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

2025ko 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:
MNNSS Potzuaga-gaina _TESTUA I. – Dokumentu guztiak, "1.5. Dok. I.D.E.". eta "5. Dok. Planoak" izan ezik.
MNNSS Potzuaga-gaina _TESTUA II. – 1.5. Dokumentua. "I.D.E."
MNNSS Potzuaga-gaina _PLANOAK. – 5. Dokumentua "Planoak"

1. Dokumentua

MEMORIA.

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

AURKIBIDEA Orria

I. Dokuentuaren aurrekariak eta xedea. Izapidetzea. 1
II. Arau Subisidiarioen aldaketaren eremua, egungo egoera eta partzelak. 2
III. Dokumentua egiteko esparru orokorra. 3
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..... 8
VII. Kontuan hartutako hirigintza-antolamenduko alternatibak. Egokia hautatzea. 8
VIII. Proposatutako antolamendua eta irismena. 9
IX. Hirigintza egikaritzeko baldintzak. 12
X. Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna. 12
XI. Kultura-ondarea. 13
XII. Genero-eraginaren ebaluazioa. 14
XIII. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa. 14
XIV. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa, inpaktu akustikoaren azterketa, jasangarritasun energetikoaren azterlana eta paisaia-integrazioaren azterlana 15
XV. Herritarren parte-hartzea eta emandako txosten sektorialak 18
XVI. Planteatutako hirigintza-garapenaren programazioa. 20
XVII. Planteatutako aldaketaren irismena identifikatzea. 20
XVIII. Dokumentua ezarritako irizpideetara egokitzen dela justifikatzea indarrean dagoen hirigintza-legerian eta lurralde-plangintzan. 21
XIX. Proposamenaren laburpena. Laburpen exekutiboa. 25

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 etxebizitzen 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 lehen fase horren emaitza eta ingurumen-prozeduran planteatutako neurriak kontuan hartuta, bai eta XIV.1 epigrafean aipatzen diren prozeduran emandako txosten sektorialak ere, Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkaleku-eskaintza handitzeko, bertan zuhaiztiak jartzeko, zoladura edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatzeko, drainatzearen arloan planteatutako gidalerroak txertatzeko, energia-efizientziaren arloko zenbait neurri espezifiko proposatzeko, larrialdien arloan egindako ohartarazpenak txertatzeko eta paisaia-integrazioari buruzko azterlan bat egiteko aukera planteatu du. Proposamena eta sartutako neurriak lagungarriak dira ekimenak klima-aldaketaren erronkari erantzun diezaion.

Planaren dokumentua, ondorioz, 2024ko urriaren 29ko osoko bilkuran egin zen, eta hasierako onespena eman zitzaion. Erabaki hori, besteak beste, 2024ko azaroaren 7ko GAOn argitaratu zen, eta, ondoren, jendaurrean jarri zen, behar bezala zabalduta.

Horretarako, besteak beste, udalak udalaren webgunean argitaratu zuen ekimena, prozeduran egindako dokumentazio guztia erantsita, eta informazio-liburuxka bat egin eta zabaldu zuen.

Jendaurrean jartzeko aldi horretan, 2025eko urtarrilaren 16ko udal-ziurtagiriaren arabera, 6 alegazio-idazki aurkeztu ziren, eta, aldi berean, 7 txosten sektorial eskatu ziren Udalak horri buruz egindako eskaerei erantzuteko. Hori guztia kontuan hartuta, 2025eko otsailean, prozesuari buruzko txostena idatzi zen, dokumentua behin-behinean onartu aurretik.

Hala, planaren dokumentu oso honek erantzun egiten dio horri guztiari, eta jendaurreko erakustaldiari eta aipatutako txostenei dagokien erantzuna ematen die, bai eta ingurumen-dokumentu estrategikoa (IDE) ere, osatua eta xehatua, aipatutako Ingurumen Txosten Estrategikoan (ITEn) ezarritako neurriak jasotzen dituena (IDE horren eranskin gisa dago jasota).

Adierazi behar da, prozesuan zehar hirigintza-estandarrei buruzko dekretu berri bat onartu bada ere, dekretu horrek ez duela eragin berezirik dokumentuan, lurzoru urbanizagarri baten garapena delako, zeinaren estandarrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak arautzen baititu eta ez baitira aldatzen 45/2025 Dekretu berrian.

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-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da, bereziki.

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

Dokumentua 2025eko martxokoa bada ere, memoria hau 2025eko irailean egin da, 2025eko apirilaren 29ko behin-behineko onarpenerako udal erabakia aipatzeko, bai eta EAELABk (2025eko iraileko bilkura) eta URAk (2025eko irailaren 15a) espedientearekin lotuta egindako txostenak ere, biak aldekoak, eta Kosten azken txostena jasotzeko zain. Halaber, aukera baliatu da ekipamendu pribatuari buruzko estandarra betetzearen justifikazioa osatzeko.

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

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

Arau Subsidiarioek mugatutako eremua da (ikus zonakatze globaleko I.2 planoa), 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 gaietan 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), 45/2025 Dekretuak ordezkatu du.
  . 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).

- 22/1988 Legea, uztailaren 28koa, Kostaldeei buruzkoa; 2/2013 Legea, maiatzaren 29koa, itsasbazterra babestu eta erabiltzeari buruzkoa eta Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legea aldatzen duena; eta 876/2014 Errege Dekretua, urriaren 10ekoa, Itsasbazterren Erregelamendu Orokorra onartzen duena.

- 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, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.
  . 165/2008 Dekretua, irailaren 30ekoa, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.
  . 209/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, Lurzorua 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 etxebizitzen 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 mediterraneoa (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 libreetarako 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 eraikitzeko lurzorua kudeatzeko Eusko Jaurlaritzaren sozietatea) sustatutako eremuan esku hartzeko lehen ekimen publikoa gauzatu zen.

Ondoren, 2011. urtean, Potzuaga-gaina eremua Europan 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, nolanahi ere, arrazoizkoa, bilatzera, eta, aldi berean, artifizializatu beharreko lurzoruaren 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. Hala ere, dokumentu honek bi kaleen arteko elkargune alternatibo bat formulatzen du, dagokion berrurbanizazio-obrak eskatzen duena.

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. artikuluarekin 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 artikuluak) 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 jarduketa 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-eraikigarritasuna 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 zegokion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu zen, 2023ko azaroaren 7an.

Zehazki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna 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.

Irizpide eta helburu horiek prozesuaren jarraipenean berretsi dira, baita alegazio-idazkien balorazioan ere. Testuinguru horretan, gainera, Herrerieta eta Akarregi, Herrerieta eta Errueta eta Herrerieta kaleek Sahatsagarekin duten elkarguneak nabarmen hobetzea erabaki da, herritarrek ildo horretan egindako eskaerei erantzunez. Eskaera horietatik, egin beharreko urbanizazioaren kostuaren nolabaiteko igoera onargarria ondorioztatzen da.

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 gauzatzeak 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 antolatzera 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 antolatzera 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 hilerrira 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 planoa). Eremu horretan, bestalde, honako hauek identifikatzen dira: nagusiki bizitegietarako den eremu orokor bat (26.080 m2) eta bide-sistema orokor bana (1.675 m2) eta espazio libreetarako 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 libreetarako dira (50 unitate inguru). Horrez gain, sestra azpiko etxebizitzen garajeak eta eranskinak zuzkitzea aurreikusten da.

Hirugarrenik, dokumentuak eremuaren antolamendu xehatua ere jasotzen du (II.3 planoa). 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 etxebizitzen 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 egokitzat jotzen bada aparkaleku handiagoa jartzea, Akerregi kalearen aurreko lurzatian soto gehigarri bat egin ahal izango da. Osagarri gisa, bidean aire zabaleko 69 aparkalekuko zuzkidura bat ebazten da, autoentzat, 16 motorrentzat eta 64 bizikletentzat.

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

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 planoa).

Era berean, Planak zerbitzu-azpiegituren eskemak zehazten ditu (ikus II.6 planoa), 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 bermatu 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, udalerriak planteatzen dituen mugikortasun-baldintzetan integratzen da. Esparru horretan, udalerriko goiko aldea zerbitzatzen duten bitarteko mekanikoen sistemari jarraipena ematea aurreikusten du, baita hilerrira hirigintza-oztoporik gabe sartzea ere, igogailu publiko berri bat eginez.

Proposatutako antolamenduarekin bat etorriz, 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 eta jendaurreko erakusketaren 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 etxebizitzen 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 (5.633 m2).

- Kudeaketa-baldintzak zehaztea.

IX. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.

Aurreratu dugunez, prozesuaren jarraipenean, hau da, Urbanizatzeko Jarduketa 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 guztia. 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 lurzatien jabe gisa, eta, aldi berean, konpentsazio bat ezartzen da lurrak aldez aurretik lagatzeagatik.

Bestalde, Sahatsaga eta Herrerieta kaleak lotzeko jada egindako obra ez da eremuaren urbanizazio-kargetan sartzen; hala ere, erreforma prozesuaren ondorioz azkenean proposatzen denaren arabera egin beharko da.

Birpartzelatze-proiektuetan aurreko guztiari erantzungo zaio.

Eremuan dauden txabolak plangintzaren kontrakotzat 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 eraikigarritasun hori errazten duten baldintzak dakartza, eta, aldi berean, urbanizazio-kargak berregokitzen dira. Horretarako, Udalak planteatzen du ez sartzea jada egikarituta dauden urbanizazio-kostuak (Sahatsaga eta Herrerieta kaleen arteko lotura), baina planteatzen da haien arteko elkargunea egokitzea eta igogailu publiko bat jartzea.

Era berean, jarduketaren jasangarritasun 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 jokatuko da.

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

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 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 eta prozeduran emandako txosten sektorialak kontuan hartuta, Akerregi kalea zabaltzeko, kale horretan aire zabaleko aparkalekuaren eskaintza zabaltzeko, bertan zuhaitz-lerrokadura 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-integrazioko 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-integrazioko 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.

Era berean, Gobernu Zentraleko Telekomunikazioen eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduaren Idazkaritza Nagusiak 2025eko urtarrilaren 3an egindako txostenean eskatutako zuzenketa sartu da IDEn.

Azkenean hartutako konponbideak puntualki baino ez du bide-trazadura birdoitzen, Herrerieta eta Akarregi, Herrerieta eta Erruera eta Herrerieta eta Sahatsaga kaleen arteko elkarguneak hobetzeko.

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 Kontsortzioari 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 Ordenantzan eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren Kolektorera Isurtzeko Erregelamenduan zehaztutakoa bete beharko da.

5.- Jasangarritasun energetikoaren azterketa.

Ingurumen Adierazpen Estrategikoan (IAE) sartu da.

Horri lotzen hemen gatzaizkio.

XV. HERRITARREN PARTE-HARTZEA ETA JASOTAKO TXOSTEN SEKTORIALAK.

Indarreko legerian ezarritakoarekin bat etorriz, 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 handitzeko eta bertan zuhaitzen lerrokadura bat izateko aukera planteatu zuen, beste doikuntza batzuen artean, 2023ko abenduko dokumentuan jatorrian egindako proposamenari dagokionez.

Bestalde, lehen fase horretan, espedientearekin lotuta egindako txostenak jaso ziren, honako arrazoi hauengatik:

- 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 Kontsortzioa
- 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 planteatu zen:

- 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 handitzat» 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 iragazkorrak 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 berariaz 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 Kostaldeei buruzko Legearen aplikazioari buruz adierazten duenari.

Prozesuarekin jarraituz, 2024ko urriaren 29ko osoko bilkuran planari hasierako onarpena eman ondoren, Herritarren Partaidetzarako Programaren arabera, jendaurrean jarri da eta horri buruzko eztabaida egin da.

Horretarako, besteak beste, udalak udalaren webgunean argitaratu zuen ekimena, prozeduran egindako dokumentazio guztia erantsita, eta informazio-liburuxka bat egin eta zabaldu zuen.

Jendaurrean jartzeko aldi horretan, 2025eko urtarrilaren 16ko udal-ziurtagiriaren arabera, 6 alegazio-idazki aurkeztu dira, eta, era berean, 7 txosten sektorial jaso dira Udalak horri buruz egindako eskaerei erantzunez.

Hori guztia kontuan hartuta, 2025eko otsailean, prozesuari buruzko txostena idatzi zen, dokumentua behin-behinean onartu aurretik. Txosten horretan, herritarrek planteatutako eskaera batzuei erantzutea proposatzen da, eta beste batzuk baztertu egiten dira.

Planaren dokumentu oso honek prozesu horri guztiari erantzuten dio, eta behin-behinean onesteko eta, ondoren, behin betiko onartzeko idatzi da.

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 lirateke, 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 etxebizitzen 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 (5.633 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 (hirigintzakoa, ingurumenekoa, 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) x 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, hilerritik gertu dagoen parke bat eratuz, talaia gisa, hain zuzen ere 1.734 m2 dituena.

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 0,805 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-estandarrak.

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 lurzatien kalifikazioarekin, 16.351 m2, hain zuzen ere.

- f.20.2: 4.389 m^2
- f.20.3: 1.244 m^2
- g.00.1: 841m^2
- e.12.1: 6.557 m^2
- e.12.2: 3.320 m^2

Era berean, 5.633 m2-ko tokiko espazio libreen zuzkidura (4.389 + 1.244) eremuaren % 15etik gorakoa da, sistema orokorrak alde batera utzita (26.080 x % 15 = 3.912), eta ekipamendu pribatuen zuzkidura ekipamendu publikoekin estaltzen da (g.00.1 lurzatia), non 1 m2 (s)/m2-ko eraikigarritasuna antolatu daitekeen.

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.

Nolanahi ere, bizikletak aparkatzeko nahitaezko plaza-zuzkidura gaituko da eraikuntzan, eta dagozkion proiektuetan justifikatuko da.

Bestalde, lurzoru publikoan 69 plaza antolatzen dira aire zabalean autoentzat, 16 motorrentzat eta 64 bizikletentzat. Guztira 149 aparkaleku dira ibilgailuentzat, eta aipatutako gutxieneko ratioa gainditzen dute (126 plaza), baita bizikletentzat eta autoentzat kasu bakoitzerako eskatzen dena ere (126 = 63ren % 50), 45/2025 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

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 etorriz, 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 ditzaketenak, 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, nolanahi ere, herritarrekin lehen harremana izan da jada, 2023ko abenduko alternatiben zirriborroa zabalduz.

Nolanahi ere, Udalari 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, Kostaldeei 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, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan eta Kostaldeei 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 bereizietan 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 udalerriak 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 paisaia-azterketan justifikatzen den bezala.

Plana behin betiko onartu aurretik, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioaren nahitaezko txostena eduki beharko da.

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, hari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzean, eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak eta lurzoruaren ahalik eta iragazkortasun handiena eta landareztatzea hobetzeko formulatzen den orientazioan, kontuan hartuta egindako landa-lanaren testuinguruan, ingurumen-ebaluazio paraleloan eta espedientea izapidetzeari dagokionez egindako herritarren partaidetza-prozesuan ikusitako errealitatea.

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

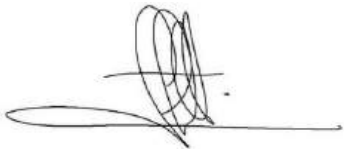
Lehendik dagoen bide-sistema finkatzen da, doitze puntualaren kalterik gabe, eta hain zuzen ere irisgarritasun unibertsala erraztuko duten oinezkoentzako espaloi eta ibilbideen sare baten bidez ezartzen da. Horri esker, era berean, eremuaren azalera handi bati eutsi ahal izango zaio, landaredia eta,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

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.

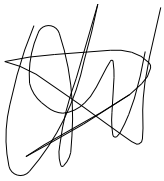
Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren dokumentu osoa Udalak izapidetu dezan aurkeztu da.

Donostia, 2025ko iraila



Iñigo Peñalba Arribas
Arkitektoa

Santiago Peñalba Garmendia
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 aldez aurretik gauzatu ahal izateko beharrezko neurriak ezartzea; horretarako, esku-hartzea 2014ko abenduaren 10ean onartutako hirigintza-hitzarmenean ezarritako irizpideekin bat etorriz planteatuko da.
Xede horrekin, "XVIII.1" azpieremua mugatzen da, zeina zuzkidura publikoetara bideratzen baita osorik, eta, zehazki, aipatutako bide-sistema orokorrera.

* 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.

II.- HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

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

-Eraikitzeko 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 egikarituko dira, eremuan aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatu aurretik.

. Haren proiekzioa eta egikaritzea bide-ardatz horren beraren zatiarekin batera eta bateratuta egingo da, gutxienez "XVII.2" azpieremuan sartuta ("XVII - Sahatsaga goia" eremukoa). 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" azpieremuan eta "XVIII - Potzuaga Gaina" eremu horretan aurreikusitako hirigintza-garapenen betebehartzat hartuko da, 2014ko hirigintza-hitzarmenean ezarritako baldintzetan.

Nolanahi ere, bide-zati hori aldez 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 lurrak 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 etorriz, proiektu honetan mugatutako "XVIII.1" azpieremuan sartutako bide-sistema orokorraren zatiaren aldez 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 Herrerieta eta Potzuaga, Herrerieta eta Sahatsaga eta Herrerieta 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 zehaztapenetara egokituko dira, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatuz eta, bereziki, aurrez ezarritako plangintza orokorraren maila duten antolamendu xehatuko zehaztapenak 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" azpieremuari dagozkion salbuespenekin.

H.E. “XVIII” (Jarrai.)

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

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

Era berean, azpieremuan 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 azpieremuko bide-zatiaren egikaritze material aurreratuari buruzkoak eta "XVII.2" azpieremuko eskubideen titularrek bide-tarte horren kostuaren zati jakin bat ordaintzeari buruzkoak).

- Azpieremuko lurrak 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 etorriz.

Lursailak aldez aurretik eskuratzeko beharrezkoak diren jarduketen multzoa sustatzea Udalaren betebehar eta/edo erantzukizuntzat hartuko da, eta, besteak beste, honako hauek barne hartuko ditu: esku hartzeko mekanismo espezifikoak 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 PAISAIAN 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 hilerritik hurbilen dagoen ingurunean.

* Eragindako gainazaletik landare-lurzoruaren goiko geruza aterako da, gaitasun agrologiko handieneko lurzoruei arreta berezia eskainiz, eta horretarako aurreikusitako zona edo zabortegiren batera erretiratuko da, ondoren lurzorua eta landaredia lehengoratzeko erabiltzeko.

2. eranskina

Jabeen eta Udalaren artean sinatutako hirigintza-hitzarmenak

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

Dª. Ángela Idiaquez Uranga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5º-A de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.107.233-M.

D. Juan José Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5º-A de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.960.494-N.

D. José Manuel Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5º-A de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.960.495-J.

D. Luis María Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5º-A de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.993.899-K.

D. Ángel María Azpeitia Azcarraga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta 4, 5º-A de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 72.444.463-Y.

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

Getariako Udala

INTERVIENEN

Dª. 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 Dª. 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 7ª y 8ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494033

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

Getariako Udala

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 Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria 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 Pais 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

Getariako Udala

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 Pais 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 infraetructura 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 at. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.

Getariako Udala

- 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

Getariako Udala

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).

Getariako Udala

- 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

Setariako Udala

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.

Dª. Ángela Idiaquez Uranga

D. Juan José Azpeitia Azcarraga

D. José Manuel Azpeitia Azcarraga

D. Luis María Azpeitia Azcarraga

D. Ángel Mª Azpeitia Azcarraga

Getariako Udala

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 sembradío en el sitio denominado 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 María Aristegui y con la finca segregada; y por Poniente, con sembradío 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, con DNI 15960494N, JOSE MANUEL AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 15960495J, LUIS MARIA AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 15993899K y ANGEL MARIA AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 72444463Y, 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:

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366434
Huella: 1f09ed56-2f24f8c8-df19f17e-c6b5becb-c1226f04-8f0ad354-9cb6bc1e-b368120a

- 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 informaticas 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366434
Huella: 1f09ed56-2f24f8c8-df19f17e-c6b5becb-c1226f04-6f0ad354-9cb6bc1e-b368120a

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 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).

— 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 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 zatiari 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:

EHCV GAO-2017-07031

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua- 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

LG.:S.S.1 1958

EK\CV GAO-2017-07031

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

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

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.

Getariako Udala

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

BK\GV GAO-2017-07031

BALENCIAGA MUSEOA

ALDAMAR-PARKEA

POLIKIROLDEGIA
6494118

6494049

ERRUERA KALEA

ERRUERA
6494117

SAHATSAGA KALEA

6494042

6494008
SUP=549,04m²

6494033
SUP=109,11m²

6494006
SUP=729,02m²

6494007
SUP=1260,59m²

URBILTEGIA

6494033

URBILTEGIA
6494027

04-065

04-066

04-067

04-102

URBILTEGIA

URBILTEGIA

04-133

04-134

TRANSF.
6494072

GOIZ ARGI
6494097

MEAGAS

MAGALLANES KALEA

6494016

6494007

6494005

6494012

602

6494098

6494041

6494014

SAN PRUDENTZIO AUZOA

GI-3391

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente: 3822/PR/61

Fecha: PAMPLONA 20/4/2018

VISADO

LEYENDA

6494033 — Referencia catastral

SUP=109,110m² — Superficie afectada m²

Dominio público

Getariako Udala

BIMGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.

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

PLANO Nº 1 DE 1

DESIGNACION DEL PLANO: ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS

Parcelas afectadas.DWG

ESCALA: 1/400

EMPRESA: VS

INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.: JOAQUIN SALANUEVA ETAYO

FECHA: MARZO 2018

HPAV

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 10, 4º B, con D.N.I. número 15.107.209-G.

D. Xabier Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, técnico de aguas, vecino de Zarautz, con domicilio en Nafarroa 58-A, 2º, izda., con D.N.I. número15.900.136-Y.

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, administrativa, vecina de Donostia/San Sebastián, con domicilio en Paseo de Colón, 14, 5º B, con D.N.I. número 15.911.477-P.

D. Pedro Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, pofesor, vecino de Zarautz, con domicilio en Herrikosoro, 23, con D.N.I. número 15.109.918-R.

D. Emeterio Iribar Sorazu, mayor de edad, divorciado, electricista, vecino de Orio con domicilio en Nagusia 19, 2º y D.N.I. número 72.429.300-T.

D. Bartólomé Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, administrativo, vecino de Zarautz, con domicilio efectos en Herrikosoro, 16, y D.N.I. número 72.429.301-R.

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, ayudante domiciliaria, vecina de Hernani, con domicilio en Latxunbe berri, 7, 1º A, con D.N.I. número 15.946.897-P.

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu, mayor de edad, separada judicialmente, profesora, vecina de Zarautz, con domicilio en Mintegi, 1, A, 2º Derecha, con D.N.I. número 15.960.779-K.

Dª. Miren Karmele Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, trabajadora social, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 12, 5º A, con D.N.I. número 72.436.508-D.

Todo ellos herederos de su esposo y padre, **D. José María Iribar Larrañaga,** titular del D.N.I. 15.107.226-K, en virtud de escritura de herencia otorgada el 12 de enero de 2012 por el Notario de ZArautz D. Feliz Mª González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el mismo notario

Dª. Teresa Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4º Izda de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.091-S

D. Bartolome Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4, 3º Derecha de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.101.545-K

Dª. Edurne Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Aldamar Kalea 2, 4º de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.034-G

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6º- G de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 72.429.259-M

D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2º B de Zarautz (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.891.552-R

Dª. Maria Itziar Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3º B de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.898.593-G.

D. Sebastián Lazcano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.926-M.

D. Pedro Lazkano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.925-G.

En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y 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 Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria 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 Pais 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 Pais 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 infraetructura 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 at. 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 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.

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia

D. Xabier Iribar Sorazu

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu

D. Bartólomé Iribar Sorazu,

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu

Dª. Miren Karmele Iribar

Dª. Teresa Iribar Larrañaga

Dª. Edurne Iribar Larrañaga

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga

Dª. 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, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
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, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
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.

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

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 informaticas 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.

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

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 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, lido 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).

— 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 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 zatiari 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:

EK\CV GAO-2017-07031

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua– 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

LG.:S.S.1-1958

EK(V G4D-I-2017-07031

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

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

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.

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

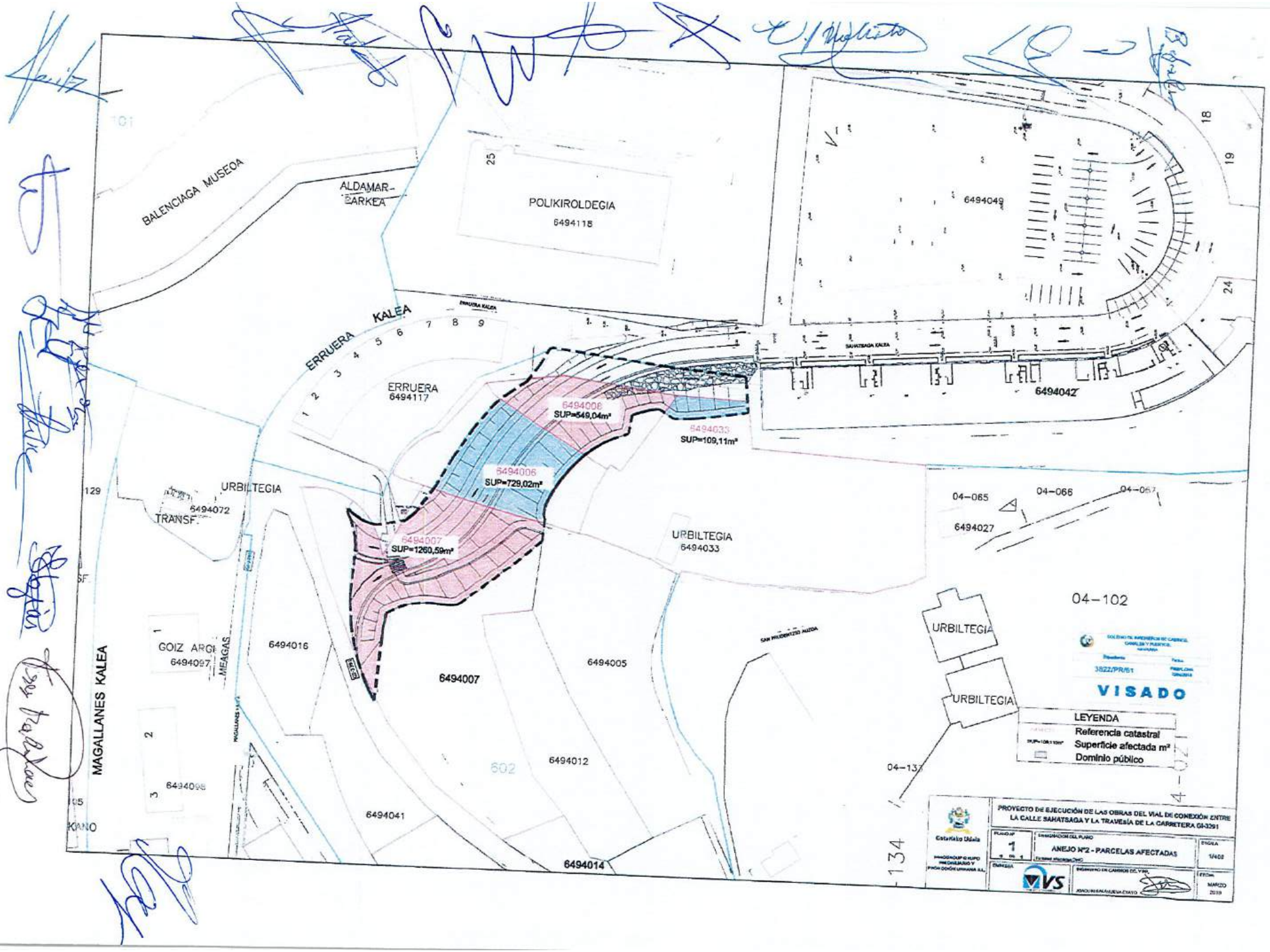
RIBERA DEL MAR

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


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-BARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
MAGALLANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
6494016
6494007
6494005
6494012
6494098
6494041
6494014
KANO
3822/PR/51
VISADO
LEYENDA
Referencia catastral
Superficie afectada m²
Dominio público
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3291
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
1/400
MARZO 2019

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 10, 4º B, con D.N.I. número 15.107.209-G.

D. Xabier Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, técnico de aguas, vecino de Zarautz, con domicilio en Nafarroa 58-A, 2º, izda., con D.N.I. número15.900.136-Y.

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, administrativa, vecina de Donostia/San Sebastián, con domicilio en Paseo de Colón, 14, 5º B, con D.N.I. número 15.911.477-P.

D. Pedro Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, pofesor, vecino de Zarautz, con domicilio en Herrikosoro, 23, con D.N.I. número 15.109.918-R.

D. Emeterio Iribar Sorazu, mayor de edad, divorciado, electricista, vecino de Orio con domicilio en Nagusia 19, 2º y D.N.I. número 72.429.300-T.

D. Bartólomé Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, administrativo, vecino de Zarautz, con domicilio efectos en Herrikosoro, 16, y D.N.I. número 72.429.301-R.

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, ayudante domiciliaria, vecina de Hernani, con domicilio en Latxunbe berri, 7, 1º A, con D.N.I. número 15.946.897-P.

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu, mayor de edad, separada judicialmente, profesora, vecina de Zarautz, con domicilio en Mintegi, 1, A, 2º Derecha, con D.N.I. número 15.960.779-K.

Dª. Miren Karmele Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, trabajadora social, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 12, 5º A, con D.N.I. número 72.436.508-D.

Todo ellos herederos de su esposo y padre, **D. José María Iribar Larrañaga,** titular del D.N.I. 15.107.226-K, en virtud de escritura de herencia otorgada el 12 de enero de 2012 por el Notario de ZArautz D. Feliz Mª González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el mismo notario

Dª. Teresa Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4º Izda de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.091-S

D. Bartolome Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4, 3º Derecha de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.101.545-K

Dª. Edurne Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Aldamar Kalea 2, 4º de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.034-G

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6º- G de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 72.429.259-M

D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2º B de Zarautz (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.891.552-R

Dª. Maria Itziar Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3º B de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.898.593-G.

D. Sebastián Lazcano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.926-M.

D. Pedro Lazkano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.925-G.

En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y 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 Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria 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 Pais 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 Pais 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 infraetructura 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 at. 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 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.

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia

D. Xabier Iribar Sorazu

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu

D. Bartólomé Iribar Sorazu,

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu

Dª. Miren Karmele Iribar

Dª. Teresa Iribar Larrañaga

Dª. Edurne Iribar Larrañaga

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga

Dª. 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, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
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, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
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.

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

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 informaticas 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.

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

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 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, lldo 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).

— 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 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 zatiari 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:

EK(V GAO-2017-07031

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua– 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

L.G.:S.S.1-1958
EK\CV G4O4-2017-07031

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

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

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.

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

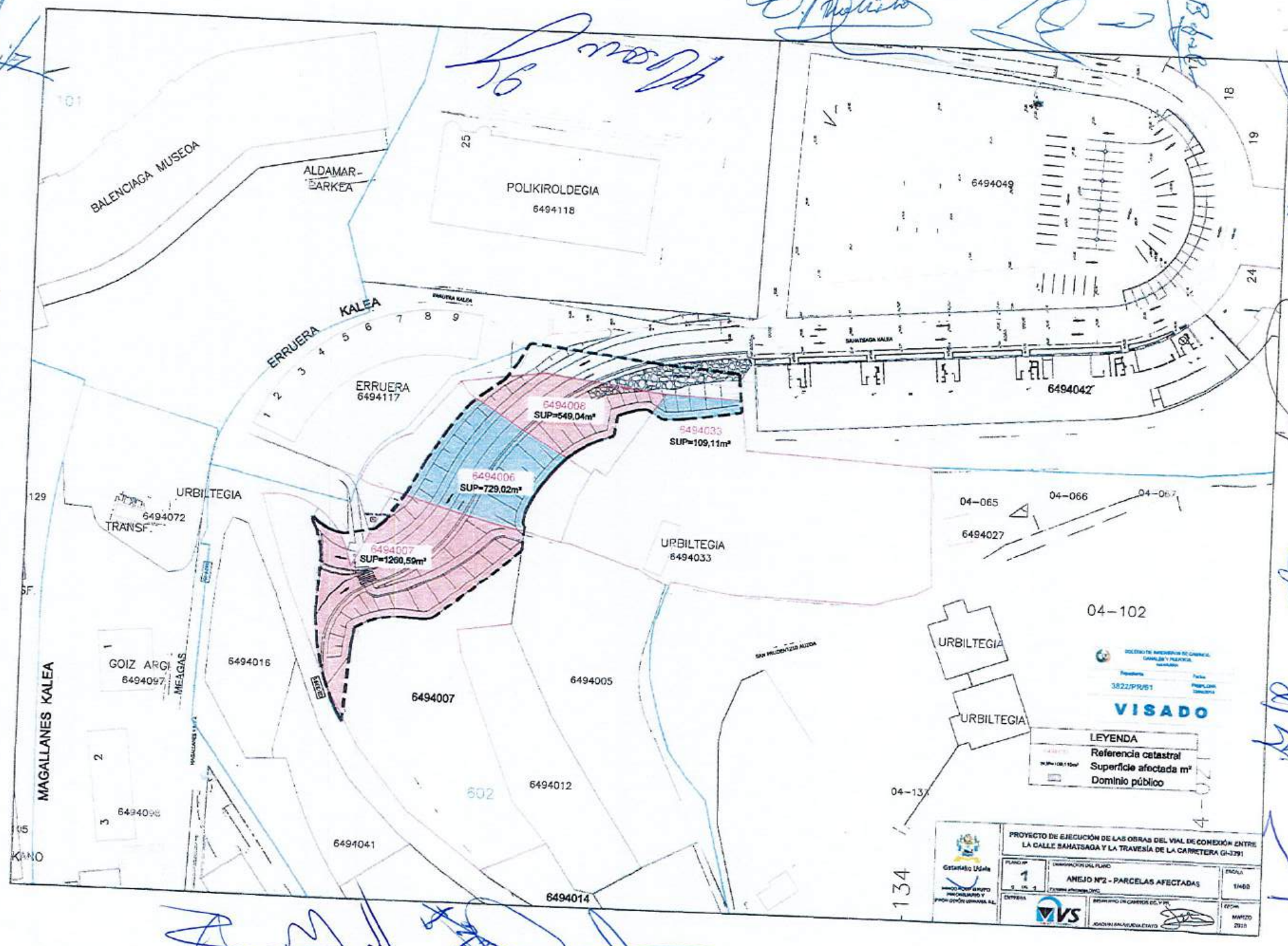
DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

EK\OV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-ARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
MAGALLANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
6494016
6494005
6494007
6494012
6494041
6494014
6494098
MEAGAS
SAN PRUDENTZIO AUZOA
3822/PR/61
VISADO
LEYENDA
Referencia catastral
Superficie afectada m²
Dominio público
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAMATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3291
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
MARZO 2018

Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

Espediente kodea: 2019CGOB0014
Titularra: GETARIAKO UDALA

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

D. José María Zubizarreta Soraluce mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 25 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.939.112-C.

D. María Victoria Zubizarreta Soraluce mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 7 – 1° F de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.888.726-G.

D. Francisco Javier Aramburu Lizarralde mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 7 – 1° F de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.872.438-T.

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

INTERVIENEN

Getariako Udala

D. José María Zubizarreta Soraluce, Dª. María Victoria Zubizarreta Soraluce 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.

Getariako Udala

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. José María Zubizarreta Soraluce, Dª. María Victoria Zubizarreta Soraluce 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 1ª, 2ª y 3ª.

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

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 carretaria 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 Pais 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 Pais 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 infraetructura 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 at. 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 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

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. José María Zubizarreta Soraluce

Dª. Mª Victoria Zubizarreta Soraluce

D. Fco. Javier Aramburu Lizarralde

D. Hariz Alberdi Arrillaga

Getariako Udala

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 sembradío, en el paraje Lormendi, jurisdicción de Getaria, de setecientos noventa metros cuadrados. Linda: Norte, resto matriz; Sur, hermanos Azpeitia; 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, con DNI 15888726, 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, con DNI 15872436T, casado en régimen de separación de bienes con doña María Victoria Zubizarreta Soraluce,
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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366628
Huella: ca501829-baa2cb4c-cefeaf2c-efda3cf1-63f081c0-1a1d2f55-90781d73-c4f77775

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366628
Huella: ca501829-baa2cb4c-cefeaf2c-efda3cf1-63f081c0-1a1d2f55-90781d73-c4f77775

gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas fisicas o juridicas, 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366628
Huella: ca501829-baa2cb4c-cefeaf2c-efda3cf1-63f081c0-1a1d2f55-90781d73-c4f77775

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 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, guztidura 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).

— 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 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 zatiari 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:

EK\CV GAO--2017-07031

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua– 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

EK\CV GAO-2017-07031

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

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

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.

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Setariako Udala

EK\GV GAO-I-2017-07031

Getariako Udala

101

BALENCIAGA MUSEOA

ALDAMAR-PARKEA

POLIKIROLDEGIA
6494118

25

6494049

17

18

19

24

ERRUERA KALEA

ERRUERA

6494117

1 2 3 4 5 6 7 8 9

SAHATSAGA KALEA

6494042

6494008
SUP=549,04m²

6494033
SUP=109,11m²

6494006
SUP=729,02m²

6494007
SUP=1260,59m²

URBILTEGIA

6494033

URBILTEGIA

6494072

TRANSF.

129

GI-3391

SF.

04-065

6494027

04-066

04-067

04-102

URBILTEGIA

URBILTEGIA

SAN PRUDENTZIO AUZOA

GOIZ ARGI
6494097

MEAGAS

MAGALLANES KALEA

6494016

6494007

6494005

602

6494012

6494098

6494041

6494014

05

KANO

04-133

04-134

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente	Fecha
3822/PR/61	PAMPLONA 23/04/2018

VISADO

LEYENDA

6494033 — Referencia catastral

SUP=109,11m² — Superficie afectada m²

Dominio público

Getariako Udala

BIMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.

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

PLANO Nº	DESIGNACION DEL PLANO	ESCALA
1 1 DE 1	ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS Parcelas afectadas DWG	1/400

EMPRESA: VS

INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.
JOAQUIN SALANUEVA ETAYO

FECHA: MARZO 2018

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) y titular del D.N.I. 15.101.545-K

D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Gipuzkoa Kalea 13, 2º B de Zarautz (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.891.552-R

D. Sebastián Lazcano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.926-M.

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 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 Enparantza, 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 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 Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria 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 Pais 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 Pais 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 infraetructura 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 at. 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

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. Bartolome Iribar Larrañaga

D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga

D. Sebastian Lazcano 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, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
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, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366405
Huella: 10c862e7-48671d36-0d33ffb5-072acfe7-55eb05bd-e0496b93-e535859b-0a7d3db0

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 informaticas 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.

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

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 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).

— 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 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 zatiari 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:

EK(CV GAO-2017-07031

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua– 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

EK-IV-640-I-2017-07031

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

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

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.

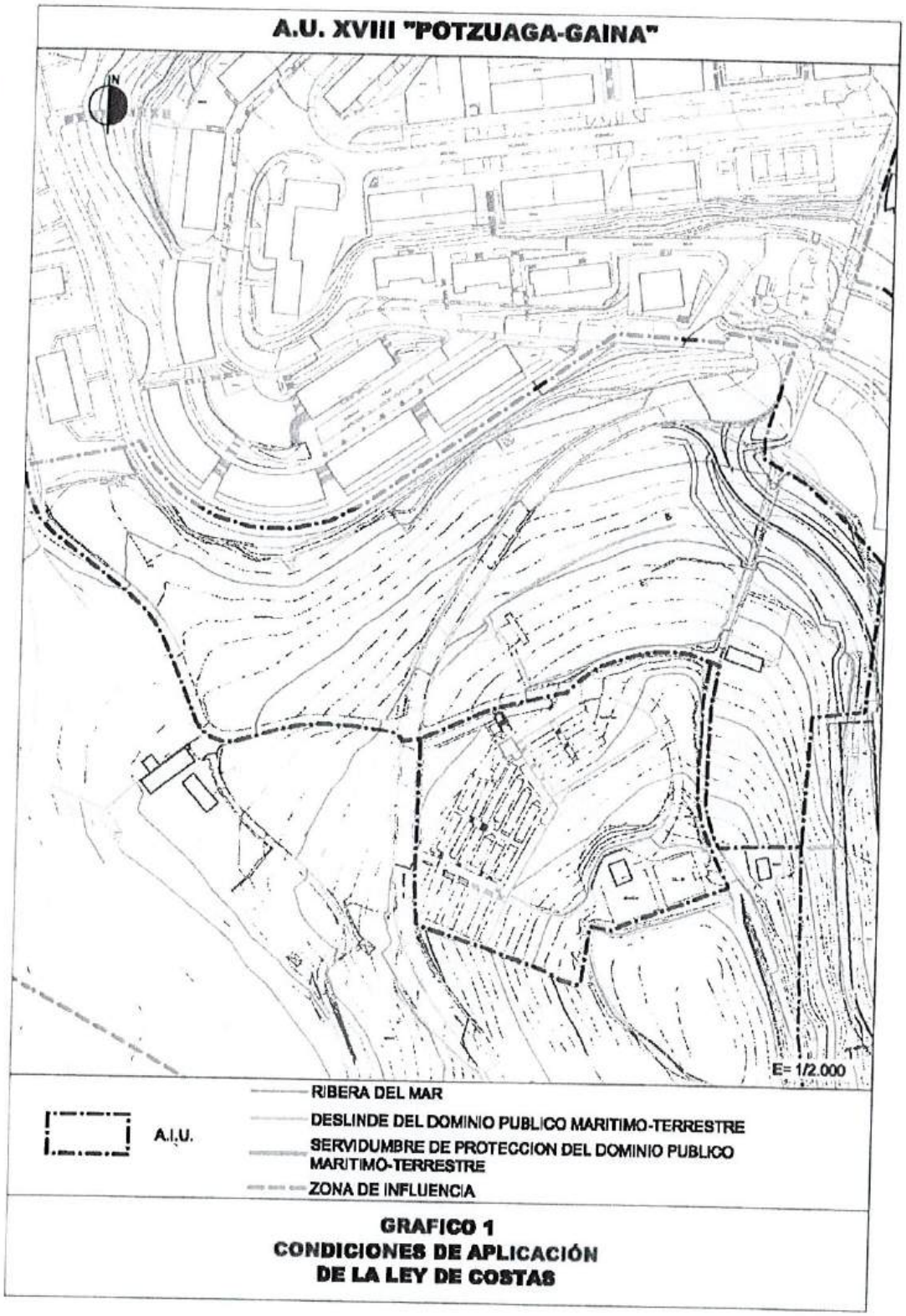
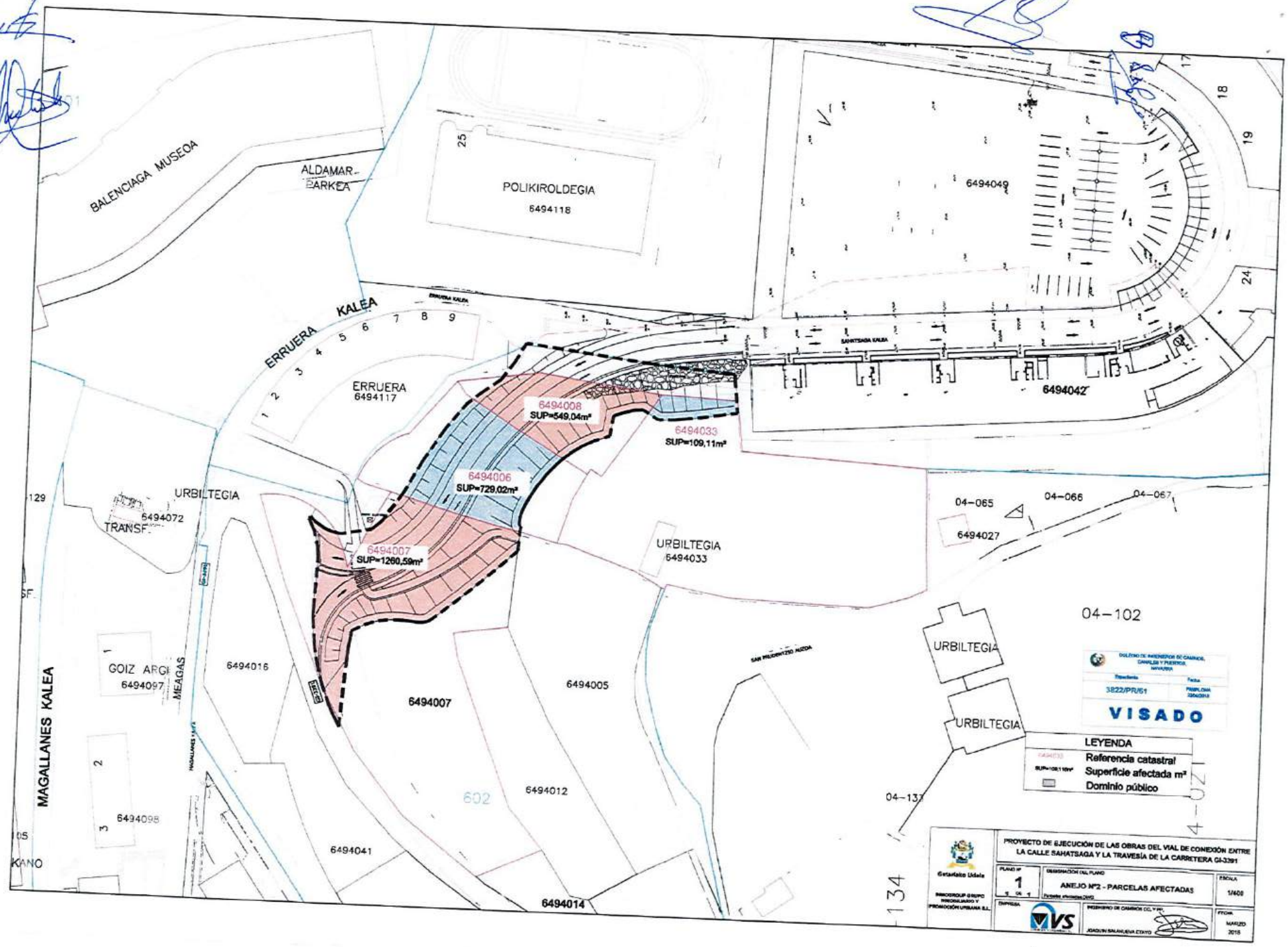


GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

EK\CV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR PARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
MAGALLANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
6494016
6494007
6494005
6494012
6494098
6494041
6494014
602
LEYENDA
Referencia catastral
Superficie afectada m²
Dominio público
VISADO
3822/PR/61
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
1/400
MARZO 2018
JOAQUÍN SALANUEVA CIAYO

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) y titular del D.N.I. 15.950.326-X.

Dª. Mª Nieves Marciala Garmendia Aramendi mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga kalea 5, 2º-dcha de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 72.429.334-B.

Y de otra parte,

D. Haritz Alberdi Arrillaga, con D.N.I. 72.444.234-F y domicilio a efectos de notificaciones en Getariako Udala, Gudarien Enparantza, 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 Enparantza, 1 – 20808 Getaria.

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. Felipe Garmendi Aramendi y Dª. Mª 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 Mediodia, 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 4ª.

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 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.**

Mª 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 Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria 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 Pais 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.

Mª 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 Pais 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.

Mª Nieves Garmendia

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 at. 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.

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 Garmendia

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.

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.

Mª Nieves Garmendia

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

Dª. Mª Nieves Marciala Garmendia Aramendi

Mª Nieves Garmendia

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: 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, con DNI 15950326X y MARIA NIEVES MARCIALA GARMENDIA ARAMENDI, con DNI 72429334B, 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366602
Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

Mª 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 informaticas 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.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 eratuz, nahiz eta hori bidezko Plan Partzialean erabaki beharko den.

* Bizitoki erabilerako 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).

— 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 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 zatiari buruzkoak.

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

EK\CV GAO--2017-07021

— 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 baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez 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 espedientean 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 aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari 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 gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez 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 xehatua– 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 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.

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.

— 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 aldez 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 aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez 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 jarduketa 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 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 cumbrera 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.

LG.S.S.1-1958

EHAA GAO-2017-07031

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

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

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.

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.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

M.ª Nieves Garmendia

EK\CV GAO-I-2017-07031

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366602
Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

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, con DNI 15950326X y MARIA NIEVES MARCIALA GARMENDIA ARAMENDI, con DNI 72429334B, 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.

Mª Nieves Garmendia

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900100366602
Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

- 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

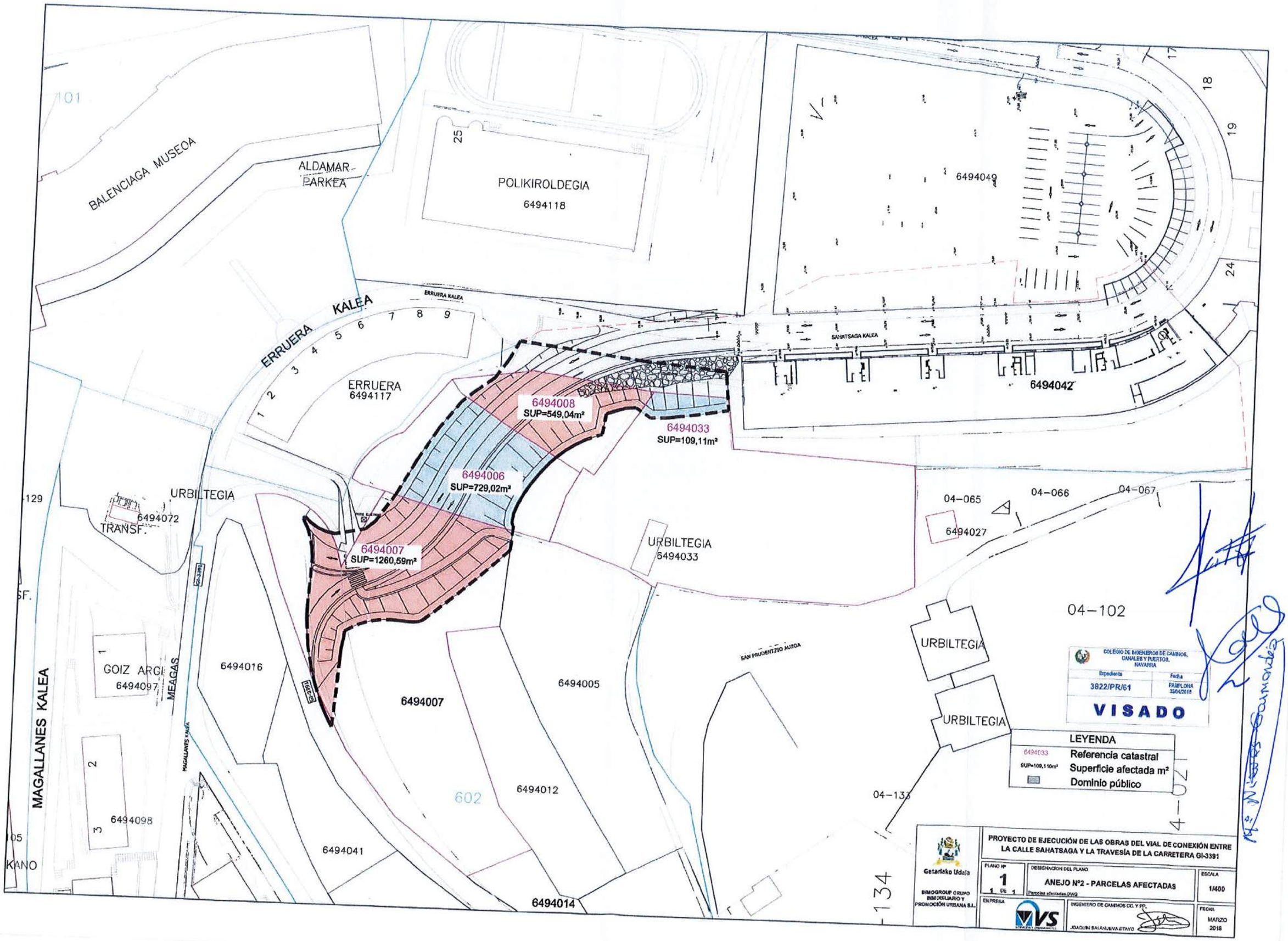
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900108366602
Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR PARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494033
6494072
TRANSF.
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
GOIZ ARGI
6494097
6494016
6494007
6494005
6494012
602
6494041
6494014
6494098
MAGALLANES KALEA
MEAGAS
SAN PRUDENTZIO AUZOA
04-134
04-102
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA
Expediente 3822/PR/61
Fecha PAMPLONA 23/04/2018
VISADO
LEYENDA
6494033 Referencia catastral
SUP=109,11m² Superficie afectada m²
Dominio público
Getariako Udala
BIMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
PLANO Nº 1 DE 1
DESIGNACION DEL PLANO
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
Parcelas afectadas DWG
ESCALA 1/400
EMPRESA VVS
INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP. JOAQUIN BALANZATEGUI
FECHA MARZO 2018

3. eranskina

Ingurumen Organoak egindako Ingurumen Txosten Estrategikoa

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE GETARIA REFERIDA AL ÁMBITO "A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA".

1.- Antecedentes

Mediante escrito de 19 de enero de 2024, el Ayuntamiento de Getaria ha solicitado a la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa el inicio de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación de las NN.SS. de Getaria referida al ámbito "A.U. XVIII Potzuaga-Gaina". Junto con la solicitud, el Ayuntamiento ha remitido el documento preliminar de la modificación y su documento ambiental estratégico.

La modificación de las NN.SS. de Getaria referida al ámbito "A.U. XVIII Potzuaga-Gaina" debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada al darse las circunstancias establecidas en el artículo 6.2.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el apartado 2 del anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Por tanto, en el marco de ese procedimiento, y tras la realización del trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, corresponde a la Dirección General de Administración Ambiental emitir el informe ambiental estratégico, en el que, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 y a la vista del resultado de las consultas realizadas, se determina si la modificación produce efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o no los tiene en los términos que establezca el informe ambiental estratégico.

2.- Objetivos y ordenación propuesta en la modificación.

La modificación tiene por objeto el de modificar el régimen urbanístico establecido en las NNSS de Getaria para el ámbito de Potzuaga-Gaina, clasificado como urbanizable de uso residencial, con el fin de reajustar su límite oeste (lo que implica un incremento de su superficie de 1.002 m^2) y establecer una nueva ordenación pormenorizada y un aumento de la edificabilidad urbanística actualmente asignada (12.534 m^2 (t)), todo lo cual permitirá la ejecución de un mayor número de viviendas que las 120 inicialmente planteadas en las NNSS (66 de protección social, 24 tasadas y 30 libres), a través, fundamentalmente, del incremento en una planta de la altura de las edificaciones.

Así, el ámbito de 29.489 m^2 contará con una zona global predominante residencial (24.524 m^2) y sendos sistemas generales viario (3.231 m^2) y de espacios libres (1.734 m^2) cuya delimitación resulta del reajuste del trazado del sistema general viario y de su nueva delimitación (rectificación puntual del trazado de la calle Herrerieta y mejora el cruce de acceso al cementerio), así como de la ubicación de la correspondiente dotación del sistema general de espacios libres preciso.

La nueva edificabilidad urbanística propuesta es de 21.000 m^2 (t), de los que 300 m^2 (t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 200 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m^2 (t). 11.385 m^2 (t) se destinan a viviendas de protección pública sociales (110 viviendas) y 4.140 m^2 (t) a viviendas de protección pública tasadas (40 viviendas), mientras que los restantes 5.175 m^2 (t) se corresponden con viviendas libres (50 viviendas), que contarán con sus correspondientes garajes bajo rasante. Para todo ello, se plantean tres edificios junto al cementerio y la alineación de cinco nuevos edificios en la calle Akerregi, previéndose un quinto al sur de aquellos y separados por una pequeña plaza.

Las dotaciones públicas sumarán, al menos, 8.400 m^2. Asimismo, se precisarán las infraestructuras de servicios, en particular las de abastecimiento de agua y saneamiento y drenaje, resolviendo las cuestiones detectadas al respecto, y el soterramiento de la línea de alta tensión existente. Se propone

asimismo el mejorar de la accesibilidad no motorizada minimizando las barreras urbanísticas (ascensor público).

En el análisis de alternativas que se efectúa en el documento ambiental estratégico se hace un análisis de tres opciones. La alternativa 0 (la no intervención en el ámbito) se descarta porque que supondría la consolidación del actual viario, de forma que no se mejoran, entre otros, las condiciones de accesibilidad a las calles Akerregi y Herrerieta y los accesos al cementerio y porque no daría respuesta al objetivo municipal de atender a la demanda de vivienda en el municipio. La alternativa 1 se corresponde con aquella prevista por el planeamiento vigente y, a pesar de que responde a los objetivos planteados, se descarta porque la intensidad del uso residencial (120 viviendas) no ha propiciado el desarrollo del ámbito. La alternativa 2, arriba explicada, presenta una valoración de la afección ambiental diferencial similar respecto a la alternativa 1 en lo que se refiere al suelo natural, a los usos agrarios, a la vegetación, a la calidad del aire y al entorno acústico, a la red de drenaje, a la generación de residuos y excedentes de excavación y a la incidencia en la salud. Por su parte, la incidencia paisajística adversa es mayor en esta alternativa frente a la 1 por el incremento en una planta retranqueada (ático) de los edificios ordenados en ella.

Finalmente, la alternativa 2 es la seleccionada ya que según la documentación es la que garantiza en mayor medida la viabilidad de la actuación y permite introducir mejoras en los espacios públicos del entorno, en materia de vialidad (rectificación el trazado de la calle Herrerieta y se mejora el cruce de acceso al cementerio) y en la accesibilidad universal (ascensor público), maximizando la superficie de suelo permeable a la vez que da lugar a una mayor densidad dentro de unos estándares asumibles.

3.- Consulta a administraciones afectadas, personas interesadas y público en general.

De acuerdo con lo dispuesto en artículo 30 de la Ley 21/2013, y basándose en las características de la modificación y del ámbito territorial afectado, esta Dirección General de Administración Ambiental ha identificado como interesadas y ha consultado a las siguientes administraciones y organizaciones, a las que remitió la documentación elaborada por el órgano promotor:

- Dirección General de Cultura de la DFG.
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la DFG.
- Dirección General de Ordenación del Territorio de la DFG.
- Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG.
- Dirección General de Obras Hidráulicas de la DFG.
- Dirección General de Carreteras de la DFG.
- Dirección General de Movilidad y Transporte Público de la DFG.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.
- Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco.
- Dirección de Ordenación del Territorio y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.
- Dirección de Industria y Transición Energética del Gobierno Vasco.
- Dirección de atención de emergencias y meteorología del Gobierno Vasco.
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- IHOBE.
- Entre Vasco de la Energía (EVE).
- Agencia Vasca del Agua URA.

- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- Urola Kostako Udal Elkartea.
- Urkome (Agencia de Desarrollo Rural de Urola Kosta).
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Landarlan Ingurumen Elkartea.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Asimismo, la documentación ha estado accesible en el portal de Internet de la Dirección General de Administración Ambiental, www.gipuzkoaingurumena.eus para que el público en general y cualquier interesado pudiera realizar las aportaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo y hasta la fecha de emisión de este informe, se han recibido las siguientes respuestas:

- La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco recomienda que, a pesar de que la superficie objeto de modificación se localiza fuera del ámbito de aplicación del PTS Agroforestal al ser suelo urbanizable, se analicen las afecciones previstas sobre las explotaciones que, en su caso, estén ligadas a los usos agrarios en el ámbito.

- La Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco señala que el ámbito de la modificación se sitúa en la zona de intensidad IV-V según el Plan de Emergencias ante el riesgo sísmico, con lo cual el municipio está exento de realizar un plan de emergencia para este riesgo. No obstante, se deberá tener en cuenta la norma de construcción sismorresistente aprobada por el R.D. 997/2002. Asimismo, señala que la zona no presenta riesgo de incendio forestal, pero que se encuentra colindante con una parcela con ese riesgo cartografiado como muy alto, por lo que deberá tenerse en cuenta el mismo durante la fase de ejecución de los trabajos que deriven de la ejecución de las propuestas, así como en la solución adoptada evitando un incremento del mismo.

  Finalmente, menciona que, según el Estudio Pluviométrico del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV, las isomáximas de precipitación en el ámbito son de 250 mm/día para un periodo de retorno de 500 años, lo que implica que para el diseño de todas las obras de drenaje se tendrán en cuenta estas precipitaciones correlacionadas a los oportunos caudales de retorno.

- La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco indica que el sistema general viario (GI-3391) que divide el ámbito en su eje norte-sur, está declarado como parte del trazado del Camino de Santiago de la Costa, por lo que el documento ambiental estratégico deberá recoger el Decreto 66/2022, de 24 de mayo, de modificación del Decreto por el que se califica como Bien Cultural calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la CAPV. Como medida correctora del impacto generado, señala que el documento resultante de la modificación, así como los futuros planeamientos y proyectos que afecten al itinerario protegido, se desarrollarán atendiendo a fijar una ruta real y física que sea practicable, continua y segura para el peregrino, por lo que resultaría de interés generar una reserva de espacio adecuada para este itinerario tanto peatonal como ciclista o ecuestre, con una adecuada

señalización e iluminación. Asimismo, recomienda realizar un tratamiento especial en la transición del camino de Santiago entre los suelos no urbanizables (carretera) y el futuro entorno urbano (calle), tratando de dar continuidad, de forma practicable y segura.

- La Dirección de Infraestructuras del Transporte del GV informa que la modificación no causa efecto alguno sobre las infraestructuras competencia de esa Dirección, por lo que la informa favorablemente.

- IHOBE indica que en el ámbito de la modificación no existen parcelas incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. En todo caso, menciona que las obligaciones recogidas en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo derivan de que el suelo soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante y no de la inclusión del mismo en el inventario, y que, en caso de detectarse indicios de contaminación, en cumplimiento del artículo 22 de la mencionada Ley, se deberá comunicar este hecho a la Viceconsejería de Medio Ambiente.

  En relación con los efectos significativos adversos que el cambio climático pueda tener sobre la modificación, señala que es el riesgo por olas de calor como consecuencia del cambio climático el que más incidirá en Potzuaga-Gaina por sus características intrínsecas, quedando alejado de la zona portuaria y del área urbana más próxima al mar como zonas vulnerables a la subida del nivel del mar. Asimismo, indica que sería interesante considerar el realizar un análisis de la vulnerabilidad de la modificación ante eventuales accidentes graves o catástrofes (fenómenos naturales). Finalmente, se sugiere que, más allá de la mención en el documento ambiental estratégico, se incorpore la perspectiva del cambio climático a lo largo del documento de la modificación, potenciando el vínculo existente entre los criterios de ordenación y el cambio climático.

- La Dirección General de Cultura de la DFG informa que en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención no existen elementos protegidos de patrimonio cultural (arquitectónico o arqueológico), a excepción del trazado del Camino de Santiago, que transcurre por la mitad del ámbito, por lo que cualquier intervención que afecte al camino y su entorno protegido deberán cumplir con lo establecido al efecto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la CAPV y en el Decreto 66/2022, de 24 de mayo, que modifica el anterior, así como lo dispuesto en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

- La Agencia Vasca del Agua (URA) comunica que el ámbito de Potzuaga-Gaina se sitúa fuera de zona de policía el arroyo Igarategi, y dentro de la zona de influencia (500 metros) del Dominio Público Marítimo-Terrestre, por lo que, según la Ley de Costas, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo. Asimismo, señala que en cumplimiento de lo recogido en el artículo 48 Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sea estrictamente necesarias, e introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta etc.).

  En relación con la disponibilidad de recursos hídricos, URA indica que, en posteriores fases de la tramitación urbanística, será necesario la incorporación de una estimación de las nuevas

demandas generadas derivadas de la modificación propuesta, de manera que, pueda pronunciarse sobre la existencia o no de recurso hídrico para satisfacerlas. Igualmente, y en relación con el abastecimiento y el saneamiento, se solicitará informe del Ente Gestor de las redes de abastecimiento y saneamiento (Consorcio de Aguas de Gipuzkoa) en el que se certifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para acoger las nuevas demandas y cargas.

Aquellos aspectos señalados por las respuestas y aportaciones recibidas que inciden en los contenidos y objetivos propios del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación se han analizado y tenido en cuenta en los distintos apartados de este informe ambiental estratégico.

Asimismo, todas las respuestas recibidas, y las que lleguen de forma posterior a la emisión de este informe, serán remitidas al Ayuntamiento de Getaria a fin de que, en su caso, sean tenidas en cuenta en la elaboración y tramitación de la modificación.

4.- Análisis en base a los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y en el anexo II.C de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi.

1.- Características de la modificación:

La modificación permite una adaptación a los requerimientos y circunstancias actuales para que sean viables y puedan abordarse las actuaciones residenciales que para el mismo ámbito ya se recogían en las vigentes NNSS de Getaria. Así, la modificación y el incremento de edificabilidad planteado permitirá el aumento en unas 80 viviendas de la oferta residencial de un ámbito que ya estaba contemplado en el planeamiento municipal para ese objetivo y se sitúa contiguo a la trama urbana actual.

En este sentido, y según las condiciones actuales en las que se encuentra el suelo, la actuación supone una pérdida y artificialización del mismo, si bien este impacto es de una magnitud similar a la que se derivaría de la ordenación vigente en las Normas Subsidiarias de Getaria. Por tanto, teniendo en cuenta la clasificación urbanística y la propuesta de ordenación previas, no se considera que la ocupación de suelo resultante de la actuación sea significativa atendiendo a la superficie de urbanización y edificación finalmente involucrada, a que se mantiene una importante superficie de espacios libres destinados a zonas verdes y a que al plantearse de forma contigua a la trama urbana se reduce la presión sobre el suelo rural al no suponer la generación de un nuevo núcleo residencial aislado, lo cual permite optimizar y aprovechar los recursos materiales y energéticos disponibles y hacer uso de los servicios e infraestructuras cercanas existentes (viario, redes de abastecimiento, saneamiento, iluminación, transporte, etc.), en consonancia con los criterios de sostenibilidad territorial y ambiental aplicables en la planificación urbanística.

A tal efecto, y teniendo en cuenta que se va a contemplar la ordenación pormenorizada del ámbito de Potzuaga-Gaina y que las determinaciones propuestas no se desarrollarán por medio de otros planes, la modificación es el marco adecuado que a nivel de planificación permite incorporar e integrar las consideraciones ambientales necesarias dentro de las características, las dimensiones y el funcionamiento de las actividades y usos que ordena así como a través del régimen de desarrollo y ejecución urbanísticos, de tal forma que se tengan preceptivamente en cuenta y se completen con el nivel de detalle correspondiente en el programa de actuación urbanizadora y en los proyectos de urbanización, construcción y obras sometidos previamente a la solicitud de las correspondientes licencias.

En este sentido, el o los proyectos de urbanización que se planteen en el ámbito deberán de ser sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada al darse las

circunstancias establecidas en el art. 7.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, según la letra b) del grupo 7 de su anexo II, y las circunstancias establecidas en el artículo 76.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental, en su relación con el apartado 7.b del Grupo E.7 de su anexo II.E.

2.- Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El ámbito de actuación está localizado al sur del núcleo urbano de Getaria y de forma contigua a áreas ya urbanizadas del municipio, ocupando una extensión de 2,9 ha de suelo ya calificado como urbanizable de uso predominantemente residencial. Limita al norte y al este con zonas asimismo residenciales ya desarrolladas (Potzuaga, Akarregi Gaina, Balenciaga, Erruera, Sahatsaga, etc.) y al sur con la zona del cementerio y el suelo no urbanizable, el cual también se extiende a partir de la zona oeste del área.

Presenta una orografía de suave ladera (pendiente entre el 10 y el 20%) en la zona localizada entre las cotas 70-90. En la zona más septentrional y sudoriental se alcanza la cota máxima próxima a los 100 m y con una pendiente del orden del 20-30%. No consta la existencia de edificaciones en el ámbito más allá de algunas txabolas, circunscribiéndose el viario al paso de la carretera a Meaga y a algunos caminos, siendo el uso actual de los terrenos es fundamentalmente rural con la práctica totalidad de su superficie destinada a prados y algunas zonas de huertas y frutales y pequeñas zonas con vegetación de árboles y arbustos.

Respecto a los principales factores ambientales existentes y riesgos a valorar respecto a la ordenación de las actuaciones derivadas de la modificación:

- Aguas superficiales: El ámbito no cuenta con cursos de agua permanente, por lo que la propuesta de ordenación establecida en la modificación no supone actuación directa alguna sobre ningún cauce, si bien se observa que en los días de más precipitación afloran escorrentías superficiales por las vaguadas. Tampoco se ha identificado ningún punto de agua en el ámbito ni en su entorno cercano.

- Vegetación, fauna y espacios de interés naturalístico: Un 18% de la superficie total de Potzuaga-Gaina (2,9 ha) se corresponde con zonas que ya están urbanizadas o antropizadas (viario, aceras, caminos, txabolas, aparcamientos, invernaderos, etc.), presentando los espacios no urbanizados una vegetación en la que fundamentalmente dominan los prados (38,7%), seguidos de zonas de vegetación ruderal-nitrófila (13,1%), de huertas periurbanas (12,4%) y de frutales (7,37%). En varios taludes y zonas perimetrales del ámbito se observan varias manchas de zarzales y algunos arbustos de sauce negro. La presencia arbórea es escasa, circunscribiéndose a unos pocos ejemplares de roble pedunculado y sauce negro. También hay presencia puntual en varias zonas de la especie exótica invasora *Cortaderia selloana*. Al no haberse constatado la presencia de especies vegetales catalogadas o de especial interés, el documento ambiental califica la afección como compatible.

  Por lo que se refiere a la fauna, se señala que debido al grado de simplificación de la cubierta vegetal y del nivel de artificialización descritos anteriormente, las comunidades faunísticas esperables en el ámbito son las asociadas a comunidades de áreas antropizadas, por lo que la documentación estima como muy poco probable que el ámbito acoja la presencia de especies animales catalogadas o amenazadas incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o especies animales con Plan de Gestión aprobado.

  Por otro lado, el ámbito tampoco coincide con espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 o a la Red de Espacios Protegidos de la CAPV, ni con ningún elemento estructural o zona de interés para la funcionalidad de la Red de Infraestructura Verde de la CAPV o de Gipuzkoa.

- Paisaje: El ámbito se encuentra inmerso en un paisaje periurbano, de transición entre lo urbano y lo rural, caracterizado este último por la presencia de una campiña atlántica con prados, pequeñas huertas, viñedos, frutales, intercalado con caseríos y de pequeños bosquetes en un territorio de laderas con pequeñas lomas. Se incluye en la unidad de paisaje del Litoral del Urola Kosta, pero queda fuera de las áreas de especial interés paisajístico de esta área funcional.

  No obstante, la incidencia sobre la calidad paisajística es uno de los factores ambientales más afectados por la modificación, y se caracteriza por lo menos como moderada, debido a que el ámbito se sitúa a una cota de altitud más alta que el núcleo tradicional de Getaria (entre los 70 y 100 m de altitud y con una accesibilidad visual importante desde diversos puntos del territorio) y a que las pendientes existentes van a suponer la generación de varios taludes y muros de contención. Estas circunstancias implican la necesidad de que se lleve a cabo un análisis de integración paisajística según lo dispuesto en este informe, de cara a que tanto la propia modificación como los proyectos de urbanización y los de edificación y construcción, incorporen criterios y medidas de integración ambiental y paisajística y de edificación sostenible.

- Patrimonio cultural: Por el ámbito transcurre un tramo del Camino de Santiago por la Costa, que está declarado como Bien Cultural Calificado con la categoría Monumental. En este sentido, y para asegurar uno de los objetivos de la modificación (mantener e integrar el tramo del Camino de Santiago a su paso por el ámbito, y mejorar su accesibilidad peatonal), se deberá de tener en cuenta expresamente en dicho documento las medidas correctoras especificadas por las Direcciones de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco y de Cultura la DFG, así como lo dispuesto en la normativa que señalan.

- Suelos agrarios: Según el PTS Agroforestal, en Potzuaga-Gaina no se identifican suelos agroganaderos de alto valor estratégico ni de paisaje rural de transición al ser un suelo urbanizable y situarse, por tanto, fuera del ámbito de aplicación del PTS. La zona pertenece a la Unidad Homogénea Agroganadera de Getaria, la cual posee una capacidad de acogida para el desarrollo de las actividades agropecuarias. Ahora bien, la documentación menciona que el carácter periférico en esta unidad le singulariza como un espacio agrario periurbano no ligado a priori a explotaciones agrarias en exclusividad, por lo que su afección está calificada como compatible en el documento ambiental. No obstante, se tendrá que analizar con más detalle las afecciones previstas sobre las explotaciones que, en su caso y efectivamente, estén ligadas a los usos agrarios en el ámbito, pudiendo seguir para ello el protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria y plantear las medidas correctoras necesarias al respecto.

- Calidad sonora: Dentro de la documentación de la modificación, se ha incluido un estudio de impacto acústico según lo establecido en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de CAPV. Los niveles de ruido obtenidos a nivel de fachada en el escenario actual y a futuro están por debajo de los objetivos de calidad acústica aplicables en los tres periodos de evaluación -día, tarde, noche-, cumpliéndose asimismo los objetivos de calidad acústica para el ambiente interior de los edificios planificados

- Riesgos ambientales: No hay constancia de riesgo por subida del nivel de mar (ámbito alejado de la costa) ni de inundación fluvial al no haber cursos de agua cercanos. Asimismo, la erosión hídrica laminar es baja, no observándose en el ámbito procesos erosivos significativos (deslizamientos o desprendimientos, cicatrices o incisiones lineales por escorrentía, etc.) ni suelos potencialmente contaminados. Igualmente, la documentación señala que el riesgo sísmico, el riesgo de incendio forestal, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y los riesgos tecnológicos (por sustancias peligrosas y por transportes de mercancías peligrosas) son bajos. Respecto a los riesgos

asociados al cambio climático existe un riesgo por olas de calor y un riesgo de inundabilidad pluvial en el borde septentrional del ámbito (en el escenario RCP 8,5 y periodo 2041-2070), por lo que deberán de implantarse las medidas correctoras que se recogen en la documentación ambiental.

Por tanto, teniendo en cuenta el conjunto de las consideraciones anteriores y sin menos cabo de los análisis que deben de completarse, se concluye que la ordenación propuesta en la modificación de las NN.SS. de Getaria referida al ámbito "A.U. XVIII Potzuaga-Gaina", no implica en principio impactos ambientales adversos significativos, ni por las características de las actuaciones planteadas, ni por la sensibilidad del medio afectado, por lo que no se considera necesario efectuar un procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria al no suponer dicho procedimiento ninguna mejora significativa en la identificación y valoración de los impactos ambientales ni en la definición de las medidas correctoras necesarias para su corrección, siempre y cuando se tengan en cuenta de acuerdo con lo dispuesto en este informe, los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental que deben de detallarse e incorporarse en la propia modificación y en los instrumentos de desarrollo de la misma (proyectos de urbanización y proyectos de edificación y construcción).

En consecuencia, de acuerdo con todo lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en virtud de lo previsto en el Decreto Foral 4/2023 y su modificación posterior –Decreto Foral 6/2023–, esta Dirección General de Administración Ambiental emite Informe Ambiental Estratégico en los términos siguientes:

Primero.- No someter la modificación de las NN.SS. de Getaria referida al ámbito "A.U. XVIII Potzuaga-Gaina", a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que, de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 y en el anexo II.C de la Ley 10/2021, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico.

Segundo.- La modificación de las NN.SS. de Getaria referida al ámbito "A.U. XVIII Potzuaga-Gaina" y su documento ambiental estratégico incorporarán las siguientes determinaciones en relación con las medidas de protección y corrección ambiental:

1. Documento ambiental estratégico: Los apartados X y XI del documento ambiental estratégico deberán de completarse y detallar de forma más adaptada a los requerimientos específicos del ámbito, los criterios y medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental y el programa de seguimiento correspondiente, teniendo en cuenta para ello lo especificado en el siguiente epígrafe 3 de este informe ambiental estratégico.

2. Integración e incorporación de las medidas ambientales en las normativa de ordenación de la modificación: Una vez completado y adaptado a lo dispuesto en este informe ambiental estratégico, el documento ambiental estratégico se incluirá entre los documentos constitutivos que conforman la modificación, debiéndose mencionar que las medidas protectoras, correctoras y de integración ambiental así como el programa de seguimiento ambiental recogidos en los apartados correspondientes del documento ambiental estratégico serán vinculantes y de obligado cumplimiento.

   Estas determinaciones deberán integrarse y mencionarse específicamente en la normativa de carácter general, en la norma urbanística particular y/o normas generales de edificación y de urbanización de la modificación, ya sea relacionándolas de forma directa o a través de su remisión

a lo que al respecto debe de recoger el documento ambiental estratégico, de modo que permita y se asegure su incorporación asimismo en los instrumentos de desarrollo de la modificación (proyectos de urbanización y proyectos de edificación y construcción). Se especificará la obligación de incluir en el proyecto de urbanización un presupuesto que asegure la puesta en marcha de las determinaciones de ambos apartados y de establecer los responsables para su ejecución.

3. Se tendrán en cuenta e incorporarán con más detalle en la documentación de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en los dos epígrafes anteriores los siguientes criterios y medidas protectoras, correctoras y de integración y sostenibilidad ambiental y de mitigación y adaptación al cambio climático:

   a) Protección de las aguas: Se deberá de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 48 de Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, de cara a definir con más detalle de los drenajes sostenibles de las zonas a urbanizar (evaluación técnica y económica de distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible -pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, cunetas mejoradas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes, etc.-), teniendo en cuenta para ello las guías existentes al respecto.

      La documentación de la modificación y/o, en todo caso, los proyectos de urbanización, deberán de estipular y contemplar la definición de la red de saneamiento de todo el ámbito, y que las aguas pluviales y de saneamiento deben estar separadas en dos redes independientes.

      Asimismo, se incluirá dentro de la documentación de la modificación la cuantificación de las nuevas demandas de abastecimiento derivadas de la propuesta, con el que objeto de que el organismo de cuenca pueda emitir, en su caso, informe sobre la suficiencia del recurso en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA. En este mismo sentido, se solicitará informe del Ente Gestor de las redes de abastecimiento y saneamiento en el que se certifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para acoger las nuevas demandas y cargas.

      La ejecución de los instrumentos de desarrollo de la modificación (proyectos de urbanización y proyectos de edificación y construcción) deberán evitar tanto afecciones directas como indirectas derivadas del aporte de sólidos en suspensión o contaminantes por arrastre o escorrentías que pudiesen generarse sobre el terreno. En caso de ser necesario se colocarán barreras longitudinales de sedimentación y filtrado, y/o balsas de decantación, que permitan evitar gran parte de los aportes de sólidos al medio hídrico.

   b) Integración ambiental y paisajística: Se completarán las medidas correctoras especificadas al respecto en el documento ambiental estratégico con los siguientes aspectos que deberán de contemplarse asimismo en la normativa de la modificación y, con más detalle, en los proyectos de urbanización y de construcción y de edificación:

      - Se planteará la integración paisajística de las nuevas edificaciones (contención en las alturas máximas permitidas, calidad de los materiales de fachada y cubiertas, cromatismo, etc.) y la renaturalización de espacios públicos y viales, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc. En este análisis, y respecto al volumen de las edificaciones, se tendrá en cuenta los límites que respecto a la densidad de la edificación en la zona de influencia del D.P.M.T. se establecen en el art. 30 de la Ley de Costas.
      - El diseño y gestión de jardines y espacios verdes se hará con criterios de sostenibilidad, y primando la utilización de especies autóctonas en sus diferentes estratos (arbóreo,

arbustivo y herbáceo). Para mejorar el paisaje intrínseco del ámbito y su alta intervisibilidad se aconseja la siembra y la plantación de especies de gran cobertura, que actúen a modo de pantalla o barrera visual respecto a los puntos del territorio que tienen mayor visibilidad del área. Respecto a la vegetación invasora presente en el área, se establecerá un protocolo para su control y erradicación.

- Para los distintos taludes y desmontes existentes y aquellos que, en su caso, se puedan generar por las actuaciones planteadas se deberá de asegurar la incorporación de medidas y soluciones constructivas que permitan la integración y la minimización de los impactos paisajísticos y su adecuada revegetación de acuerdo con lo dispuesto en los puntos anteriores. En este sentido, los proyectos de urbanización previstos, de acuerdo con las conclusiones del correspondiente estudio geotécnico a realizar, procurarán plantear soluciones que además de asegurar una adecuada estabilización y contención, faciliten la mejora de integración visual, por lo que se evitarán los muros, los gunitados, las escolleras hormigonadas, las proyecciones de lechada de hormigón, etc., que tienen muy poca capacidad de integración paisajística y naturalización, por lo que, en su lugar, y según las características de esos taludes, se tenderá a utilizar otras soluciones basadas en la ingeniería paisajística (plantaciones vegetales en barrera, mantas orgánicas, fajinas, entramados de madera, muros y escolleras de contención verdes, etc.).

- Los aspectos relacionados en los anteriores puntos se deberán contemplar dentro de un estudio de integración paisajística con los contenidos relacionados en el artículo 7.2 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio en la CAPV. El estudio tendrá por objeto integrar paisajísticamente tanto la edificación como la urbanización y los espacios libres en el sentido arriba comentado, de acuerdo a los objetivo y determinaciones paisajísticas recogidas en el PTP de Urola Kosta (Decreto 132/2018, de 18 de septiembre). Si bien el artículo 7.2 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, se refiere a la integración paisajística de proyectos, en este caso el art. 5.3 del Anexo I de Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, recomienda específicamente para el ámbito de Potzuaga-Gaina que el estudio de integración paisajística se realice en la fase de planificación, con anterioridad a la adopción de la solución definitiva en cuanto a distribución y diseño de la edificación y la urbanización.

c) <u>Sostenibilidad energética y cambio climático:</u> Igualmente, se completará lo dispuesto en el documento ambiental estratégico en relación con los siguientes criterios y medidas de sostenibilidad energética y de mitigación y adaptación al cambio climático, estipulándose la necesidad de que se contemplen con más detalle en los proyectos de urbanización, así como en los proyectos de construcción y de edificación, cumpliendo, en cualquier caso, con las obligaciones que establece la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca y su decreto de desarrollo:

- Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética de cara a tratar de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», y si es posible procurando el aprovechamiento y utilización de energías renovables, por lo que se estudiará la posibilidad de implantación de placas solares en sus cubiertas o en los espacios intersticiales entre los mismos.

- Así mismo, en coherencia con lo establecido en el art. 7.5 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, se deberán prever en el ámbito estaciones de recarga para vehículos eléctricos y

propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas para una movilidad más sostenible.

- En cuanto al alumbrado público exterior, deberá ser altamente eficiente y se deberán evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio del ámbito. En cualquier caso, el alumbrado exterior deberá evitar la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos, por lo que se usará iluminación blanca neutra o cálida, de baja intensidad en puntos bajos y dirigida hacia el suelo con apantallado completamente horizontal.

- A efectos de integrar todo lo anterior e identificar las mejores medidas de sostenibilidad energética a aplicar en los proyectos de urbanización, edificación y construcción, y al plantearse en la propia modificación la ordenación pormenorizada del ámbito de Potzuaga-Gaina, es conveniente que la modificación incorpore un estudio de sostenibilidad energética que incluya los siguientes aspectos señalados el artículo 7.3. de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV:

  1. Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
  2. Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
  3. Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
  4. Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

d) Protección del patrimonio cultural: El documento ambiental estratégico deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 66/2022, de 24 de mayo, de modificación del Decreto por el que se califica como Bien Cultural calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco. En este sentido, y tal y como menciona la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, se contemplará como medida correctora que el sistema general viario del ámbito por el que transcurre el Camino de Santiago atienda y cuente con un trazado practicable, continuo y seguro para el peregrino (peatonal, ciclista y ecuestre) y una adecuada señalización e iluminación.

e) Suelos agrarios: El documento ambiental estratégico tendrá que analizar con más detalle las afecciones previstas sobre las explotaciones que, en su caso y efectivamente, estén ligadas a los usos agrarios en el ámbito, pudiendo seguir para ello el protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria y plantear las medidas correctoras necesarias al respecto.

f) Proyecto de urbanización: Al darse la circunstancia establecida en el art. 7.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con la letra b) del grupo 7 de su anexo II, y/o en el artículo 76.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en relación con el apartado 7.b del Grupo E.7 de su anexo II.E, el documento ambiental estratégico y el resto de los documentos de la modificación que así lo requieran (la normativa de carácter general, la norma urbanística particular, etc.) incorporaran la necesidad de que el o los proyectos de urbanización que desarrollen la

modificación debe de someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada con anterioridad a su aprobación.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.

Cuarto.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto.- Ordenar la publicación del presente informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la página web de esta Dirección.

Donostia-San Sebastián, a 21 de mayo de 2024

LA DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

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.

M.NN.SS. de GETARIA referida a POTZUAGA-GAINA
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
CHARLA-DEBATE EN ULPIANO ETXEA
PREVIA A REDACCIÓN DE DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
SESIÓN DE 25 DE ENERO DE 2024

Presentación:
Haritz Alberdi, alcalde

Introducción:
Imanol Agirre, arquitecto municipal

Explicación de la iniciativa y de las alternativas de ordenación:
Santiago e Iñigo Peñalba, arquitectos encargados de la elaboración de la propuesta.

Asistencia:
Lleno de la sala de Ulpiano etxea

Desarrollo:

El alcalde saluda a la ciudadanía y expone los pasos que el Ayuntamiento viene dando y prevé dar en materia de urbanismo y vivienda, contexto en el cual se plantea la iniciativa de modificar el planeamiento en Potzuaga-gaina, cuyo desarrollo ya se prevé en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio.
En ese contexto se hace referencia, asimismo, a la promoción de alojamientos dotacionales que, paralelamente, se impulsa en Eskualtxeta.
Sugiere a los interesados que den sus nombres en Etxebide.

El arquitecto municipal expone la situación del planeamiento urbanístico vigente en el municipio. Hace referencia al objetivo de revisar las mismas, y justifica la decisión de abordar a corto plazo la modificación de este en Potzuaga-gaina, contrastada con la Diputación Foral.
Expone el proceso seguido, el programa de participación ciudadana aprobado al respecto y los pasos dados que han propiciado esta convocatoria.

El equipo redactor expone seguidamente el diagnóstico realizado, las alternativas planteadas y el avance de propuesta formulado, a la vez que señala que todo ello sirve para conocer las posibilidades que se ofrecen y tramitar paralelamente el inicio de la evaluación ambiental de la iniciativa.
Se precisan los hitos que se darán en la continuidad del proceso, y los tiempos en los que podría desarrollarse la iniciativa, de acuerdo con el procedimiento a seguir.

Seguidamente se abrió un turno de preguntas y comentarios.

Fueron muy diversas las cuestiones planteadas, cabiendo significar entre ellas las siguientes:

- Se preguntó por el ancho de la calle Akerregi como resultado de la propuesta.
  Se señaló que se amplia la sección actual disponiendo al sut de la actual calzada un aparcamiento en línea y una nueva acera.

- Se preguntó por las alturas y perfil de la nueva edificación.
  Se mostraron las secciones transversales de la edificación proyectada precisándose que la última planta de las mismas se prevé disponer a modo de ático retranqueado.

- Se preguntó por la oferta de garajes y aparcamientos, y su localización:
  Se señalaron las plazas que se ordenan en superficie (calle Akerregi y próximas al cementerio), así como que se prevé la habilitación de garajes bajo rasante.

- Se advierte de las características del lugar, y de la presencia de agua en el mismo.
  Se señala que ya se ha comprobado esa realidad en el trabajo de campo realizado y en el contexto de la evaluación ambiental. Se muestra al respecto el plano de vegetación y usos del suelo elaborado expresamente.

- Se hace referencia a los desarrollos preexistentes y a las condiciones de edificabilidad y tipología edificatoria entonces adoptadas.
  Se confirma que dichos desarrollos respondieron a otro contexto urbanístico.

- Se advierte de la necesidad de vivienda en el municipio.
  Se hace referencia a que la propuesta, junto con otras acciones que impulsa el Ayuntamiento, busca responder en el tiempo a esa demanda, exponiéndose que se prevé, a priori, identificar unidades de ejecución para el desarrollo del ámbito por fases.

La convocatoria se hizo pública mediante, entre otros, la siguiente información difundida entre la ciudadanía:

6. eranskina

Txostena, 2024ko uztailaren 23koa, Gipuzkoako Ur Kontsortzioarena, baliabide hidrikoen nahikotasunari eta saneamendu-sareari buruzkoa.

Gipuzkoako Ur Kontsortzioa
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 egiaztatu 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 udalerria Ibaiederko EUTEtik hornitzen da, eta Ibaieder urtegitik hartzen du ura, 11 hm3-ko edukiera nominalarekin. Urtegiak biltegiratze-ahalmen nahikoa du eskatutako bolumena hornitzeko, eta Ibaieder EUTEaren tratamendu-gaitasunak bermatzen du ur tratatuaren hornidura. Era berean, sareak garraio-ahalmen nahikoa du ur biltegiraino batez besteko emariak hornitzeko.

Behe sarearen hornidura eremuaren inguruan dagoen Getariako biltegitik egiten da, 667 m3-ko edukierarekin. Gaur egun, Getariako biltegiko 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, Gipuzkaoko 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.

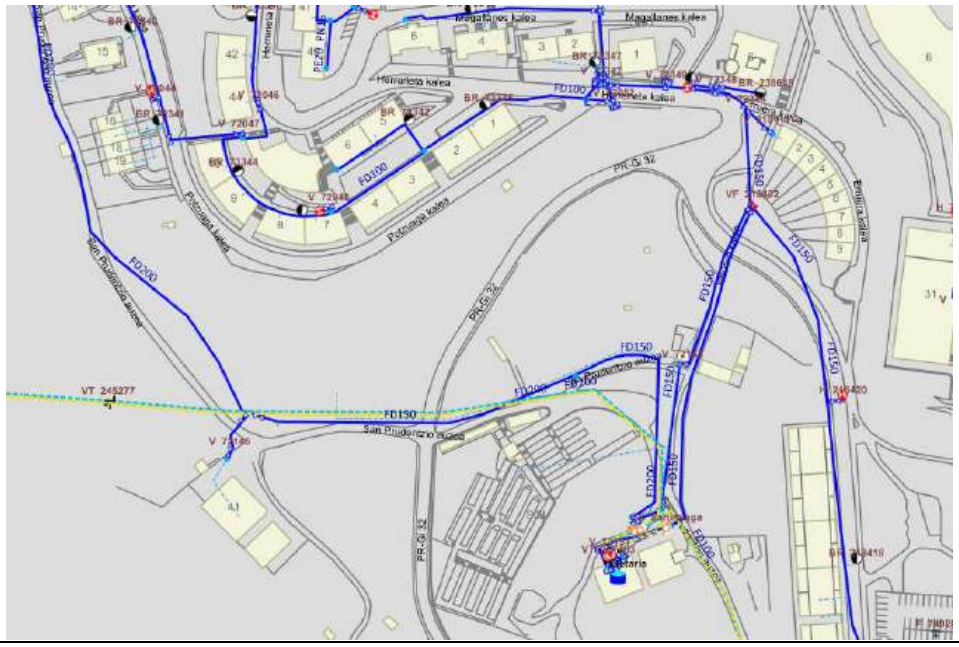
El abastecimiento de la red de baja se realiza a partir del depósito de Getaria, situado en el entorno del

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 m^3/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.

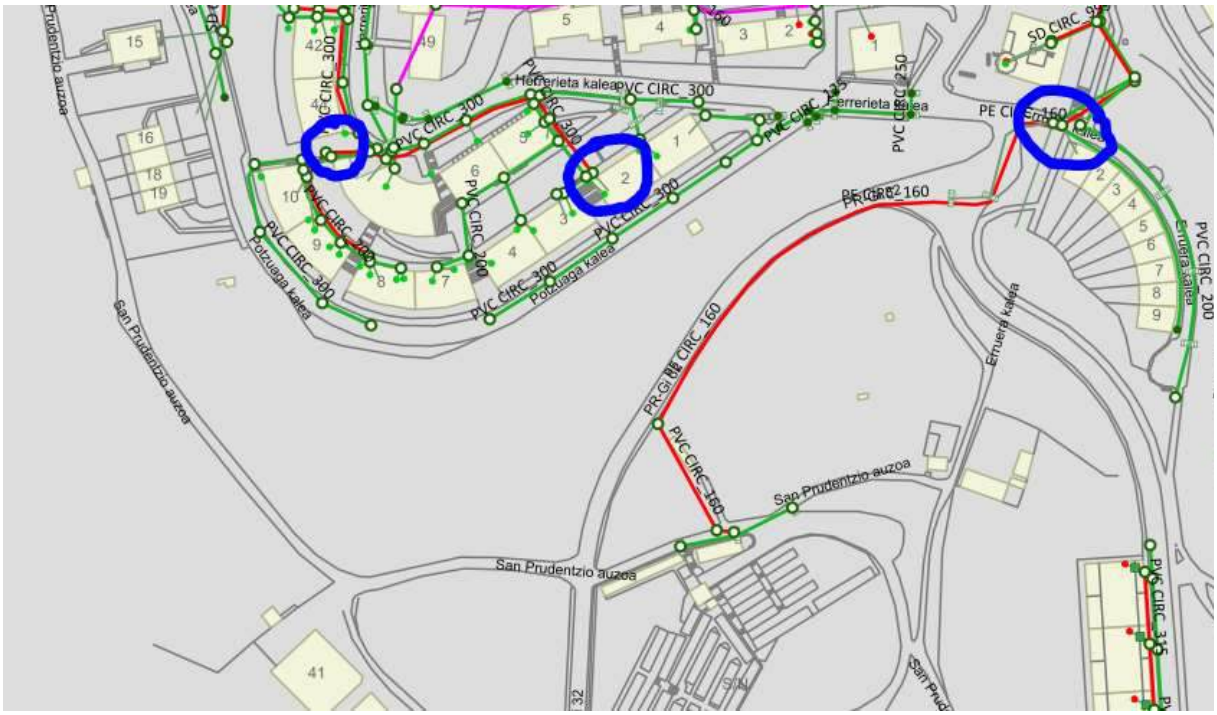
Gipuzkoako Ur Kontsortzioa
Gipuzkoako Urak

Proiektua gauzatzen den bitartean, sareak ondo gauzatzen 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 sarera 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 guztiek 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 unitatioak 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

- 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.: Asier Pérez Pérez
Proiektu Burua

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 Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena)

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 xehatuan 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 etxebizitzei buruzkoa da artikulu hori.

Donostia, 2025ko martxoa

Iñigo Peñalba Arribas
Arkitektoa

Santiago Peñalba Garmendia
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	6.839
a.20.2	Bizitegia	1.988
a.20.3	Bizitegia	902
e.11.1	Errepideak eta bideak (SO)	1.675
e.12.1	Kaleak, herri barruko bideak	6.557
e.12.2	Kaleak, herri barruko bideak	3.320
f.20.1	Espazio libreak (SO)	1.734
f.20.2	Espazio libreak	4.389
f.20.3	Espazio libreak	1.244
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 arrazoizko 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 etorriz, 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 minimizatzeko, drainatzearen arloan planteatutako gidalerroak txertatzeko, energia-efizientziaren arloan neurri espezifiko batzuk planteatzeko, larrialdien arloan egindako ohartarazpenak sartzeko eta paisaia-integrazioko 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-integrazioko 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 onespena emango zaio, eta, ondoren, jendaurrean jarriko da.

Dokumentu honen helburua, beraz, ITEren eta IAEren zehaztapenak arau subsidiarioen aldaketan nola txertatu diren justifikatzea da.

Behin betiko onespenaren 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 IAEren edukiaren laburpena.

ITEk eta IAEk 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 proposamenen 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 IAEaren 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 etorriz, 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 ITEn 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 IAEan sartutako neurriak.

Donostia, 2025ko martxoa

Iñigo Peñalba Arribas
Arkitektoa

Santiago Peñalba Garmendia
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 etxebizitzen 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 etxebizitzen 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 legez 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 etxebizitzen aurreikuspenean ez dagoenez ez gutxiegi ez gehiegi, ez da konpentsaziorik behar eta proposamena bat dator legez ezarritakoarekin.

Donostia, 2025ko martxoa

Iñigo Peñalba Arribas
Arkitektoa

Santiago Peñalba Garmendia
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-integrazioko 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 26.080 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, 2025ko martxoa

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" artikuluak, etab.).

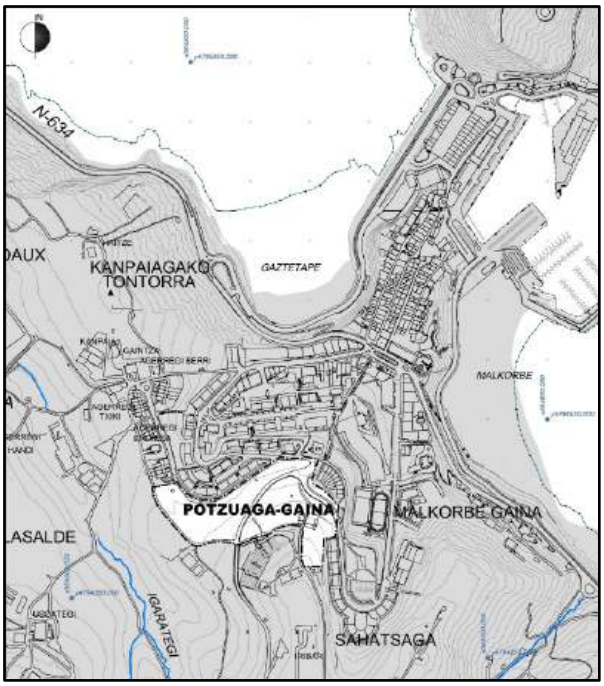
* Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutakoak:
- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea), gerora 3/2012 eta 1/2022 legeek aldatua.
- Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 40/2012 Ebazpenaren bidez onartutako jarraibideak.

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).

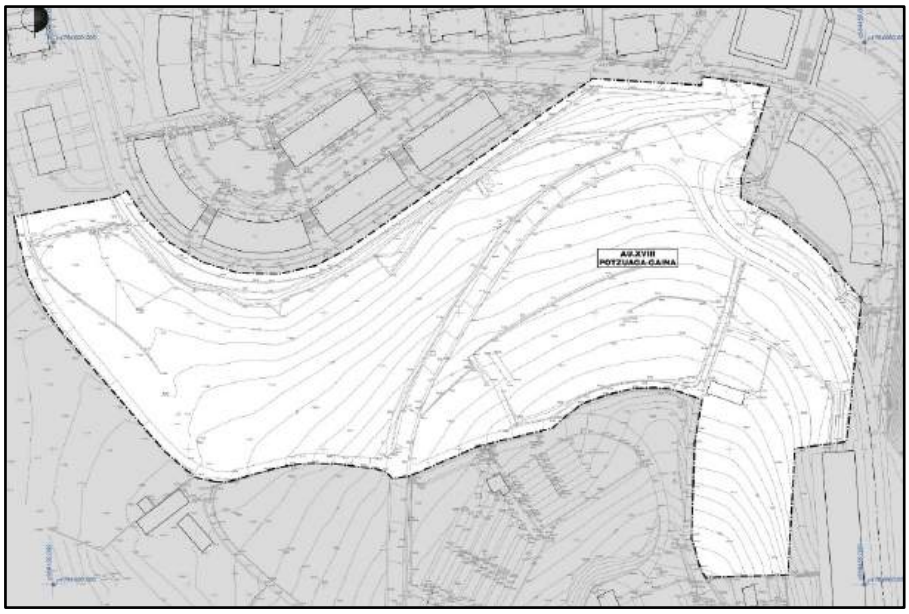
III.- POTZUAGA-GAINA ETA GETARIAKO HIRI-BILBEA. EGUNGO EGOERA ETA BALDINTZATZAILEAK.

XVIII. eremua. Potzuaga-Gaina ", Getariako indarreko Plangintzako Arau Subsidiarioetan mugatuta dagoena, udalerriko hiri-ingurunearen hegoaldean dago, haren mugan. Zehazki, honako grafiko honetan adierazten da non dauden kokatuta.



1. grafikoa. Potzuaga-Gaina eremuaren kokalekua.

Egungo egoera, era berean, hurrengo grafikoan islatzen da.

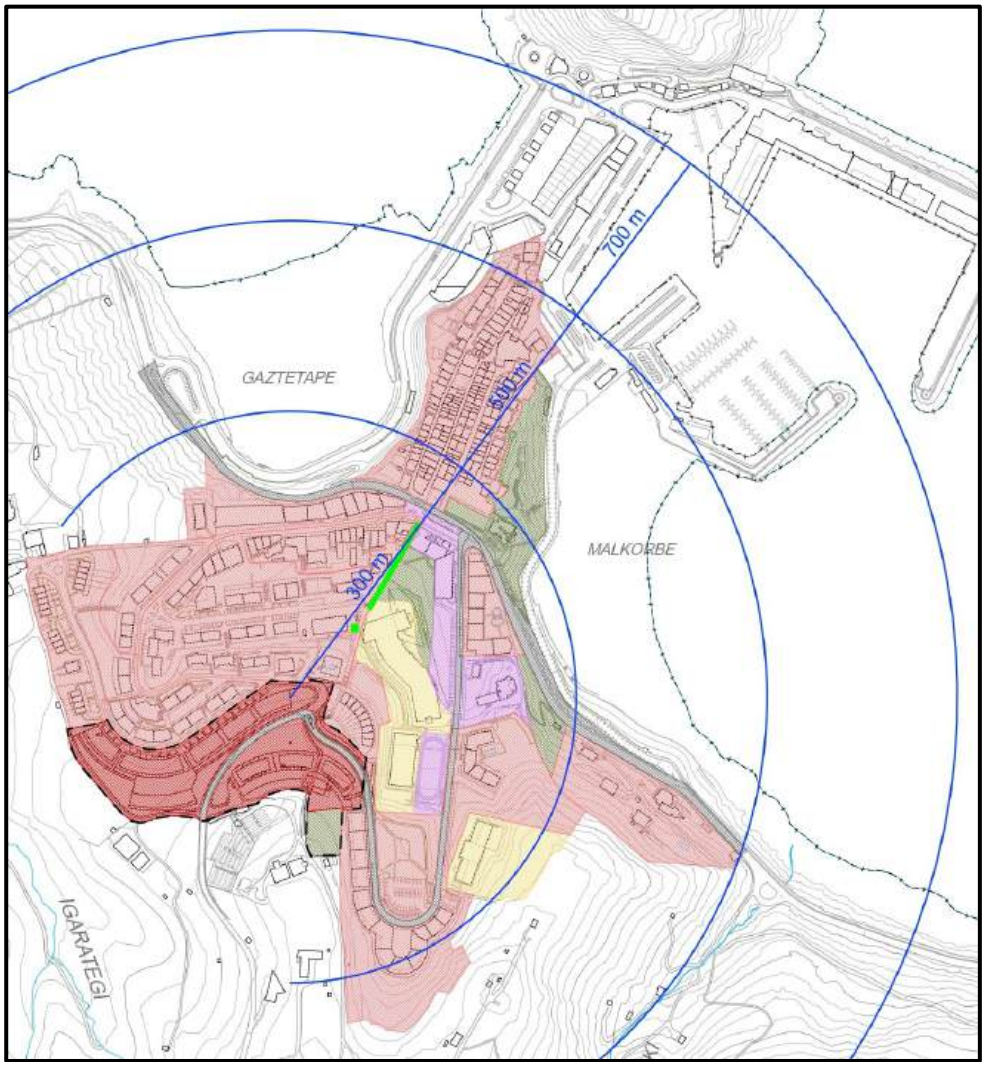


2. grafikoa. Potzuaga-Gaina eremuaren egungo egoera.

Une honetan, gehienak landa-erabileretarako dira, eta ez dago eraikinik bertan, etxolaren bat izan ezik. Hiri-salbuespenak bat datoz Herrerieta 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 ").



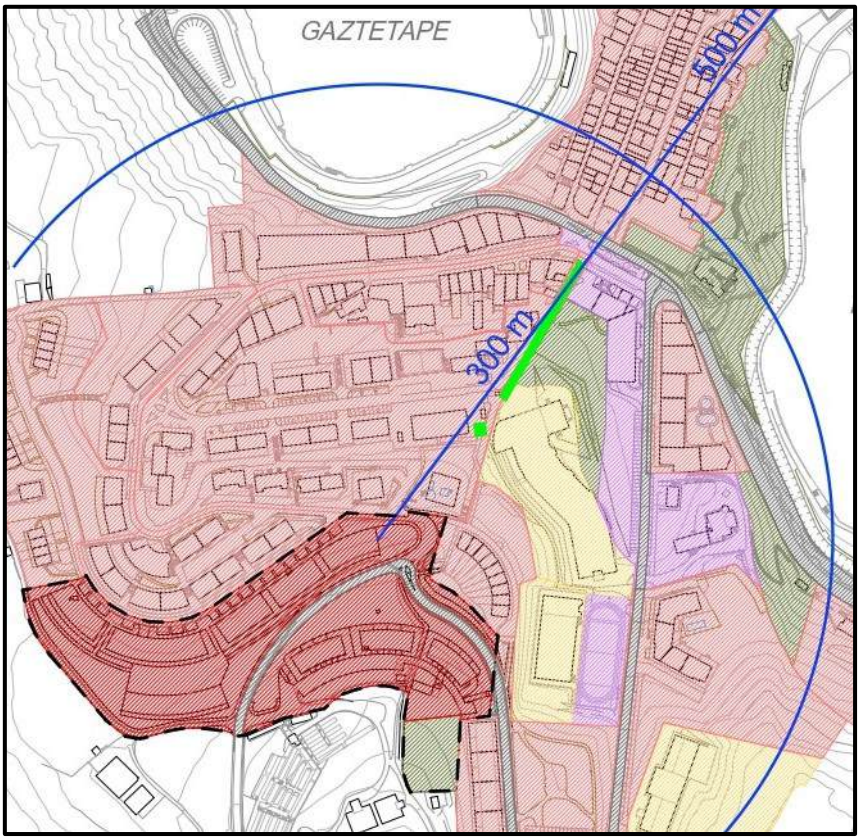
3. grafikoa. Getariako hiri-ingurunea eta haren distantziak.

* 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 mekanikoek 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. Igogailua 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-eraikigarritasuna honako hau da:
    - Bizitegi-eraikigarritasuna:
        . 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 eraikigarritasuna: 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 eraikigarritasuna: 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.

Planteatutako antolamendua, azken egokitzapena alde batera utzi gabe, honako grafiko honetan adierazitakoa 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 eraginen ikuspegitik ebaluatzeko beharrari edo ez ebaluatzeari, ebaluazio horren edukiari 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 araberako 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 araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta berdintasuna sustatzeko neurriak txertatzeko, bai eta zer arau geratzen diren salbuetsita ebaluazioa eta artikulu 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 erreferentziazko 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 egokitzetik.

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 AKTIBOA, 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-AKTIBOA, 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 ZAINTZEKO ESZEDENTZIAK, SEXUAREN ETA ZAINTZA MOTAREN ARABERA. GIPUZKOA.

ZAINTZA 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. ETXEKO 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	EMAKUMEAK		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: garraiobide multimodalek eta beste batzuek ordainpeko igogailuak, funikularrak, zubi esekia... dituzte.

B.- EAEko datuak joan-etorrien banaketari buruz, sexuaren eta arrazoien arabera.

12. TAULA.
JOAN-ETORRIETARAKO ARRAZOIAK, SEXUAREN ARABERA. EAE

JOAN-ETORRIEN ARRAZOIAK	EMAKUMEAK (%)	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	EMAKUMEAK (%)	GIZONAK (%)
Udalerriaren barrukoa	71,8	63,5
Eskualdearen barrukoa	18,1	22,8
Lurraldearen barrukoa	6,9	8,8
Luarrealde artekoa	2,2	3,3
Kanpokoa	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-jaitsieraren ondorioz, ahalegin onargarria baino askoz handiagoa izaten jarraitzen du (% 30).
* Emakumeek etxebizitza libre bat erosteko egin behar duten ahalegin ekonomikoa gizonek 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 gizonek helburu berarekin onar zezaketen 438 eurotik beherakoa zen. Gehieneko bi errenta horiek oso urrun zeuden EAEko alokairuko etxebizitzen 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 ardura nagusia emakumeek dute, eta lanen planifikazioaz ari garenean arrakala nabarmen handitzen da elkarrizketatutako emakumeen esanetan. Arduren banaketan sakontzea beharrezkoa da, gizonen inplikazioa handitzeko herritarren kontzientziazio 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 pertsonek, ardura 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 lantzera 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 ikuspegian 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: pertsonek erabiltzen dituzten mugikortasun motak; joan-etorrien arrazoiak; 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 bereizia 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 gizonek 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 etxebizitzen 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 udalerria eta ingurua lotzen dituen garraio publikoko modalitate bakarra.

E.- EAEko datuak erreferentziatzat hartuta, emakumeen joan-etorrien ehuneko handi bat etxeko 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 dituena.

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 dituena 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 berariaz 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 distortsionagarrienak (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 dituena, 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, etxebizitzez 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 etxebizitzen 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 murritzekoa 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-inguruneko mota horretako sareetan.
* Ondoriozko hiri-inguruneak (egungo hiri-bilbea + Potzuaga-Gaina) irisgarritasun-baldintza egokiak ditu. Dauden elementu mekanikoek (III. epigrafean aipatuak) erantzun egokia ematen diote hiri-ingurune horren orografia konplexuari. Gainera, Potzuaga-Gainaren garapenak berak irisgarritasun-baldintza horiek hobetzen eta osatzen lagunduko du.

2.2.- Hiri-bilbe trinkoa, trinkoa eta hainbat erabilera dituena, 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 etxebizitzen % 75 etxebizitza babestuen erregimenera bideratzea aurreikusten da, eta gainerako % 25a sustapen libreko etxebizitzetara.

Etxebizitza babestuaren 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 etxebizitzen 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, 2025ko Martxoa.

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

1.4. Dokumentua “HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA”.

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. artikuluak: «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 arnasgunea 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 dituena.

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. HAPOren 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 proiekzio 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 erabilita (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.

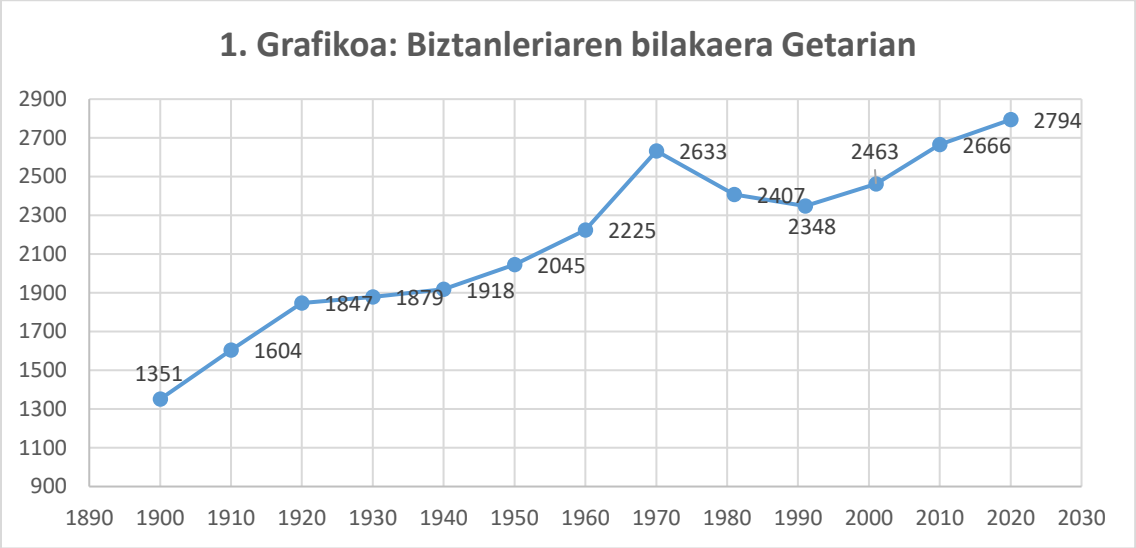
3. **ELE batzordea**. Azterlanaren jarraipena egiteko, honako hauek parte hartu dute: Goizane Arana UEMAko teknikaria, Haritz Alberdi Getariako alkatea, Imanol Agirre Udal arkitektoa, Marivi Aranguren turismo teknikaria eta Erun Ortiz kultura teknikaria.

3. TESTUINGURUA

Ikerketa osatua izan dadin, ezinbestekoa da testuingurua kontuan hartzea: Getariako egoera aztergai hartzea. Atal honetan, beraz, udalerria bera hartuko da aztergai, proiektua testuinguruan jartze aldera.

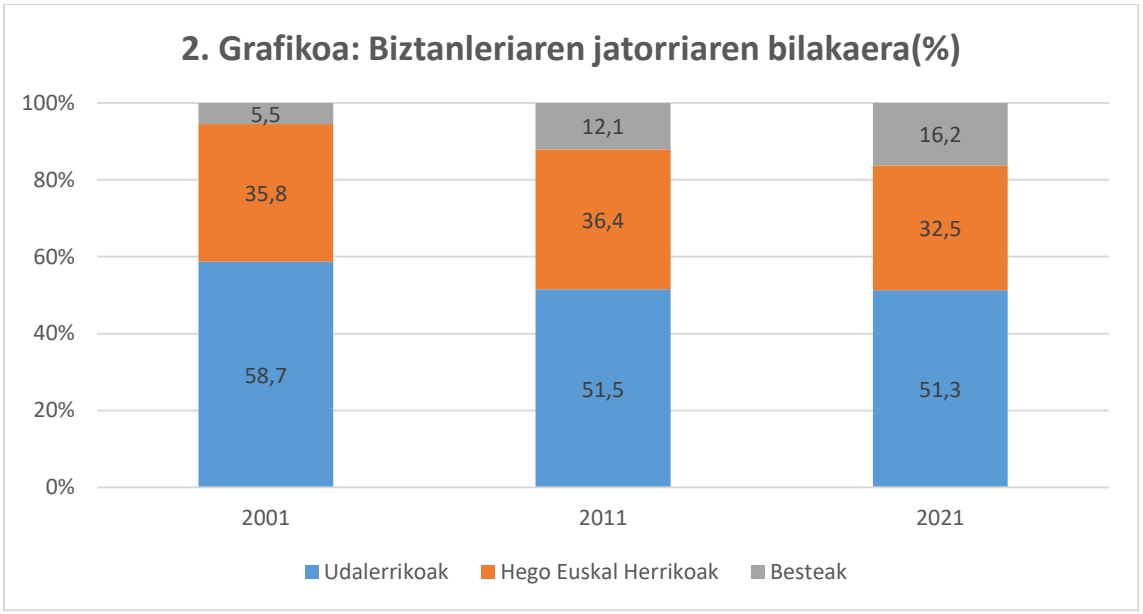
a. Datu demografikoak

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.



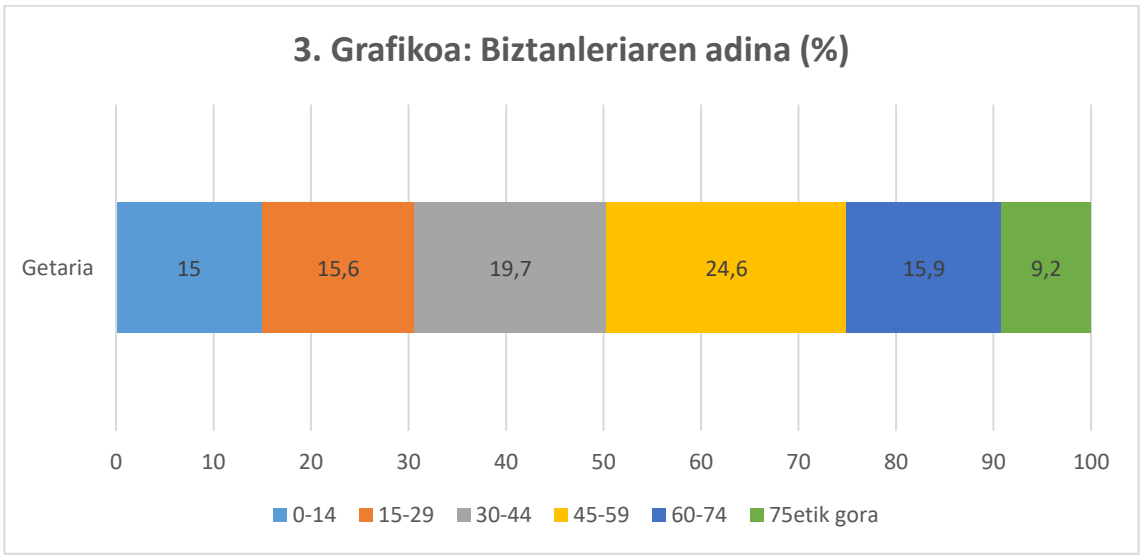
Iturria: Eustat

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.

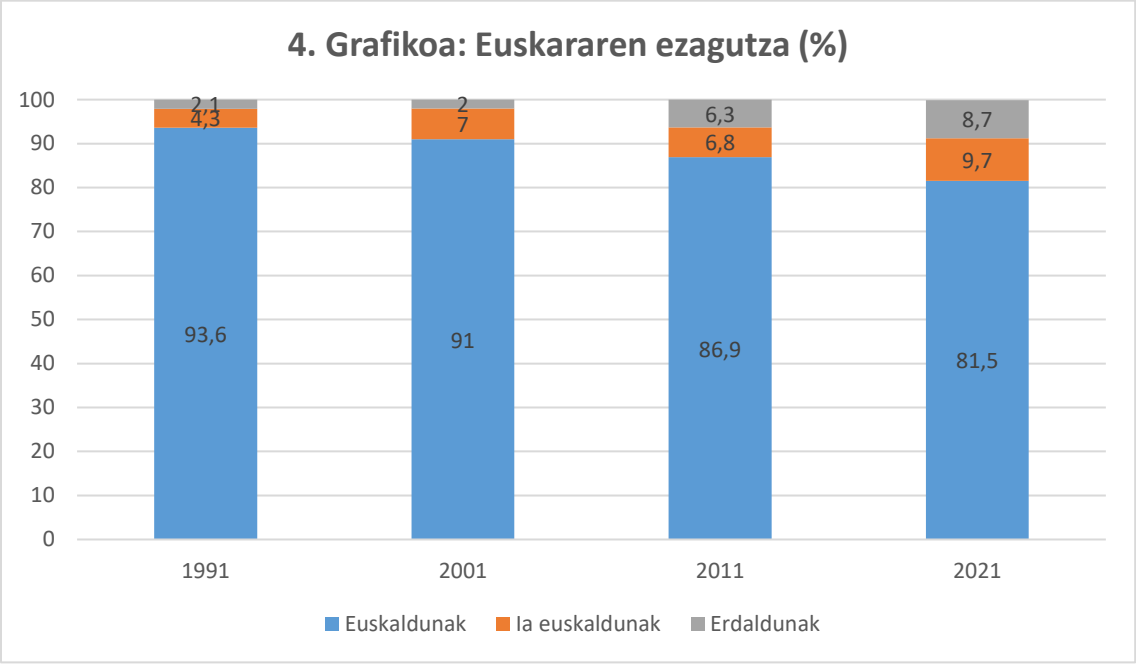


Iturria: Eustat

b. Adierazle linguistikoak

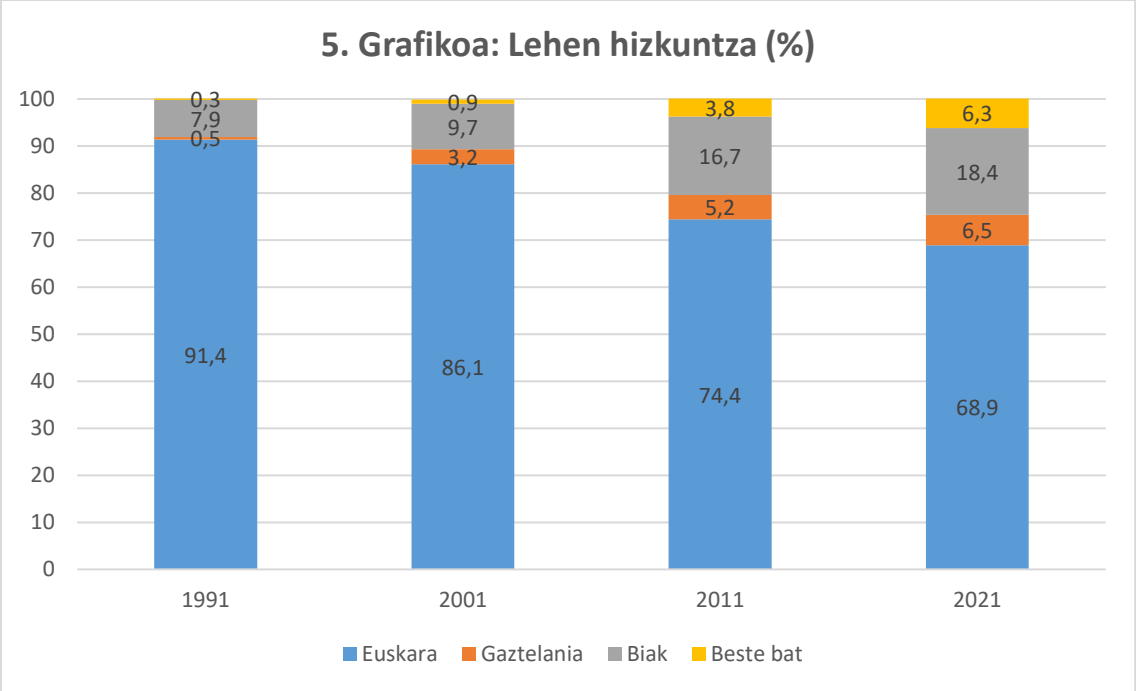
Euskararen egoera aztertzeko, datu hauek hartuko dira ikergai: Euskararen ezagutza (zenbatek dakiten), lehen hizkuntza (zenbat umek duten ama hizkuntza gisa), etxeko erabilera eta kaleko erabilera. Lehen hiruei dagokienez, EUSTATek emandako datuak dira.

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.



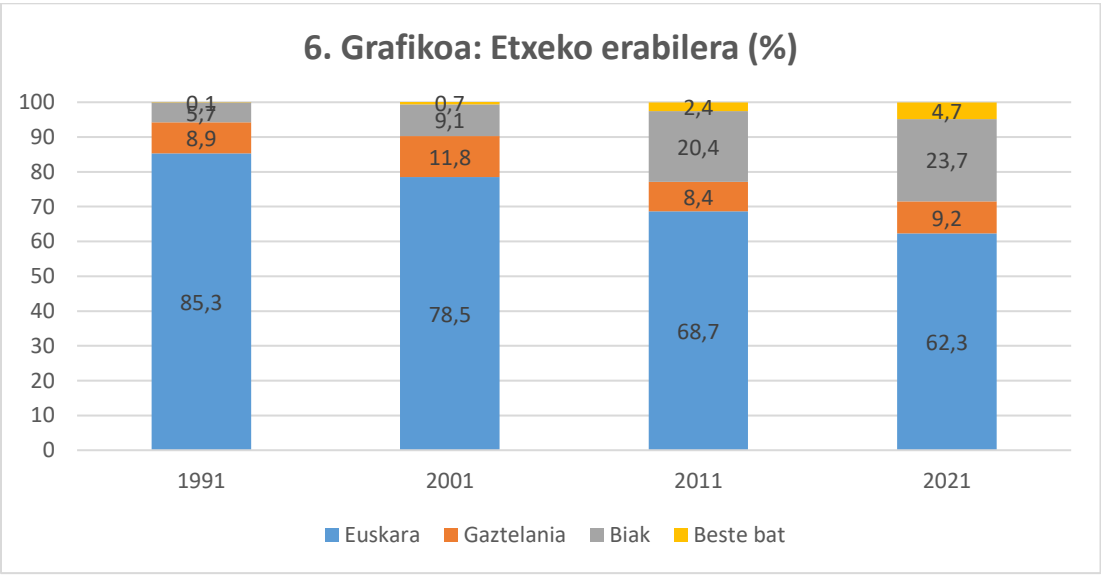
Iturria: Eustat

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 proiekzio 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 proiekzio-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 Lunguistikoaren 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 edoegitasmoen komunikazioa	1 - baxua	Ez dago Udalaren esku etxebizitzen 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 oinarrizko 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 etxebizitzen 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 herritarrak 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 etxebizitzen %75 babes ofizialeko eta tasatuek osatzen dutela eta aurreko esperientziak ikusita, etorri izan direnak bertakoak izan dira ehuneko handienean. 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. Etxebizitzen 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 arnasguneen 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.

1. ERANSKINA

Irismen dokumentua

2. ERANSKINA.

Azterlana

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 proiekzio-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 inpaktuaren 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
KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA

GOBIERNO VASCO
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-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

2. EBALUAZIO PROZESUA

IRISMEN DOKUMENTUA

2024ko martxoan eman zitzaion hasiera hizkuntza inpaktuaren prozedurari, irismen dokumentuarekin. Horretarako, proiektuaren oinarrizko informazioa jaso zen, eta udalerriko datuak aztertu ziren. Euskararen proiekzio 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 proiekzio 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 kalkulatzea. 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 jokatuko 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: etxebizitzen tipologia, espazio publikoaren erabilera, garapen eredua.

Planaren dimentsioa, espazioan eta denboran. Euskarari nola eragingo dion planak ekarriko duen hazkundeak, garatzeko beharko 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 analisia.

Izaera

* Etxebizitzen batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoak al dira?

Bai - Egokituena izateko eskaintza egokiena. Gaur egun ez dago beste aukerarik.

* Etxebizitzetatik oinarrizko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du?

Bai - Berdetsua izatea nahi da. Hobetzeko neurriak hausnartzen ari da Udala, pareta saihesteko. Irisgarritasuna kontuan hartu da. Igogailua egongo eremura, oinezko ibilbide irisgarria egongo da.

* Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten al dira etxebizitzetatik gertu?

Bai - Arreikusten dira. "Auzo bihotza" plaza kontzeptua.

* Etxebizitza-eraikin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzea aurreikusi al da?

Bai - Lau solairu+atikoa. Orain arteko etxebizitzen tipologia

Dimentsioa

* Herriaren hazkuntza jasangarria 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.

* Etxebizitzen 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 neurriratutako 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 lotutakoakâ€¦

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 integraziori 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

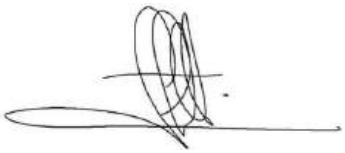
"H.E. XVIII POTZUAGA-GAINA" EREMUARI DAGOKIONA

2025ko Martxoa

2. Dokumentua. "HIRIGINTZA ARAUAK"

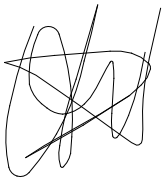
Jarraian, proposatzen den aldaketaren ondorioz Potzuaga-gaina eremuari dagokion Hirigintza Arau Partikular bateratu berria aurkezten da.

Donostia, 2025ko Martxoa

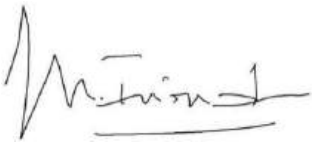


Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa

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

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 aldez aurretik eta horretarako sinatutako hitzarmenen bidez lotu ondoren, eremuaren gainerako zatia garatzea aurreikusten da, kaleak elkartzeko proposatutako egokitzapena barne.

* 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.

* Eremuan garatu beharreko 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: 26.080 m²)**

- Eraikitzeko 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) [1]
  · Etxebizitza libreetarako gehienezko 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)

- Erabiltzako baldintzak:

· Plangintza orokorrak A.2 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globaletarako ezarritakoak.

* **E.1/XVIII ZONA** (S.O. Komunikazioak).....**(Azalera: 1.675.-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.

[1] Aurreko promozioetan bezala, moduluaren halako 1,4 izango da gehieneko prezioa.

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 zatitu ahal izango dira, betiere gutxienez 200 m2-ko lurzatia 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 gainean:
    -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 gainean:
    -Bizitegi-erabilera librea: 3.450 m²(s).
    . Sestra azpian: 1.808 m²(s).

- a.20.3. Lurzatia.
  - Hirigintza-eraikigarritasuna:
    . Sestra gainean:
    -Bizitegi-erabilera librea: 1.725 m²(s).
    . Sestra azpian: 782 m²(s).

- g.00.1. Lurzatia.
  - Eraikigarritasun fisikoa:1 m² (s)/m2 sestra gainean 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 gainean plaza bat antolatu da, eta, horretarako, sestra azpiko garajeen solairuaren gainean 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 antolatzeko 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.
1.675 m2-ko azalera du.
- e.12.1:
Akerregi, Akerregi, Herrerieta eta Sahatsaga kaleei dagokie.
6.557 m2-ko azalera du.
- e.12.2:
Bat dator Sahatsaga kalearekin eta hilerrira sartzeko kalearekin.
3.320 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.
4.389 m2-ko azalera du.
- f.20.3:
Lormendiko aldaparen ondoko espazio libre antolatua da.
1.244 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 Herrerieta eta Sahatsaga kaleen loturari dagokion eremuan gauzatutako obra; hala ere, horri dagokionez, Udalak eta zenbait jabek sinatutako hitzarmenetan ezarritakoari jarraituko zaio, hitzarmen horiek konpentsazio bat ematen dieten lursailak aldez aurretik eskuratzeko.

* Horien artean sartzen 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.

Konexio horri dagozkion urbanizazio-obrak, dagoeneko eginda daudenak, egikaritzea eta ordaintzea ez dira eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenarekin lotutako hirigintza-kargatzat hartuko; aldiz, ez dira hartuko berregokitzeari dagozkionak.

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 Dokumentu Estrategikoaren X. eta XI. ataletan jasotako ingurumen-neurriak eta ingurumena zaintzeko programa hartu beharko dira kontuan, Ingurumen Organoak 2024ko maiatzaren 21ean egindako Ingurumen Txosten Estrategikoan xedatutakoaren arabera. Hirigintza-jarduera arautzeko eta erregulatzeko eginkizuna dute berariaz, eta jarduera horren zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

* Urbanizazio-proiektuak Jasangarritasun Energetikoaren Azterlanean xedatutakoaren arabera idatziko dira. Bereziki:
- Ibilgailu elektrikoak eta energia alternatiboek propultsatutakoak 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 lerrokaduran eta parke eta plazetan aurreikusi beharreko zuhaitzen 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 Kontsortzioaren Kolektorera 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 zabortegiren batera erretiratuko da, ondoren lurzorua 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 Multzo kategoriarekin katalogatutako elementuaren modalitatean, maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretuan xedatutakoaren arabera (66/2022 Dekretua, Sailkatutako Kultura Ondasun gisa sailkatzeko Dekretua aldatzen duena).

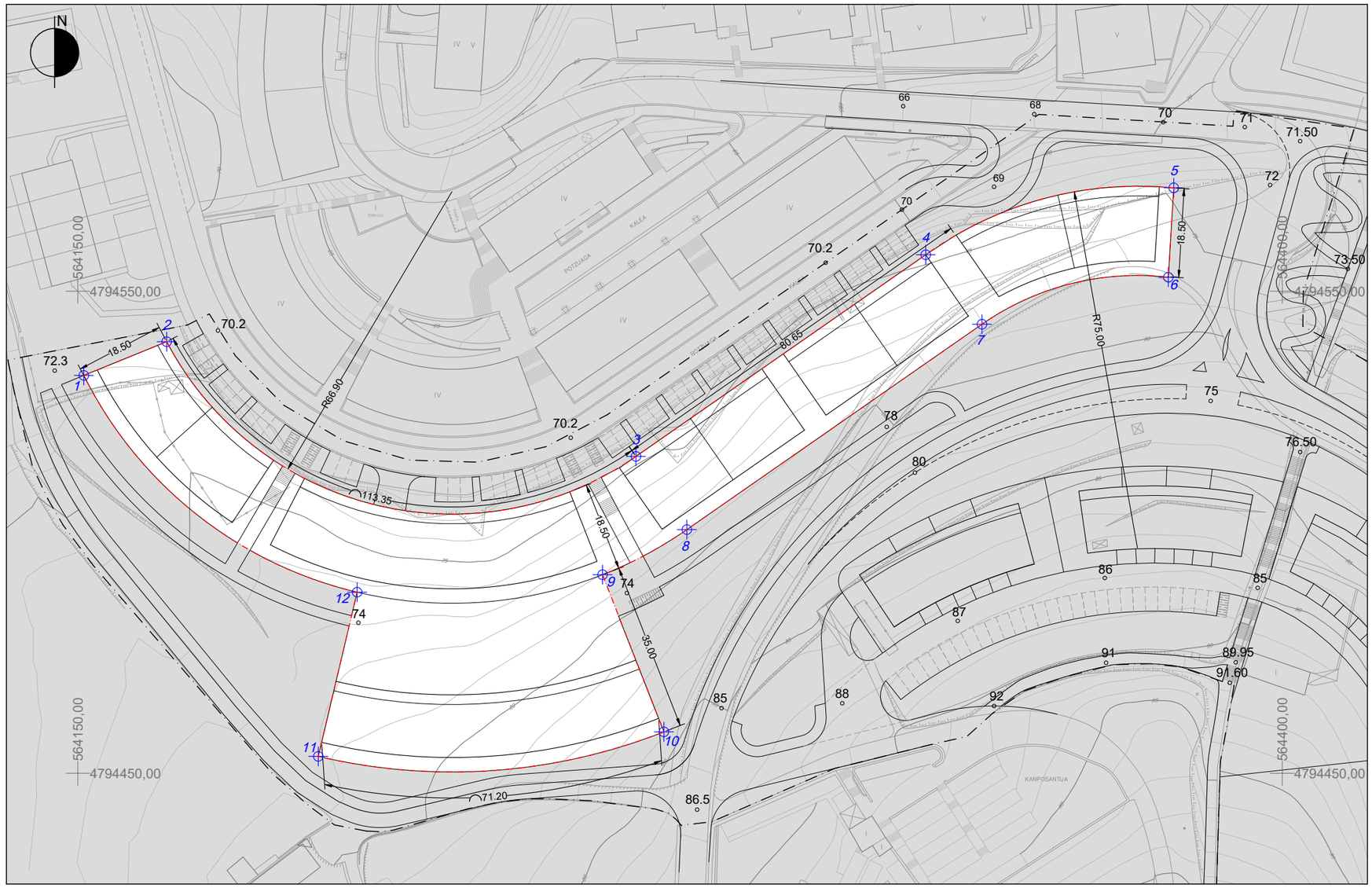
II.8 planoan, trazadura identifikatzen da, eta II.11 planoan, gutxi gorabehera, erromesak eremuan zehar ibiltzeko aurreikusitako espaloi berria azaltzen da.

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 Hirigintzako estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 15.b 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 80 RASANTE PROYECTADA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA

LURZATIA/ PARCELA

a.20.1

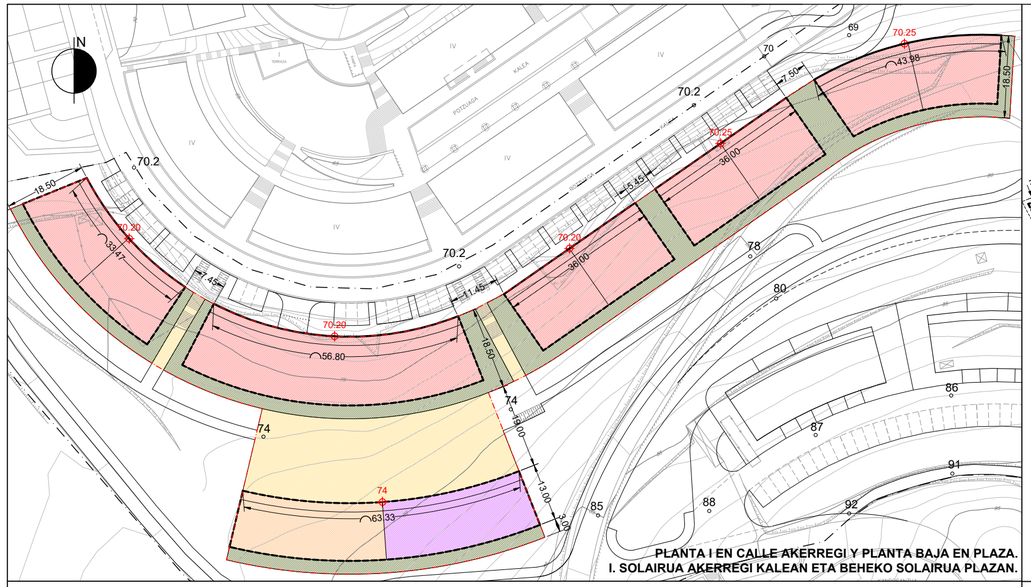
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564151.241	4794532.536
2	564168.442	4794539.533
3	564265.853	4794515.743
4	564325.997	4794557.571
5	564377.478	4794571.452
6	564376.351	4794552.907
7	564337.675	4794543.158
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

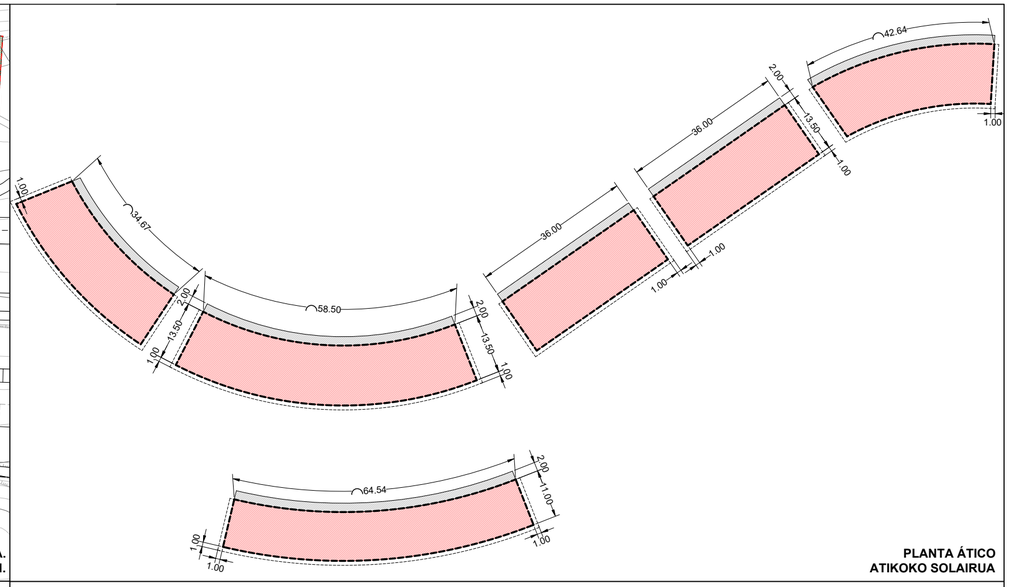
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

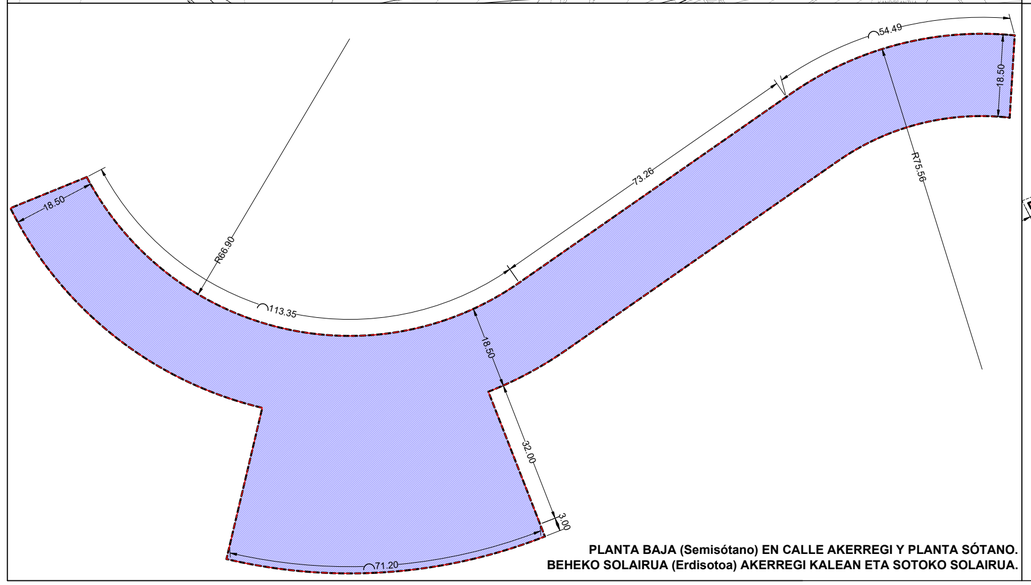
Getariako Udala



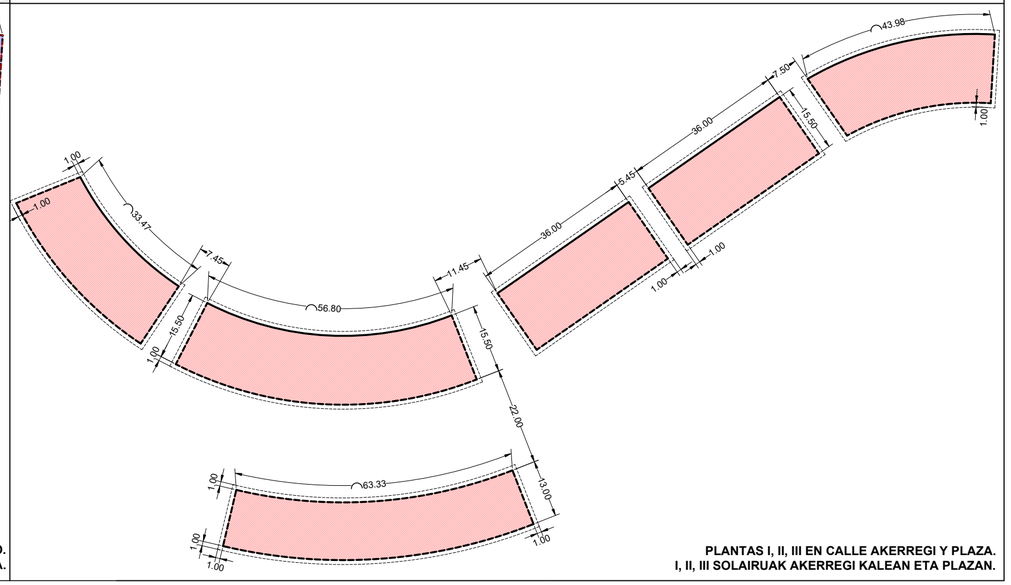
PLANTA I EN CALLE AKERREGI Y PLANTA BAJA EN PLAZA.
I. SOLAIRUA AKERREGI KALEAN ETA BEHEKO SOLAIRUA PLAZAN.



PLANTA ÁTICO
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA BAJA (Semisótano) EN CALLE AKERREGI Y PLANTA SÓTANO.
BEHEKO SOLAIRUA (Erdisotoa) AKERREGI KALEAN ETA SOTOKO SOLAIRUA.



PLANTAS I, II, III EN CALLE AKERREGI Y PLAZA.
I, II, III SOLAIRUAK AKERREGI KALEAN ETA PLAZAN.

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA

LURZATIA/ PARCELA

a.20.1

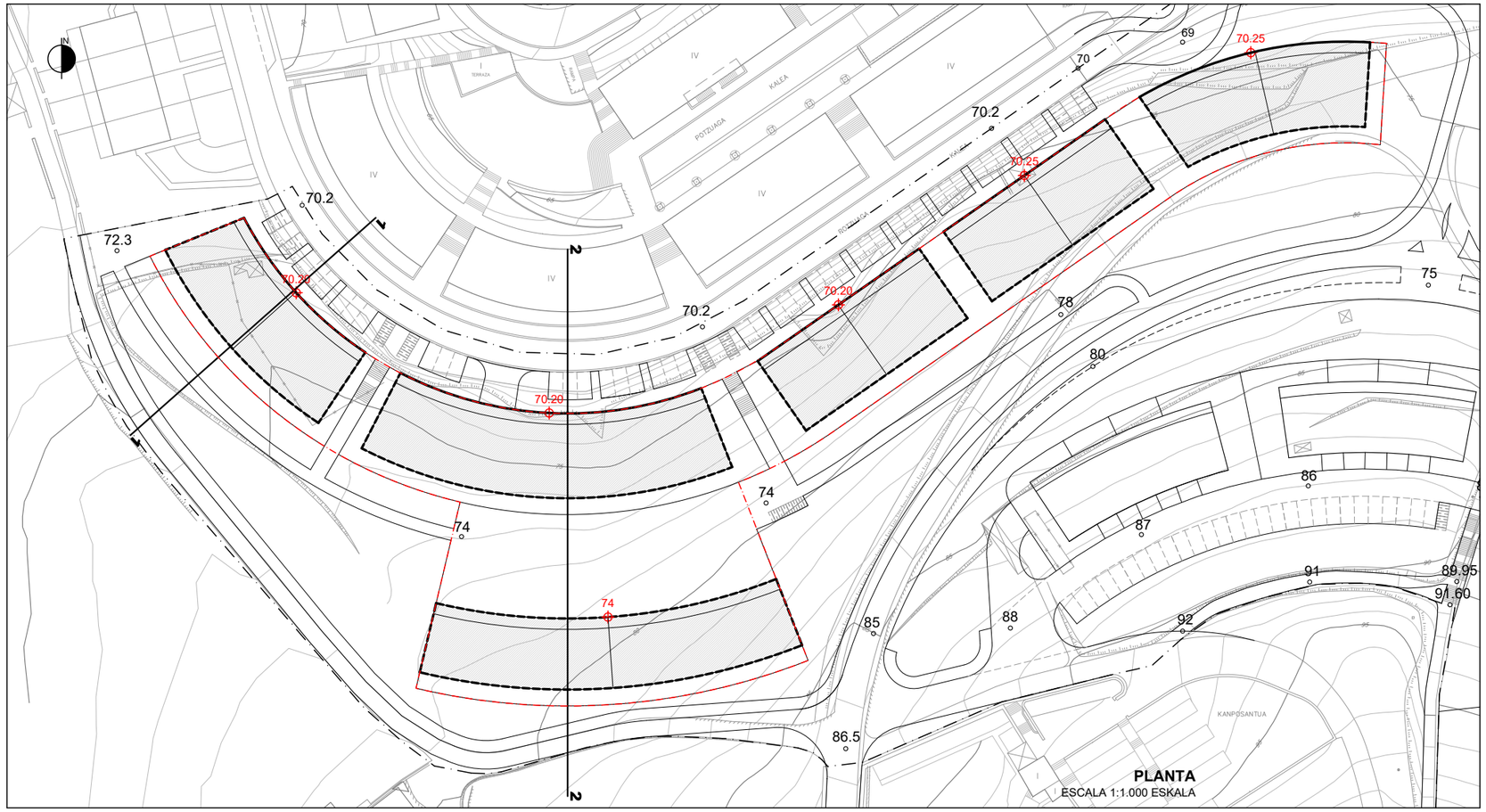
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		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 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	20	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	20	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

GRÁFICO 2.1 GRAFIKOA

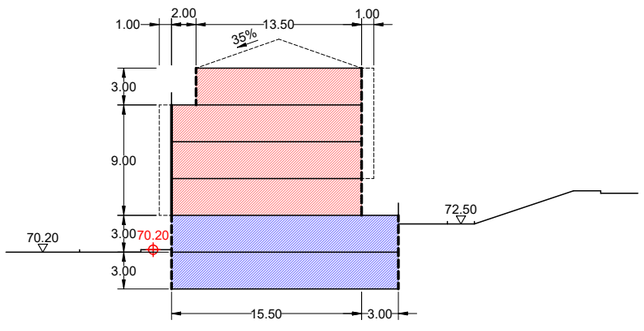
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS.
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK

ESCALA 1:1.000 ESKALA

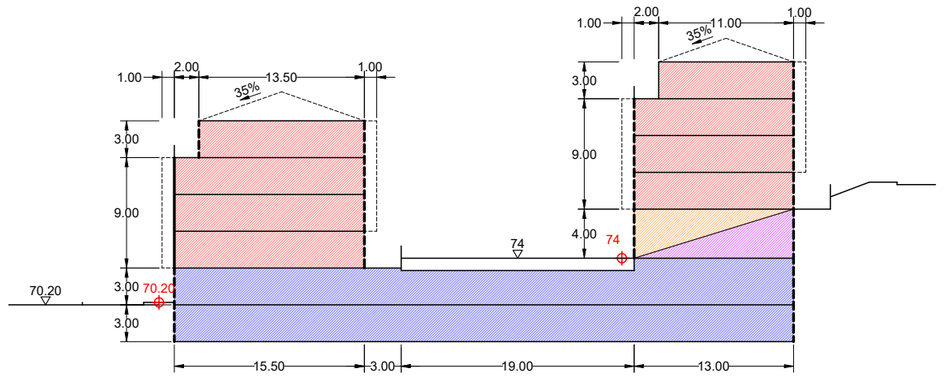
Getariako Udala



PLANTA
ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1



SECCION 2

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA

LURZATIA/ PARCELA

a.20.1

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 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	20	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	20	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

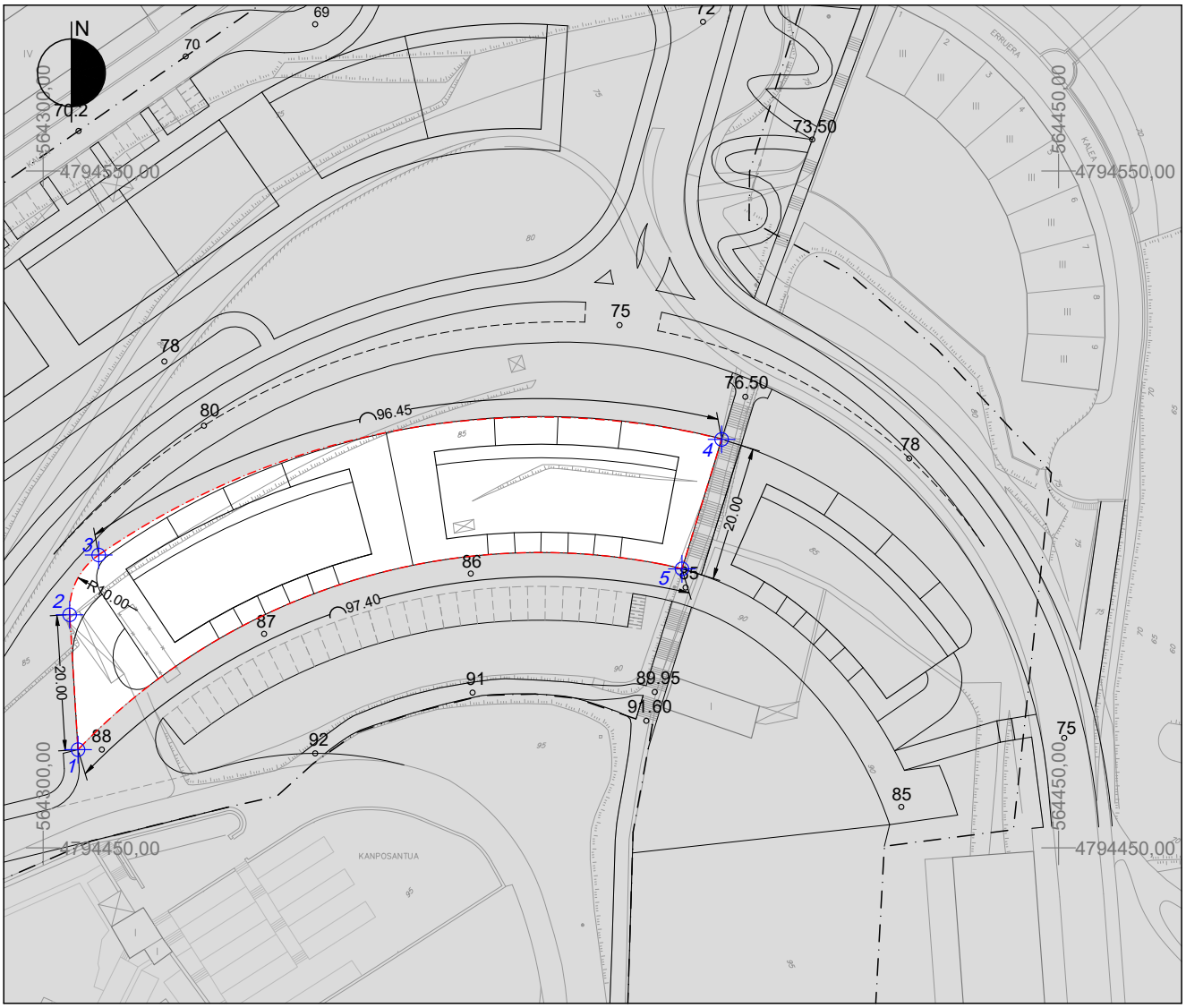
Getariako Udala

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA

LURZATIA/ PARCELA

a.20.2

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA



ESCALA 1:1.000 ESKALA

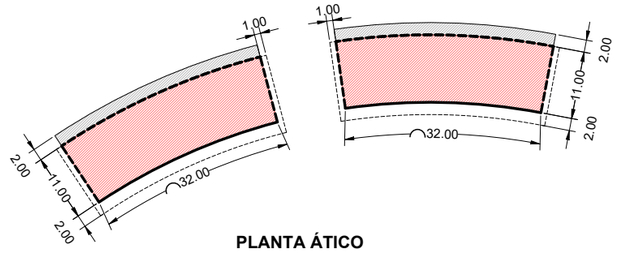
LURZATIAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA

PROIEKTATUTAKO SESTRA 80 RASANTE PROYECTADA

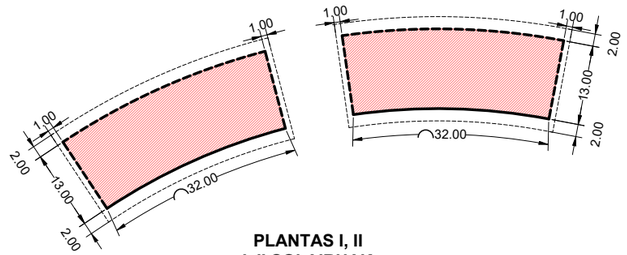
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564305.149	4794464.505
2	564303.917	4794484.428
3	564308.205	4794493.266
4	564400.230	4794510.344
5	564394.368	4794491.213

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

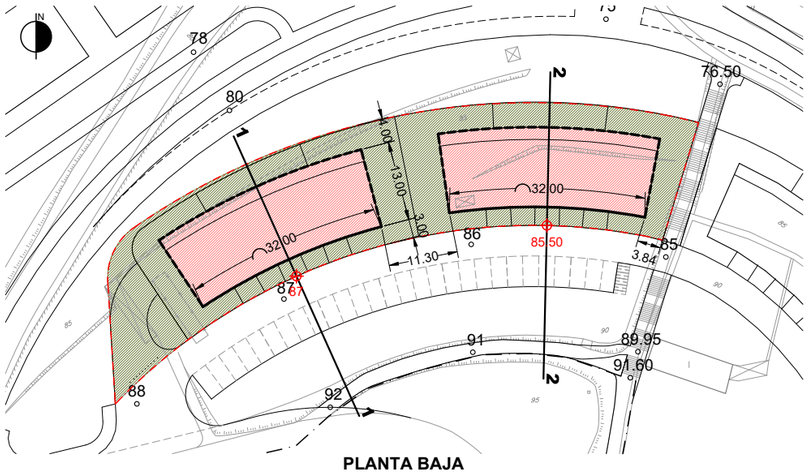
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



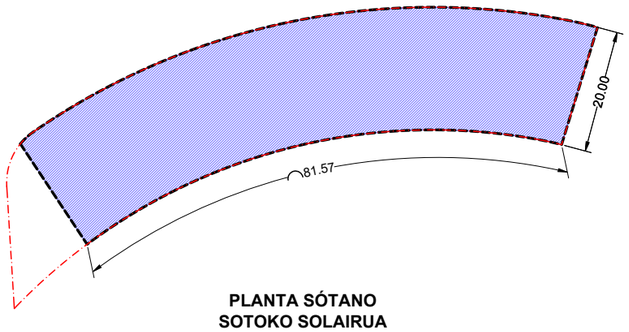
PLANTA ÁTICO
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
I, II SOLAIRUAK

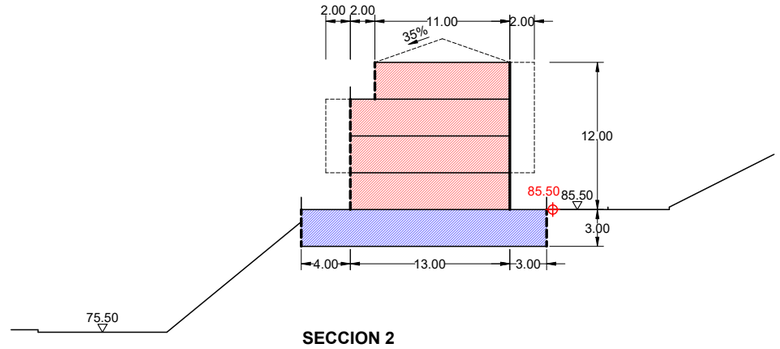


PLANTA BAJA
BEHE SOLAIRUA

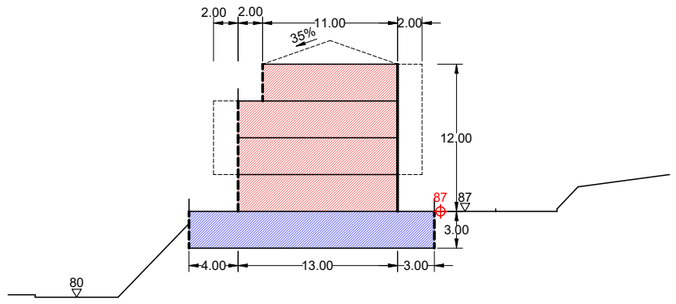


PLANTA SÓTANO
SOTOKO SOLAIRUA

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 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 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 20	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA 20	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

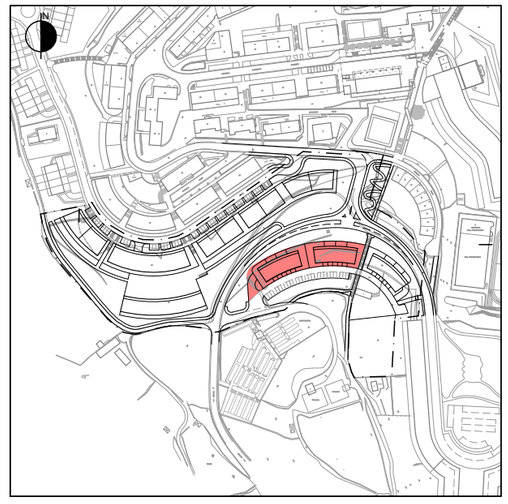


GRÁFICO 2. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

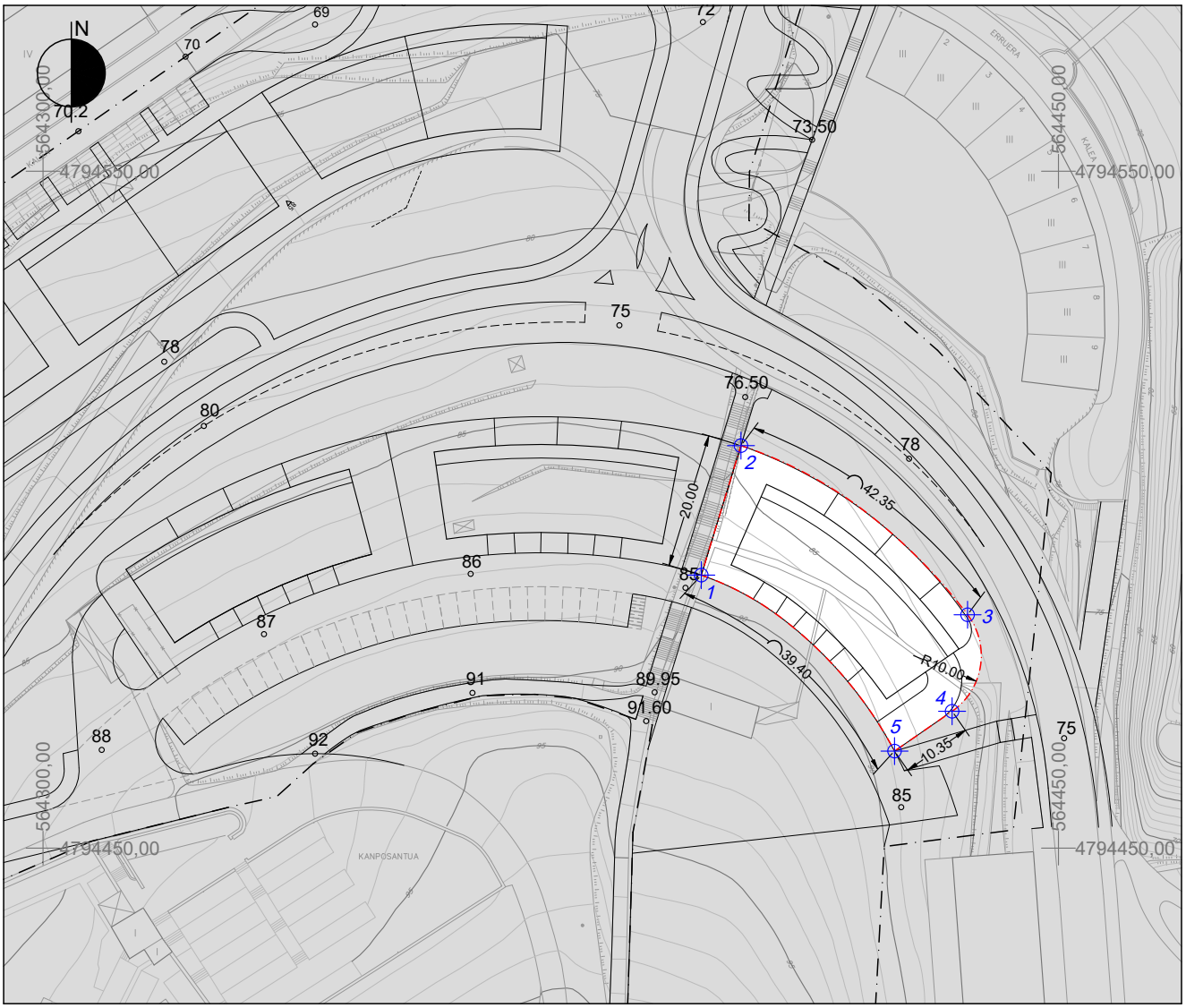
Getariako Udala

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA

LURZATIA/ PARCELA

a.20.3

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA



ESCALA 1:1.000 ESKALA

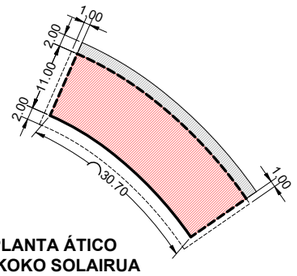
LURZATIAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA

PROIEKTATUTAKO SESTRA 80 RASANTE PROYECTADA

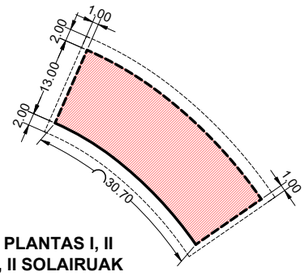
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564397.236	4794490.334
2	564403.098	4794509.465
3	564436.572	4794484.477
4	564434.288	4794470.219
5	564425.783	4794464.334

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

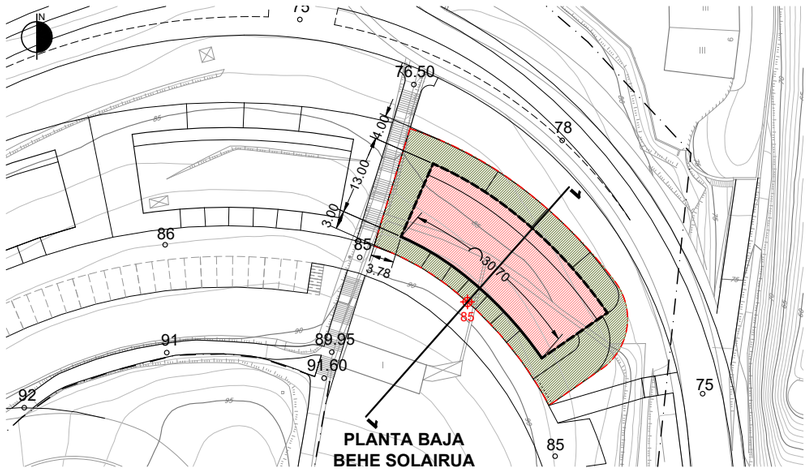
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



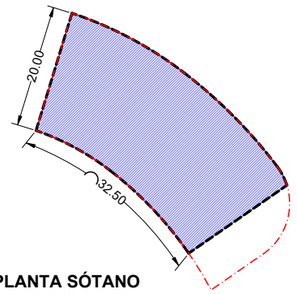
PLANTA ÁTICO
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
I, II SOLAIRUAK

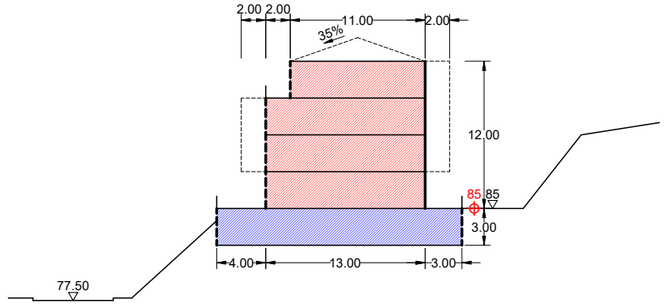


PLANTA BAJA
BEHE SOLAIRUA



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 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	20	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	20	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

Getariako Udala

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 proiekzioa, exekuzioa eta ordainketa. 2

V.- Zuzkidura-lur publikoak lagatzea eta behar diren lurrak. 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 etorriz, 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, Udalari laga beharko zaio. Testuinguru horretan, kontuan hartuko dira Udalak eta eremuko hainbat jabek sinatutako sei hitzarmenak, planaren memoriaren eranskin gisa erantsi direnak.

IV.- AURREIKUSITAKO OBRAK PROIEKTATZEA, GAUZATZEA ETA ORDAINTZEA.

1.- Aurreikusitako urbanizazio-obren proiekzioa 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. Eremutik kanpo zabalduko da, behar diren sestrak egokitzeko.
- Eremuaren 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 sartzen denetik urtebeteko epean.

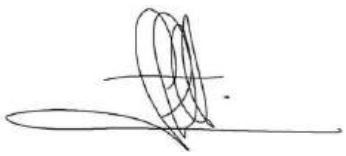
* Potzuaga-gaina eremuaren urbanizazio-proiektuak onartzea, aipatutako HJPean zehazten diren epeetan.

* Potzuaga-gaina eremua birpartzelatzeko proiektuak onartzea, aipatutako HJPean zehazten diren epeetan.

* Urbanizazio-obrak egitea, aipatutako HJPean zehazten diren epeetan.

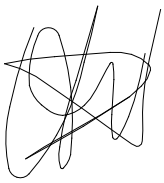
* Eraikuntza-obrak aipatutako HJPean zehazten diren epeetan hastea.

Donostia, 2025ko martxoa

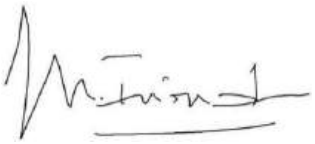


Santiago Peñalba Garmendia
Arkitektoa

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 testu bategina, 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 erabileretara 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 publiko sozialeko etxebizitzetarako dira (110 unitate inguru) eta 4.140 m2 (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako (40 unitate inguru, zeinetarako gehieneko prezioa modulua bider 1,4 izango baita, aurreko sustapenetan bezala); gainerako 5.175 m2 (s) etxebizitza libreetarako dira (50 unitate inguru). Batez beste 100 m2 (s) dituzten etxebizitzak direnez, etxebizitzek 75 m2 (erabilgarri) inguruko batez besteko tamaina izango dute.

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 koefizienteei 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 €/m²(erab.).
* Proiektatutako etxebizitzen batez besteko tamaina:
  - Azalera, guztira: 100 m²(s)/etxeb.
  - Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33): 75,00 m²(erab.)/etxeb.
* Salmentaren balio osoa: 155.714 €./etxeb.
  (1.808,53 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14) + (15 x 1))
* Salmentako batez besteko balioa: 1.557,14 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua: 1.000 €/m²(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 €/m²(s).

B.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa etxebizitza tasatuari lotutako eraikigarritasunean (ET):

* Proiektatutako etxebizitzen batez besteko tamaina:
  - Azalera, guztira: 100 m²(s)/etxeb.
  - Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33): 75 m²(erab.)/etxeb.
* Salmentako batez besteko balioa:
  - Gehienez (legezko irizpideen arabera): 2.634,03 €/m²(s).
  - Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa): 2.400 €/m²(s).
* Salmentaren balio osoa: 240.000 €./etxeb.
* Eraikuntza-kostua: 1.075 €/m²(s).
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:
  [(2.400 / 1,40) - 1.060]: **654,28 €/m²(s).**
  Aurreikusitako eraikuntza-tipologiaren ondorioz, 1,40eko K balioa erabiltzen da.
* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa
  (2.634,03ren %25): Betetzen da. 658,51 €/m²(s).

C.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa sustapen libreko etxebizitzetarako eraikigarritasunean:

* Proiektatutako etxebizitzen batez besteko tamaina:
  - Azalera, guztira: 100 m²(t)/etxeb.
  - Azalera erabilgarria (bihurketa-indizea: 1,33): 75 m²(erab.)/etxeb.
* Salmentaren balio osoa: 320.000 €/etxeb.
* Salmentako batez besteko balioa: 3.200 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua: 1.100 €/m²(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 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua (Ek):	500 €/m²(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 (€/m²(erabilgarri):	0,4 x 1.808,53
* Salmentako oinarrizko prezioa (bihurketa-indizea: 1,20):	602,84 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua:	325 €/m²(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 €/m²(s).

F.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa etxebizitza tasatuei lotutako erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekua…) eraikigarritasunean.

* Salmentako oinarrizko prezioa (€/m²(erabilgarri):	0,28 x 2.634,03
* Salmentako oinarrizko prezioa (bihurketa-indizea: 1,20):	885 €/m²(s).
- Gehienez (legezko irizpideen arabera):	885 €/m²(s).
- Plan honetan zehaztutakoa (aurrekoa baino txikiagoa):	700 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua:	400 €/m²(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 €/m²(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 €/m²(s).
* Eraikuntza-kostua:	400 €/m²(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 arteko lotura egiteko jada egin den lana, baina horrek ez du esan nahi bi kaleen arteko elkargunea aldatu behar ez denik.

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 ordeztea 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.: ..... 400.000 €.

* 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 ..... 5.021.800 €
* E.M. GUZTIRA + 19% GG y BI (BEZik gabe) ..... 5.975.942 €

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 antolatzeko eta egikaritzeko – hirigintza-eraldaketakoak 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 etorriz, 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 etorriz, 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, lurzoruaren 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, 2025ko martxoa

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 lurzoruaren 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 PUBIKOAN DUTEN ERAGINA.

Bestalde, hiri-lurzoruaren espazio publikoa mantentzeko egungo betebeharrei dagokienez, planaren proposamenek bide eta espazio libreen zuzkidura publikoak handitzea dakarte, honako baldintza hauetan:

- 7.367 m² espazio libreetan.
- 7.183 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, 2025ko martxoa

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

2025ko Martxoa

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.- <u>Egungo egoera.</u>

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.

Mugaketa eta egungo egoera dokumentu honetako informazio-planoetan ageri dira.

2.- Indarrean dagoen hirigintza-araubidea.

Eremurako indarrean dagoen Udal Arau Subsidiarioen Hirigintza Arau Partikularraren 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 etxebizitzen 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 planoa).

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 onespenetik zenbatzen hasita.

VI.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

Laburpen exekutibo honetan deskribatzen den guztia grafikoki azaltzen da aipatutako planaren planoetan.

Donostia, 2025ko martxoa

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