hurbilen, ugalketa-lanak egiteko beharrezkoak diren etxebizitzak, produkzio-lantokiak eta ekipamenduak eta zerbitzuak izango dituen.

C.- Horretarako, komenigarria da aurreikusitako hirigintza-garapen berriek eta egungo hiri-bilbeak eragindako eremuak fisikoki jarraitua eta irisgarria den lurralde bat osatzea.

1.2.- Hiri-bilbe trinkoa, trinkoa eta hainbat erabilera dituen gaitzen eta sustatzen laguntzea, dagozkien hurbileko zerbitzuak barne.

A.- Ekoizpen-, ugalketa- edo zaintza-lanekin lotutako zereginen katea arrazoizko baldintza orekatuetan egiteak bidezko egiten du ahalik eta hurbilen dauden eta ugalketa-lanak egiteko beharrezkoak diren etxebizitzak, produkzio-lantokiak eta hurbileko zerbitzuak (merkataritza, ekipamenduak...) dituen hiri-ingurunea antolatzea eta antolatzea.

Gainera, modu erreal eta eraginkorrean funtzionatuko duten eta eraginkorrak izango diren hurbileko zerbitzuak izateko, beharrezkoa da horretarako egokia den biztanleria-dentsitatea izatea (batez ere egoiliarra).

B.- Potzuaga-Gainako hirigintza-garapenak gaur egun Getarian horri dagokionez dagoen egoera mantentzen eta hobetzen lagundu ahal izango du, honako bi ikuspegi hauetatik:

* Alde batetik, gutxi gorabehera 207 etxebizitza berri eraikitzea lagungarria izango da Getariako egungo biztanleria handitzeko. Eta hazkunde horrek gaur egun udalerrian dauden hurbileko zerbitzuak (merkataritza, ekipamenduak...) finkatzen eta indartzen lagunduko du.

* Bestetik, Potzuaga Gainan aurreikusitako 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritzarako...) eta beste 300 m² (s) ekipamendu-erabileretarako izango dira, eta horrek lagundu egingo du Getarian horrelako zerbitzuen presentzia handitzen.

1.3.- Genero-ikuspegitik ere kontuan hartuta, etxebizitzarekin zerikusia duten eskaerei erantzuten laguntzea.

A.- Emakumeek sustapen libreko etxebizitza bat (erosita edo alokatuta) eskuratzeko egin behar duten ahalegin ekonomikoa, alde batetik, onargarria (erosketaren kasuan errentaren % 30) baino handiagoa da, eta, bestetik, gizonek egin behar dutena baino handiagoa. Horrelako errealitate batek justifika dezake berriaz kontuan hartzea horrelako etxebizitzak esleitzeko irizpideak zehazteko testuinguruan.

B.- Etxeko lanak eta zaintza-lanak baldintza egokietan egiteak justifikatzen du etxebizitza eta haren programa horretarako beharrezkoak diren eskakizunetara egokitzea. Eta hori, zeregin horiek emakumeek edo gizonek egin arren.

1.4.- Hiri-ingurune lasaia, lasaia eta segurua antolatzen laguntzea (egungo hiri-bilbea + Potzuaga Gaina).

A.- Ugalketa- edo zaintza-lan horiek baldintza horietan egiteak eta mendeko pertsonengan (haurrak, adinekoak, mugikortasun urriko pertsonak...) dituzten ondorioek justifikatzen dute hiri-ingurune lasai, lasai eta seguru bat antolatzea, elementu oldarkorrenak edo distorsionagarrienak (igarotzeko bide-sareak...) bereiziz.

B.- Gainera, hiri-ingurunea segurua izan dadin, baita haren pertzepzioaren ikuspegitik ere, haren antolamenduak honako premisa hauekin bat etorri behar du:

- * Ikusgarritasuna, ikuspena ikustea eta ikustea ahalbidetzen duen erreferentetzat hartuta.
- * Pertsona bat baino gehiago egotea, entzutea eta entzutea ahalbidetzen duen parametrotzat hartuta.
- * Zaintza formala eta laguntza jasotzea, laguntza lortzea edo ihes egitea errazten duen premisatzat hartuta.
- * Seinaleztapena, non dagoen eta nora joan nahi den jakiteko parametrotzat hartzen dena.
- * Lekuak kalitate-baldintza egokietan planifikatu eta mantentzea, giro garbi eta atsegin batean bizitzeko zein aurreko helburuak lortzeko ezinbesteko premisa gisa.

2.- Potzuaga-Gaina eremuarekin eta haren hirigintza-garapenarekin lotutako helburuak eta irizpideak.

Potzuaga-Gainako hirigintza-garapenak 1. atalean azaldutako helburu eta irizpideekin bat etorri behar du. Testuinguru horretan, eta eremuaren beraren ikuspegitik, honako alderdi hauek nabarmendu behar dira:

2.1.- Hirigintza-garapen trinko eta trinkoa sustatzea, erabilera desberdinak dituen, dagozkien hurbileko zerbitzuak eta zuzkidura publikoak barne.

- * Ondoriozko hiri-morfologiak, aurreikusitako eraikuntza-tipologiak eta abarrek bat etorri behar dute hiri-garapen trinko eta trinko bati dagozkionekin.
- * Proposatutako hirigintza- eta erabilera-araubideak ahalbidetu behar du, etxebizitzek gain, horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk ezartzea: merkataritza, ekipamenduak, espazio libreak, etab.

2.2.- Aurreikusitako bizitegi-garapena eta etxebizitzak genero-ikuspegitik hautemandako eskarietara egokitzea.

- * Potzuaga-Gainako bizitegi-garapenak Getariako etxebizitza-eskariari erantzuten lagundu behar du, "1.3" atalean adierazitako gaiak kontuan hartuta.
- * Potzuaga-Gainan aurreikusitako etxebizitzak, programa barne, EAEko etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar dira.

VIII.- ARAU SUBSIDIARIOAK GENERO-IKUSPEGITIK ALDATZEKO PROPOSAMENEN EBALUAZIOA.

1.- Sarrera.

Adierazitakoaren arabera, Arau Subsidiarioen Aldaketaren ebaluazioa VII. epigrafean azaldutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuta egiten da.

Hori dela eta, hurrengo ataletan ebaluazio hori azaltzen da, VII. epigrafe horretan bertan azaldutako jarraibideen arabera.

2.- Getariako hiri-bilbearekin lotutako helburuak eta irizpideak.

2.1.- Hiri-bilbe jarraitu eta irisgarri bat gaitzen eta sustatzen laguntzea.

Potzuaga-Gainaren hirigintza-garapena VII. epigrafean (1.1 atala) azaldutako helburu eta irizpideetara egokitzen da, honako lau arrazoi mota hauek kontuan hartuta, besteak beste:

- * Egungo hiri-bilbearen mugakidea da.
- * Ondoriozko hiri-ingurunea (egungo hiri-bilbea + Potzuaga-Gaina) dimentsio eta eskala mugatu eta murriztekoa da eta izango da. III. epigrafean azaldutakoaren arabera, komunikabide horren zatirik handiena 300 m/500 m-ko distantziara dago (oinez 5/8 minutuan).
- * Eremuan antolatutako bide-sareak (oinezkoak, gurpil-motorizatuak, etab.) behar bezala txertatuta daude Getariako hiri-ingurune mota horretako sareetan.
- * Ondoriozko hiri-inguruneak (egungo hiri-bilbea + Potzuaga-Gaina) irisgarritasun-baldintza egokiak ditu. Dauden elementu mekanikoen (III. epigrafean aipatuak) erantzun egokia ematen diote hiri-ingurune horren orografia konplexuari. Gainera, Potzuaga-Gainaren garapenak berak irisgarritasun-baldintza horiek hobetzen etaosatzen lagunduko du.

2.2.- Hiri-bilbe trinkoa, trinkoa eta hainbat erabilera dituen, prestatzen eta sustatzen laguntzea, dagozkion hurbileko zerbitzuak barne.

Potzuaga-Gainaren hirigintza-garapena VII. epigrafean (1.2 eta 2.1 atalak) azaldutako helburu eta irizpideetara egokitzen da, besteak beste, honako arrazoi hauek direla eta:

- * Aurreikusitako eraikuntza-tipologiak (etxebizitza ugari ezartzeko egokiak diren bizitegi-blokeen berezkoa) eta ondoriozko hiri-morfologiak hiri-ingurune trinko eta trinkoa sortzen dute, Getariako hiri-ingurunearen berezko testuinguruan eta eskalan kontuan hartuta.
- * Gutxi gorabehera 207 etxebizitza berri eraikitzea lagungarria izango da Getariako egungo biztanleria handitzeko. Eta hazkunde horrek gaur egun udalerrian dauden hurbileko zerbitzuak (merkataritza, ekipamenduak...) finkatzen eta indartzen lagunduko du.

* Potzuaga-Gainan aurreikusitako 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritzarako...) eta beste 300 m² (s) ekipamendu-erabileretarako izango dira, honako hauetarako:

- Getarian horrelako zerbitzuen presentzia handitzea.
- Getariako hiri-ingurunean eta, bereziki, eremuan bertan sortutako erabilera mota horren berezko eskaerei erantzutea.
- Potzuaga-Gainan dauden eta antolatuta dauden erabilerak dibertsifikatzea.

* Aurreikusitako hirigintza-garapenak barne hartzen du plaza publiko bat edo pareko espazio bat antolatzea. Inguruan, aipatutako 300 m² (s) daude hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritzarako...) eta beste 300 m² (s) ekipamendu-erabileretarako.

Horrek guztiak, eremuaren barruan, hiri-erdigune edo -bihotz bat sortzen lagunduko du, Potzuaga-Gainaren eta haren ingurunearen bizitza eta jarduera sozialaren espazio neuralgiko eta/edo dinamizatzaile gisa.

2.3.- Genero-ikuspegitik ere kontuan hartuta, etxebizitzarekin zerikusia duten eskaerei erantzuten laguntzea.

Potzuaga-Gainaren hirigintza-garapena VII. epigrafean (1.3 eta 2.2 atalak) azaldutako helburu eta irizpideetara egokitzen da, besteak beste, honako arrazoi hauek direla eta:

* Aurreikusitako etxebizitzaren % 75 etxebizitza babestuen erregimenera bideratzea aurreikusten da, eta gainerako % 25a sustapen libreko etxebizitzetara.

Etxebizitza babestuen eskaintza handi horrek, besteak beste, emakumeen etxebizitza-eskaerari erantzuten lagun dezake, horri dagokionez bi faktore hauek kontuan hartuta: sustapen libreko etxebizitza eskuratzeko zailtasunak, arrazoizko baldintzetan (erosketan edo alokairuan); haien errenta ekonomikoa, gizonena baino txikiagoa.

Nolanahi ere, etxebizitza babestu horiek esleitzeko irizpideak Arau Subsidiarioen Aldaketaren zereginetik harago doaz, eta etorkizunean egin beharko da hori, horrelako erabakiak hartzeko testuinguru egokian.

* Dekretu horretan adierazitakoaren arabera, Potzuaga-Gainako bizitegi-garapena Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko da, honako hauekin lotutakoak barne: eguzkitze- eta argiztapen-baldintza naturalak; programa; eraikinerako eta etxebizitzetarako sarbidea, atarien ezarpena eta konfigurazioa barne; irisgarritasuna; bizikletak, haur-aulkiak eta mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak jartzeko lokalak gaitzea; eta abar.

2.4.- Hiri-ingurune lasaia, lasaia eta segurua antolatzen laguntzea (egungo hiri-bilbea + Potzuaga Gaina).

Potzuaga-Gainako hirigintza-antolamenduak VII. epigrafean (1.4 atala) azaldutako helburu eta irizpideei erantzuten die.

Nolanahi ere, eremuan sustatu beharreko Urbanizazio Proiektuak horri dagokionez eta Arau Subsidiarioen Aldaketa garatuz helburu eta irizpide horiek benetan eta eraginkortasunez lortzeko egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu beharko ditu.

IX.- ONDORIOAK.

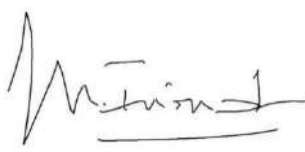
Azaldutako gogoetek bide ematen dute ondorioztatzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa eta haren proposamenak bat datozela genero-ikuspegiarekin, Getaria eta, horren barruan, Potzuaga-Gaina eremua hari lotutako helburuetara pixkanaka egokitzen laguntzen baitute.

Osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Aldaketa garatzeko sustatu beharreko Urbanizazio Proiektua ikuspegi horretatik ebaluatzea iradokitzen da.

Donostia, 2024ko irailean.



Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-
Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

Eragin linguistikoaren ebaluazioa

“XVIII Potzuaga-gaina” hirigintza-
eremuari buruzko Getariako arau
subsidiarioen aldaketaren
HIZKUNTZA-INPAKTUAREN
AZTERLANA

2024ko irailaren 2a



Getariako Udala



UDALERRI
EUSKALDUNEN
MANKOMUNITATEA

0. SARRERA

Txostenaren helburua da "XVIII potzuaga-gaina" hirigintza-eremuari buruzko Getariako arau subsidiarioen aldaketaren hizkuntza-inpaktuaren azterlana egitea.

Azterlan hau egiteko kontuan hartu da haren araubide juridikoa. Batetik, 2/2016 Legea, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa. Hau dio 7. artikulua: «Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira». Bestetik, 179/2019 Dekretua, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa. Horrek garatzen du 2/2016 Legean hizkuntza eragina ebaluatzeaz jasotakoa; VI. kapituluan jasotzen da ebaluazioa egin beharra, eta prozedura nola egin. Getaria arnagunea denez, halako proiektu guztiei dagokie ebaluazioa egitea.

1. PROIEKTUAREN/PLANAREN AZALPEN OROKORRA

1.1. PLANAREN EDO PROIEKTUAREN SUSTATZAILEA EDO FUNTSEZKO ORGANOA.

Getariako udala.

1.2. PROIEKTUAREN/PLANAREN HELBURUAK.

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

1.3. PROIEKTUA EDO PLANA BERAREN DESKRIBAPENA.

Hiru antolamendu-aukera planteatzen dira, baina 2. aukera da planteatutako helburuei erantzuten diena. Honako esku-hartzeak egitea aurreikusten du plangintzak:

- 29.489 m² (t)ko eremua antolatzea proposatzen da. Eremu horretan, bizitegi-eremu orokor nagusi bat (24.524 m²) eta bide-sistema orokor bana (3.231 m²) eta espazio libeak (1.734 m²) identifikatuko dira.
- 21.000 m²-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat proposatzen da, eta horietatik 300m² (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko dira. 200 etxebizitza berri antolatuko dira, 100 m² (t) ingurukoak, batez beste. Hala, 11.385 m² (t) babes publiko sozialeko etxebizitzetara bideratzen dira, eta 4.140 m² (t) babes publiko tasatuko etxebizitzetara; gainerako 5.175 m² (t) etxebizitza libreetara.
- Zuzkidura publikoek, gutxienez, 8.400 m² izango dituzte.
- Bizitegi-garapen berri bat da, babes publikoko etxebizitzak (110 inguru babes sozialekoak eta 40 tasatu) eta etxebizitza libreak (50 inguru) egiteko. Sestra azpiko garajeak izango dituzte.



1.1. PROIEKTU EDO PLANAREN DENBORA-AURREIKUSPENAK.

Ekimena gauzatzeko programazioa ondoz ondoko faseetan zehaztuko da. Arau Subsidiarioen aldaketa onartu ondoren, hamabost hilabeteko epe aurreikusgarrian, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) bat izapidetu beharko da, dagozkion egikaritze-unitateen kudeaketa eta aurreikuspena zehaztuko dituen.

UJP onartzeak egikaritze-unitate bakoitzaren birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak izapidetzea ekarriko luke; hala, lehen faseari dagokion eraikuntza- eta urbanizazio-jarduera hiru urte barru has liteke. Hala ere, dokumentu horiek aldi berean izapidetu eta eraikuntza-prozesuari ekin ahal izango litzaioke bi urte pasatxoko epean, 2026. urtearen hasieran.

Eremuaren betearazpena ekimen pribatutik abiatzea aurreikusten da, horretarako epe egokiak ezarriz. HAPOn aldaketak, gainera, antolamendu xehatua jasoko du.

2. EBALUAZIO-LANAREN IBILBIDEA

Aipatutako legean eta dekretuan zehaztutako urratsak egin dira eragin linguistikoa ebaluatzeko. Hauek izan dira pauso nagusiak:

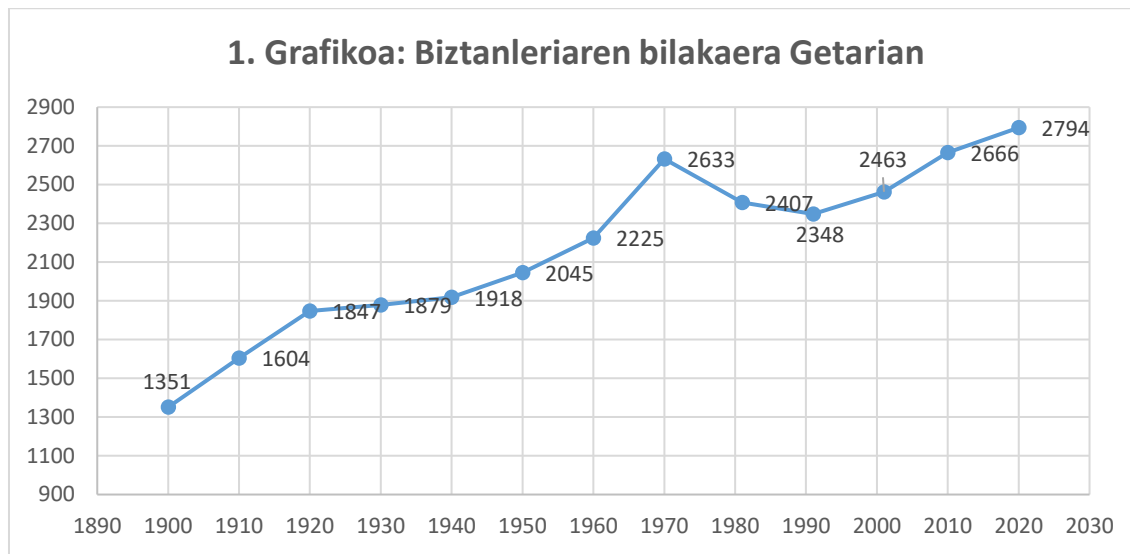
1. **Irismen dokumentua.** 2024ko martxoan eman zitzaion hasiera hizkuntza inpaktuaren prozedurari, irismen dokumentuarekin. Horretarako, proiektuaren oinarrizko informazioa jaso zen, eta udalerriko datuak aztertu ziren. Euskararen proiektzio indizea eta bilakaera indizea kalkulatu ziren, hauskortasun indizea aintzat hartuta. (1. Eranskina)
2. **Hizkuntza inpaktuaren azterlana.** Irismen dokumentuak eragin negatiboa aurreikusi zuenez, hizkuntza inpaktuaren azterlana egin behar izan da, Eusko Jaurlaritzaren ELE aplikazioa erabilia (2. Eranskina). Hori jaso da txosten honetan. Hiru urratsetan egin da: lehenik, hizkuntza eraginaren intentsitatea kalkulatu; bigarrenik, funtsezko alderdiak aztertu eta hobetzeko neurriak identifikatu; eta, azkenik, neurri zuzentzaileak proposatu.
3. **ELE batzordea.** Azterlanaren jarraipena egiteko, honako hauek parte hartu dute: Goizane Arana UEMako teknikaria, Haritz Alberdi Getariako alkatea, Imanol Agirre Udal arkitektoa, Marivi Aranguren turismo teknikaria eta Erun Ortiz kultura teknikaria.

3. TESTUINGURUA

Ikerketa osatua izan dadin, ezinbestekoa da testuingurua kontuan hartzea: Getariako egoera aztergai hartzea. Atal honetan, beraz, udalerrria bera hartuko da aztergai, proiektua testuinguruan jartze aldera.

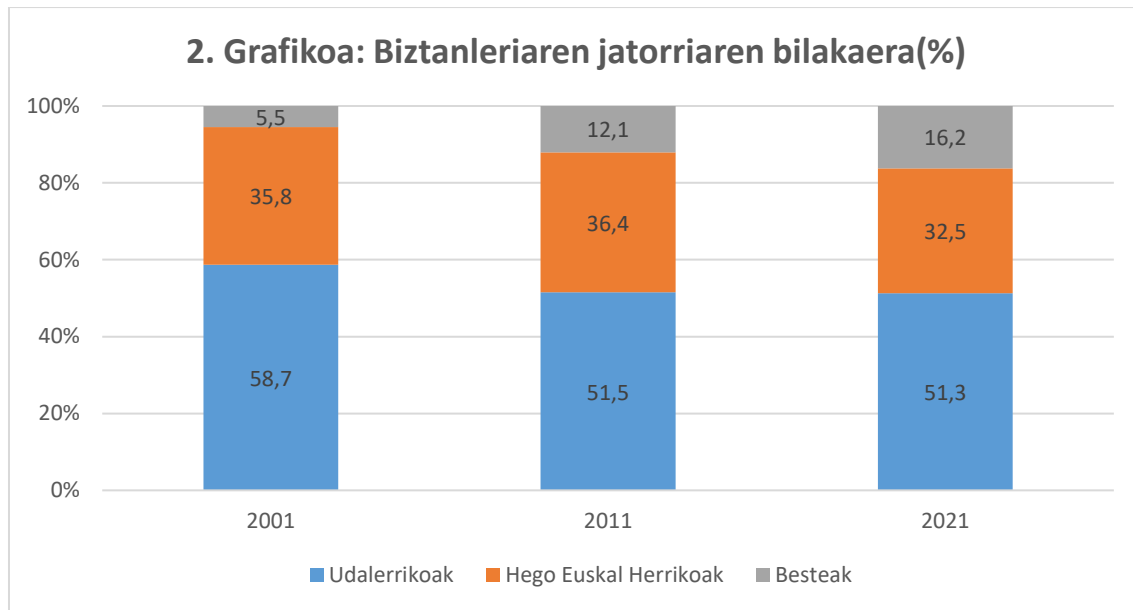
a. Datu demografikoak

Biztanleak irabaziz doa Getaria. 1900. urtetik 1970. urtera biztanleak irabaziz joan da, gero gainbehera txiki bat egon da 1990 arte eta hortik aurrera gora egin du biztanleriak. 2020an 2794 biztanle zituen Getariak.



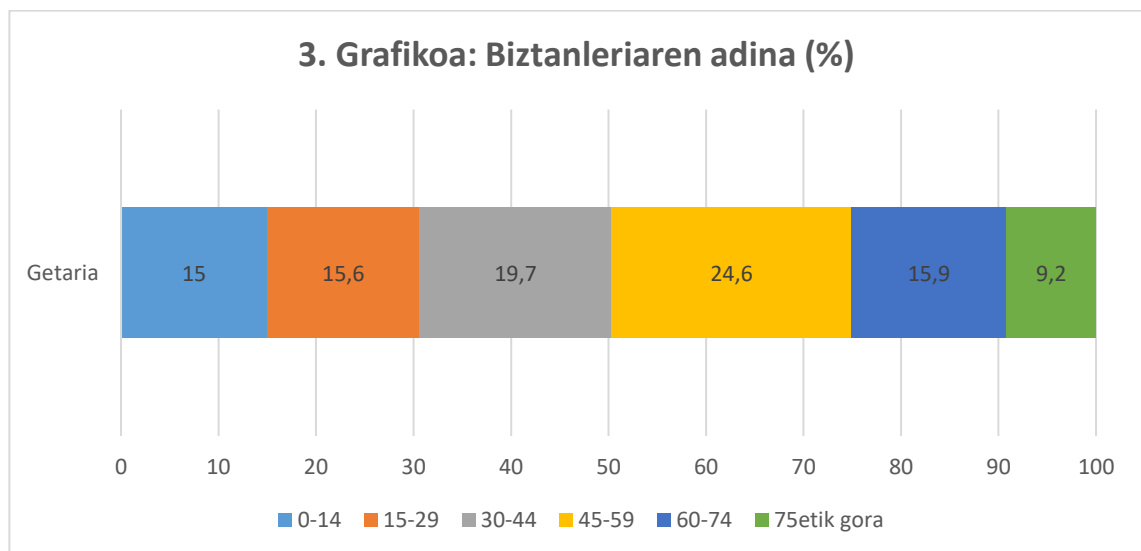
Iturria: Eustat

Biztanleen jatorriaren bilakaera aztertzen badugu 2001. urtetik hona, Hego Euskal Herritik kanpo jaiotakoen ehunekoak gora egin du ia 11 puntu eta udalerriak zein Hego Euskal Herrian jaiotakoen ehunekoak behera egin du.



Iturria: Eustat

Adinaren banaketari erreparatuz gero, 30 urtetik 60 urtera bitarteko pertsonen ehunekoa da altuena, eta 45-59 adin-tartea da nabarmen nagusi.

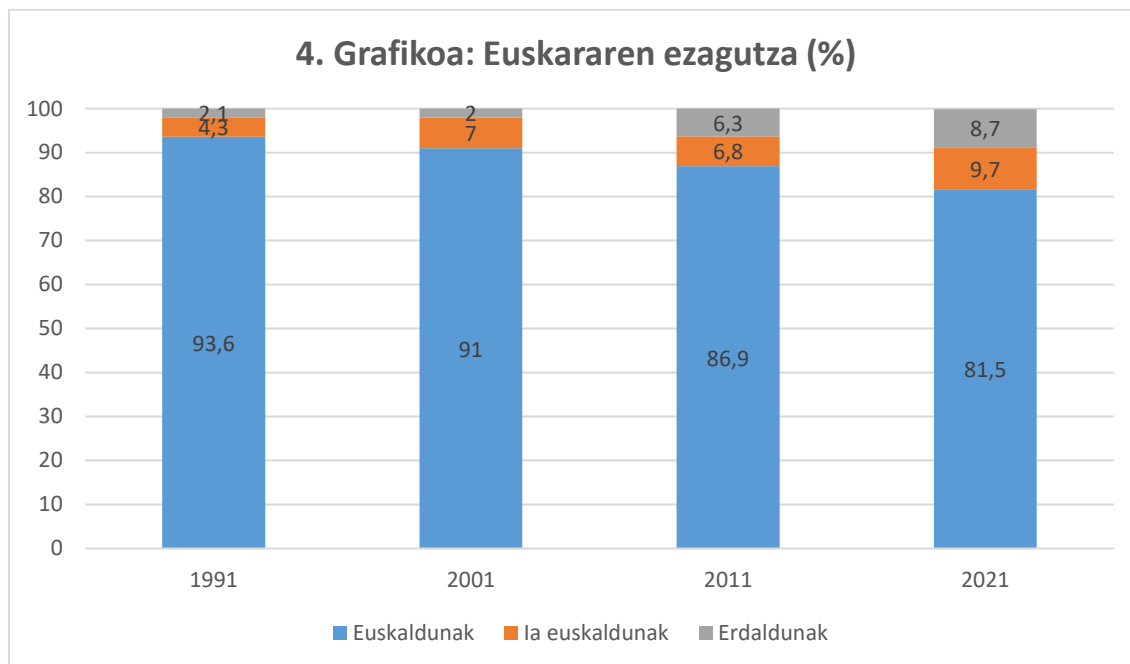


Iturria: Eustat

b. Adierazle linguistikoak

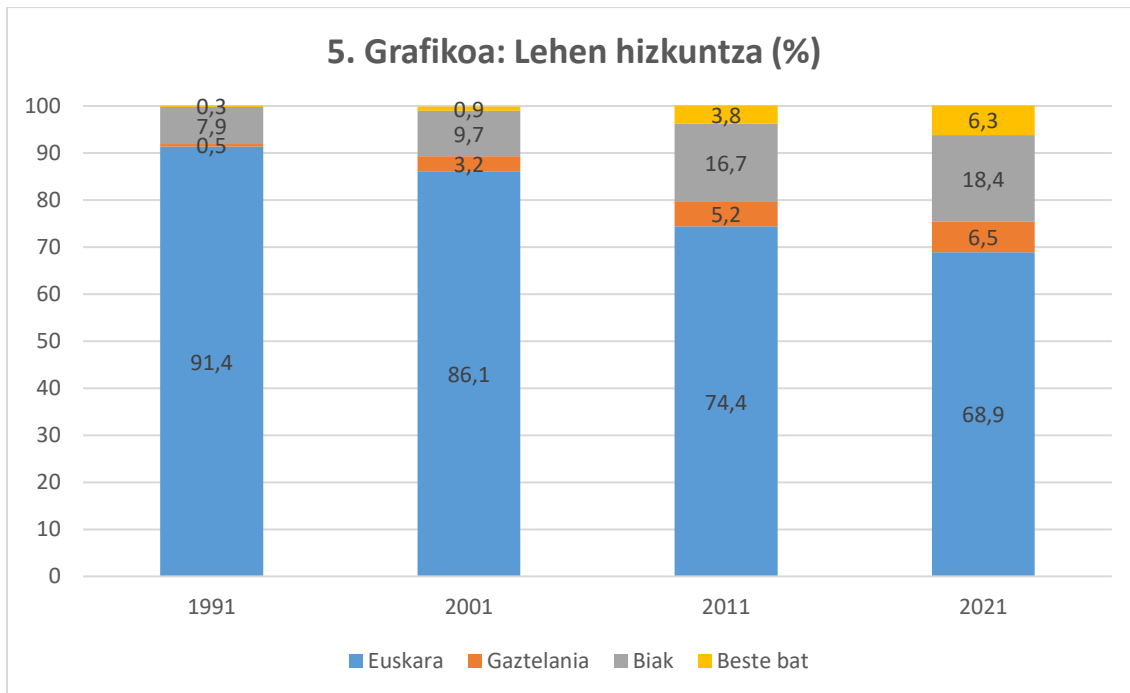
Euskararen egoera aztertzeko, datu hauek hartuko dira ikergai: Euskararen ezagutza (zenbatek dakiten), lehen hizkuntza (zenbat umek duten ama hizkuntza gisa), etxeko erabilera eta kaleko erabilera. Lehen hiruei dagokienez, EUSTATEk emandako datuak dira.

Ezagutzari dagokionez, euskaraz hitz egiteko gai den pertsona kopuruak behera egin du azken urteetan. 1991tik gaur egunera arte joera beheranzkoa da nabarmen. Gaur, 10 amezketarretatik 8 dira euskaraz hitz egiteko eta ulertzeko gai. Erdaldunak, aldiz, % 8,7a dira. Kasu horretan joera goranzkoa da azken hamarkadetako datuak erreparatuta.



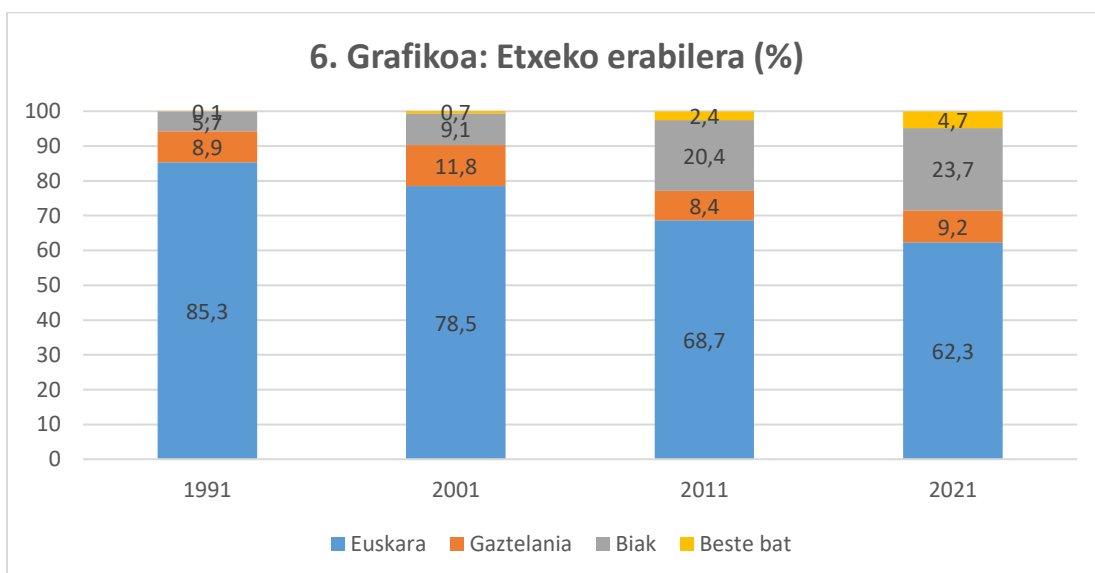
Iturria: Eustat

Ama hizkuntzari dagokionez ere euskarak beherakada handia izan du azken 30 urteetan. 1991n getariarren % 91,4k zuen euskara lehen hizkuntzatzat, eta gaur egun kopurua % 68,9ra jaitsi da, 20 puntutik gora. Bestalde, geroz eta gehiago dira lehen hizkuntza gisa gaztelania eta beste hizkuntza batzuk dituztenak. Gaur egun, getarirren %24,7k du ama hizkuntza moduan euskara ez den beste hizkuntza bat.



Iturria: Eustat

Etxeko erabilerak ere beheranzko joera du euskarak, 1991ko datuekin alderatuta, zehazki 23 puntu egin du behera. Gaztelania eta beste hizkuntza bat erabiltzen dutenen kopuruak, aldiz, 28 puntu egin du gora.



Iturria: Eustat

C. Euskararen inguruko baliabideak

Getariako Udala UEMAko kide da, eta indarrean du euskararen erabilera sustatzeko plana.

4. IRISMEN DOKUMENTUA

Eragin linguistikoaren ebaluazioaren prozedurari 2024ko martxoaren 2an idatzi zen irismen-dokumentuarekin eman zitzaioan hasiera (1. Eranskina). Irismen-dokumenturako, euskararen proiektzio indizea (PI) eta bilakaera indizea (BI) kalkulatu ziren, azken hau hauskortasun-indizea (HI) kontuan izanda.

Planaren/proiektuaren eraginez aurreikus daitekeen biztanle/bisitari berrien kopurua 30 biztanlekoa da. Eta hori oinarri hartuta hauek izan ziren indizeen emaitzak:

Euskararen proiektzio-indizea: **-6,06**

Hauskortasun indizearen eragina: **0**

Bilakaera-indizea: **-6,06**

Emaitza horiek aintzat hartuta, hizkuntza-inpaktuaren azterlana egin behar dela ondorioztatu du irismen-dokumentuak.

5. HIZKUNTZA INPAKTUAREN INTENTSITATEA

Hizkuntza-inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko, ELE (Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa) Galdetegia erabili da. Honek eragin linguistikoa identifikatzeko eta ebaluatzeko balio du. Hizkuntzaren ikuspegitik planak izan ditzakeen gabeziak aurreikusten lagunduko du.

Inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko aldagai hauek hartu dira kontuan:

- a. Bizitza sozialaren eta kulturalaren gaineko inpaktua.
- b. Biztanleen hizkuntza-gaitasuna.
- c. Biztanleen hizkuntza-erabilera.
- d. Eraginpeko eremuko hizkuntza-paisaia.
- e. Jardueraren edo zerbitzuaren eremuko komunikazioa.
- f. Jardueraren edo zerbitzuaren eremuko hizkuntza-eskaintza.

Aldagai guztiak aztertu ondoren ondorioztatu da eraginaren intentsitatea **GARRANTZIA GUTXIKOA** izango dela.

Aldagaiz aldagai honakoak izan dira emaitzak:

Aldagaia	Balorazioa	Gako nagusiak
Komunitatearen kultureta gizarte bizitza	0,00 – Ez du eraginik	Etxebizitza berrien ondorioz ez da espero harreman sareak aldatzerik. Aldaketak oro har gertatzen ari dira herrian, baina ez da espero etxebizitza berriak izango direnik aldaketa horren eragile.
Tokiko euskararen ezagutza	10,00 - Ertaina	Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzeko etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da. Baina, gerta liteke, Getaritik kanpokoek erostea eta euskaldunak ez izatea. Gainera, hutsak geratuko diren etxeetara etor daitezke biztanle berriak. Dena dela, ez da espero aldaketa handirik.
Tokiko euskararen erabilera	24,00 - Handia	Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo asko jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez

		dakitenak. Horrek eragina izan dezake erabileran, baina ez da espero aldaketa handirik gertatuko denik. Baina komeni da gaia tentuz aztertzea.
Hizkuntza paisaia	0,5 - ez du eraginik izango	Etxebizitza eremu berriaren ondorioz ez da espero hizkuntza paisaian aldaketarik emango denik. Orain arteko egoera ez da aldatuko.
Zerbitzuen, jardueren edo egitasmoen komunikazioa	1 - baxua	Ez dago Udalaren esku etxebizitzaren promozioa zein hizkuntzatan egingo den, baina Udalak sustatuko du promozioak euskaraz egitea. Gainontzean ez da komunikazioetan aldaketarik espero.
Euskarazko zerbitzuen eskaintza	4 - baxua	Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak. Udal ekipamenduetan ziurtatuta dago euskararen presentzia.
GUZTIRA		35.5 - Garrantzi gutxikoa

Eranskin gisa jaso da eragin linguistikoaren intentsitatea neurtzeko taularen agiria osorik.

6. FUNTSEZKO ALDERDIEN AZTERKETA

Behin errealitate soziolinguistikoan eragina izango duela baieztatuta, eta eraginaren intentsitatea kalkulatuta, proiektu batek jaso beharreko funtsezko alderdiez galdetu da. Galdetegian, euskararen erabilera eta ezagutza zaintzeko, esku-hartzearen arabera kontuan hartu beharreko funtsezko alderdiak jaso dira. Funtsezko alderdien galdetegia betetzean, Plana hobetzeko neurriak identifikatu dira.

Funtsezko alderdiek proiektuaren eragina saihesten edo murrizten lagunduko dute.

Batzuk zuzenean ezagutza eta erabilerari lotutakoak dira eta beste batzuk zeharkakoak, komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitzari zein elkarbizitzari lotuago daudenak. Komunitate bizitza osasuntsu batek erabilera bera hazten lagunduko du.

Euskararen ezagutzaren eta erabileraren bilakaera jakiteko adierazle nagusiak biztanle/langile/bisitari/erabiltzaile kopurua aldatzea, edota horien ohiturak aldatzea izango da. Kopuru hori aldatzea edota ohiturak aldatzea eremu horretan egingo diren esku hartzeen eraginez gertatuko da: kasu konkretu honetan etxebizitza, espazio publiko ireki eta ekipamenduen atalak bete dira.

Plana garatzerako orduan, hizkuntzaren alderdia ere aintzat hartzea funtsezkoa da. Hizkuntzarengan eragina izango duten mugatzaile bakoitzeko hirigintza garapenari zein hizkuntzari estuki loturiko funtsezko alderdiei buruz ere galdetzen da galdetegian. Helburua da, Plana garatzean, funtsezko alderdi horiek zeintzuk diren jabetzea eta ea plangintzak, egitasmoak berak horiek barne biltzen dituen baloratzea. Funtsezko alderdi batzuek ez dute zuzenean euskararen ezagutza eta erabilera bermatuko, baina bai lagunduko dute komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitza osasuntsuago baten. Izan ere, ezagutza eta erabilerarekin batera, komunitate bizitza osasuntsua izateak, lekuan lekuko hizkuntza-erabilerari eta -ezagutzari

eusten lagunduko dio. Eta alderantziz ere gertatzen da, alegia, erabilera indartzeak

komunitate bizitza ere indartu dezake.

Funtsezko alderdiei buruzko azterketan, honako eremu hauek kontuan hartu dira:

- Plan edo proiektu motaren ezaugarriei buruzkoak, edo planaren izaerari buruzkoak.
- Planaren edo proiektuaren denbora- eta espazio-dimentsioak.
- Kokapenari edo lekukotzeari buruzkoak.
- Planteatu diren hizkuntza-erabilerari buruzko irizpideen gainekoak.

ETXEBIZITZAK

Izaerari dagozkionak:

- Etxebizitzen batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoak izateko asmoa du planak, legeak ezartzen duen markoa oinarri hartuta. Etxebizitzen %75 babes ofizialeko eta tasatuek osatzen dute.
- Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du planak. Eremu berde zabala izango da etxebizitzen inguruan. Gainera, eremu berde eta ireki zabala egon dadin, hobetu egingo da planean aurreikusitakoa, etxe bloke batean pareta handia aurreikusten zelako.
- Irisgarritasuna kontuan hartu da. Igogailua egongo da eremura, eta oinezko ibilbide irisgarria.
- Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten dira etxebizitzetatik gertu, “auzo bihotza” deituriko gune zabal eta berdea aurreikusi da.

- Etxebizitza-eraikin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzeari dagokionez, orain arteko etxebizitza-tipologiak aurreikusi dira, lau solairu+atikoa.

Dimentsioari dagozkionak:

- Eraikuntza faseka egingo da, ahalik eta gehien ordenatu nahi baita etxebizitzaren eraikuntza, eskaera eta eskaintza orekatzeko asmoz.
- Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzea ez da dokumentu honen egitekoa, baina beste bide batzuetatik badago asmoa herritarrek bertan geratzeko aukera sustatzeko neurriak hartzeko: erroldak eskatuta, bestea beste.
- Ez da neurtu aurretik egindako etxebizitzek izan duten inpaktua. Dena dela, Sahatsa eremura bizitzera etorritako gehienak bertakoak direla adierazi da batzordean.

ESPAZIO PUBLIKO IREKIAK

Izaerari dagozkionak:

- Espazio publiko irekiei askotariko erabilera emateari dagokionez, dokumentu honi ez dagokio hori zehaztea, beraz, garrantzitsua izango da urbanizazio proiektuan gai honi dagozkionak aurreikustea eta zehaztea.

Lekukotzeari dagozkionak:

- Zona berde zabal bat aurreikusten da, eremuari ondo egokitzen zaiona.
- Eremu hau hiriguneko beste espazio publikoekin lotura izango du.
- Hilerria, tanatorioa, anbulatorioa eta eskola gertu daude.

EKIPAMENDUAK

Izaerari dagozkionak:

- Udal ekipemandu bat aurreikusi da eta beste eremu bat gordetzen da ekipamendu baterako. Komertziorako lokal bat ere gorde da.

Lekukotzea:

- Oinarrizko ekipamenduak gertu daude. Aldapa tarteko dago, baina irisgarritasuna bermatzeko neurriak aurreikusi dira.

Hizkuntza-erabilerari dagozkionak:

- Hizkuntza paisaiari lotuta, Udalak eskatuko dio eraikuntza enpresari euskara kontuan izateko. Dena dela, irizpideak ondo zehaztuta eta idaztea izatea komeni da.

Neurri aringarri eta osagarriak:

- Udalak badu euskara plana eta UEMAko kide da. Dena dela, biztanle berrien etorrerarekin, aurreikusi beharko dira neurri aringarriak.

7. ONDORIOAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Hizkuntza inpaktuaren intentsitateari dagokionez, eragina garrantzia gutxikoa dela aurreikusi da, -35,5 puntukoa. Eraikuntza garaian ez da aurreikusi eragin nabarmenik, izatekotan hizkuntza paisaian gerta daitekeena, horregatik garrantzitsua izango da adi egotea. Langileei dagokionez, aurreko esperientziak kontutan hartuta, oro har, ez dute herriko jatetxeetan kontsumitzen, menuak garestiak direlako. Egunero joan-etorriak egiten dituzte lanera.

Etorriko diren biztanle berriei dagokionez, irismen dokumentuaren arabera, 600 bizilagun berrietatik 285 bizilagun erdaldunak izan daitezke. Ezagutzan eta erabileran izango duen eragina ertaina eta altua izan daitekeela aurreikusi da. Kontuan izan behar da familia bakar

batek eragin handia izan dezakeela hizkuntza ohituretan, eta ezagutzan izan daitekeen aldaketak erabileran eragin handiagoa izan dezakeela. Dena dela, aurreikuspena da bizitzera joango diren gehienak getariarrak izatea. Kontuan hartu behar da etxebizitzaren %75 babes ofizialeko eta tasatuek osatzen dutela eta aurreko esperientziak ikusita, etorri izan direnak bertakoak izan dira ehuneko handiengan. Horrenbestez, garrantzitsua izango da etorriko direnen jarraipena egitea eta horiei harrera egokia egitea, horrekin batera, baita herritarrak ahalduntzea.

Hizkuntza paisaia eta zerbitzuen eskaintzari dagokionez, ez da aurreikusten aldaketa esanguratsurik. Obra garaian hizkuntza irizpideak ondo bermatzea garrantzitsua izango da.

Funtsezko alderdiei dagokionez, jardunbide egokiak barnebiltzen ditu proiektuak, oro har. Hainbat puntu ezin dira planean gehitu, eta horregatik izango da garrantzitsua jardunbide egokiak bermatzeko bestelako bideen bidez lanketa egitea eta irizpideak zehaztea. Neurri zuzentzaileetan aurrerago landu behar diren dokumentuak zein diren jasotzea izango da asmoa.

NEURRI ZUZENTZAILEAK

Planifikazio garaian:

1. Ekimena gauzatzeko programazioa faseetan zehazteko dokumentua garatzea, ahal dela herritarren eskaeren arabera eraikitzeko. Horrek, aldi berean, aukera emango du neurriak ezartzen joateko eta eragina leuntzen joateko.
2. Exekuzio planean espazioek askotariko erabilera izan dezaten eta herritarren kohesioa eta elkarbizitza sustatzeko neurri egokiak jaso.
3. Herritarrak bertan geratzeko neurriak eta estrategiak aztertu: erroldak eskatzea, komunikazioa estrategikoki landu herritarrei begira.

Eraikuntza garaian:

4. Eraikuntzako enpresari hizkuntza paisaiaren gomendio irizpideak helaraztea.

5. Hizkuntza irizpideen jarraipena egitea.
6. Etxebizitzan inguruko iragarkirik jarri behar izanez gero, eskualdeko/herriko komunikabideetan jartzea.
7. Herriko tabernari eta ostatuetako langileei hizkuntza irizpideen berri ematea. Langileak hara doazenean, lehen hitza euskaraz egiten jarrai dezaten animatzea.

Etxebizitzak egin ostean

8. Etxebizitzan erroldatzen diren herrira etorritako biztanle berriei udaleko euskara sustatzeko lan ildoetan sartzeko aukera eskaintzea, baita herri bizitzako hainbat egitasmoetara ere.
9. Euskara ez dakienik etorriko balitz, euskaraz ikasteko laguntzen berri ematea.
10. Kanpotik datozen pertsonen kasuan Getariako ezaugarrien berri ematea, baita herriak eskaintzen dituen aukera eta zerbitzuen berri ere. Horrekin batera euskararen presentziaz eta arnasmuneen garrantziaz hitz egitea.
11. Herritarrak ahalduntzeko programak abiatzea.

Ekipamendua egin ostean

12. Ekipamenedu publikoaren kudeaketarako hizkuntza irizpideak ezartzea.
13. Ekipamendu pribatua irekitzeko baimenak ematean, hizkuntza aholkularitza eskaintzea eta langileak euskaldunak izateko aholkua helaraztea.

JARRAIPEN BATZORDEA

Neurri zuzentzaile hauei jarraipena egiteko ELE Batzordea bilduko da urtean behin.



Getariako Udala



UDALERRI
EUSKALDUNEN
MANKOMUNITATEA

1. ERANSKINA

Irismen dokumentua



Getariako Udala



2. ERANSKINA.

Azterlana

PLANAREN/PROIEKTUAREN IRISMEN-DOKUMENTUA

EUSKO JAURLARITZA

HEZKUNTZA, HEZKUNTZA POLITIKA
ETA KULTURA SAIALA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN
POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y CULTURA

Planaren/proiektuaren izena:

“XVIII POTZUAGA-GAINA” HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO

Eragin eremua:

Gipuzkoa - Getaria

Teknikarien izenak:

GOIZANE ARANA AREXOLALEIBA

Batzordearen izena:

ELE batzordea

► Proiektuaren helburuak hauek dira:

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

Planak tokiko biztanle-kopuruan/egoera soziolinguistikoan izan dezakeen eragina neurtzeko irismen-dokumentua egitea eskatu dio Getaria(e)ko Udalak ELE batzordeari. Horregatik, plan horrek hizkuntza-inpaktuaren azterlana egiteko beharrik ote duen jakiteko beharrezkoak diren indizeen kalkuluak egin dira.

- **BIZTANLEAK:** Planaren bidez aurreikus daitekeen biztanle berrien kopurua 600 (e)koa da. Kalkulu hori egiteko kontuan hartu dira 200 etxebizitza eta aurreikusi da etxebizitza bakoitzera 3,00 pertsona etorriko direla bizitzera.



Hori oinarri hartuta, hauek izan dira indizeen emaitzak:

	Biztanleak
Euskararen proiektzio-indizea	-6,06
Hauskortasun-indizea	10,66
Hauskortasun indizearen eragina	0,00
Bilakaera indizea	-6,06
Bilakaera indize orokorra	-6,06

- **BIZTANLEAK: Bilakaera indizearen -6,06 puntuko emaitza aintzat hartuta**, hizkuntza inaktuaren azterlana egin behar dela jakinarazten dizuegu. Irismen-dokumentu hau planaren espedienteari gehituko zaio, balioa izan dezan.

Alkatearen sinadura

HARITZ ALBERDI
ARRILLAGA
2024/7/10

Teknikariaren sinadura

GOIZANE
ARANA
AREXOLA
LEIBA

Digitalki
sinatuta
norengandik:
GOIZANE
ARANA
AREXOLALEIBA

ERAGIN LINGUISTIKOAREN
EBALUAZIOA
HIZKUNTZA INPAKTUAREN
AZTERLANA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

DEPARTAMENTO DE CULTURA
Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA





1. PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA

PLANAREN SUSTATZAILEAK

ELE batzordea

PLANAREN HELBURUAK

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna handitzea planteatzen da.



2. EBALUAZIO PROZESUA

IRISMEN DOKUMENTUA

2024ko martxoan eman zitzaion hasiera hizkuntza inpaktuaren prozedurari, irismen dokumentuarekin. Horretarako, proiektuaren oinarritzko informazioa jaso zen, eta udalerriko datuak aztertu ziren. Euskararen proiektzio indizea eta bilakaera indizea kalkulatu ziren, hauskortasun indizea aintzat hartuta. Txosten honen eranskinetan erantsi da irismen dokumentua.

HIZKUNTZA INPAKTUAREN AZTERLANA

Irismen dokumentuak aurreikusi zuen plan/proiektuak eragin negatiboa izango duela aukeratutako udalerrian, Getarian, eta, beraz, hizkuntza inpaktuaren azterlana egin da. Hori jaso da txosten honetan. Hiru urratsetan egin da: lehenik, hizkuntza eraginaren intentsitatea kalkulatu; bigarrenik, funtsezko alderdiak aztertu eta hobetzeko neurriak identifikatu; eta, azkenik, neurri zuzentzaileak proposatu.

4. IRISMEN DOKUMENTUA

Eragin linguistikoaren ebaluazioari hasiera emateko, 2024ko martxoan egin zen irismen dokumentua. Analisiak ondorioztatu zuen azterlana egin behar zela, planak eragin negatiboa izan baitezake.

Irismen dokumentu hori lantzeko, legerian ezarritako pausoak eman ziren, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak taxututako jarraibideak eta aplikazio informatikoak baliatuz.

GALDETEGI LABURRA

Planaren eraginari begiratuta, oinarrizko hiru galdera erantzun behar dira: biztanleen kopurua areagotuko ote den, bisitari gehiago erakarriko ote diren edo egoera soziolinguistikoan bestelako eraginik izango ote den. Plan/proiektu honen kasuan galdera honek du baiezko erantzuna.

Galdera	Bai / Ez	Azalpena
1.- Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanle kopuruan?	Bai	Etxebizitzak egitea aurreikusten da, 120 edo 200 etxebizitza, onartuko den alternatibaren arabera.
2.- Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan?	Ez	
2.1.- Bisitariak turismoari lotutakoak izango al dira?	Ez	
2.2.- Bisitariak azpiegitura edota zerbitzu bati lotutakoak izango dira? (hezkuntza, industria, kirola, merkataritza, osasuna, kultura...)	Ez	
3.- Planak/egitasmoak egoera soziolinguistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	Ez	

BILAKAERA INDIZEA

Aldagaia	Balioa
Biztanleak guztira	2.783
Euskaldunak-guztira %	81,53
Lehen hizkuntza euskara - guztira %	75,38
Etxean erabiltzen den hizkuntza guztira %	71,57
Euskara zerbitzua	Bai
Gizartean euskara sustatzeko plana	Bai
Faktorea bisitari kopurua	4,00
Faktorea euskaldunak	5,00
Faktorea lehen hizkuntza	5,00
Faktorea etxeko hizkuntza	5,00
Faktorea euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	10,66
Hiren eraginaren balioa	0,00
Euskararen proiektzio indizea	-6,06
Bilakaera indizea	-6,06
Txostena egin beharra	Azterlana bai

5.HIZKUNTZA INPAKTUAREN INTENTSITATEA

Behin ondorioztatuta planak eragin negatiboa izango lukeela, hurrengo urratsa da inpaktu horren intentsitatea kalkulatzeko. Horretarako, eragin linguistikoaren ebaluaziorako galdetegia baliatu da; helburua da eragina identifikatzea eta ebaluatzea, eta planak hizkuntza aldetik izan ditzakeen gabeziak sumatzea. Inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko, honako aldagai hauek izan dira kontuan:

Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza. Plana egingo den tokiko komunitatearen ohituretan izan daitezkeen aldaketak: aisialdia, espresio kulturalak, harreman moduak...

Tokiko euskararen ezagutza. Planaren eraginez udalerriko ezagutza tasa aldatuko den.

Tokiko euskararen erabilera. Planaren eraginez udalerriko erabilera tasa aldatuko den.

Hizkuntza paisaia. Zer ikusi edo entzun daitekeen, idatzizko eta ahozko elementuak.

Egitasmoaren komunikazioa. Kanpora begirako komunikazioetan nola jokatu den.

Euskarazko zerbitzuen eskaintza. Eremu berrian euskarazko eskaintza aldatuko den.

Ondorioztatu da plan/proiektuak honelako eragina edukiko duela.

Aldagaia	Balorazioa
Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza	0,00 - Eragin
Tokiko euskararen ezagutza	6,00 - Baxua
Tokiko euskararen erabilera	24,00 - Handia
Hizkuntza paisaia	0,50 - Eragin
Egitasmoaren komunikazioa	1,00 - Baxua
Euskarazko zerbitzuen eskaintza	4,00 - Baxua
GUZTIRA	35.5 - Garrantzi gutxikoa



AZALPEN OROKORRA

Tokiko euskararen ezagutza: Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzea etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da, beti ere, aukera dagoen heinean. Baina, gerta liteke, Getaritik kanpokoek erostea eta euskaldunak ez izatea. Gainera, hutsak geratuko diren etxeetara etor daitezke biztanle berriak. Dena dela, ez da espero aldaketa handirik.

Tokiko euskararen erabilera: Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo askota jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez dakitenak.

Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza: Etxebizitza berrien ondorioz ez da espero harreman sareak aldatzerik. Aldaketak oro har gertatzen ari dira herrian, baina ez da espero etxebizitza berriak izango direnik aldaketa horren eragile.

Hizkuntza paisaia: Etxebizitza eremu berriaren ondorioz ez da espero hizkuntza paisaian aldaketarik emango denik. Orain arteko egoera ez da aldatuko.

Euskarazko zerbitzuen eskaintza: Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

6.FUNTSEZKO ALDERDIEN AZTERKETA

Bigarren urrats modura, aztertu da planak jaso beharreko funtsezko alderdiak zertan diren. Eusko Jaurlaritzaren jarraibideak erabili dira analisi hori egiteko. Funtsezko alderdien galdetegia beteta, plana hobetzeko neurri batzuk identifikatu dira. Izan ere, funtsezko alderdi horiek lagunduko dute planaren eragina saihesten edo murrizten. Aldagai batzuk zuzenean daude lotuta euskararen ezagutzarekin eta erabilerarekin, eta beste batzuk zeharkakoak dira, komunitateari eta elkarbizitzari lotuagoak. Izan ere, herriko komunitate bizitza osasuntsu egotea lagungarri da erabilera hazteko. Alderantziz ere bai: erabilera hazteak areagotu egin dezake komunitatearen osasuna.

Planaren izaera. Planaren ezaugarriak egokiak ote diren euskararen garapen positiborako: etxebizitzaren tipologia, espazio publikoaren erabilera, garapen eredua.

Planaren dimentsioa, espazioan eta denboran. Euskarari nola eragingo dion planak ekarriko duen hazkundeak, garatzeko behariko den denborak eta okupatuko den espazioak.

Kokapena. Planak helburu duen leku fisikoa egokia ote den euskararen garapenerako.

Hizkuntza irizpideak. Plana garatzeko prozesuan hizkuntza irizpiderik ezarri ote den.

Aldagai horiek gogoan hartuta, eta plan/proiektuaren helburuak ikusita, honako eremu hauetako alderdien azterketa egin da.

Etxebizitzak eraikitzea da planaren helburu nagusia. Jarraibideak baliatuz egin da analisisa.


Izaera

- * Etxebizitzaren batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoak al dira?

Bai - Egokituena izateko eskaintza egokiena. Gaur egun ez dago beste aukerarik.

- * Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du?

Bai - Berdetsua izatea nahi da. Hobetzeko neurriak hausnartzen ari da Udala, pareta saihesteko. Irigarritasuna kontuan hartu da. Igogailua egongo eremura, oinezko ibilbide irigarria egongo da.

- 
- * Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten al dira etxebizitzetatik gertu?

Bai - Aurreikusten dira. "Auzo bihotza" plaza kontzeptua.

- * Etxebizitza-erakin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzea aurreikusi al da?

Bai - Lau solairu+atikoa. Orain arteko etxebizitzaren tipologia

Dimentsioa

- * Herriaren hazkuntza jasagarria izatea jasotzen al da helburuen artean?

Bai - Eraikuntza faseka egingo da. Goiko legeek arautzen dute. Getaria azpitik dago. Kudeaketa dokumentua

- * Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzen da?

Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio. Baina badago asmoa beste bide batetik lantzeko.

- * Etxebizitzaren eraikuntza denboran luzatzeko neurriak jasotzen al dira?


Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio, baina asmoa badago.

Lekukotzea

- * Etxebizitzak herriko eremu ezberdinetan egitea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Ez dagokio

Dimentsioa

- 
- * Etxebizitza turistikoak eraikitzea aurreikusi bada horien proportzioari lotutako neurririk ezarri al da?

Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio hori zehaztea. Etxebizitza libreen kasuan izan litezke. Besteak etxebizitza erabilera. Udalak badu asmoa arautzeko.

- * Aurreko urteotan (5-10 urte) etxebizitzak egin badira horien eragina neurtu da?

Ez - Ez da neurtu. Dena dela gazteak eta getariarrak dira joan dira azken etxebizitz apromoziora, oro har.

Lekukotzea

- * Etxebizitza turistikoak eraikitzea aurreikusi bada horien kokapenari lotutako neurririk ezarri al da? Adibidez, herri bizitzarako gune esanguratsuan ez egotea etxebizitza turistiko horiek, edo ohiko etxebizitza eskaintzarako egokia den lurzoruan ez eraikitzea

Ez dagokio - Ez dagokio

Etxebizitzaren inguruan eremu irekiak izango dira, eta horiek ere hartu dira aztergai.

Izaera

- * Espazio publiko irekiak erakargarriak, aise iristeko modukoak eta erabiltzeko modukoak bultzatzen al dira?


Bai - Espazio publiko irekiak eta berdegune zabalak eta zuhaitzak aurreikusi dira.

- * Oinezko sareak aurreikusi al dira?

Bai - Badaude

- * Espazio publikoen arteko harremana egotea kontuan hartu al da?

Bai - Aurreikusi da

- 
- * Espazio publiko irekiei askotariko erabilera ematea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Urbanizazio proiektuan zehaztu behar da

- * Espazio publikoetan adin nahasketa ematea aurreikusten al da? Haur zein helduek erabili ahal izateko guneak egotea?

Ez dagokio - Urbanizazio proiektuan zehaztu behar da

Dimentsioa

- * Tokiko beharretara neurritutako espazio publikoak aurreikusi al dira

Bai - Legea dago oinarrian

Lekukotzea

- * Ekimenak garrantzi naturala, historikoa edota kulturala duten lekuak babesten edo hobetzen al ditu?

Ez dagokio - Ez dago babestu beharreko ondarerik

- * Espazio publiko irekiak beste instalazio batzuk ditu inguruan, adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko komunitate-zentroak?

Bai - Hilerria, tanatorioa, anbulatorioa, eskola gertu, eskola aretoa, udal ekipamendua aurreikusi da.

- * Espazio publiko irekiak eremu askotan dispertsatzea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Ez dagokio, eremu bakarra antolatzen du planak.



Izaera

- * Ekimenak hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako oinarrizko ekipamenduen erabilera sustatzen al du?

Bai - Oinarrizko ekipamenduak gertu

- * Kultura, kirola, hezkuntza zerbitzuak eskaintzen dituen eraikinen kudeaketa publikoa izango al da?

Bai - Bat publikoa, bestea pribatua

- * Pribatua izanez gero udalarekin hitzarmenak egitea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Hitzarmena ez, baina irekiera baimena emetarkoan hizkuntza aholkularitza ematea garrantzitsua izango da.

Dimentsioa

- * Tokiko beharretara neurriratutako ekipamenduak aurreikusi al dira?


Bai - Bai

Lekukotzea

- * Ekipamenduak beste ekipamendu osagarri batzuetatik gertu daude eta denen koordinazioa, eraginkortasuna eta gizarte-kohesioa ahalbidetzen duen sarea osatzen dute?

Bai - Ekipamenduak gertu. Aldapa tarteko, baina irisgarritasuna bermatzeko neurriak aurreikusi dira.

Dimentsioa



* Azken 5-10 urteotan ekipamenduak egin badira horien eragina neurtu da?

Ez - Zarautz jauregia.
Adinekoentzako apartamentuak.

Azkenik, aztertu da hizkuntzaren ikuspegitik zer neurri hartu diren plana gauzatzeari begira.

Hizkuntza irizpideak

* Jardueraren/proiektuaren exekuzio faserako hizkuntza irizpideak ezartzea aurreikusi al da? hizkuntza paisaiari lotutakoak, langileen euskara ezagutzari lotutakoak, komunikazio hizkuntzari lotutakoak, hizkuntzaren erabilerari lotutakoak?

Bai - Udalak baditu irizpideak, jarraipena indartu behar da.

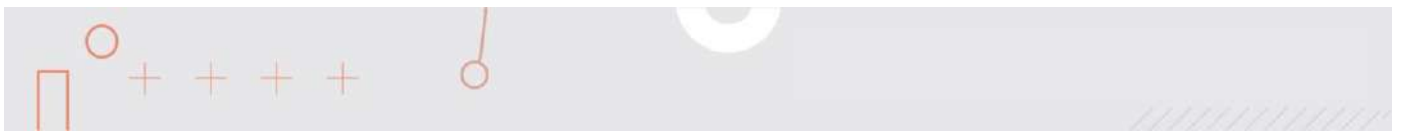
* Jardueraren/proiektua garatu eta gero inguru berri horretarako hizkuntza irizpideak ezartzea aurreikusi al da? hizkuntza paisaiari lotutakoak, toponimiari lotutakoak, komunikazio hizkuntzari lotutakoak, hizkuntzaren erabilera eta ezagutzari lotutakoak...

Ez - Aurreikustea garrantzitsua izango da: kale izenak, plazaren izena

Neurri osagarriak

* Kaltea murrizteko neurri osagarri edo aringarriak aurreikusi al dira? Etorri berriak euskalduntzeari begirakoak, etorri berrien integrazioari begirakoak, euskara planak garatzeari begirakoak, ziurtagiriak eskaintzea, itzulpen zerbitzuak, irizpideak betetzen ez direnerako isunak...

Ez - Euskara planaren bidez landu beharko da.



7. PROIEKTUAREN ONDORIOAK

8.ERANSKINAK

1. Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza

ERAGINA: 0,00 - Eragin positiboa

2. Tokiko euskararen ezagutza

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 3,00

Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzea etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da, beti ere, aukera dagoen heinean. Baina,

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** **Balioa:** 0,00

Euskaldunak ez direnen seme-alabek euskara ikasiko dute eta euskalduntzen joango dira. Dena dela, egongo dira euskara ikasiko ez duten helduak ere.

ERAGINA: 6,00 - Baxua

3. Tokiko euskararen erabilera

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Ertaina **Balioa:** 6,00

Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo askota jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Etxebizitza berriengatik ez da espero aldaketa handirik etor daitekeenik. Izatekotan hutsik geratuko diren etxeetara etor daitekezleelako euskara ez dakitenak.

ERAGINA: 24,00 - Handia

4. Hizkuntza paisaia

ERAGINA PROIEKTUA EGITEN ARI DEN ARTEAN

Eragin mugatua: eragin proiektua/plana garatuko den lekuan soilik nabarituko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 0,50

ERAGINA: 0,50 - Eragin positiboa

5. Egitasmoaren komunikazioa

ERAGINA PROIEKTUA EGITEN ARI DEN ARTEAN

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 1,00

Ez dago Udalaren esku, baina jarraipenerako aholkuak eman

ERAGINA: 1,00 - Baxua

6. Euskarazko zerbitzuen eskaintza

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin mugatua: eragin proiektua/plana garatuko den lekuan soilik nabarituko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

ERAGINA: 4,00 - Baxua

**GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA
“H.E. XVIII POTZUAGA-GAINA” EREMUARI DAGOKIONA**

2024ko Iraila

2. Dokumentua. “HIRIGINTZA ARAUAK”

Jarraian, proposatzen den aldaketa onduz Potzuaga-gaina eremuari dagokion Hirigintza Arau Partikular bateratu berria aurkezten da.

Donostia, 2024ko Iraila



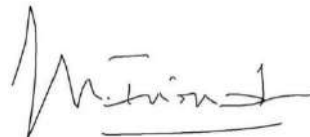
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatu

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-
Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

H.E. "XVIII – POTZUAGA-GAINA"

(Azalera: 29.489 m²)

I.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

- * Udalerriko bizitegi-eskariari erantzutea, bizitegi-garapen berri bat proposatuz, finkatutako hiri-eremuarekin jarraituz, eraikuntza irekiko bloke-tipologia batekin.
- * Sahatsaga eta Herrerieta kaleak elkartutakoan, zuzeneko okupazio aurreratuaren bidez gauzatuko dira, horretarako sinatutako hitzarmenen bidez, eta eremu osoaren gainerako garapena aurreikusten da.
- * Bizitegi-garapena antolatzea, eta, hori gauzatzeko, Urbanizatzeko Jarduketa Programak bi egikaritze-unitate edo gehiago mugatzea proposatuko du, jarraitu beharreko jarduketa-sistema finkatuz.
- * Eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna arrazoiz handitzea, egungo egoeran ekimenaren bideragarritasunari laguntzeko.
- * Udalerriko espazio libreen sistema orokorrean integratzeko behar den lurzorua lortzea, hilerriaren ondoko begiratoki gisa kokapen estrategiko batean.
- * Arean Herrerieta kalearen trazadura berrantolatzea, kale horren trazadura hobetzeko, proiektatutako eraikuntza gauzatu ahal izateko eta Potzuagako eremurako sarbidearekiko elkargunea hobetzeko.
- * Eremuaren garapenari dagozkion ekipamenduak eta espazio libreak antolatzea.
- * Eremua drainatze-baldintza egokiez eta ahalik eta iragazkortasun handienaz hornitzea, bizitegi-garapen berrirako beharrezkoak diren zerbitzu-azpiegiturak konpontzea eta energia-efizientziaren arloko neurriak sartzea.
- * Eremuaren mugaketa egungo egoerara egokitzea.
- * Eremu osoaren antolamendu xehatua zehaztea.
- * Donejakue bidearen eremuan jarraitutasuna hobetzea.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

II.- HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA.

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* **A.2/XVIII ZONA** (Eraikuntza irekiko bizitegia)..... **(Azalera: 26.085 m²)**

- Eraikitze baldintza bereziak:

- Sestra gainean antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna:21.000 m²(t)
- Zonako eraikigarritasuna (orientagarria):.....0,805 m²(t)/m²
- BPSErako (VPPS) gutxieneko eraikigarritasuna:..... 11.385 m²(t)
- BPE (VPP) tasatuetarako gutxieneko eraikigarritasuna:.....4.140 m²(t)
- Etxebizitza libreetarako gutxieneko eraikigarritasuna:5.175 m²(t)
- Hirugarren sektoreko erabileretarako gutxieneko eraikigarritasuna:300 m²(t)

· Sestra azpian antolatutako hirigintza eraikigarritasuna:

- . Gutxienekoa:9.110 m²(t)
- . Gehienez:15.630 m²(t)

- Erabiltzeko baldintzak:

· Plangintza orokorrak A.2 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globaletarako ezarritakoak.

* **E.1/XVIII ZONA** (S.O. Komunikazioak)..... **(Azalera: 1.670.-m²)**

Zona horretako eraikuntza- eta erabilera-baldintzak Plan Orokor honetan zona horretarako oro har ezarritakoak dira.

* **E.1/XVIII ZONA** (S.O. Espazio Libreak)..... **(Azalera: 1.734.-m²)**

Zona horretako eraikuntza- eta erabilera-baldintzak Plan Orokor honetan zona horretarako oro har ezarritakoak dira.

2.- GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

* Lurzoruaren sailkapena:

- LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

- * Plangintzaren garapen- eta egikaritze-araubidea:
 - Antolamendu xehatua maila horrekin zehazten da dokumentu honetan.

- * Aurreikusitako hirigintza-garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidea:
 - Eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena programatzeko eta gauzatzeko araubidearen baldintza zehatzak eta behin betikoak sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan (HJP) zehaztuko dira.

 - Dagoeneko gauzatuta dagoen bide-sistema orokorra egikaritzeko kostuak ordaintzea ez da garapen berriaren karga izango, horren inguruan sinatutako hitzarmenetatik ondorioztatzen dena izan ezik.

- * Jarduketa-programa:
 - HJP hori udalean aurkeztuko da, gehienez ere urtebeteko epean, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. HJP horretan, eremua gauzatzeko hurrengo programazioa zehaztuko da.

III.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

- * Eremuko zonakatze xehatuaren baldintzak eta, bereziki, ondoriozko hirigintza-partzelak dokumentu honetan definitzen dira eta grafikoki adierazten dira II.3 planoan.

- * Identifikatutako hirigintza-lurzatiak, era berean, dagozkien birpartzelatze-proiektuak formulatzean zaitu ahal izango dira, betiere gutxienez 200 m²-ko lurzattia badago.

- * Hirigintza-eraikigarritasunaren araubide juridikoa eta erabilera-baldintzak:
 - . Bizitegi-eraikigarritasuna (Babes Publiko Soziala): 11.385 m²(s).
 - . Bizitegi-eraikigarritasuna (Babes Publiko Tasatua): 4.140 m²(s).
 - . Bizitegi-eraikigarritasuna (Librea): 5.175 m²(s).
 - . Hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: 300 m²(s).
 - . Garajeen eta erabilera osagarrien eraikigarritasuna (sestra azpian):15.630 m²(s).

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

* Eraikitzeko baldintzak:

Bizitegitarako hiru lurzati identifikatzen dira, nahiz eta, gero, partzelaren gutxieneko tamaina kontuan hartuta, partzelak zatitu ahal izango diren.

- a.20.1. Lurzatia.
 - Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - . Sestra ganean:
 - Babes publiko sozialeko etxebizitzetarako bizitegi-erabilera: 11.385 m²(s).
 - Babes publikoko etxebizitza tasatuetarako bizitegi-erabilera: 4.140 m²(s).
 - Hirugarren sektoreko erabilera beheko solairuan: 300 m²(s).
 - . Sestra azpian: 13.040 m²(s).
 - Beheko solairuko eraikigarritasun fisikoa: 300 m²(s).
- a.20.2. Lurzatia.
 - Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - . Sestra ganean:
 - Bizitegi-erabilera librea: 3.450 m²(s).
 - . Sestra azpian: 1.808 m²(s).
- a.20.3. Lurzatia.
 - Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - . Sestra ganean:
 - Bizitegi-erabilera librea: 1.725 m²(s).
 - . Sestra azpian: 782 m²(s).
- g.00.1. Lurzatia.
 - Eraikigarritasun fisikoa: 1 m² (s)/m² sestra ganean eta 0,66 m² (s)/m² sestra azpian.

Eraikuntza-baldintzak, bestalde, arau partikular honen eremuari buruzko grafikoetan eta II.4 planoan zehaztutakoak dira. Sestrapeko garajeetara sartzeko pasabideen identifikazioa gutxi gorabeherakoa da.

a.20.1 lurzatiaren zati baten ganean plaza bat antolatu da, eta, horretarako, sestra azpiko garajeen solairuaren ganean landaretza ezartzea eta zerbitzu-azpiegiturak igarotzea errazteko altuera egokia izango duen espazio bat aurreikustea proposatu da.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

* Bizitegi-eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak:

- Eraikuntzaren gehineko profila: IV + ático/II
- Eraikuntzaren gehineko alturera (atikoak izan ezik -+ 3,00 m.): 13,50 m.

Nolanahi ere, Arau Berezi honetako grafiko bakoitzean lurzati bakoitzerako xedatutakoari jarraituko zaio.

* Jabetza- eta erabilera- baldintzak:

Plan honetan azpizona xehatu ordenatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak, Arau Berezi honen eremuari buruzko grafikoetan zehaztutakoaren arabera.

Merkataritza-erabileretara bideratutako eraikin berriaren beheko solairuek, neurri batean, azalera hori eduki ahal izango dute, bai atariak antolatze eta goiko solairuetako bizitegi-erabilerarako beharrezkoak diren erabilera osagarriak egiteko (bizikletak aparkatzeko gelak eta instalazioak, trastelekuak...), bai arrapalak eta garajeetarako sarbideak jartzeko. Hala ere, ezin izango dute ekipamenduetarako eraikigarritasun fisikoa xedatu.

a.20.1 lurzatian, erabilera publikoko zortasunaren mende dagoen espazio bat identifikatzen da, eta, bertan, plaza antolatzen da, II.4 planoan jasotzen den bezala.

Gainera, zuzkidura publikoetarako lurzati hauek identifikatu dira:

- e.11.1:

Bide-sistema orokorrari dagokio.

1.670 m²-ko azalera du.

- e.12.1:

Akerregi, Akerregi, Herrerieta eta Sahatsaga kaleei dagokie.

5.657 m²-ko azalera du.

- e.12.2:

Bat dator Sahatsaga kalearekin eta hilerrira sartzeko kalearekin.

3.644 m²-ko azalera du.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

- f.20.1:
Espazio libreen sistema orokorrari dagokio.
1.734 m²-ko azalera du.
- f.20.2:
Plaza berriaren inguruan antolatutako parkea da.
4.022 m²-ko azalera du.
- f.20.3:
Lormendiko aldaparen ondoko parke antolatua da.
2.294 m²-ko azalera du.
- g.00.1:
Antolatutako ekipamendurako lurzatiari dagokio.
841 m²-ko azalera du.

Ondoriozko lurzati-tipologiei aplikatu beharreko araubide orokorra indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritakoa da.

2.- URBANIZAZIO-OBRAK ETA HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

* Eremua antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra guztiak, lehendik dauden bideak aldatzeari dagozkionak barne, eremua udalerriko hiri-eremuan behar bezala integratzea ahalbidetzen dutenak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako kargak dira. Obra horretatik kanpo geratzen da Herrerrieta eta Sahatsaga kaleen loturari dagokion eremuan gauzatutako obra; hala ere, horri dagokionez, Udalak eta zenbait jabe sinatutako hitzarmenetan ezarritakoari jarraituko zaio, hitzarmen horiek konpentsazio bat ematen dieten lursailak alde aurretik eskuratzeko.

* Horien artean sartzten da irisgarritasun unibertsala bermatzeko beharrezkoa dena: eremuan igogailu publiko berri bat ezartzea; aireko linea elektrikoa lurperatzea eta transformazio-zentro berri bat aurreikustea; eta, era berean, drainatze-sarea, lekuan urak behar bezala biltzea bermatuko duena.

* a.20.1 lurzatian planteatutako antolamenduaren garapenaren eta exekuzioaren testuinguruan, erabilera publikoko zortasunaren mende dagoen plaza antolatuaren gainazala urbanizatuko da.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

3.- HIRIGINTZA KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK.

Baldintza horiek eremuan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan (HJP) eta programa garatzeko sustatu beharreko proiektuetan zehaztuko dira.

II.5 planoan jasotzen den bezala, eremuko lursailak, dagozkien ondorioetarako, jarduketa integratuko eremu batean sartuko dira, eta HJPak bi egikaritze-unitate edo gehiago aurreikusiko ditu eremu horretan.

Lursail horien titularrak, edozein izanda ere, eremu horretan sortzen diren hirigintza-eskubideen eta/edo balio ekonomikoaren esleipendun izango dira, indarrean dauden xedapenetan eta Sahatsaga eta Herrerieta kaleetako bide-konexioa aldez aurretik egiteko Udalak eta zenbait jabek sinatutako hitzarmenetan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

Lotura horri dagozkion urbanizazio-obrak egikaritzea eta ordaintzea, jada gauzatuta badaude, ez dira eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako hirigintza-kargatzat hartzen.

HJPak Arau Subsidiarioen garapenean sustatu beharreko urbanizazio-erregimena zehaztuko du, arau horietan eta arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

Hitzarmen-sistemaren bidez jardutea aurreikusten da, ekimen pribatuak epe barruan esku hartzen ez badu Administrazioak beste sistema bat hautatzeko aukerari kalterik egin gabe.

Erabileren haztapen-koefizienteak dokumentu honetan ezarritakoak dira, hargatik eragotzi gabe ondoz ondoko faseetan zehaztea (HJP eta birpartzelatze-proiektuak).

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako (bideak eta espazio libreak) hirigintza-esparruko lursail guztiak integratzen dira, horiek lortzeko, gauzatzeko eta finantzatzeko, bai egikaritze-araubide eta programazio orokorrari dagokionez zehaztutakoaren arabera mugatu beharreko jarduketa integratuaren eremuan, bai, a posteriori, dagozkion egikaritze-unitateetan.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

Eremuan lehendik dauden txabola guztiak hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozela jotzen da. II.5 planoan grafikoki azaltzen dira.

IV.- INGURUMEN-EBALUAZIOAREN NEURRI ZUZENTZAILEAK, KONPENTSATZAILEAK ETA PAISAIA-INTEGRAZIOKOAK.

* Planaren parte den ingurumen-adierazpen estrategikoan ezarritako ingurumen-neurriak kontuan hartu beharko dira, ingurumen-organoak 2024ko maiatzaren 21ean emandako ingurumen-txosten estrategikoan xedatutakoaren arabera.

* Urbanizazio-proiektuak Jasangarritasun Energetikoaren Azterlanean xedatutakoaren arabera idatziko dira. Bereziki:

- Ibilgailu elektrikoak eta energia alternatiboek propulsatutakoak kargatzeko instalazioen ezarpena aurreikusiko dute.
- Eraikuntzak sortutako hondakinen kudeaketa ebatziko dute.
- Energetikoki eraginkorrak diren espazio publikoko argiztapen-neurriak aurreikusiko dituzte, eta, era berean, argi-kutsadura saihestuko dute.
- Aurreikusitako espazio publikoan bizikleta-aparkalekuak ezarriko dituzte.

* Urbanizazio-proiektuek kaleen lerroak eta parke eta plazetan aurreikusi beharreko zehaztasun antolamendua ezarriko dute, aplikazio-estandarra betez eta balizko bero-boladen arriskuari aurre egiteko klima-babesleku baten antolamendua bermatzeko moduan, klima-aldaketaren erronkaren aurrean aurreikusi beharreko neurri gisa.

* Urbanizazio-proiektuek ahalik eta iragazkortasun handiena lortzeko behar diren neurriak izango dituzte, eta drainatze jasangarriko sistemak izango dituzte.

* Urbanizazio-proiektuek honako gidalerro hauek izango dituzte kontuan:

- Ur-horniduraren arloan:
- Obraren fase guztietan hornidura bermatzeko beharrezkoak diren behin-behineko desbideratzeak kontuan hartu behar dira.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.
- Obra egin aurretik, Gipuzkoako Urak sozietatearekin adostu beharko dira egungo alta-sarea mozteko irizpideak eta jarduketak.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

- Ur-harguneak:
- Ur-hargune guztiek kontagailua izango dute.

- Ur beltzen sarea:
- Saneamendua obra-eremu osoan bereizita proiektatuko da.
- Egungo sarearekin aurreikusitako konexio-puntuak adierazi beharko dira.
- Hornidura-saretik ez datozen urak, hala nola drainatzeak... ezingo dira hotz-saneamenduko sarera konektatu.
- Egungo sare unitarioak sare bereizle bihurtzeko jarduketak bultzatu beharko dira.

- Euri-uren sarea:
- Neurriak ezartzeko, EAeko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralaren Azterlan Plubiometrikoaren edukia hartuko da kontuan. Horren arabera, eremu horretako prezipitazio-isomaximoak 250 mm/egun dira 500 urteko birgertatze-aldirako, eta horrek esan nahi du drainatze-obra guztiak diseinatzeko kontuan hartuko direla prezipitazio horiek, dagozkien errepikatze-emariekin lotuta.

- Jarraibide orokorrak:
- Proiektuak gauzatzeko, indarrean dagoen EKTan, Bajako Sarea Arautzen duen Ordenantzan eta Gipuzkoako Ur Kontsorzioaren Kolektorea Isurtzeko Erregelamenduan zehaztutakoa bete beharko da.

- * Urbanizazio-proiektuek hirigintza-oztopoak ezabatuko dituzte.

- * Urbanizazio-proiektuek eraikin berria paisaian integratzeko behar diren neurriak jasoko dituzte, batez ere hilerritik hurbilen dagoen ingurunean.

- * Eragindako gainazaletik landare-lurzoruaren goiko geruza aterako da, gaitasun agrologiko handieneko lurzoruei arreta berezia eskainiz, eta horretarako aurreikusitako zona edo zaborte-giren batera erretiratuko da, ondoren lurzoria eta landaredia lehengoratzeko erabiltzeko.

- * Eraikin berrien eraikuntza-proiektuetarako, oro har, instalazio berriztagarriak sartzea gomendatzen da.

H.E. "XVIII" (Jarrai.)

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK.

Kontuan hartu behar da, dagozkion ondorioetarako, itsasertzeko eremuaren inguruetan dagoen eremua, eta, ondorioz, eremua Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen eta haren aldaketen Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren (ILJP) eragin-eremuaren (500 metro) barruan dagoela, II.1 planoan azaltzen den bezala.

Eremua bizitegi-eremu akustiko izateari lotutako baldintzak aplikatuko dira, II.7 planoan jasotakoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Katalogoan sartzen da eremua zeharkatzen duen Donejakue bidearen trazadura, Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu Multzoko kategoriarekin katalogatutako elementuaren modalitatean, maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretuan xedatutakoaren arabera (66/2022 Dekretua, Sailkatutako Kultura Ondasun gisa sailkatzeko Dekretua aldatzen duena).

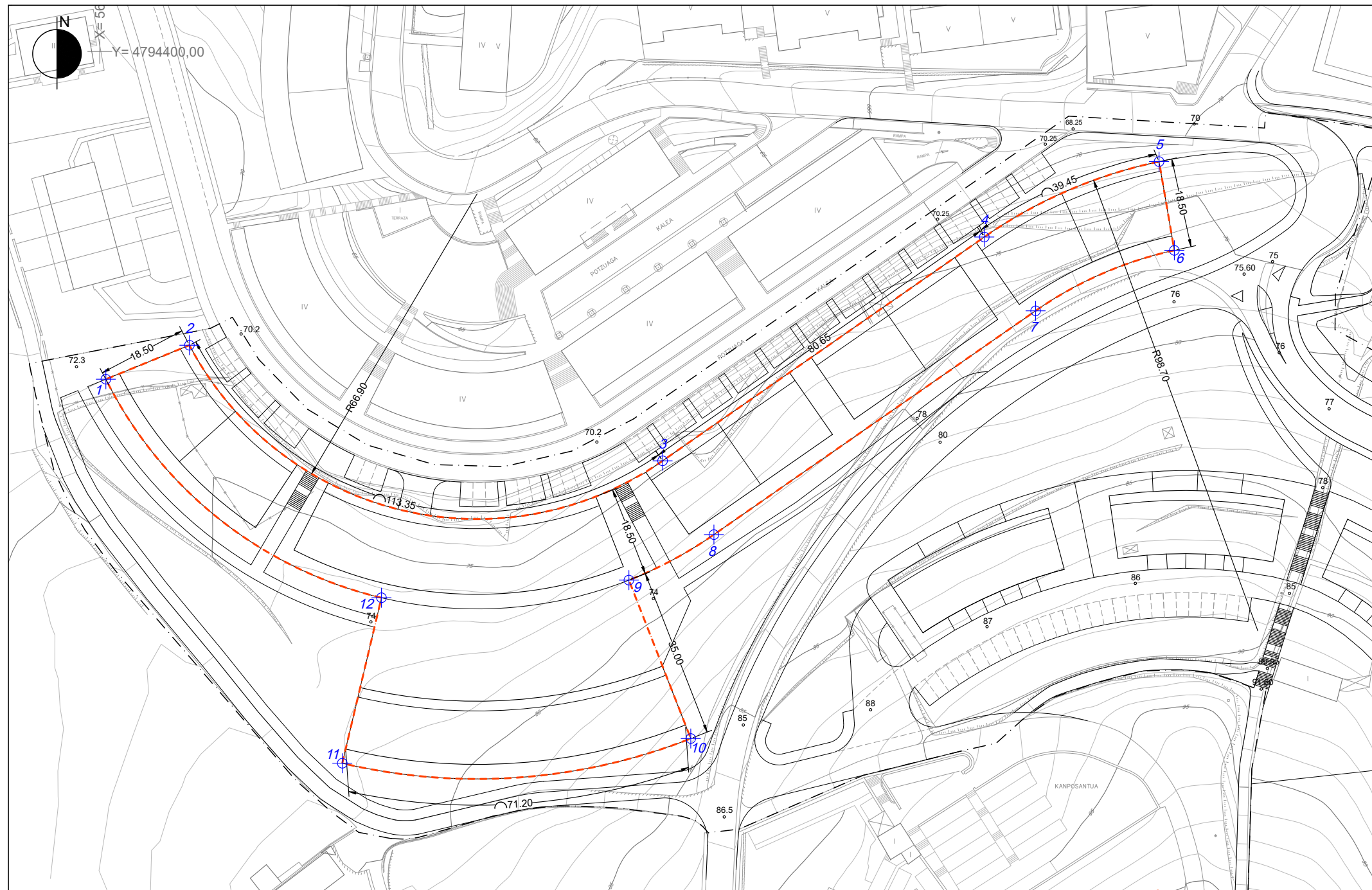
II.8 planoan, trazadura identifikatzen da, eta II.11 planoan, gutxi gorabehera, erromesak eremuan zehar ibiltzeko aurreikusitako espalo berria azaltzen da.

VII.- GRAFIKOAK.

- a.20.1. Lurzatia: 1, 2.1 eta 2.2 Grafikoak.
- a.20.2. Lurzatia: 1 eta 2 Grafikoak.
- a.20.3. Lurzatia: 1 eta 2 Grafikoak.

VIII.- BABESTUTAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA OSORIK BETETZEA.

Proposamena bat dator Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 15.2 artikuluan berariaz xedatutakoarekin, dokumentu honen memoriaren 10. eranskinean jasotzen den likidazio-txostenean justifikatzen den bezala.



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LURZATIAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA RASANTE PROYECTADA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
a.20.1

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564151.241	4794532.536
2	564168.442	4794539.533
3	564265.853	4794515.743
4	564332.076	4794561.798
5	564368.053	4794577.321
6	564371.200	4794559.056
7	564342.639	4794546.610
8	564276.415	4794500.555
9	564258.915	4794491.193
10	564271.650	4794458.592
11	564199.911	4794453.506
12	564207.977	4794487.565

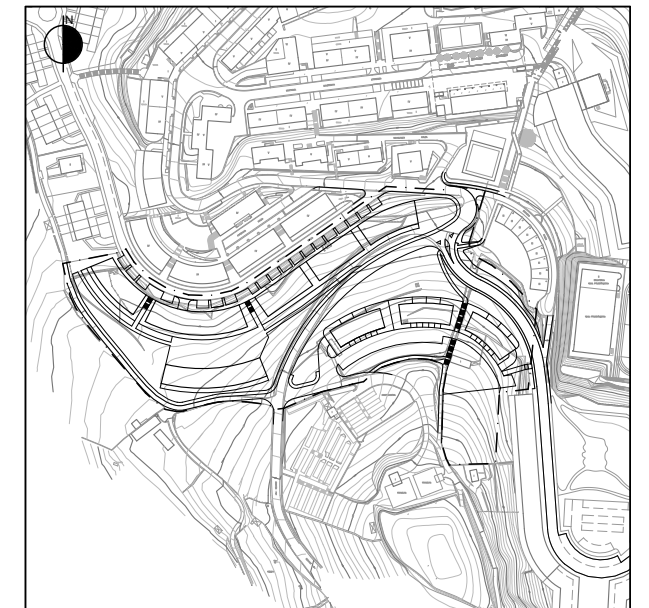
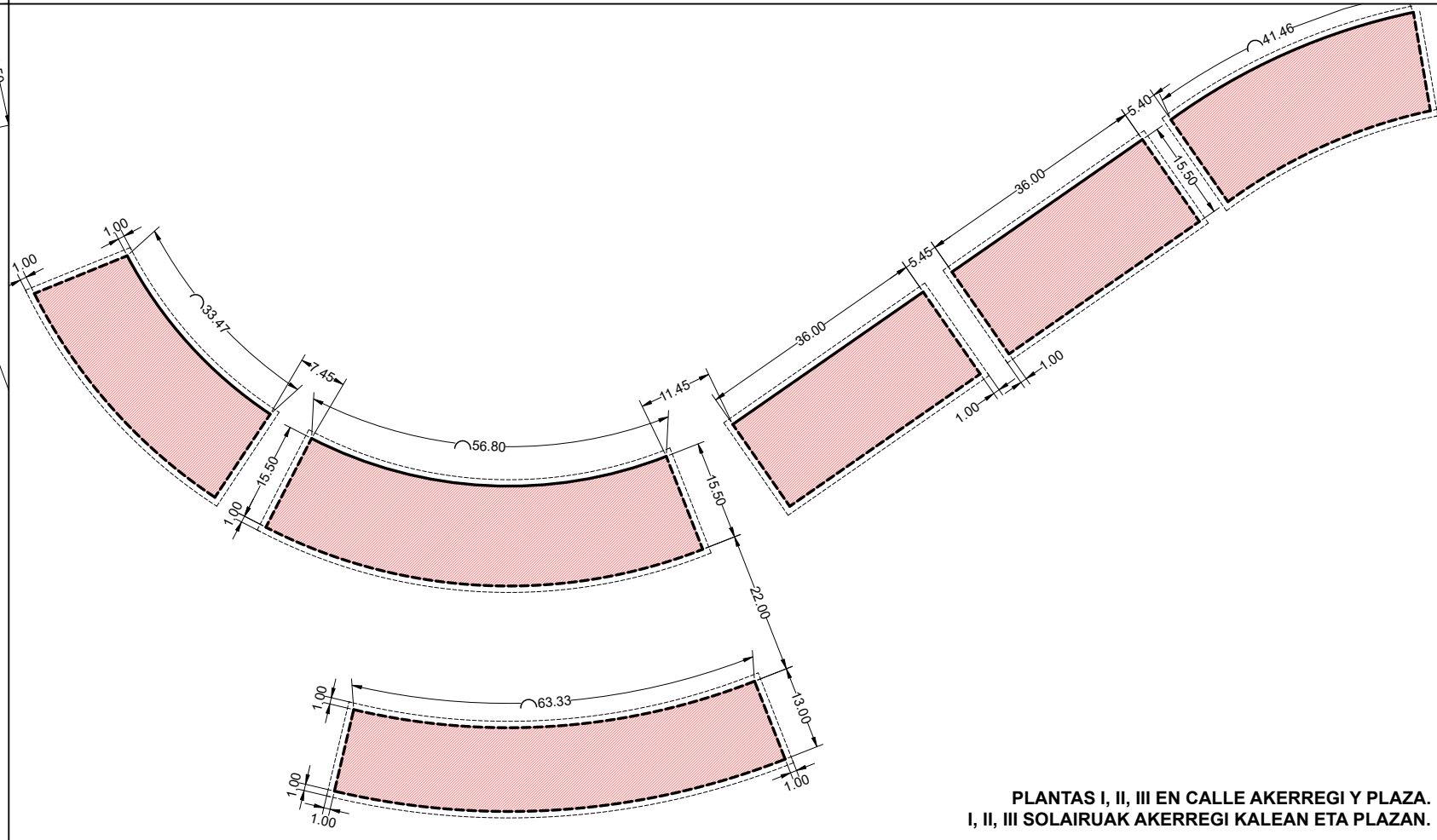
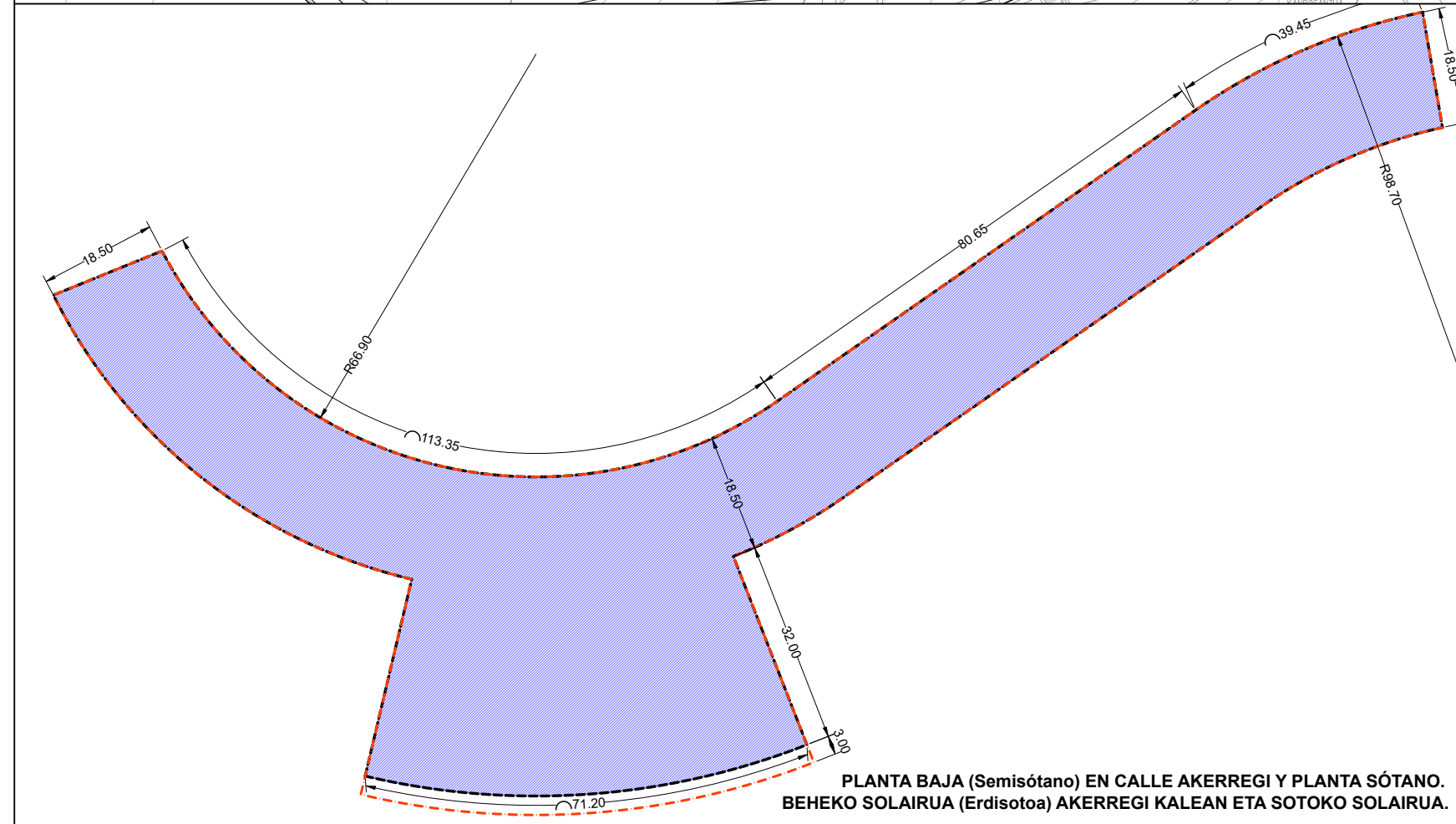
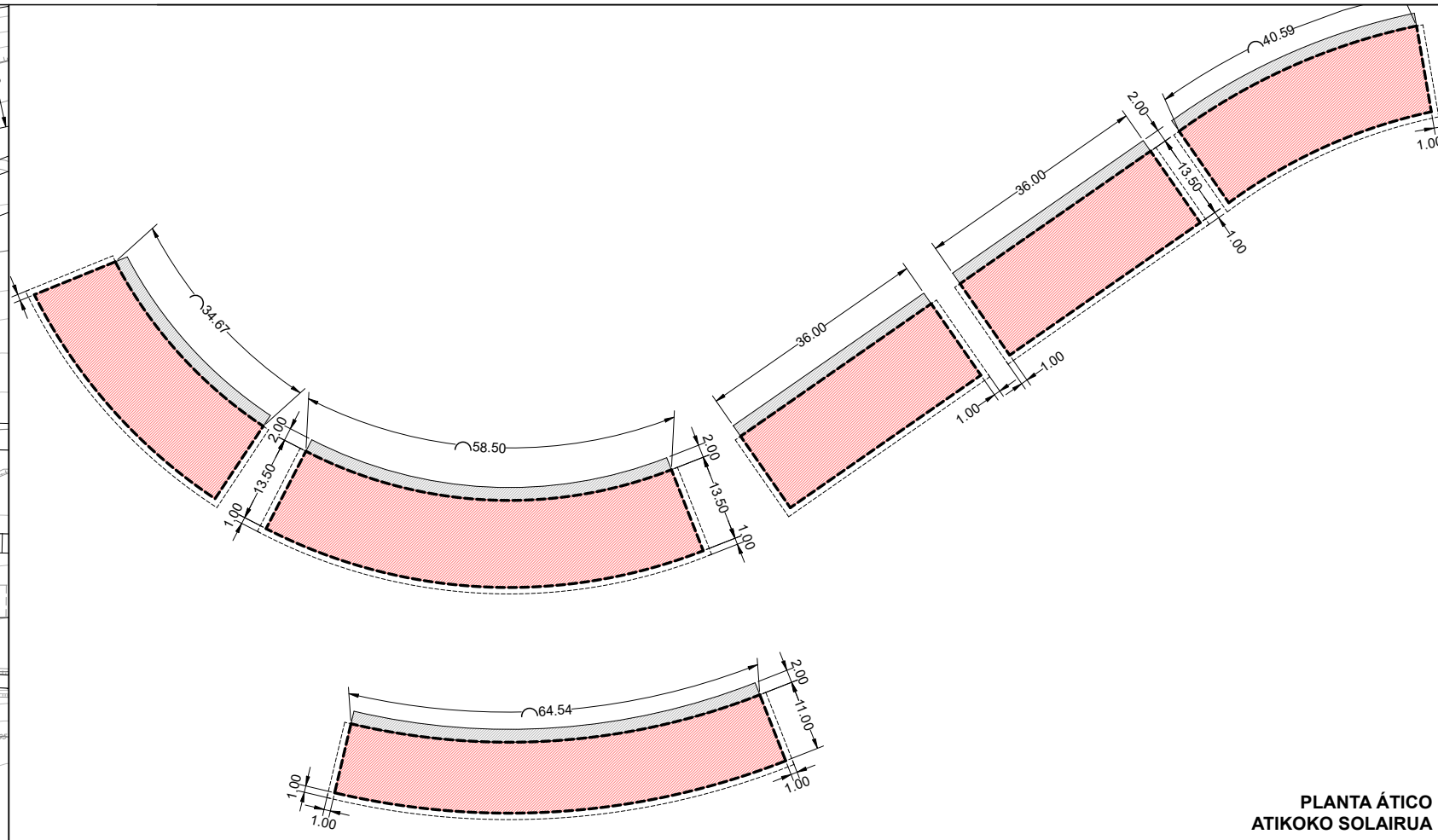
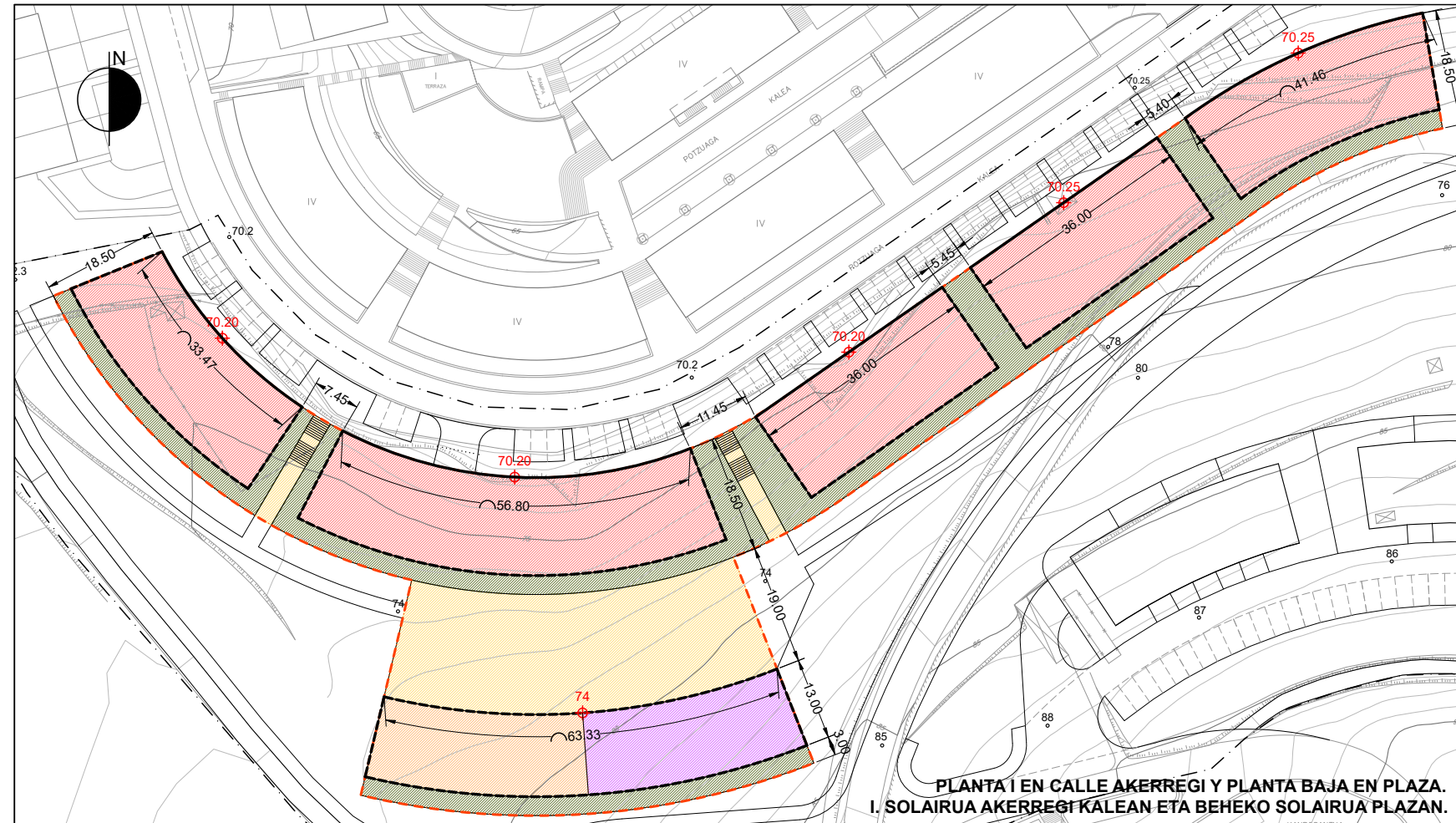


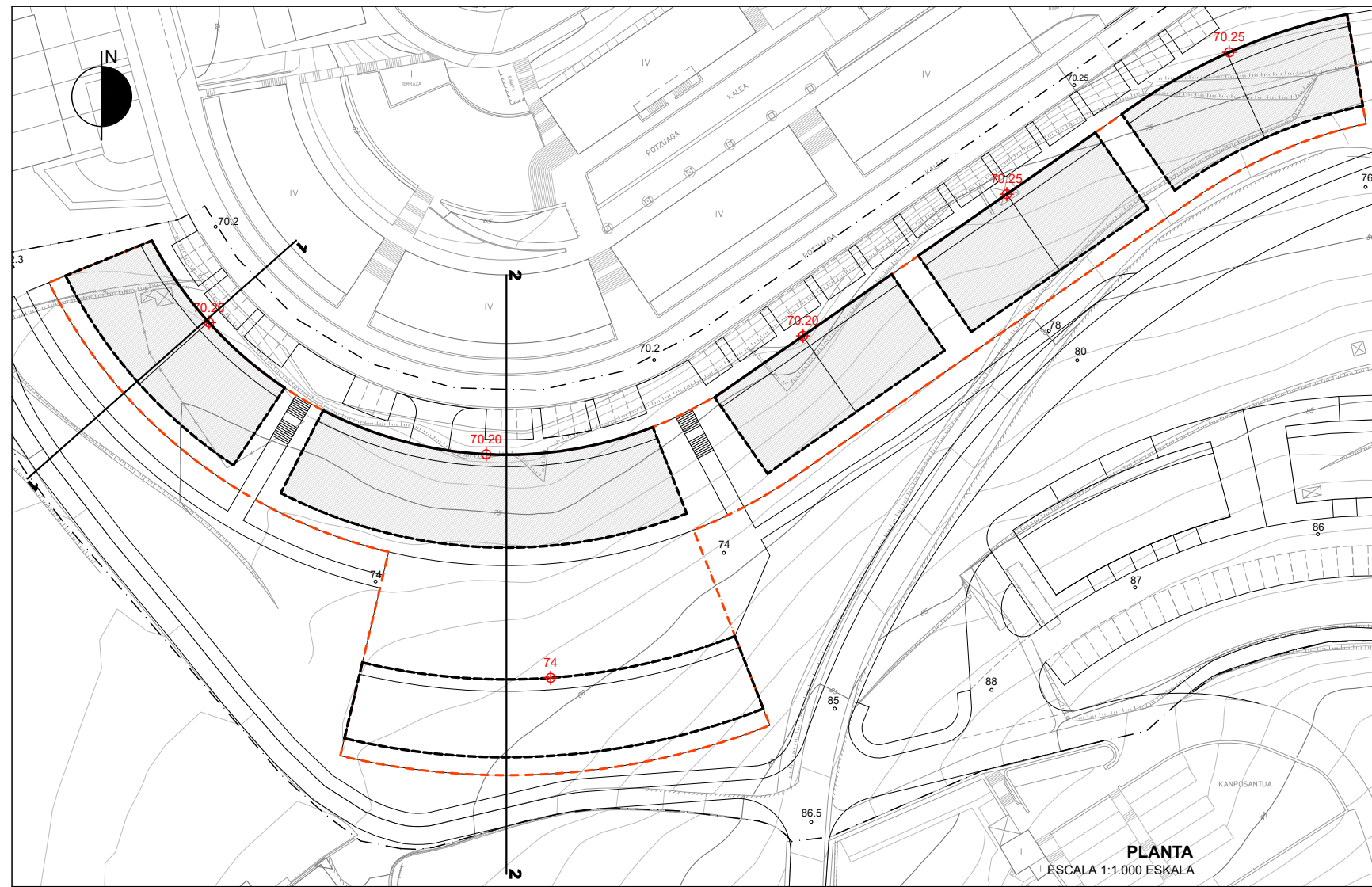
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y
 ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
 IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA
 ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



**AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
 a.20.1**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOIA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPEÑA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**GRÁFICO 2.1 GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS.
 ERAIKITZE, ERABILITZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK
 ESCALA 1:1.000 ESKALA**



AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
LURZATIA/ PARCELA
a.20.1

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

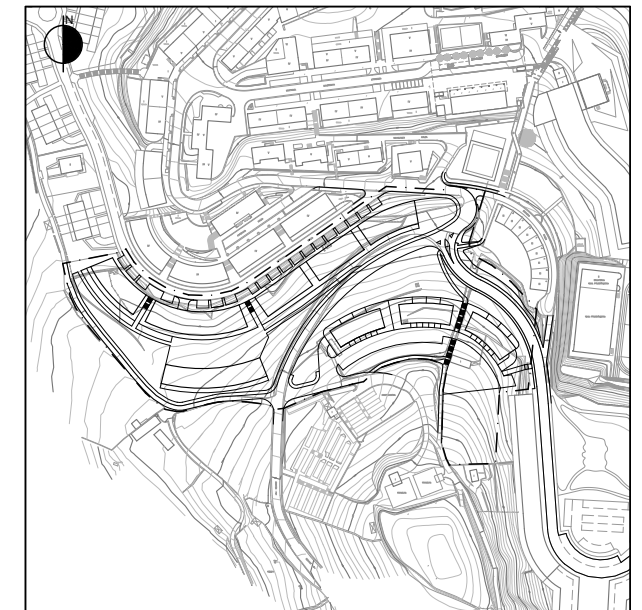
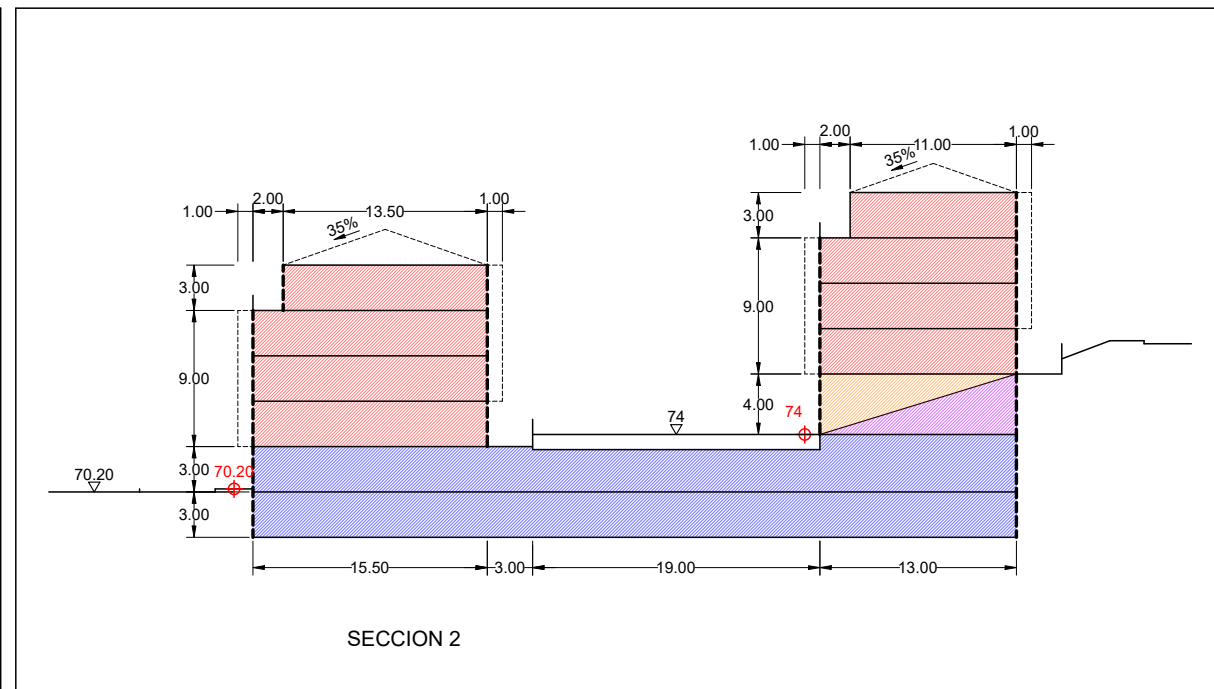
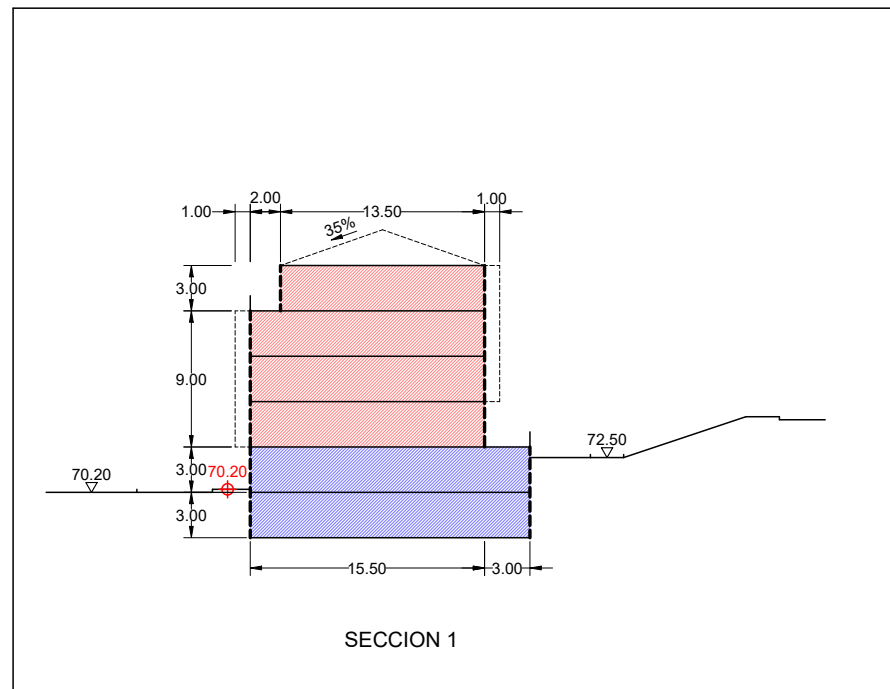


GRÁFICO 2.2 GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. SEKZIOAK
 ESCALA 1:500 ESKALA

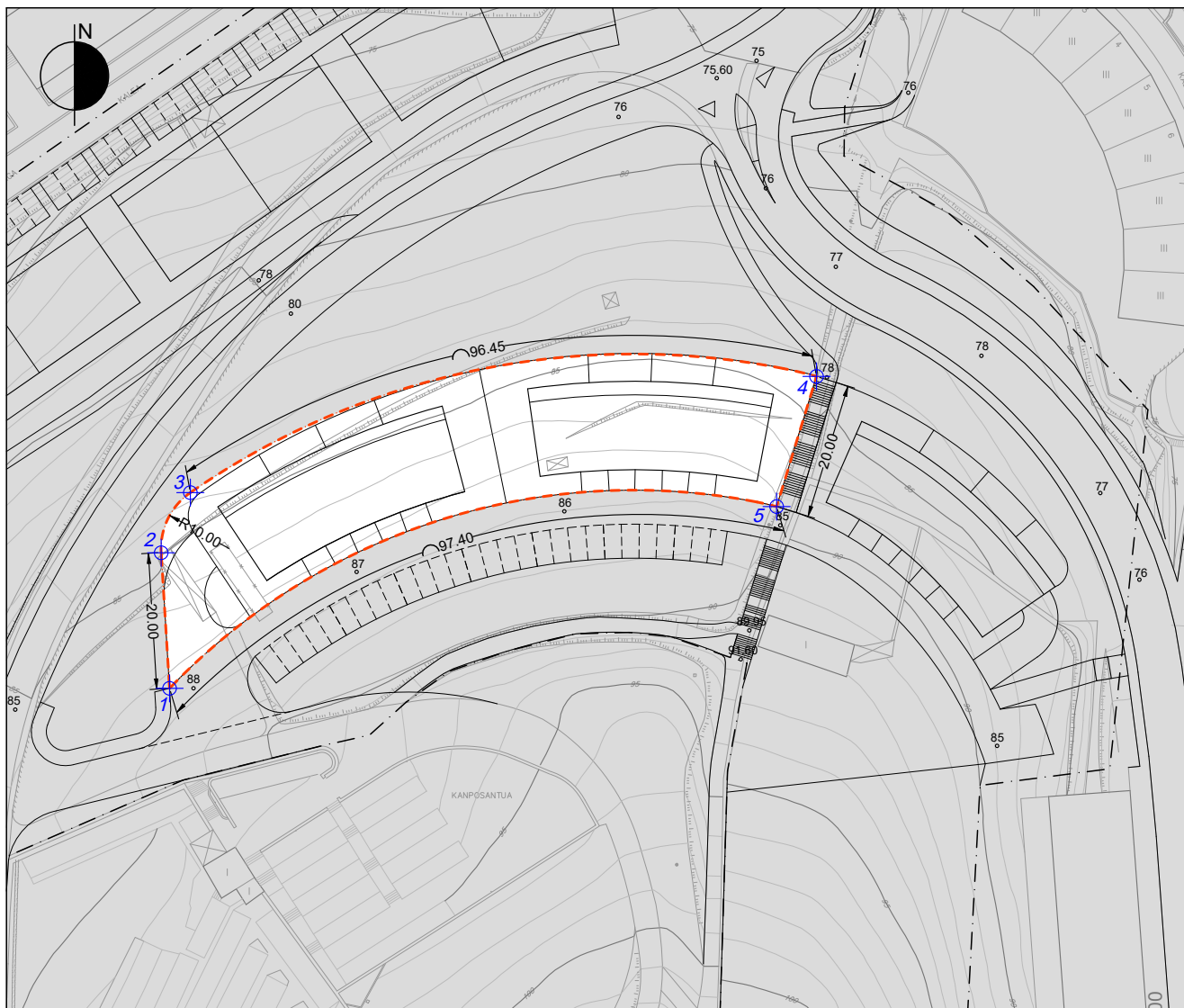


AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA



LURZATIA/ PARCELA

a.20.2

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA



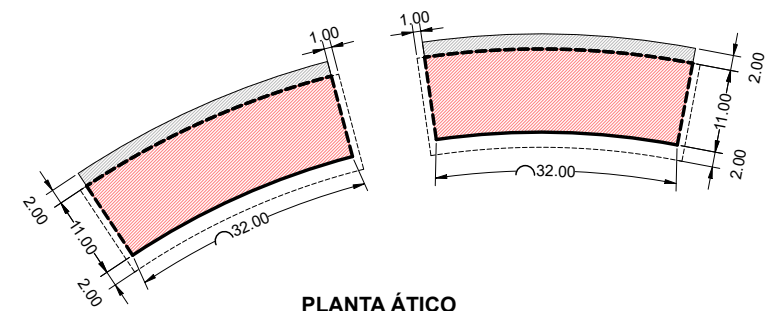
ESCALA 1:1.000 ESKALA

LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA  RASANTE PROYECTADA

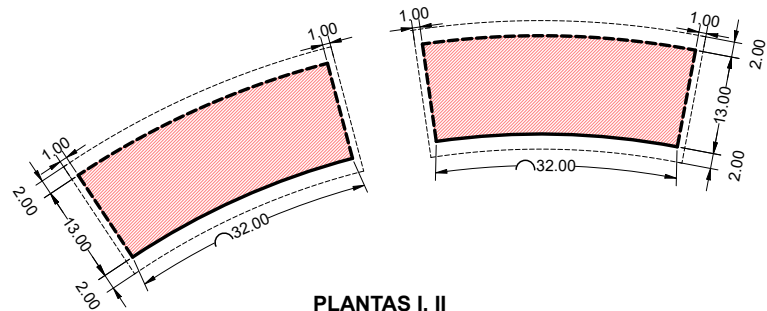
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564305.149	4794464.505
2	564303.917	4794484.428
3	564308.205	4794493.266
4	564400.230	4794510.344
5	564394.368	4794491.213

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

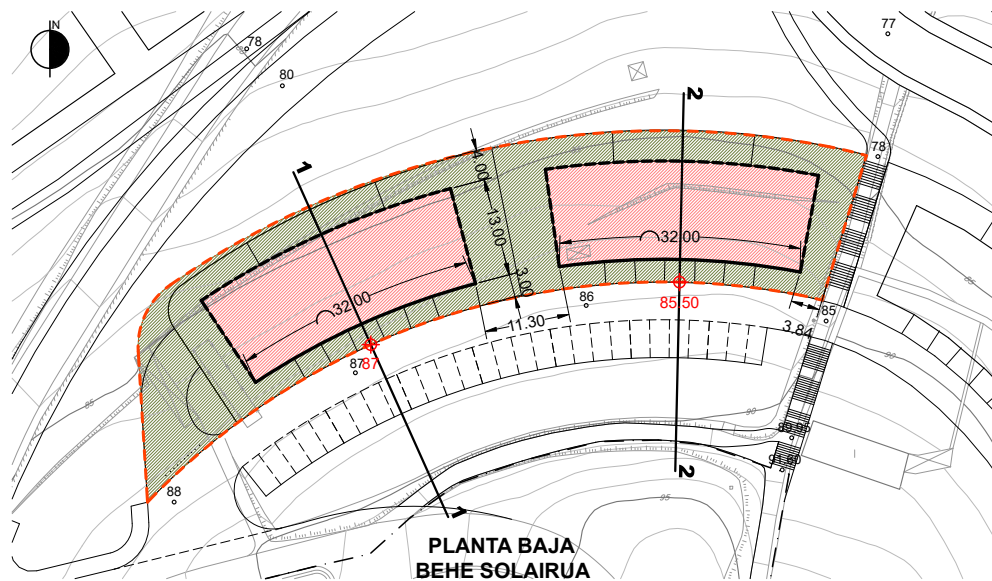
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



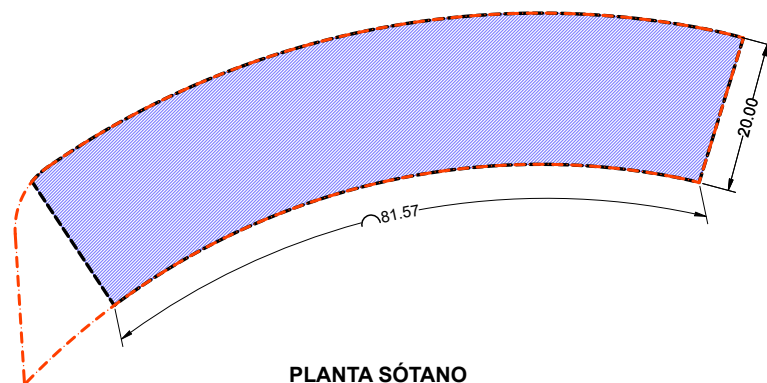
PLANTA ÁTICO
 ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
 I, II SOLAIRUAK

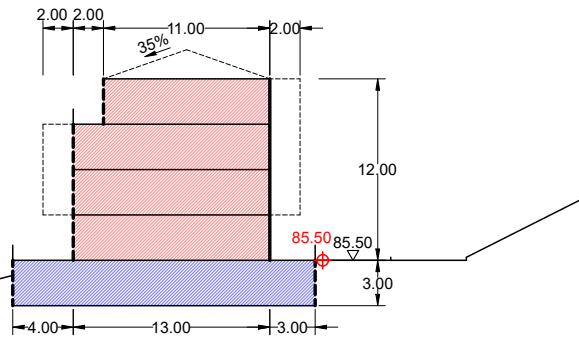


PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA

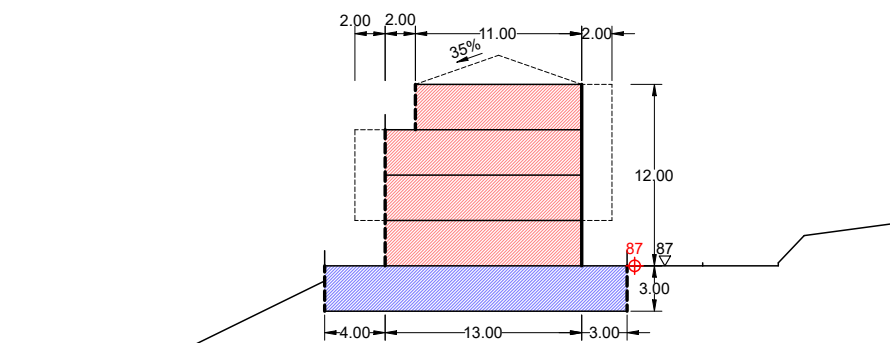


PLANTA SÓTANO
 SOTOKO SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 2
 2 SEKZIOA



SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
LURZATIA/ PARCELA
a.20.2

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBILEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA. BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

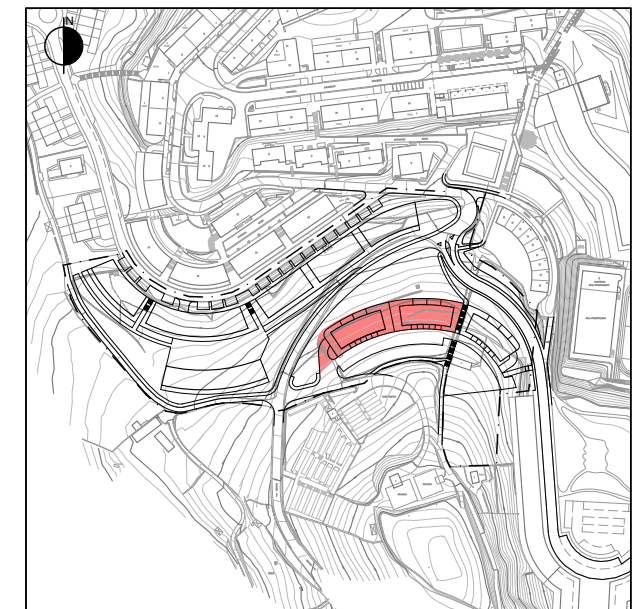
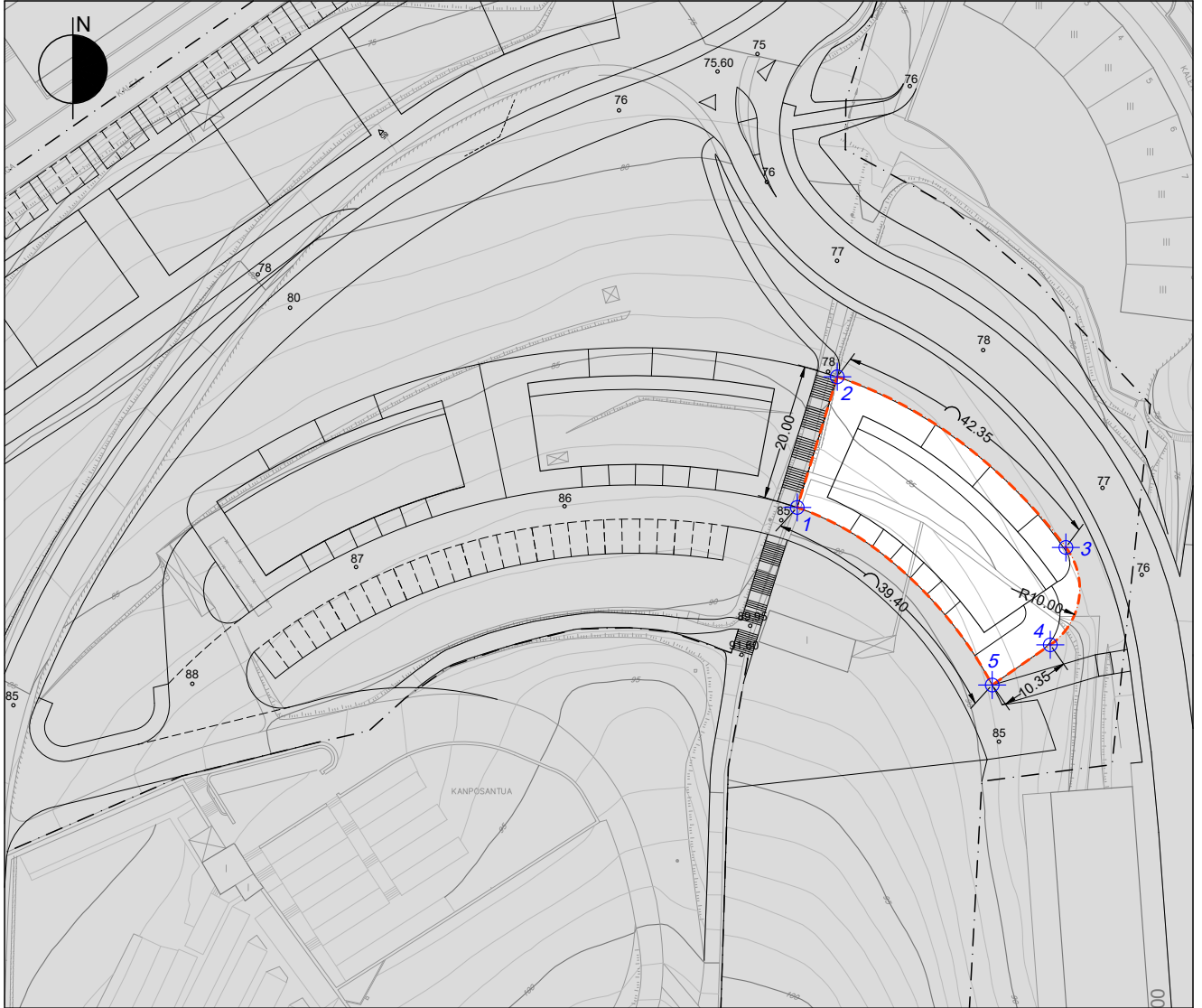




GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
PLANTAS Y SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
a.20.3

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

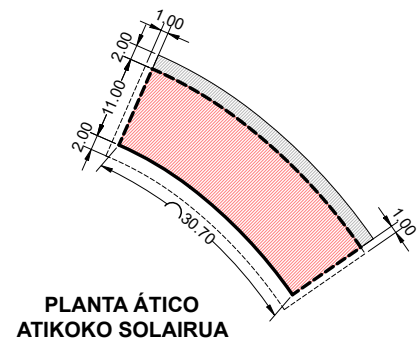


ESCALA 1:1.000 ESKALA

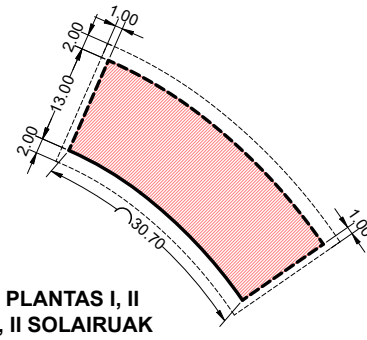
LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA  RASANTE PROYECTADA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564397.236	4794490.334
2	564403.098	4794509.465
3	564436.572	4794484.477
4	564434.288	4794470.219
5	564425.783	4794464.334

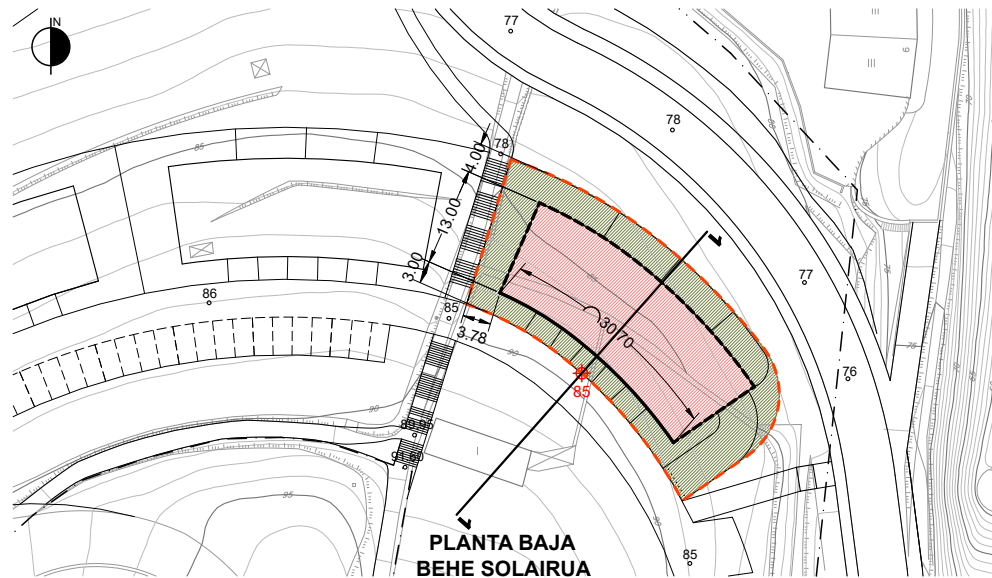
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



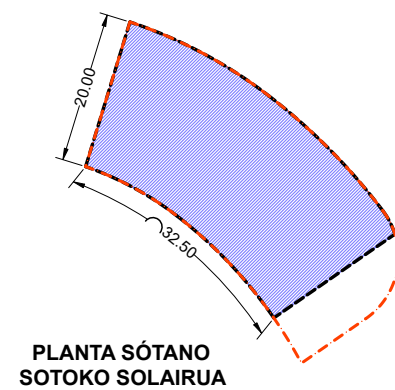
PLANTA ÁTICO
 ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
 I, II SOLAIRUAK

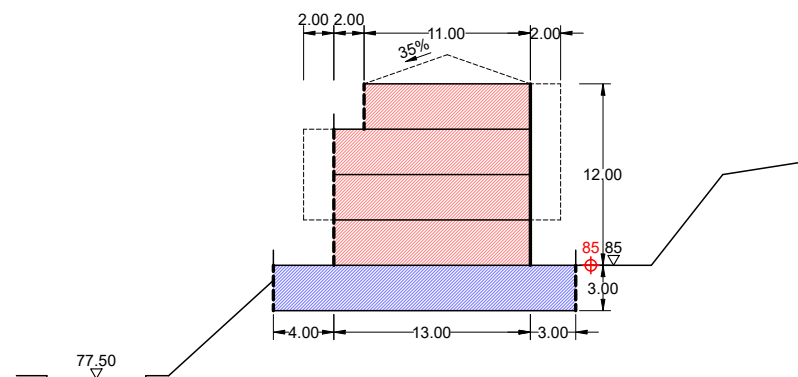


PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA



PLANTA SÓTANO
 SOTOKO SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
LURZATIA/ PARCELA
a.20.3

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

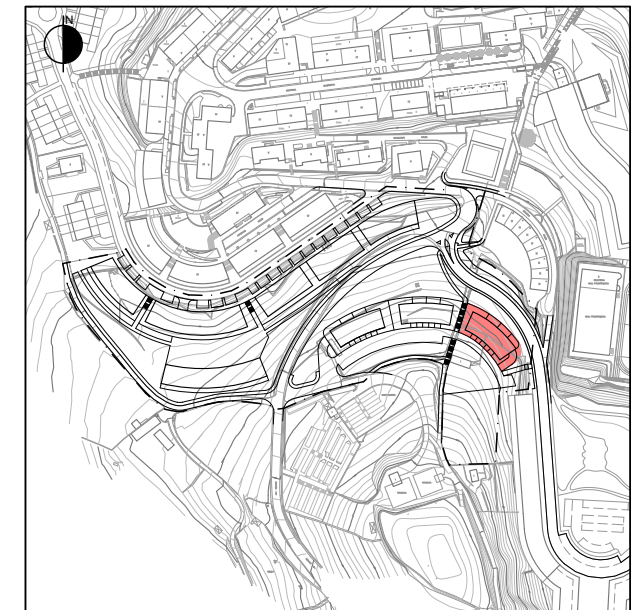


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
PLANTAS Y SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

3. Dokumentua

**"GAUZAPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
ETA JARDUKETA-PROGRAMA"**

AURKIBIDEA

I.-	Dokumentu honen xedea.....	1
II.-	Hirigintza-antolamenduko proposamenak eta jarduteko modalitateak, betearazteko.....	1
III.-	Hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena.....	1
IV.-	Aurreikusitako obren proiektzioa, exekuzioa eta ordainketa.....	2
V.-	Zuzkidura-lur publikoak lagatzea eta behar diren lurak.....	2
VI.-	Hirigintza-antolamendua gauzatzeko programazioa.....	2

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen xedea da plan honetan eragindako eremurako planteatutako hirigintza-antolamendua antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak zehaztea, bai eta haren programazioa ere, eta, zehazkiago, honako gai hauekin lotutakoak:

- * Hirigintza-antolamenduko proposamenak dagozkien jarduketa-modalitateekin lotzea, egikaritzeko ondorioetarako.
- * Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzea.
- * Obra publikoak eta urbanizaziokoak, eta horiek ordaintzeko eta egikaritzeko betebeharren banaketa.
- * Exekuzioaren programazioa.

Hurrengo epigrafeetan, esku hartzeko jarraibideak azaltzen dira.

II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA HORIEK DAGOZKIEN JARDUKETA-MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA, EGIKARITZEKO ONDORIOETARAKO.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik, Potzuaga-gainan planteatutako antolamendu-proposamenaren egikaritzea jarduketa integratu baten modalitateari lotzen zaio, baina dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa zehaztean zehaztuko dira kontuan hartu beharreko egikaritze- eta kudeaketa-baldintzak, eta, bereziki, dagozkien egikaritze-unitateak.

Hala ere, Planak xedatzen du gutxienez bi izan behar dutela.

III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA.

Antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna bat dator Potzuaga-gaina eremurako ezarritakoarekin: 21.000 m² (s) sestra gainean, sestra azpian baimendutakoaz gain.

Plan honek baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren edo eraikigarritasun haztatuaren esleipena bat dator indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin. Beraz, hori guztia eremuaren jabetzari dagokio, baina egikaritze-eremuaren eraikigarritasun haztatuaren % 15, urbanizazio-kargarik gabe, Udalarri laga beharko zaio. Testuinguru horretan, kontuan hartuko dira Udalak eta eremuko hainbat jabe sinatutako sei hitzarmenak, planaren memoriaren eranskin gisa erantsi direnak.

IV.- AURREIKUSITAKO OBRAK PROIEKTATZEA, GAUZATZEA ETA ORDAINTZEA.

1.- Aurreikusitako urbanizazio-obren proiektzioa eta egikaritzea honako xede eta irizpide hauetara egokituko da:

- Sustatu beharreko urbanizazio-proiektuen xede izango dira, eta sustapen hori a priori ekimen pribatutik egitea aurreikusten da. Eremitik kanpo zabalduko da, behar diren sestrak egokitzeko.
- Ereduaren sustapenak osorik egikarituko ditu.

2.- Aurreikusitako urbanizazio-obrak ordaintzea.

Eremua egikaritzearen ondoriozko urbanizazio-kargen kostuak haren sustapenari egokituko zaizkio, eta lehen aipatutako Udalari laga beharreko eraikigarritasuna urbanizazio-kargetatik libre egongo da.

V.- ZUZKIDURA-LUR PUBLIKOAK LAGATZEA ETA BEHARREZKO LURSAILAK LORTZEA.

Proposatutako antolamendua garatzeko, zuzkidura publiko gisa kalifikatutako lurzatiak dira, eta Getariako Udalari doan lagako zaizkio, behar bezala urbanizatuta. Bideak (galtzadak, aparkalekuak, espaloiak, oinezkoen ibilbideak...), espazio libre orokor eta lokalak (lorategiak, plazak...) eta ondoriozko ekipamendu-partzelak dira.

Planak ekipamendu publikorako erabiltzen duen beheko solairuko lokala ere doan lagako da, bere egitura eta itxiturak eginda dituela.

Ondoriozko lurzati horien esleipena dagozkien birpartzelatze-proiektuetan formalizatuko da.

VI.- PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO PROGRAMAZIOA.

Proposatutako antolamendua honako irizpide hauen arabera gauzatzea proposatzen da:

- * Potzuaga-gaina eremua hirigintzako jarduketa-programa (HJP) onartzea, arau subsidiarioen aldaketa hau onartu eta indarrean sartzetik urtebeteko epean.
- * Potzuaga-gaina eremuaren urbanizazio-proiektuak onartzea, aipatutako HJPearen zehazten diren epeetan.
- * Potzuaga-gaina eremua birpartzelatzeko proiektuak onartzea, aipatutako HJPearen zehazten diren epeetan.

* Urbanizazio-obrak egitea, aipatutako HJPean zehazten diren epeetan.

* Eraikuntza-obrak aipatutako HJPean zehazten diren epeetan hastea.


Donostia, 2024ko iraila



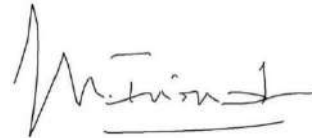
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

4. Dokumentua

"BIDERAGARRITASUN ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA"

"4.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA"

AURKIBIDEA

I.-	Dokumentuaren xedea.....	1
II.-	Ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak.....	1
III.-	Erabileren haztapen-koefizienteak eta hondar-balioa.....	1
IV.-	Urbanizazio-obrak eta horien balorazioa.....	4
V.-	Hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko memoria.....	5

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu honen helburua plan honetako hirigintza-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzea da.

II.- EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.

Premisa horietako batzuk indarreko lege-esparruan ezarritakoak dira, dokumentu honen xede den azterketa ekonomikoan eragina dutenak. Esparru hori, besteak beste, xedapen hauek osatzen dute:

- Estatuko Administrazioak sustatutakoak eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - . Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamendua (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa).
- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu eta indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - . 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.

III.- ERABILEREN ETA HONDAR-BALIOAREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

Proposatutako esku-hartzeak 21.000 m² (s) -ko eraikigarritasun urbanistiko berria ezartzen du sestra gainean, eta horietatik 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabilereara bideratzen dira; horrek esan nahi du 200 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, 100 m² (t) inguruko batez beste.

Hala, 11.385 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira (110 unitate inguru) eta 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako (40 unitate inguru); gainerako 5.175 m² (s) etxebizitza libreterako dira (50 unitate inguru).

Batez beste 100 m² (s) -ko etxebizitzak direnez, etxebizitzek 75 m² (erdi) inguruko batez besteko tamaina izango dute.

Horrez gain, sestra azpiko etxebizitzen garajeak eta eranskinak zuzkitzea aurreikusten da. Ondorio horietarako, 9.110 m² (s) hartzen dira kontuan, eta horietatik 3.300 m² (s) babes sozialeko etxebizitzetako garajeetarako erabiltzea aurreikusten da, 1.200 m² (s) etxebizitza tasatuetako garajeetarako, eta 4.610 m² (s) prezio libreko garajeetarako.

Erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko, jarraian, irizpide horiekin, hurrengo hurbilketa egingo da, bere garaian birpartzelatze-proiektuetan beharko diren koefizientei kalterik egin gabe.

A.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa babes publiko sozialeko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunean (salmentako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza zaharraren – BOE – modalitate parekagarrian):

* Salmentako oinarrizko prezioa:	1.808,53 €/m ² (erab.).
* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:	
- Azalera, guztira:	100 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33):	75,00 m ² (erab.)/etxeb.
* Salmentaren balio osoa: (1.808,53 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14) + (15 x 1)))	155.714 €/etxeb.
* Salmentako batez besteko balioa:	1.557,14 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	1.000 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(1.557,14 / 1,30) - 960]:	237,80 €/m²(s).
Aurreikusitako eraikuntza-tipologiaren ondorioz, 1,30eko K balioa erabiltzen da.	
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren gehineko eragin-balioa (Gehienez salmenta-prezioaren %20): Betetzen da.	311,42 €/m ² (s).

B.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa etxebizitza tasatuari lotutako eraikigarritasunean (ET):

* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:	
- Azalera, guztira:	100 m ² (s)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33):	75 m ² (erab.)/etxeb.
* Salmentako batez besteko balioa:	
- Gehienez (legezko irizpideen arabera):	2.634,03 €/m ² (s).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	2.400 €/m ² (s).
* Salmentaren balio osoa:	240.000 €/etxeb.
* Eraikuntza-kostua:	1.075 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(2.400 / 1,40) - 1.060]:	654,28 €/m²(s).
Aurreikusitako eraikuntza-tipologiaren ondorioz, 1,35eko K balioa erabiltzen da.	
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (2.634,03ren %25): Betetzen da.	658,51 €/m ² (s).

C.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa sustapen libreko etxebizitzetarako eraikigarritasunean:

* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:	
- Azalera, guztira:	100 m ² (t)/etxeb.
- Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33):	75 m ² (erab.)/etxeb.
* Salmentaren balio osoa:	320.000 €/etxeb.
* Salmentako batez besteko balioa:	3.200 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	1.100 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(3.000 / 1,40) - 1.160]:	982,85 €/m²(s).

D.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikigarritasunean:

* Salmenta-prezioa:	1.000 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua (Ek):	500 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(1.000 / 1,40) - 400]:	314,28 €/m²(s).

E.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa etxebizitza babestuei (sozialak edo erregimen orokorrekoak) lotutako erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekua...) eraikigarritasunean.

* Salmentako oinarrizko prezioa (€/m ² (erabilgarri):	0,4 x 1.808,53
* Salmentako oinarrizko prezioa (bihurketa-indizea: 1,20):	602,84 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	325 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(602,84 / 1,30) - 375]:	88,72 €/m²(s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren %20): Betetzen da:	120,56 €/m ² (s).

F.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa etxebizitza tasatuei lotutako erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekua...) eraikigarritasunean.

* Salmentako oinarrizko prezioa (€/m ² (erabilgarri):	0,28 x 2.634,03
* Salmentako oinarrizko prezioa (bihurketa-indizea: 1,20):	885 €/m ² (s).
- Gehienez (legezko irizpideen arabera):	885 €/m ² (s).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	700 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	400 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(700 / 1,40) - 400]:	100,00 €/m²(s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren %25): Betetzen da:	221,25 €/m ² (s).

G.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa irabazizko eta sustapen libreko erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekua...) beste erabilera nagusi batzuetarako (bizitegia, hirugarren sektorea, ekipamendua...) eraikigarritasunean:

* Salmentako batez besteko balioa:	800 €/m ² (s).
* Eraikuntza-kostua:	400 €/m ² (s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa: [(800 / 1,40) - 425]:	146,42 €/m²(s).

Hori guztia bat dator 2022ko ekainaren 30eko Aginduan xedatutakoarekin.

Hortik ondorioztatzen dira haztapen-koefiziente hauek:

ERABILERA ETA ARAUBIDE EKONOMIKOA	ZENBATETSITAKO HONDAR-BALIOA	HARTUTAKO HAZTAPEN-KOEFIZIENTEA
BPSE (soziala)	237,80	1,00
BPET (tasatua)	654,28	2,75
EL (librea)	982,85	4,00
Komertziala	314,28	1,30
Garajeak BPSE (soziala)	88,72	0,37
Garajeak BPET (tasatua)	100,00	0,42
Garajeak Libreak	146,42	0,60

Horrek honako hondar-balio hau ematen du guztira:

- BPSE (soziala):	11.385 x 237,80 =	2.707.353
- BPET (tasatua):	4.140 x 654,28 =	2.708.719
- EL (librea):	5.175 x 982,85 =	5.086.248
- Komertziala:	300 x 314,28 =	94.284
- Garajeak BPSE:	3.300 x 88,72 =	292.776
- Garajeak BPET:	1.200 x 100 =	120.000
- Garajeak Libreak:	4.610 x 146,42 =	674.996

TOTALA 11.684.376 euro

IV.- URBANIZAZIO-OBRAK ETA HORIEN BALORAZIOA.

1.- Sarrera.

Balioetsi beharreko jarduketa eta obren zerrenda bat dator Potzuaga-gaina urbanizatzeko obren exekuzioarekin, ordainsariak eta dagozkion beste gastu batzuk barne.

Ez da sartu Sahatsaga eta Herrerieta kaleen konexioa dagoeneko eginda dagoena.

2.- Potzuaga-gaina urbanizatzeko obrak.

Eremurako proposatutako antolamenduaren arabera, leku horretan 200 etxebizitza berri inguru antolatu behar dira (110 inguru babes publiko sozialekoak – BPSE –, 40 inguru babes publiko tasatukoak – BPET – eta 50 libre – EL –), 100 m² (t) ingurukoak batez beste (75 m² erabilgarri).

Esku-hartzeak eremu osoa urbanizatzea aurreikusten du, zerbitzu-azpiegiturak eta, bereziki, beharrezko hartuneak ezartzea barne.

Horrela, bideak, espazio libreak eta berdeguneak zolatzea edo gainazalean tratatzea aurreikusten da, bai eta behar diren zerbitzu-sareak hobetzea edo ordezteak ere, sare elektrikoa lurperatzea eta transformazio-zentro berri bat instalatzea barne.

Arreta berezia jarri beharko da lurzoruaren zati handi bat iragazkor tratatzeko eta drainatzeko, bai eta ur-hornidurako sarean presioa erabiltzeko ere.

Lehen hurbilketa batean, Hirigintzako Jarduketa Programan eta, jarraian, urbanizazio-proiektuetan bere garaian behar den guztia alde batera utzi gabe, urbanizazio-kostu hauek zenbatetsi dira a priori.

* LUR MUGIMENDUAK urbanizazioari dagozkionak.	
P.Z.:	300.000 €.
* AZALERA URBANIZATZEA.	
Gainazal gogor eta bigunaren tratamendua, zuhaitzak, drainatzea, argiak eta altzariak barne.	
19.859 m ² x 200 €/m ² =	3.971.800 €
* ENERGIA ELEKTRIKOA: Aireko linea eta TZ berria lurperatzea.	
P.Z.:	400.000 €.
* IGOGAILU PUBLIKOA.	
P.Z.:	250.000 €.
* E.M. GUZTIRA	4.921.800 €
* E.M. GUZTIRA + 19% GG y BI (BEZik gabe)	5.856.942 €

Kostu horri plan eta proiektuen ordainsariak eta gainerako gastuak gehitu beharko zaizkio.

V.- HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.

1.- Sarrera.

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera ("22.5"), *hiri-ingurunearen gaineko jarduketak antolatzeak eta egikaritzeak – hirigintza-eraldaketak izan edo ez –, memoria bat egin beharko da, jarduketa horien bideragarritasun ekonomikoa ziurtatzeko, errentagarritasunari, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugei egokitzeari eta jarduketaren ondoriozko onuren eta kargen arteko oreka egokiari dagokienez, jarduketa-eremuan sartutako jabeentzat.*

Hala, plan honetan adierazitakoarekin bat etorritik, proposamenek, besteak beste, Potzuaga-gainan bizitegi-garapen bat aurreikusten dute.

Testuinguru horretan, eta memoria ekonomiko hau egiteko, erreferentziako hirigintza-parametroak, alde batetik, egungo errealitatearekin lotutakoak dira, eta, bestetik, plan honen ondoriozko hirigintza-, ingurumen- eta funtzio-proposamenarekin lotutakoak.

2.- Proposamen ondoriozko inbertsioak eta diru-sarrera nahikoak sortzea.

Aurrekoarekin bat etorritik, eta urbanizazioan hartu beharreko konponbideen zehaztapen zehatzagoa alde batera utzi gabe, urbanizazio-arloan egin beharreko inbertsioa kontrata bakoitzeko 6 milioi euro ingurukoa da, BEZik gabe, eta zenbateko hori, lortutako hondar-balioarekin (11,7 M €) alderatuta, haren erdia da gutxi gorabehera, eta, aldi berean, ordainsariak, erregistroa eta bestelakoak kenduta, lurzorua arrazoizko balioa sortzen da egungo egoeran.

Horrek erakusten du jarduera bideragarria dela, alde batera utzita zer baliabide behar diren Udalari dagokion bere aurrekontuen bidez zehaztea edo beste administrazio eta erakunde batzuekin dagozkion hitzarmenak egitea, hartutako konpromisoez gain.

Donostia, 2024ko iraila



Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

4. Dokumentua

"BIDERAGARRITASUN ETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA"

"4.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA"

AURKIBIDEA

I.-	Dokumentuaren xedea.....	9
II.-	Ekoizpen-erabileretarako lurzorua- ren nahikotasuna eta egokitasuna.....	9
III.-	Sare publikoak mantentzeko gaitasun publikoa eta sare horiek ogasun publikoan duten eragina.	9

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu honetan sare publikoak mantentzeko gaitasun publikoa eta horiek ogasun publikoan duten eragina ebaluatzen dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan xedatutakoari erantzunez. Dekretu horren 31.1.f) artikuluan ezartzen denez, ingurumen-ebaluazio bateratua behar duten hirigintza-planetan "iraunkortasun ekonomikoaren memoria" bat sartu behar da.

Ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzoruaren nahikotasunean eta egokitasunean duen eragina ere baloratzen da.

II.- EKOIZPEN-ERABILERETARAKO LURZORUAREN NAHIKOTASUNA ETA EGOKITASUNA.

Lehenik eta behin, aipatutako bigarren gaiari heltzen zaio.

Ohartarazten da proposamenak ez diola nabarmen eragiten udalerriko ekoizpen-jarduerari. Testuinguru horretan, merkataritza-lokaletarako eraikigarritasuna murriztu egin da (500 m² (s) -tik 300 m² (s) -ra), baina ekipamenduetarako eraikigarritasun fisikoa 300 m² (s) handitu da, biak konpentsatuz.

III.- SARE PUBLIKOAK MANTENTZEKO GAITASUN PUBLIKOA ETA HORIEK OGASUN PUBLIKOAN DUTEN ERAGINA.

Bestalde, hiri-lurzoruaren espazio publikoa mantentzeko egungo betebeharrei dagokienez, planaren proposamenek bide eta espazio libreen zuzkidura publikoak handitzea dakarte, honako baldintza hauetan:

- 8.050 m² espazio libreetan.
- 6.500 m² bideetan.

Gaur egun erabiltzen denaz gain, 14.550 m²-ko azalera gehigarria du.

Erreferentzia gisa espazio libre baten eta bideen batez besteko mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, kostu unitarioa 2 €/ m²/urte izango dela kalkulatzen da, eta urteko kostu gehigarria 29.100 €/ urte izango dela kalkulatzen da.

Bestalde, eremuan ezarri beharreko ekipamendu zehatzak hautatzean aztertuko da haien jasangarritasun ekonomikoa. Planak aukera hori baino ez du eskaintzen.

Era berean, kontuan hartu behar dira ekimena garatzearen ondoriozko diru-sarrera berriak, honako arlo hauetan: OHZ, EJZ, TMIZ, uren saneamenduagatiko tasak, saneamendu-zerbitzuak ematea eta zaborra biltzea, trakzio mekanikoko ibilgailuak, etab.

Hala, ondorio horietarako, urteko 75, 125 eta 150 euroko batez besteko balioak zenbatesten dira OHZren kontzeptuan biltzen diren babes sozialeko etxebizitza berrietarako, tasatuak eta libreak, hurrenez hurren.

Bestalde, ur-, saneamendu- eta zabor-zerbitzuengatiko kanonei eta/edo tasei dagokienez, urtean 80 €-ko udal-diru-sarrera gehigarriak zenbatetsi behar dira etxebizitza berriagatik.

Hori guztia prozeduran zehar zehatzago zehazteari kalterik egin gabe. Ondorioz, honako hau ondorioztatzen da:

a.- Bizitegi-erabilerei dagokien OHZ:

110 x 100 = 8.250 €/ urte

40 x 125 = 5.000 €/ urte

50 x 150 = 7.500 €/ urte

GUZTIRA = 20.250 €/ urte

b.- Zerbitzuengatiko tasak.

200 x 80 = 16.000 €/ urte

Urtean 36.250 euroko diru-sarrera gehigarria aurreikusten da.

Horren guztiaren arabera, OHZren eta ur-, saneamendu- eta zabor-zerbitzuengatiko tasen ondoriozko diru-sarrera zenbatetsiak, berez, planaren ondoriozko zuzkidura berrien mantentze-kostuak baino handiagoak dira, eta, beraz, jarduketak ez dakar defizit edo saldo negatiborik udal-ogasun publikoarentzat.

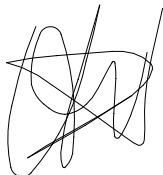
Donostia, 2024ko iraila



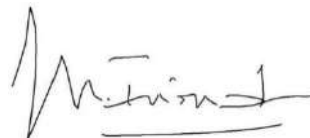
Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatua

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com

**GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA
“H.E. XVIII POTZUAGA-GAINA” EREMUARI DAGOKIONA**

2024ko Iraila

6- Dokumentua. “LABURPEN EXEKUTIBOA”

AURKIBIDEA

I.-	Laburpen honen xedea.	1
II.-	Laburpen exekutiboaren beharra. Edukia.	1
III.-	Eremuaren egungo egoera, indarrean dagoen hirigintza-araubidea eta planean planteatutako aldaketak.	1
IV.-	Planaren ondoriozko hirigintza-antolamenduaren aldaketak.	3
V.-	Planaren ondoriozko eraginak antolamendua eteteari dagokionez hirigintza eta/edo egikaritze-prozesukoa.	3
VI.-	Dokumentazio grafikoa.	4

I.- LABURPEN HONEN XEDEA.

Laburpen honen helburua da Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketari buruzko laburpen exekutiboa azaldu eta ezagutzera ematea, Potzuaga-gaina eremuari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, eta, zehazki, hurrengo II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoaren arabera.

Hirigintza-dokumentu hori eraginpeko eremuan indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzeko egin da, bertan adierazitako baldintzetan eta irismenarekin.

II.- LABURPEN EXEKUTIBOAREN BEHARRA. EDUKIA.

Lurzoruari buruzko 2015eko urriaren 30eko Legearen testu bateginaren 25. artikuluan ezarritakoaren arabera (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua), *hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako alderdi hauek adierazten dituen laburpen exekutibo bat izan beharko du:*

a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren plano batekin eta aldaketa horren irismenarekin.

b) Hala badagokio, antolamendua edo hirigintzako betearazpen- edo esku-hartze prozedurak zein eremutan eteten diren eta etenaldi horren iraupena.

Agindu hori berretsi egiten da, halaber, 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan. Artikulu horren osagarri gisa, indarrean dagoen antolamendua aldatzen den eremuen mugaketari dagokionez, *egungo egoera eta antolamendu horrek aurreikusitako etorkizuneko irudia alderatzea ahalbidetuko duten informazio grafikoko planoak edo tresnak sartu behar dira.*

Hurrengo IV. epigrafean, laburbilduta, aldaketa honen xede den eremuaren zatiak identifikatzeari eta mugatzeari buruzko alderdiak azaltzen dira; zati horietan, egindako hirigintza-dokumentuan proposatutako hirigintza-antolamenduak indarrean dagoena aldatzen du.

Era berean, hurrengo V. epigrafean, dokumentu horrek indarrean dagoen antolamendua eta/edo hura betearazteko prozedurak eteteari dagokionez dituen eraginak azalduko dira, labur-labur.

Aldez aurretik, agindu horren betetzea behar bezala testuinguruan kokatzeko, hurrengo III.3 epigrafean hirigintza-dokumentuaren helburuak laburbiltzen dira.

III.- EREMUAREN EGUNGO EGOERA, INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA ETA PLANEAN PLANTEATUTAKO ALDAKETAK.

1.- Egungo egoera.

Arau Subsidiarioen Aldaketaren xede den eremua Getaria hiri-eremutik gertu dago, haren hegoaldean.

"XVIII Potzuaga-gaina" eremuan ez dago eraikinik, etxolaren bat izan ezik. Herrerieta kalea eta Sahatsaga kaletik kale horretaraino iritsi berria zeharkatzen dute, eta, ertzetan, Akarregi kalea eta hilerrira eta Ulacia upategira aurrez aurre dauden sarbideak ikus daitezke. Lurraldearen gainerako zatirik handiena landa-erabileretarako da. 29.489 m²-ko azalera du.

Bi azpieremuen egungo egoera grafikoki azaltzen da dokumentuaren I.3 planoan, 2020an hartutako lekuaren ortoargazki batekin bat datorrena. Biak 80 eta 90 metroko koten artean daude, eta Urola eta Ibaieder ibaiek bat egiten dute. Gaur egungo egoera oso antropizatua da; landaredi naturala ia desagertu egin da. Bi ingurune urbanizatu eta are eraikiak dira.

Mugaketa eta egungo egoera dokumentu honetako informazio-planoetan ageri dira.

2.- Indarrean dagoen hirigintza-araubidea.

Eremurako indarrean dagoen Udal Arau Subsidiarioen Hirigintza Arau Partikularren arabera, eremu horrek 28.487 m² ditu gaur egun, eta horietatik 4.552 m² bide-sistema orokor gisa kalifikatuta daude eta 23.935 m² eraikuntza irekiko bizitegi-eremu gisa. Horren osagarri, 1.002 m², orain eremuan sartuko direnak, nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona gisa kalifikatuko dira.

Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m² (s) -koa da, eta horietatik 500 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira; horrek esan nahi du 120 etxebizitza berri inguru antolatu behar direla, batez beste 100 m² (s). Horrela, 6.619 m² (s) babes publikoko etxebizitza sozialetarako dira eta 2.407 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako; gainerako 3.008 m² (s) etxebizitza libreetarako dira.

3.- Planaren helburuak, irizpideak eta proposamenak.

Arau Subsidiarioen aldaketaren xede den eremuaren mugaketak honako helburu eta irizpide hauei erantzuten die:

- Egungo egoeran, Potzuaga-gaina eremua garatzeko irtenbide bideragarria, iraunkorra eta paisaian integratua lortzea.
- Horretarako, eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eta hirigintza-kargak berregokitzea.

Planaren proposamenek aldaketa hauek dakartzate berekin:

- Eremuaren muga puntualki berregokitzea, mendebaldeko muga eratzen duen egungo bidearen trazadurara egokitzeko, eta multzoaren sailkapena lurzoru urbanizagarri gisa finkatzea.
- Eremuaren kalifikazio orokorra zehaztea, aurreikusitako bide-trazadura berrira egokitzeko.
- Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna 8.666 m² (s) handitzea.
- Merkataritza-lokalen eraikigarritasuna 200 m² (s) murriztea.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna zehaztea, garajeetarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako.
- Udaleko espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura 1.734 m² handitzea.

- Antolamendu xehatua zehaztea.
- Ekipamendurako 841 m²-ko lurzati bat eta xede horretarako 300 m² (s) dituen lokal bat antolatzea.
- Espazio libre eta oinezkoentzako ibilbide lokaletarako espazio berriak lortzea (6.316 m²).
- Kudeaketa-baldintzak zehaztea.
- Ingurumen- eta hizkuntza-ebaluazioen eta herritarren parte-hartzearen emaitza guztiak integratzea.

Antolamenduak ez du azpiegitura esanguratsurik eskatzen. Zonakatze globalaren baldintza berriak II.2 planoan azaltzen dira, egungo egoerarekin alderatzeko (I.3 planoan).

IV.- PLANAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK.

Planaren ondorioz indarrean dagoen hirigintza-antolamenduan egin den aldaketarik nabarmenena hirigintza-eraikigarritasuna handitzea da, eta, aldi berean, antolamendu xehatua sartzea.

Honako hauekin osatzen da:

- Bide-trazaduraren doitze puntuala eta irisgarritasun unibertsalaren arloko neurriei erantzutea.
- Lurzoruaren iragazkortasuna eta drainatzea errazteko neurriak aurreikustea.

Alterazio horiek grafikoki azaltzen dira I.2 eta II.2 planoen konparazioarekin.

V.- PLANAREN ONDORIOZKO ERAGINAK, INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETETEARI ETA/EDO HURA GAUZATZEKO PROZESUARI DAGOKIONEZ.

Lehendik zeuden txabolak ordenazioarekin bat ez datozela jotzen da.

Testuinguru horretan, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera, plana hasieran onartzeak honako hauek ekarriko ditu, besteak beste:

* Bertan behera uztea xede duen eremuan indarrean dagoen antolamendua (I.1 eta II.1 planoak).

* Etete horrek, era berean, lizentzien ematea etetea dakar, besteak beste, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikuluan ezarritako kasuetan eta irismenarekin.

* Lizentzien etete hori gehienez 2 urteko epeari dagokio, hirigintza-plan honen hasierako onespentetik zenbatzen hasita.

VI.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

Laburpen exekutibo honetan deskribatzen den guztia grafikoki azaltzen da aipatutako planaren planoetan.

Donostia, 2024ko iraila



Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitekto Doktorea



Carmen Segurola Lázaro
Geografoa eta Ingurumen Ikasketetako Masterra



Mikel Iriondo Iturrioz
Abokatu

Helbidea: Portuetxe bidea, 63-3.a A, Donostia-San Sebastián PK 20018-

Telefonoa: 943224208 - Helbide elektronikoa: santi@emeseme.com