



**MODIFICACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GETARIA REFERIDA AL
ÁMBITO “A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA”**

Setiembre 2025

EQUIPO:

Redactores:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

Colaboradores:

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa, Máster en estudios ambientales y territoriales
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

INDICE GENERAL

- * **Documento “1. MEMORIA”.**
 - Documento “1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - Documento “1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan a la planificación territorial vigente.
 - Documento “1.3. Evaluación del impacto de género.
 - Documento “1.4. Evaluación del impacto lingüístico.
 - Documento “1.5. Evaluación ambiental estratégica: Documento Ambiental Estratégico (DAE). Incluye Estudio Acústico, Estudio de Sostenibilidad Energética y Estudio de Integración Paisajística).

- * **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

- * **Documento “3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.**

- * **Documento “4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**
 - Documento “4.1. Estudio de Viabilidad Económica”.
 - Documento “4.2. Estudio de Sostenibilidad Económica”.

- * **Documento “5. PLANOS”.**

- * **Documento “6. RESUMEN EJECUTIVO”.**

SE PRESENTA EN TRES ARCHIVOS INFORMÁTICOS DIFERENCIADOS CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

MNNSS Potzuaga-gaina _TEXTO I. – Todos los Documentos excepto el “Doc.1.5. D.A.E”. y el “Doc.5. Planos”.

MNNSS Potzuaga-gaina _TEXTO II. – “Documento 1.5. D.A.E.”

MNNSS Potzuaga-gaina _PLANOS. – “Documento 5. Planos”

Documento 1.

MEMORIA.

“1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución”.

<u>ÍNDICE</u>	<u>Página</u>
I. Antecedentes y objeto del documento. Tramitación.	1
II. Ámbito de la modificación de las NNSS, situación actual y parcelario.	2
III. Marco general de elaboración del documento.	3
IV. Contenido material y formal del documento. Rango de sus determinaciones.....	6
V. Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.....	7
VI. Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación de las NNSS.	8
VII. Alternativas de ordenación urbanística consideradas. Selección de la adecuada	8
VIII. Ordenación propuesta y alcance.....	9
IX. Condiciones de ejecución urbanística.....	12
X. Viabilidad de la propuesta planteada.	12
XI. El patrimonio cultural.	13
XII. La evaluación del impacto de género.....	14
XIII. La evaluación del impacto lingüístico.....	14
XIV. La evaluación ambiental estratégica, el estudio de impacto acústico, el estudio de sostenibilidad energética y el estudio de integración paisajística	15
XV. La participación ciudadana y los informes sectoriales emitidos.....	18
XVI. Programación del desarrollo urbanístico planteado.....	20
XVII. Identificación del alcance de la modificación planteada.	20
XVIII. Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente.	21
XIX. Síntesis de la propuesta. Resumen ejecutivo	25

Anejos.

- 1.- Norma Urbanística Particular vigente para Potzuaga-gaina.
- 2.- Convenios urbanísticos suscritos entre propietarios y Ayuntamiento
- 3.- Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental
- 4.- Documento divulgativo del procedimiento.
- 5.- Acta de la sesión de participación ciudadana de 25 de enero de 2024.
- 6.- Informe de 23 de julio de 2024 del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa sobre la suficiencia de recursos hídricos, así como de la red de saneamiento.
- 7.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 8.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.
- 9.- Documento en el que se justifica la forma en la que se propone integrar en la Modificación de NNSS las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico (IAE) emitido el 21 de mayo de 2024 por el Órgano Ambiental (Anejo 3).
- 10.- Informe-liquidación de cumplimiento de viviendas de protección pública.

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO. TRAMITACIÓN.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Getaria (en adelante NNSS), cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión del 15 de julio de 2008, determinan el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el ámbito objeto de la presente propuesta de modificación que se formula a los efectos de procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible e integrada en el paisaje, para el desarrollo del ámbito de Potzuaga-gaina.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto se procedió al encargo de los trabajos correspondientes, así como, seguidamente, a la iniciación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana, el 7 de noviembre de 2023.

Iniciado el procedimiento y contrastada la situación, se procedió a la redacción de un documento preliminar o borrador de planeamiento y del documento ambiental estratégico correspondiente, que se realizaron con fecha de diciembre de 2023 a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Esa documentación preliminar sirvió también para abordar la integración en el proceso de las perspectivas de género y lingüística, así como para iniciar el proceso de la participación ciudadana.

Así, en sesión de 25 de enero de 2024, se procedió a dar cuenta del proceso en marcha ante la ciudadanía, previa la correspondiente convocatoria (ver anejo 4). Dicho encuentro contó con una masiva participación y sirvió para identificar el alcance de la iniciativa y su contenido, suscitándose muy diversas consideraciones, a la vez que confirmó el interés por la previsión de una nueva oferta residencial en el municipio, en particular a precio limitado. En el anejo 5 se recoge el acta correspondiente a dicha reunión.

Remitida la solicitud de inicio del procedimiento ambiental al Órgano Ambiental, éste, con fecha de 21 de mayo de 2024, emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE) y acordó no someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria por “no producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente”, siempre que se incorporen determinadas medidas.

En consecuencia, el Ayuntamiento, considerando cuanto ha resultado de esa primera fase de participación ciudadana y las medidas planteadas en el procedimiento ambiental, así como los informes sectoriales emitidos en el procedimiento a los que se hace referencia en el epígrafe XIV.1, ha planteado la oportunidad de ensanchar la calle Akerregi, de ampliar en esta calle la oferta de aparcamiento al aire libre, de disponer en la misma una alineación de arbolado, de minimizar la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable, de incorporar las directrices planteadas en materia de drenaje, de plantear ciertas medidas específicas en materia de eficiencia energética, de incorporar las advertencias realizadas en materia de emergencias, y de realizar un estudio de integración paisajística. La propuesta en su origen y las medidas incorporadas contribuyen a que la iniciativa responda al reto del cambio climático.

El documento de Plan en consecuencia elaborado se sometió a su aprobación inicial en la sesión plenaria de 29 de octubre de 2024, acuerdo que fue publicado, entre otros, en el BOG de 7 de noviembre de 2024, abriéndose seguidamente un periodo de exposición pública que contó con la divulgación precisa. Para ello, entre otras acciones, el Ayuntamiento publicó la iniciativa en su web municipal, incorporando toda la documentación realizada en el procedimiento, y elaboró y difundió un folleto informativo.

En dicho periodo de exposición pública, según el certificado municipal de 16 de enero de 2025, se presentaron 6 escritos de alegaciones, a la vez que fueron 7 los informes sectoriales recabados en respuesta a las solicitudes formuladas al respecto por el Ayuntamiento. Considerando todo ello, en febrero de 2025 se redactó el correspondiente informe en relación con el proceso con carácter previo a la aprobación provisional del documento.

Así, el presente documento completo de plan da respuesta a todo ello, incorporando la oportuna respuesta a la exposición pública y a los informes precitados, a la vez que se acompaña al mismo el Documento Ambiental Estratégico (DAE), completado y detallado en el que se incorporan las medidas establecidas en el IAE precitado, que se incluye como anejo de dicho DAE.

Cabe señalar que, si bien, durante el proceso, se ha aprobado un nuevo decreto de estándares urbanísticos, éste no tiene incidencia singular en el documento por tratarse del desarrollo de un suelo urbanizable cuyos estándares están regulados por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y no se modifican en el nuevo Decreto 45/2025.

Elaborado en ese marco, el objeto de este documento es el de modificar el régimen urbanístico establecido para el ámbito de Potzuaga-gaina, ya identificado en el planeamiento municipal vigente, con el objeto de dar respuesta al objetivo municipal enunciado. Para ello, se plantea, en particular, un aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito.

El plan se elabora en respuesta al encargo del Ayuntamiento a resultas del correspondiente concurso. El documento recoge tanto la ordenación estructural como la pormenorizada del ámbito.

Si bien el documento está fechado en marzo de 2025, la presente memoria se fecha en setiembre de 2025 con el objeto de hacer referencia al acuerdo municipal de aprobación provisional de 29 de abril de 2025, a los informes emitidos en relación con el expediente seguidamente por la COTPV (sesión de setiembre de 2025) y URA (15/9/2025), favorables ambos, y a la espera de recibir el informe final de Costas. Se ha aprovechado asimismo la ocasión para completar la justificación del cumplimiento del estándar referido al equipamiento privado.

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS, SITUACIÓN ACTUAL Y PARCELARIO.

El ámbito "XVIII Potzuaga-gaina" se localiza al sur del área urbana del municipio, inmediato a la misma. Su situación y emplazamiento se ilustran en el plano I.1.

Se corresponde con el ámbito delimitado por las NNSS (ver plano I.2 de zonificación global) con la única salvedad de que se procede a ajustar su límite oeste adaptándolo a la traza efectiva del camino preexistente lo que supone la ampliación del ámbito en 1.002 m², tal y como resulta en el plano I.3, correspondiente al estado actual y a la topografía del ámbito.

Como también ilustra ese último plano, el ámbito no acoge edificación alguna, con la salvedad de alguna chabola. Atraviesan el ámbito la calle Herrerieta y la reciente extensión de la calle Sahatsaga hasta aquella, y, en sus bordes, se advierte asimismo la existencia de la calle Akarregi y de los accesos enfrentados al cementerio y a la bodega Ulacia.

El resto del territorio, su mayor parte, se encuentra destinado a usos rurales, tal y como ilustra el plano I.4 referido a la vegetación existente en el mismo. Su parcelario se ilustra en el plano I.5.

III. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

1. Disposiciones legales generales de referencia.

Esta Modificación de las NNSS de Getaria se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012), sustituido por D.45/2025.
 - . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015¹
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- * Disposiciones vigentes en otras materias.
 - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
 - Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
 - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
 - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

¹ El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.

- Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, de 28 de junio de 2022.

- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
 - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
 - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
 - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
 - Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial (Orden de 12 de febrero de 2009), Decreto 80/2020, de 28 de junio, de habitabilidad, etc.
- * Instrumentos de ordenación territorial vigentes de aplicación en el caso que nos ocupa:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
 - Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006, y sus modificaciones aprobadas en 2009 y 2018.
 - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente mediterránea (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
 - Plan Territorial Sectorial del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 43/2007), actualmente en revisión.
- * Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental; Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

2. El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.

El documento de planeamiento general vigente en Getaria, que data del año 2008, es el correspondiente a las NNSS de Getaria del año 2008. Tan sólo han sido objeto de dos Modificaciones puntuales de dichas NNSS, una de las cuales ha afectado puntualmente al ámbito de Potzuaga-gaina, pero no a su edificabilidad urbanística.

De acuerdo con la Norma Urbanística Particular de las NNSS municipales vigente para el ámbito, que se reproduce en el anejo 1 de esta memoria, éste cuenta con 28.487 m², de los que 4.552 m² se califican como sistema general viario y 23.935 m² como zona residencial de edificación abierta. Por otra parte, la edificabilidad urbanística prevista es de 12.534 m²(t), de los que 500 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 120 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t). Así, 6.619 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 2.407 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 3.008 m²(t) se corresponden con viviendas libres.

No se ha tramitado hasta la fecha documento de ordenación de desarrollo alguno del ámbito de Potzuaga-gaina, si bien se han producido algunas tentativas, sin éxito.

Así, en el año 2010 se produjo una primera iniciativa pública para la intervención en el ámbito promovida por Orubide, S.A. (sociedad del Gobierno Vasco para la gestión de suelo para la ejecución de viviendas).

Posteriormente, en el año 2011 el ámbito de Potzuaga-gaina fue elegido entre aquellos que fueron objeto de la iniciativa europea European, presentándose muy diversas propuestas al concurso y premiándose a tres de entre ellas. Sin embargo, no se concitó el interés municipal correspondiente y su ejecución fue descartada.

La crisis truncó las iniciativas, sin que, a posteriori, hasta la fecha, se haya propiciado la intervención en el ámbito ni desde la iniciativa pública, ni desde la iniciativa privada, situación que ha impulsado al Ayuntamiento a favorecer la viabilidad de la actuación y a promover este expediente, procurando una edificabilidad mayor, en cualquier caso, razonable, a la vez que ello da lugar a una mayor intensidad del suelo a artificializar, de forma que se reduce la presión para la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbano.

Como se ha apuntado ya, en el anejo I se recoge la Norma Urbanística Particular del ámbito de acuerdo con su última formulación aprobada definitivamente, esto es, con la recogida en la Modificación de las NNSS aprobada el 29 de agosto de 2017.

Cabe añadir que, en desarrollo de la precitada Modificación de las NNSS, el Ayuntamiento ha completado el trazado de la calle Sahatsaga en el ámbito de Potzuaga-gaina, adelantando en parte su ejecución, de forma que ya se ha alcanzado el objetivo de conectar las calles Herrerieta y Sahatsaga y, con ello, de dotar de continuidad y, consiguientemente, de versatilidad a la trama viaria urbana, si bien el presente documento formula un encuentro alternativo de ambas calles que requiere la correspondiente obra de reurbanización.

Asimismo, ha de señalarse que la oferta residencial contenida en las NNSS se ha desarrollado, a falta prácticamente tan sólo del ámbito de Potzuaga-gaina. En particular se han ejecutado las viviendas previstas en Malkorbe Gaina, Sahatsaga Goia y Depósito, que suponen alrededor de 177 viviendas, cifra superior al incremento que ahora se propone.

IV. CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL DOCUMENTO. RANGO DE SUS DETERMINACIONES

El contenido de este documento se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

En concreto, para ello, se requieren los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
 - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
 - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del plan a la planificación territorial vigente".
 - Documento "1.3. Evaluación del impacto de género".
 - Documento "1.4. Evaluación del impacto lingüístico".
 - Documento "1.5. Evaluación ambiental estratégica".Incluye estudio de ruido, estudio de sostenibilidad energética y estudio de

- * Documento “2. Normas Urbanísticas”:
- * Documento “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución y Programa de Actuación”.
- * Documento “4. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica”.
- * Documento “5. Planos”.
- * Documento “6. Resumen Ejecutivo”.

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento “2. Normas Urbanísticas” de este plan.

El documento incorpora y distingue las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

El hecho de que este plan determine la ordenación pormenorizada del ámbito de Potzuaga-gaina justifica la inclusión en él del documento “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución”, propio de los planes de esa naturaleza.

V. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Las NNSS de Getaria son el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural de partida en el ámbito objeto de la Modificación que se plantea, tal y como se ha expuesto en el apartado III.2.

Así, la intervención que se propone se corresponde con una actuación en suelo clasificado en la actualidad como urbanizable, con la salvedad de una pequeña superficie de 1.002 m² de suelo no urbanizable que se incorpora al mismo, tal y como se ha adelantado en el epígrafe II. Por otra parte, se trata de un suelo calificado globalmente de forma predominante como residencial, con la salvedad del suelo calificado dentro del sistema general viario del municipio que atraviesa el ámbito y de aquel al que se extiende, calificado como zona agroganadera y de campiña. Todo ello se ilustra en el plano I.2.

Dichas NNSS remiten la ordenación pormenorizada del ámbito a un Plan Parcial.

El planeamiento vigente prevé, en la actualidad, un nuevo desarrollo residencial, destinado a la ejecución de alrededor de 120 viviendas, de ellas unas 90 de protección pública (alrededor de 66 de protección social y de 24 tasadas) y alrededor de 30 libres.

El ámbito habrá de acoger los espacios libres y demás otras dotaciones públicas previstas en la legislación de aplicación en la materia.

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es de 12.534 m²(t), tal y como se recoge en la norma urbanística particular del ámbito que se reproduce en el Anejo 1.

VI. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS.

Los objetivos y criterios de la iniciativa se corresponden con los ya enunciados en el apartado I.

Así, la iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto se procedió al encargo de los trabajos correspondientes, así como, seguidamente, a la iniciación del expediente y a la aprobación del correspondiente Programa de Participación Ciudadana, el 7 de noviembre de 2023.

Se concretan, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al ámbito, así como en la introducción de criterios de sostenibilidad, procurando la máxima permeabilidad del suelo posible, además de la densificación razonable del suelo al que se pretende extender el área urbana.

Asimismo, el Ayuntamiento se plantea que la actuación cuente con la participación de la ciudadanía e incorpore la implantación de energías renovables, incorpore medidas ante el riesgo del cambio climático, garantice la integración paisajística del nuevo desarrollo urbano y, en particular, ofrezca una imagen verde que resulte de la implantación de una significativa dotación de arbolado y vegetación de menor porte en el propio ámbito. En particular, esta vegetación y la ordenación de zonas de sombra, incluso en la nueva plaza o “auzo-bihotza” proyectada, favorecen la previsión de refugios ante eventuales olas de calor y un drenaje más sostenible.

Dichos criterios y objetivos se han ratificado en la continuidad del proceso, incluso en la valoración de los escritos de alegaciones, contexto en el que se ha optado, además, por proceder a mejorar sustancialmente los encuentros de las calles Herrerieta y Akarregi, Herrerieta y Errueta y Herrerieta con Sahatsaga, atendiendo a las solicitudes en esa línea planteadas por la ciudadanía, de los que resulta un cierto aumento, asumible, del coste de la urbanización a acometer.

VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONSIDERADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

A lo largo del proceso desarrollado para la actuación en Potzuaga-gaina, como ya se ha adelantado en el epígrafe III.2, se han considerado sucesivamente varias alternativas de ordenación.

A su vez, en esta última fase, iniciada en noviembre de 2023, se han analizado las siguientes tres alternativas:

- Alternativa “0”:

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito de Potzuaga-gaina y, por lo tanto, la inejecución del mismo, manteniendo la situación actual. Ello supone la consolidación del actual viario, de forma que no se mejoran, entre otros, las condiciones de accesibilidad a la calle Akarregi y los accesos al cementerio. De ello resulta, por otra parte, que no cabe dar respuesta al objetivo municipal de atender a la demanda de vivienda en el municipio y, en particular, de vivienda de protección pública. Dicha opción se propone descartar por no responder al objetivo municipal.

- Alternativa “1”:

Responde al objetivo de ampliar el área urbana y de prever una nueva oferta residencial, dirigida mayoritariamente a la ordenación de viviendas de protección pública. Permite introducir mejoras en los espacios públicos del entorno y mejoras en materia de accesibilidad universal. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados, si bien la intensidad del uso residencial (alrededor de 120 viviendas) no ha propiciado el desarrollo del ámbito. Se corresponde con aquella prevista por el planeamiento vigente, en la que se profundizó en el año 2010, como se ha apuntado con anterioridad. Se plantea la alineación de cuatro nuevos edificios en la calle Akerregi, previéndose un quinto al sur de aquellos configurando una pequeña plaza. Se añaden a los mismos tres edificios junto al cementerio.

- Alternativa “2”:

Responde al objetivo de ampliar el área urbana y de prever una nueva oferta residencial, dirigida mayoritariamente a la ordenación de viviendas de protección pública. Permite introducir mejoras en los espacios públicos del entorno y mejoras en materia de accesibilidad universal. Opta, además, por maximizar la superficie de suelo permeable. Se trata de una alternativa que responde a los objetivos planteados, aumentándose razonablemente la intensidad del uso residencial a alrededor de 200 viviendas (unas 80 adicionales). Garantiza en mayor medida la viabilidad de la actuación, a la vez que da lugar a una mayor densidad. Supone básicamente la disposición de una planta más para la edificación ordenada, además de la ampliación de los fondos edificatorios. Se plantea la alineación de cinco nuevos edificios en la calle Akerregi, previéndose un quinto al sur de aquellos configurando una pequeña plaza. Se añaden a los mismos tres edificios junto al cementerio, a la vez que se rectifica puntualmente el trazado de la calle Herrerieta y se mejora el cruce de acceso al cementerio y a la bodega Ulacia. Se plantea adicionalmente la disposición de un ascensor público.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VI precedente, el Ayuntamiento ha optado por la alternativa 2 que, paralelamente, ha sido objeto de su correspondiente evaluación ambiental favorable. Ofrece una solución razonable y viable, a la vez que más sostenible.

VIII. ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

Así, en primer lugar, se propone ordenar un ámbito 29.489 m² que se clasifica como suelo urbanizable (plano II.1) en el que se identifican, por otra parte, una zona global predominante residencial (26.080 m²) y sendos sistemas generales viario (1.675 m²) y de espacios libres (1.734 m²) cuya delimitación se recoge en el plano II.2 y que resulta del reajuste finalmente adoptado para el trazado del sistema general viario y de su nueva delimitación, así como de la ubicación de la correspondiente dotación del sistema general de espacios libres preciso.

En segundo lugar, se propone una nueva edificabilidad urbanística sobre rasante de 21.000 m²(t), de los que 300 m²(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 m²(t). Así, 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales (alrededor de 110 unidades) y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas (alrededor de 40 unidades), mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres (alrededor de 50 unidades). Se prevé adicionalmente la correspondiente dotación de garajes y anejos de las viviendas bajo rasante.

En tercer lugar, el documento incorpora asimismo la ordenación pormenorizada del ámbito (plano II.3). Así, identifica, por una parte, tres parcelas residenciales diferenciadas, sin perjuicio de su posible subdivisión, y, por otra, la superficie destinada a dotaciones públicas, que se corresponde tanto con aquellas calificadas como sistemas generales precisadas como con aquellas otras destinadas a dotaciones locales que superan el estándar mínimo de 8.400 m² como se justifica más adelante. El Ayuntamiento decidirá el destino de las parcelas y la edificabilidad física prevista para equipamientos. Se prevé en particular una significativa dotación de árboles.

Así, los nuevos edificios alineados en el frente sur de la calle Herrerieta contarán con un perfil de planta baja de poca altura, destinada a acoger garajes en situación de semisótano, y tres plantas altas y una de ático con destino a viviendas. En el frente de la plaza, la edificación situada más al sur, contará, a su vez, con un perfil de planta baja con destino comercial y de equipamiento, sobre la que se prevén también tres plantas altas y una de ático con destino a viviendas. En las dos parcelas situadas junto al cementerio se prevé la ordenación de un sótano destinado a garajes y usos auxiliares de las viviendas (ampliable en otro más), y planta baja, dos altas, y ático con destino residencial.

En las parcelas residenciales pueden resultar así una ocupación en planta de sótano de 9.110 m²(t) con destino a garajes y otros usos auxiliares con capacidad para ordenar más de 300 plazas, lo que supone una ratio superior a 1,5 plazas por vivienda que puede procurar el aparcamiento de vehículos tanto de las nuevas viviendas como de las preexistentes en su entorno. De considerarse precisa y oportuna una dotación de aparcamiento mayor, en la parcela que da frente a la calle Akerregi se posibilita la ejecución de un sótano adicional. Complementariamente se resuelve en el viario una dotación de aparcamiento al aire libre de 69 plazas para coches, 16 plazas para motos y 64 plazas para bicis.

La actuación demanda, para la ejecución de la edificación, un movimiento de tierras que requerirá gestionar con ocasión de la ejecución de la misma el vertedero de tierras oportuno.

En el plano II.4 se precisan las condiciones de edificación, dominio y uso que se establecen para la ordenación del ámbito.

Por otra parte, de acuerdo con la legislación de aplicación, el ámbito se corresponderá con una actuación integrada (plano II.5).

En este contexto, a tenor del alcance de la actuación, el Ayuntamiento contempla la identificación de dos o más unidades de ejecución con el objeto de desarrollar pautadamente el ámbito. No obstante, esa precisión se remite al preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a tramitar para la ejecución del ámbito.

Complementariamente, se califican en situación de disconformes con el planeamiento las chabolas existentes en el ámbito (plano II.5).

Asimismo, el Plan precisa los esquemas de las infraestructuras de servicios (ver plano II.6), en particular las de abastecimiento de agua y saneamiento y drenaje, resolviendo, en particular, las cuestiones detectadas al respecto, y el soterramiento de la línea de alta tensión existente. No se prevén dificultades singulares en la materia, sin perjuicio de la resolución de las acometidas precisas de cada servicio que será objeto del correspondiente proyecto (o proyectos) de urbanización.

Como se ha justificado y se ha confirmado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, se cuenta con recursos hídricos y de saneamiento suficientes. Se adjunta dicho informe en el anejo 6.

Para el dimensionamiento de los servicios, se tendrá en cuenta cuanto se ha precisado por la Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco haciendo referencia al contenido del Estudio Pluviométrico del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV, según el cual las isomáximas de precipitación en este 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.

Asimismo, el drenaje deberá resolver los condicionantes que resultan de las características de los terrenos que, por algo, reciben el nombre de Potzuaga.

El saneamiento se conectará con la red local que cuenta con una EDAR al pie de San Antón.

En dicho contexto habrá de considerarse también la localización del depósito de agua y la presión a garantizar tanto en las viviendas, incluidas las más altas, como en los hidrantes a disponer en la urbanización.

La implantación de los demás servicios, incluido el referido soterramiento de la línea eléctrica aérea preexistente, se realizará previa consulta con las compañías suministradoras en el contexto de la redacción del proyecto (o proyectos) de urbanización.

La propuesta se adecúa asimismo a las condiciones de accesibilidad universal que se requieren, tal y como se justifica en el anejo 7. Se integra, además, en las condiciones de movilidad que se plantean por el municipio. Contempla en este marco dar continuidad al sistema de medios mecánicos que sirven a la zona alta del municipio, facilitando incluso el acceso sin barreras urbanísticas al cementerio con la ejecución de un nuevo ascensor público.

En coherencia con la ordenación propuesta se reajusta la zonificación acústica en el ámbito de acuerdo con cuanto se ilustra gráficamente en el plano II.7.

La ordenación que así resulta se ilustra orientativamente en el plano II.9.

Todo ello responde a los objetivos planteados, así como a cuanto se ha planteado en los procedimientos de evaluación ambiental y lingüística, en la integración de la perspectiva de género, y en el contexto de la participación ciudadana y en la exposición pública, tal y como se describe en los epígrafes XII, XIII, XIV y XV siguientes.

La modificación supone en consecuencia:

- Reajustar puntualmente el límite del ámbito para adecuarlo a la traza del actual camino que configura su límite oeste, y consolidar la clasificación del conjunto como suelo urbanizable.
- Precisar la calificación global del ámbito para adaptarla al nuevo trazado viario previsto.
- Aumentar la edificabilidad residencial ordenada en 8.666 m²(t).
- Reducir en 200 m²(t) la edificabilidad en materia de locales comerciales.
- Concretar la edificabilidad bajo rasante con destino a garajes y usos auxiliares de las viviendas.
- Aumentar la dotación del sistema general de espacios libres municipal en 1.734 m².
- Precisar la ordenación pormenorizada.
- Ordenar una parcela de equipamiento de 841 m² y un local con este destino de 300 m²(t).
- Obtener nuevos espacios con destino a espacios libres e itinerarios peatonales de carácter local (5.633 m²).
- Concretar las condiciones de gestión.

IX. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Como ya se ha adelantado, será en la continuación del proceso, esto es, en la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora y en los proyectos de reparcelación correspondientes, donde se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar.

Se prevé la identificación de, al menos, dos fases para la ejecución de la propuesta, con el doble objetivo de atender a la demanda de forma atemperada y de coordinar la ejecución de las obras de urbanización con las obras de edificación.

En dicho contexto se procederá asimismo a considerar cuanto se contiene en los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y los propietarios del ámbito en los que se ha actuado ya mediante la ocupación directa de sus terrenos para la ejecución del sistema general viario incluido en Potzuaga-gaina correspondiente a la conexión de la calle Sahatsaga con la calle Herrerrieta, que se adjuntan en el Anejo 2 de esta memoria. De acuerdo con los mismos, dichos propietarios conservan sus derechos urbanísticos como propietarios de las cuatro parcelas afectadas, objeto de los convenios, a la vez que se establece una compensación por la cesión anticipada de los terrenos realizada.

Por otra parte, la obra ya ejecutada correspondiente a la conexión de las calles Sahatsaga y Herrerrieta no se incluye en las cargas de urbanización del ámbito, sin perjuicio de que corresponderá ejecutar su reforma de acuerdo con cuanto finalmente se propone a resultados del proceso.

En los proyectos de reparcelación se dará respuesta a cuanto antecede.

Se califican como disconformes con el planeamiento las chabolas existentes en el ámbito.

Cabe señalar que en ejecución de la propuesta resultarán y se cederán las dotaciones públicas locales (espacios libres, equipamientos y viario) correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el decreto de estándares urbanísticos de aplicación.

En particular se prevé obtener con destino a equipamiento una edificabilidad física de 300 m²(t) en la planta baja del edificio que da frente a la plaza proyectada, en la que se prevé asimismo ubicar los usos terciarios referidos.

X.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA.

La viabilidad de la propuesta planteada se justifica oportunamente en el documento "4.1. Estudio de Viabilidad Económica".

El aumento de la edificabilidad propuesto propicia unas condiciones que favorecen la misma, a la vez que se reajustan las cargas de urbanización, planteándose al efecto por parte del Ayuntamiento la no inclusión de los costes de urbanización ya ejecutados (conexión de las calles Sahatsaga y Herrerrieta), si bien se plantea el reajuste de su encuentro y la implantación de un ascensor público.

Asimismo, se dan las condiciones precisas para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación, tal y como se justifica en el documento "4.2. Estudio de Sostenibilidad Económica".

XI. PATRIMONIO CULTURAL.

Con la salvedad de que el ámbito está atravesado por el camino de Santiago (ver interpretación del mismo en la siguiente imagen), no existe en el ámbito elemento alguno de interés patrimonial.



De ello resulta que el camino de Santiago llega desde Meaga y discurre por el viario preexistente que tan sólo cuenta con una calzada para continuar hacia el casco histórico por Lormendi Aldapa.

En consecuencia, se estará en todo caso según 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 CAPV.

Para ello, la propuesta contempla la consolidación de dicho trazado, previendo su sustancial mejora como consecuencia de la ordenación de una acera, además de la calzada, que facilita el tránsito peatonal (ver plano II.8).

La solución así adoptada permite fijar una ruta real y física que sea practicable, continua y segura para el peregrino, tal y como se solicita en los informes emitidos en relación con la materia.

Con ocasión del desarrollo de los proyectos correspondientes, cabrá por otra parte proceder a la consideración de las medidas adicionales oportunas en materias como la señalización y la iluminación.

XII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

En el documento “1.3. Evaluación del impacto de género” se incorpora la correspondiente evaluación desde la referida perspectiva.

No obstante, se señala aquí que se valora favorablemente desde esta perspectiva la alternativa 2 que se propone adoptar por el hecho de que favorece las condiciones de accesibilidad universal en mayor medida y aumenta la intensidad del uso del ámbito, favoreciendo a su vez las condiciones de percepción, uso y seguridad.

El modelo urbano que se propone propicia en consecuencia la integración de la perspectiva de género, proponiendo incluso un pequeño corazón del nuevo barrio (Auzo-bihotza) con la configuración de una pequeña plaza como lugar reconocible de encuentro, en el que, como se ha señalado, se proponen prever locales con destino a usos terciarios (300 m²(t)) y de equipamiento público (300 m²(t)).

La concreción del alumbrado público, del mobiliario urbano, o de otras soluciones propias de la urbanización se remiten a los correspondientes proyectos de esta índole a tramitar con ocasión de la ejecución del plan.

XIII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y, en particular, en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la iniciativa deberá ser asimismo objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva lingüística y del uso del euskera.

Iniciada dicha evaluación a partir de la redacción del borrador de alternativas de diciembre de 2023, se procedió por parte de los servicios técnicos locales correspondientes a la emisión del oportuno documento de alcance, fechado el 2 de marzo de 2024. De acuerdo con el mismo, procede abordar la evaluación lingüística en el caso que nos ocupa.

Realizada, asimismo por los servicios técnicos locales correspondientes, dicha evaluación, que se recoge en el documento “1.4. Evaluación del impacto lingüístico”, esta concluye que el impacto es de escasa importancia.

Al efecto de minimizar el mismo, se establecen medidas correctoras, cabiendo destacar aquella que propone la ejecución por fases, aspecto que se contempla en este documento atendiendo a ello.

Por otra parte, la propuesta también responde a las medidas previstas en materia de planificación para el fomento de la cohesión social y la respuesta a las necesidades de los vecinos de Getaria.

Las medidas propuestas para la ejecución de las obras, para una vez que se han construido las viviendas y los equipamientos se consideran en las correspondientes fases, para lo que se estará según lo dispuesto en materia de seguimiento en la evaluación realizada.

XIV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. EL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO, EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y EL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.- La evaluación ambiental estratégica propiamente dicha.

Tal y como se ha señalado, el documento se ha sometido a su evaluación ambiental estratégica. Atendiendo al alcance del documento se ha formulado una evaluación simplificada.

Así, el Órgano Ambiental se ha pronunciado con fecha de 21 de mayo de 2024 y ha emitido el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE) en el que se confirma que no procede someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria por “no producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente”, siempre que se incorporen determinadas medidas.

En consecuencia, el Ayuntamiento, considerando cuanto ha resultado de la participación ciudadana y las medidas planteadas en el procedimiento ambiental, así como los informes sectoriales emitidos en el procedimiento, ha planteado la oportunidad de ensanchar la calle Akerregi, de ampliar en esta calle la oferta de aparcamiento al aire libre, de disponer en la misma una alineación de arbolado, de minimizar la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable, de incorporar las directrices planteadas en materia de drenaje, de plantear ciertas medidas específicas en materia de eficiencia energética, de incorporar las advertencias realizadas en materia de emergencias, y de realizar un estudio de integración paisajística.

Atendiendo al referido IAE, se acompaña al presente documento la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) correspondiente que, de acuerdo con dicho IAE, se ha reajustado y completado debidamente, atendiendo a las medidas requeridas.

El DAE contiene, además de su contenido específico, un estudio acústico, paralela y coordinadamente redactado; un estudio de integración paisajística; un estudio de sostenibilidad energética; y, asimismo, responde, en particular, a cuanto se ha planteado por la Administración competente en materia agroforestal en relación con la iniciativa, a la vez que justifica la existencia de recursos hídricos y de saneamiento para abordar la ejecución de la propuesta.

Han emitido informe en el procedimiento ambiental la Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del GV, la Dirección de Infraestructuras del Transporte del GV, la Dirección de Patrimonio Cultural del GV, la Dirección de Agricultura y Ganadería del GV, el Departamento de Cultura de la DFG, el Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la DFG, el Ente Vasco de la Energía (EVE), URA, el IHOBE, y el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. El presente documento atiende a todos ellos como se recoge en el epígrafe XV.

Asimismo, se ha introducido en el DAE la corrección demandada en el posterior informe emitido por la secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Gobierno Central de 3 de enero de 2025.

La solución finalmente adoptada tan sólo reajusta puntualmente el trazado viario en orden a mejorar los encuentros entre las calles Herrerieta y Akarregi, Herrerieta y Erruera y Herrerieta y Sahatsaga.

2.- El estudio de impacto acústico.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el plan contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

- * *Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. (art. 37).*

Dicho Estudio ha de tener el contenido establecido en esa misma disposición.

El estudio se incluye en la evaluación ambiental estratégica realizada y como resultado del mismo no se han detectado afecciones en esa materia.

3.- Delimitación de áreas acústicas.

El ámbito se califica como un área acústica residencial.

Conforme a esa previsión, los objetivos acústicos del ámbito son los propios de ese tipo de área acústica.

En el plano II.7 se ilustra gráficamente el área acústica residencial que resulta de la nueva ordenación propuesta.

4.- Disponibilidad de recursos hídricos y de saneamiento.

A los efectos de justificar la existencia de recursos hídricos y saneamiento suficientes para el desarrollo de la propuesta, se formula seguidamente la siguiente aproximación a la concreción de las necesidades que de ello pueden derivarse.

Así, el objetivo del documento consiste en aumentar la edificabilidad urbanística en el ámbito de Potzuaga-gaina. Se prevé así la implantación en Potzuaga-gaina de alrededor de 200 nuevas viviendas (20.700 m²(t)), frente a la previsión actualmente vigente de 120 unidades (12.034 m²(t)). Complementariamente se prevé la ordenación de 300 m²(t) con destino a usos comerciales y la correspondiente dotación de aparcamientos bajo rasante. Se precisa que 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres. Así, alrededor de 110 viviendas serán de protección social, alrededor de 40 tasadas y alrededor de 50 libres.

Previendo a estos efectos una ocupación de 3 personas por vivienda (la ocupación media en la actualidad ronda los 2,5 habitantes por vivienda), resulta un total de nuevos usuarios de 600 personas (200 x 3).

Estimando un consumo de 120 litros/habitante/día resultarán un consumo de agua adicional que cabría estimar en alrededor de 72.000 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento.

Con estas premisas, se ha solicitado por el Ayuntamiento al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa el informe que acredite la existencia de los recursos hídricos y de los servicios de saneamiento oportunos para ello a los efectos de que conste en el expediente y se tenga en cuenta por parte del órgano encargado de confirmar esta situación.

Dicho informe se ha emitido con fecha de 23 de julio de 2024 y se adjunta como anejo 6.

Recoge que existen recursos suficientes tanto en materia de abastecimiento de agua, que se realiza desde la ETAP de Ibaieder, como de saneamiento canalizado a la EDAR de Sanantope de Getaria con capacidad también suficiente para ello.

Aporta complementariamente las siguientes recomendaciones que se tendrán en consideración en las fases de ejecución de la propuesta (proyectos de urbanización y edificación):

* 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:

- 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 de Getaria.

* 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.

5.- Estudio de Sostenibilidad Energética.

Se incorpora en el DAE.

Nos remitimos aquí al mismo.

XV. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, con fecha de 7 de noviembre de 2023 el Ayuntamiento aprobó el correspondiente Programa de Participación Ciudadana referido a la iniciativa.

De acuerdo con el mismo, en la sesión de 25 de enero de 2024, se procedió a dar cuenta del proceso en marcha ante la ciudadanía, previa la correspondiente convocatoria (ver anejo 4). Dicho encuentro contó con una masiva participación y sirvió para identificar el alcance de la iniciativa y su contenido, suscitándose muy diversas consideraciones, a la vez que confirmó el interés por la previsión de una nueva oferta residencial en el municipio, en particular a precio limitado. En el anejo 5 se recoge el acta correspondiente a dicha reunión.

Como consecuencia de las consideraciones suscitadas en dicho contexto, el Ayuntamiento planteó la oportunidad de ensanchar la calle Akerregi, de ampliar en esta calle la oferta de aparcamiento al aire libre, y de disponer en la misma una alineación de arbolado, entre otros reajustes en relación con la propuesta originalmente formulada en el documento de diciembre de 2023.

Por otra parte, en esta primera fase se recibieron los informes emitidos en relación con el expediente por:

- Órgano ambiental: IAE de 21 de mayo de 2024, al que ya se ha hecho referencia.
- Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco
- Dirección de Infraestructuras del Transporte del Gobierno Vasco
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco
- Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco
- Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa
- Servicio de desarrollo rural y equilibrio territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- ENTE VASCO DE LA ENERGÍA (EVE)
- Agencia Vasca del Agua (URA)
- IHOBE
- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa
- UEMA y Ayuntamiento de Getaria: ELE de 2 de setiembre de 2024

Ninguno de ellos cuestiona la propuesta sin perjuicio de que planteen la incorporación de algunas medidas, así como algunas recomendaciones.

En respuesta a todo ello, por un lado, se planteó:

- Incorporar las medidas recogidas en el IAE del Órgano Ambiental.
- Incorporar las advertencias recogidas en el informe en materia de emergencias del Gobierno Vasco. Se advierte al respecto que la parcela colindante con este ámbito que se califica con un "*riesgo cartografiado como muy alto*" en la actualidad detenta un riesgo menor por haber sido reducida la masa forestal en 2019 por las obras de las viviendas ejecutadas de Sahatsaga.
- Confirmar el objetivo de que el nuevo desarrollo urbanístico deberá minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias, e introducirá sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables u otros).

- Incorporar las siguientes medidas planteadas en el informe del EVE: implantar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos; gestionar los residuos generados por la construcción de dichos edificios; fomentar la diversidad, calidad y versatilidad de los espacios públicos; eliminar barreras arquitectónicas; diseñar espacios multifuncionales; incorporar mobiliario urbano polivalente; ubicar los bloques de vivienda manteniendo las distancias de soleamiento en invierno; y recomendar con carácter general la incorporación de instalaciones renovables en las nuevas edificaciones.
- Incorporar en el documento en mayor medida la perspectiva del cambio climático y la posible influencia de las olas de calor, potenciando el vínculo existente entre los criterios de ordenación y el cambio climático de acuerdo con lo planteado por el IHOBE. No se considera sin embargo que corresponde a esta iniciativa la realización de un análisis de la vulnerabilidad de la modificación ante eventuales accidentes graves o catástrofes (fenómenos naturales).
- Incorporar las directrices recogidas en el informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Por otra parte, en relación con cuanto se recoge en los informes de la Dirección de Agricultura y Ganadería del GV y del Servicio de desarrollo rural y equilibrio territorial de la DF de Gipuzkoa, se señala que, tal y como se recoge expresamente en el DAE, ningún suelo del ámbito objeto de la intervención urbanística está considerado de Alto Valor Estratégica Agrológico en el vigente PTS Agroforestal. Complementariamente, respondiendo a cuanto se solicita en esos informes, se señala que no consta que ninguna parcela afectada por la intervención esté asociada a explotación agraria alguna o cuente con edificaciones e infraestructuras vinculadas, por lo que no se limita la viabilidad económica de ninguna explotación agraria. Por todo ello, no corresponde acompañar el protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria al que se refiere el IAE de la Diputación Foral de fecha 21 de mayo de 2024.

Finalmente, en el epígrafe XI ya se ha dado respuesta a cuanto se recoge en los informes emitidos en materia de patrimonio cultural; en el epígrafe XIII se responde a cuanto se plantea en el informe de UEMA y el Ayuntamiento de Getaria; y en el epígrafe XVIII.11 a cuanto se señala por parte de URA en relación con la aplicación de la Ley de Costas.

En la continuidad del proceso, tras la aprobación inicial del plan en la sesión plenaria de 29 de octubre de 2024, de acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana, se ha procedido a la exposición pública y al correspondiente debate en torno al mismo.

Para ello, entre otras acciones, el Ayuntamiento publicó la iniciativa en su web municipal, incorporando toda la documentación realizada en el procedimiento, y elaboró y difundió un folleto informativo.

En dicho periodo de exposición pública, según el certificado municipal de 16 de enero de 2025, se han presentado 6 escritos de alegaciones, a la vez que han sido 7 los informes sectoriales recabados en respuesta a las solicitudes formuladas al respecto por el Ayuntamiento.

Considerando todo ello, en febrero de 2025 se redactó el correspondiente informe en relación con el proceso con carácter previo a la aprobación provisional del documento. En dicho informe se propone atender a algunas de las solicitudes planteadas por la ciudadanía y se descartan otras.

El presente documento completo de plan da respuesta a todo dicho proceso y se ha redactado a los efectos de su aprobación provisional y, seguidamente, a su definitiva aprobación.

XVI. PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.

La programación de la ejecución de la iniciativa se concretará en mayor medida con ocasión de la redacción del oportuno y preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

No obstante, se adelanta que, una vez aprobada la modificación de las NNSS, en un horizonte previsible de un año a contar desde entonces, se habrá de proceder a la tramitación de dicho Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que concretará la gestión y la previsión de las oportunas unidades de ejecución al efecto de acometer la intervención en el ámbito por fases.

La aprobación del PAU dará lugar a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización de cada unidad de ejecución que se delimite, de forma que la actividad edificatoria y urbanizadora correspondiente a la primera fase podría iniciarse dentro de alrededor de tres años.

No obstante, cabría tramitar paralelamente esos documentos e iniciar el proceso edificatorio en un plazo de poco más de dos años, a primeros del año 2026.

Se prevé que la ejecución del ámbito se impulse desde la iniciativa privada.

XVII. IDENTIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PLANTEADA.

La modificación del planeamiento urbanístico vigente planteada en este documento cuenta sintéticamente con el siguiente alcance:

- Reajustar puntualmente el límite del ámbito para adecuarlo a la traza del actual camino que configura su límite oeste, y consolidar la clasificación del conjunto como suelo urbanizable.
- Precisar la calificación global del ámbito para adaptarla al nuevo trazado viario previsto.
- Aumentar la edificabilidad residencial ordenada en 8.666 m²(t).
- Reducir en 200 m²(t) la edificabilidad en materia de locales comerciales.
- Concretar la edificabilidad bajo rasante con destino a garajes y usos auxiliares de las viviendas.
- Aumentar la dotación del sistema general de espacios libres municipal en 1.734 m².
- Precisar la ordenación pormenorizada.
- Ordenar una parcela de equipamiento de 841 m² y un local con este destino de 300 m²(t).
- Obtener nuevos espacios con destino a espacios libres e itinerarios peatonales de carácter local (5.633 m²).
- Concretar las condiciones de gestión.

XVIII. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de modificar puntualmente las NNSS de Getaria.

Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, sectorial diversa, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Esa adecuación responde a las razones que se exponen a continuación:

1. Justificación formal de la formulación de una modificación de NNSS.

El reajuste de la delimitación del ámbito, el cambio de la zonificación global y la nueva asignación de la edificabilidad urbanística tienen un alcance estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste en el ámbito objeto de la actuación requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como el que se plantea.

Además, la propuesta contempla una nueva formulación de la ordenación pormenorizada.

La actuación responde al interés público que garantiza la decisión del Pleno de iniciar este procedimiento.

2. Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Las propuestas de este documento tienen incidencia en el aumento de la edificabilidad residencial por lo que se requiere una mayor dotación para el sistema general de espacios libres.

Se trata en particular de prever la dotación necesaria para un aumento de la edificabilidad residencial de 8.666 m²(t) que requiere una superficie de nuevos espacios libres generales de 1.734 m² que resultan de la siguiente operación: (8.666 /25) x 5.

El documento califica con este destino una parcela de 1.734 m² que responde cuantitativamente al estándar mínimo referido, a la vez que ofrece un lugar cualitativamente interesante para su habilitación como parque, estratégicamente situado junto al cementerio en una posición dominante sobre Getaria y el litoral, a modo de mirador sobre ambos.

3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT y, en particular, a la cuantificación máxima establecida para los nuevos desarrollos residenciales.

Cabe precisar al respecto que, como se ha señalado, se han ejecutado alrededor de 177 nuevas viviendas en desarrollo de las NNSS y que quedan por ejecutar en 120 en Potzuaga-gaina, de forma que el aumento de 80 viviendas que se propone en este expediente (200 – 120) es muy inferior a la cifra correspondiente a las viviendas ejecutadas precitada.

4. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Urola Kosta.

La propuesta tampoco contraviene ninguna determinación concreta del referido PTP y sus modificaciones aprobadas. En particular se adecúa a lo dispuesto en la Modificación de éste referida al paisaje y contiene un estudio de integración paisajística de la propuesta.

5.- El estándar de vivienda protegida.

El ámbito de Potzuaga-gaina responde en la actualidad tan sólo a la demanda de vivienda protegida propia del ámbito. En consecuencia, en la nueva formulación del plan para el ámbito deberá responderse análogamente en las condiciones que en la actualidad se requieren.

Dado que las modificaciones propuestas hacen variar al alza las previsiones de vivienda protegida en el municipio, las previsiones en esta materia se ajustan en la proporción debida de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006 y en la nueva legislación de aplicación en materia de vivienda.

En particular, resulta una nueva edificabilidad urbanística con destino a vivienda de 20.700 m²(t), de la que 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres. Dichas cifras se corresponden respectivamente con el 55%, el 20% y el 25% establecidos en la legislación de aplicación.

En el Anejo 10 se adjunta el correspondiente informe-liquidación justificativo de cuanto resulta en materia de viviendas de protección pública.

6. El estándar de espacios libres generales (S.G.).

Como ya se ha apuntado, se han de prever 1.734 m² con destino a nuevos espacios libres generales (F.2).

Se prevé su ubicación en la zona más alta del ámbito, configurando un parque inmediato al cementerio a modo de atalaya que cuenta precisamente con 1.734 m².

7. La edificabilidad urbanística mínima y máxima.

La edificabilidad prevista se ajusta a los parámetros de aplicación en la materia.

La edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante, de 21.000 m²(t), supone una edificabilidad zonal de alrededor de 0,805 m²(t)/m², superior a 0,4 m²(t)/m² e inferior a 1,1 m²(t)/m², mínimo y máximo respectivamente autorizados.

8. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.

De acuerdo con lo dispuesto hasta la fecha en el artículo 9 del vigente Decreto de estándares urbanísticos, la ordenación da respuesta a las nuevas dotaciones locales correspondientes en materia de dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos, etc.), aparcamientos y vegetación.

Las dotaciones públicas locales deben sumar, al menos, 8.400 m² (21.000 x 10/25).

Ello se cumple con la calificación de las parcelas siguientes que suman 16.351 m².

- 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

Asimismo, la dotación de espacios libres locales de 5.633 m² (4.389 + 1.244) es superior al 15% del ámbito excluidos los sistemas generales (26.080 x 15% = 3.912), y la dotación de equipamientos privados se cubre con los equipamientos públicos (parcela g.00.1) en la que cabe ordenar una edificabilidad de 1 m²(t)/m².

Por otra parte, se responde a la dotación de aparcamiento de vehículos considerando las distintas tipologías de los mismos: coches, motos, bicicletas, etc.

Así se requiere una dotación de 0,35 vehículos/25 m²(t) en parcelas privadas y otra adicional de 0,15 vehículos/25 m²(t) en el suelo público. Ello supone 295 plazas en parcela privada (21.000 x 0,35/25) y 126 plazas en suelo público (21.000 x 0,15/25).

Para ello, en las parcelas privadas, el plan prevé una edificabilidad bajo rasante con destino a garajes de 9.110 m²(t) con capacidad para ordenar más de 300 plazas, autorizándose adicionalmente la ejecución de 6.520 m²(t) en un segundo sótano que puede posibilitar ampliar la oferta para responder en mayor medida a la demanda de aparcamiento de los barrios próximos si así se considera preciso.

En todo caso, se habilitará en la edificación la dotación de plazas preceptiva para aparcamiento de bicicletas que se justificará en los correspondientes proyectos.

Por otra parte, en suelo público se ordenan al aire libre 69 plazas para coches, 16 para motos y 64 para bicicletas, que suponen un total de 149 aparcamientos para vehículos que supera la ratio mínima precitada (126 plazas) y, también, la exigida independientemente para bicicletas y coches como mínimo para cada caso (50% de 126 = 63), de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 45/2025.

Finalmente, el proyecto de urbanización contemplará la plantación en el ámbito de un mínimo de 210 árboles (21.000 / 100 m²(t)).

9. No necesidad de la tramitación de un Avance de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del planeamiento general vigente se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en atención a, entre otras, las dos razones que se exponen a continuación.

Por un lado, dado su cometido y sus objetivos, la tramitación del Avance ha de entenderse asociada a la existencia y determinación de propuestas urbanísticas abiertas bien materialmente, bien territorialmente, bien desde ambas perspectivas, susceptibles de generar alternativas de intervención sustancialmente diversas, sobre las que procede promover el consiguiente debate público y abierto, previamente a la adopción de la o las decisiones adecuadas.

Por otro, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del proyecto se considera suficiente para, complementariamente, dar a conocer sus propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

En el caso que nos ocupa, las alternativas barajadas no son sustancialmente diversas, en particular desde la perspectiva material y territorial, a la vez que, en cualquier caso, ya se ha procedido a un primer contacto con la ciudadanía mediante la divulgación del borrador de alternativas de diciembre de 2023.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento ratificar esta propuesta.

10. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

La propuesta se ajusta a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal.

En el anejo 7 se justifica expresamente dicho cumplimiento.

11. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de Costas.

La propuesta se ajusta asimismo a lo dispuesto en las Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y sus modificaciones.

Así, cabe observar que si bien el ámbito de Potzuaga-gaina no da frente de forma inmediata al litoral, no tiene acceso directo a éste y se encuentra a una altura significativa sobre el mismo, entre las cotas 68 y 103 sobre el nivel del mar, se encuentra sin embargo en su totalidad en la zona de influencia (500 metros) del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T) tal y como puede observarse en el plano II.1.

Por ello, ha de estarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y en el artículo 59 del Reglamento General de Costas, con la finalidad de respetar las exigencias de protección del DPM-T.

Para ello, en la ordenación se ha evitado la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes. Así las nuevas edificaciones de la calle Akerregi se disponen en bloques diferenciados, a la vez que paralelamente a las preexistentes, mientras que las edificaciones situadas en la zona más alta del ámbito se separan, asimismo, a la vez que se curvan, adaptándose a la orografía del lugar.

Por otra parte, el ámbito de Potzuaga-gaina es el único ámbito clasificado como suelo urbanizable del municipio de Getaria, por lo que su edificabilidad urbanística se corresponde con la media del municipio para esta tipología de suelo.

Finalmente, se señala que la disposición y altura de las edificaciones propuestas integra armónicamente con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva, tal y como se justifica en el estudio paisajístico incorporado al DAE de esta modificación de NNSS.

Con anterioridad a la aprobación definitiva del plan se deberá contar con el preceptivo informe de la administración competente en materia de Costas.

12. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de Aviación Civil.

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

13. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en otras materias.

La propuesta se ajusta asimismo a la legislación de aplicación vigente, en particular a aquellas que tienen por objeto el agua, el sector eléctrico, las telecomunicaciones, cultura y carreteras, entre otras.

XIX.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. RESUMEN EJECUTIVO

Esta iniciativa afecta al ámbito de Potzuaga-gaina delimitado por las NNSS de Getaria vigentes con el reajuste puntual que se formula en este documento.

Tiene por objeto responder al nuevo planteamiento municipal que se realiza para procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible e integrada en el paisaje, para el desarrollo del ámbito de Potzuaga-gaina.

Ello se concreta en la densificación del ámbito, en particular, en el aumento de la edificabilidad urbanística asignada al mismo, y en la orientación que se formula en orden a propiciar la mejora de las condiciones de accesibilidad universal y la mayor permeabilidad posible del suelo y su revegetación, atendiendo a la realidad advertida en el contexto del trabajo de campo realizado, en la paralela evaluación ambiental y en el proceso de participación ciudadana realizado en relación con la tramitación del expediente.

Así, se propone ordenar un ámbito de 29.489 m² identificando una zona global predominantemente residencial y sendos sistemas generales viario y de espacios libres.

Se ordena una edificabilidad urbanística de 21.000 m²(t), de los que 300 m²(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 m²(t) de las que alrededor de 110 serán de protección social, 40 tasadas y 50 libres.

Se consolida, sin perjuicio de su puntual reajuste, el sistema viario preexistente, implementándolo mediante una red de itinerarios y aceras peatonales que propicien precisamente la accesibilidad universal.

Ello posibilita, a su vez, el mantenimiento de una significativa superficie del ámbito con vegetación y, por lo tanto, con buenas condiciones de permeabilidad.

La actuación da lugar a la ordenación de nuevos equipamientos y espacios libres, en particular a una nueva plaza o corazón de barrio (“auzo-bihotza”).

La intervención habrá de procurar asimismo los servicios precisos para el ámbito y, en particular, la mejora de sus condiciones de drenaje.

El presente documento completo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria se presenta para su tramitación por parte del Ayuntamiento.

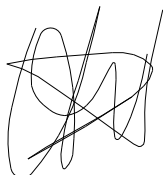
Donostia/San Sebastián, setiembre de 2025



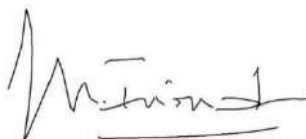
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Anejo 1

**Norma Urbanística Particular del ámbito de Potzuaga-gaina
(NNSS de Getaria)**

A.U. "XVIII – POTZUAGA-GAINA"

(Superficie: 28.487 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * 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.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION 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)

A.U. "XVIII" (Cont.)

- 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.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * 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:
 - 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.

A.U. "XVIII" (Cont.)

- . 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.

A.U. "XVIII" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION 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.
 - 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 JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION 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.

A.U. "XVIII" (Cont.)

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

- Premisa general.

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.

A su vez, la ejecución y el abono de las obras de urbanización previstas en el subámbito tendrán la condición de cargas urbanísticas asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina", con las salvedades planteadas en este mismo proyecto (referentes a la ejecución material anticipada del tramo viario del subámbito XVIII.1" y al abono de una determinada parte del coste de ese tramo viario por los titulares de derechos del subámbito "XVII.2").

- 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.

A.U. "XVIII" (Cont.)

- 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.
- * 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.

Anejo 2

Convenios urbanísticos suscritos entre propietarios y el Ayuntamiento

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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



INTERVIENEN

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

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494033

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



[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. L. S. J.

[Signature]

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

H. L. S. J.

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

[Signature]

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

[Signature]

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

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

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



D.ª. Ángela Idiaquez Uranga



D. Juan José Azpeitia Azcarraga



D. José Manuel Azpeitia Azcarraga



D. Luis María Azpeitia Azcarraga



D. Ángel Mª Azpeitia Azcarraga



The official seal of the Ayuntamiento de Getaria is circular and contains the coat of arms of the town, which depicts a landscape with a tree and a building. Below the coat of arms, the text "Getariako Udala" is written in a stylized font.

D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000485952
Finca número: 422 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

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

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

JUAN JOSE AZPEITIA AZCARRAGA, 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:

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

H. Oñativia

Antolatza



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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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 «XVII - Potzuaga Gaina».

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen diren denetik 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 Partzialek kaleen lerrokaduran zehaztutako landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

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

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

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

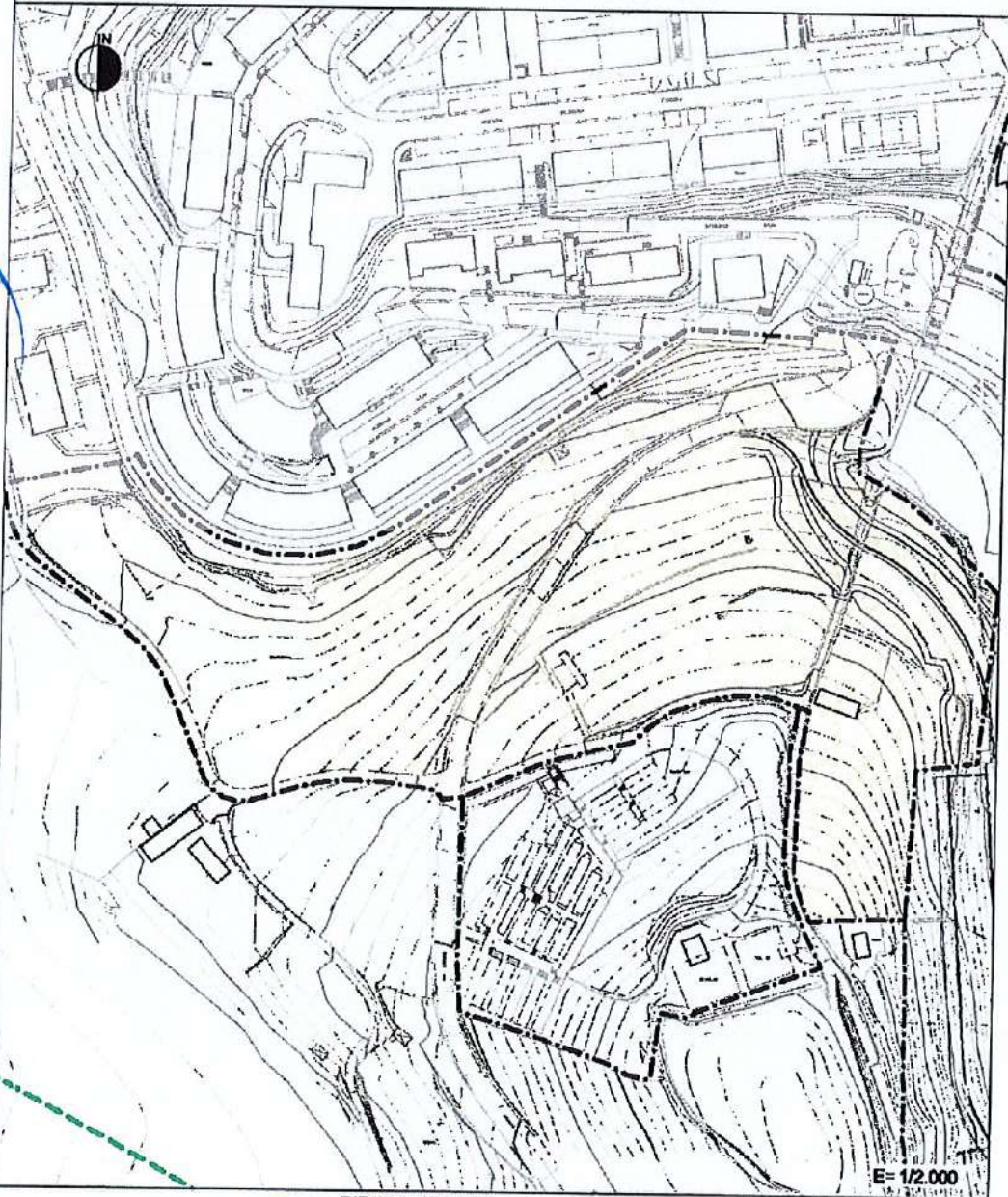
* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.



H. Lodiakos



A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"



A.U.

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

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

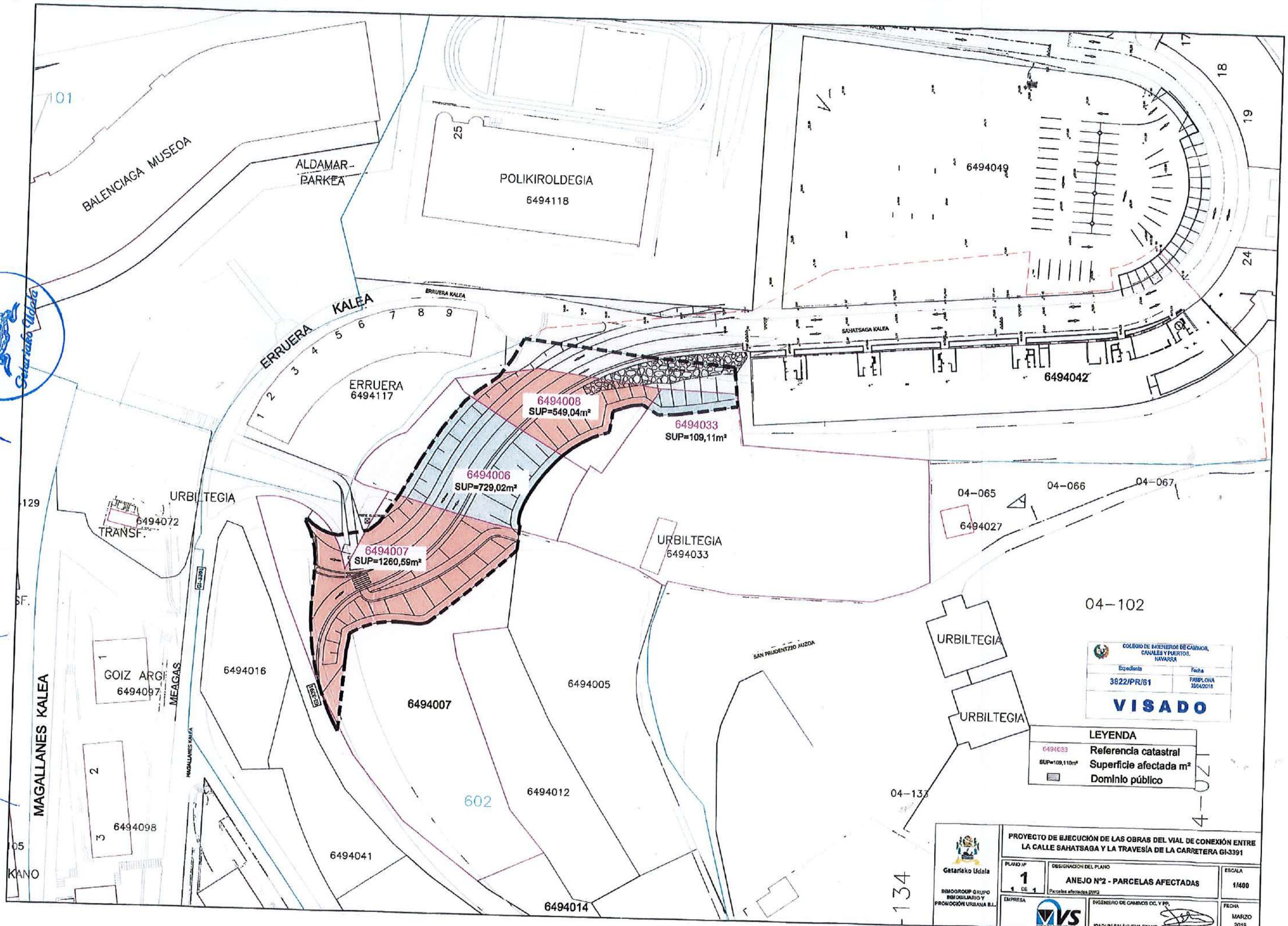
Amara Zubizarreta
H. Lodiarez
[Signature]
Udako Udala



[Handwritten signature]

H. S. L. de Arca

[Handwritten signature]



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CAVALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente	Fecha
3822/PR/51	FAMPLONA 28/6/2018

VISADO

LEYENDA

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

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

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

134

HPAU

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

Handwritten initials

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

Handwritten signature

D. Xabier Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, técnico de aguas, vecino de Zarautz, con domicilio en Nafarroa 58-A, 2^o, izda., con D.N.I. número 15.900.136-Y.

Handwritten signature

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

Handwritten signature

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

Handwritten signature

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

Handwritten signature

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.

Handwritten signature


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

Handwritten signature


Handwritten signature: Terese Sorazu

Handwritten signature

Handwritten signature




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




D^o. Miren Karmele Iribar Sorazu, mayor de edad, casada, trabajadora social, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 12, 5^o 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 M^o González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el mismo notario



D^o. Teresa Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4^o Izda de Getaria (Gipuzkoa) 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, 3^o Derecha de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.101.545-K


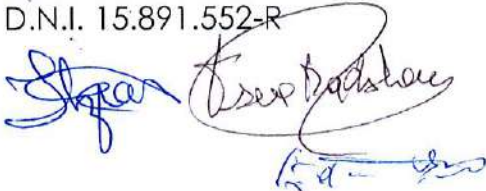



D^o. Edurne Iribar Larrañaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Aldamar Kalea 2, 4^o de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.034-G

D^o. Teresa Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6^o- 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, 2^o B de Zarautz (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.891.552-R



2

D^o. Maria Itziar Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3^o 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 Lazcano 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.

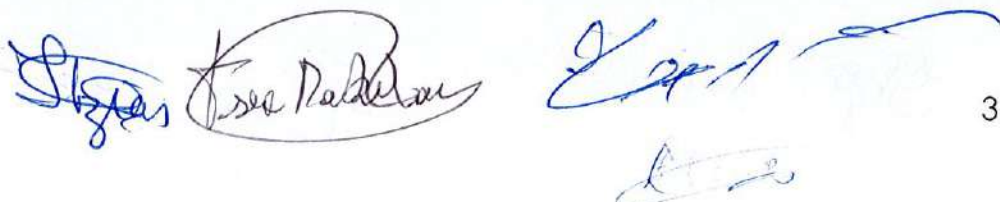
INTERVIENEN

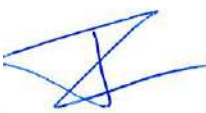
La propiedad, en su propio nombre y derecho.

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.



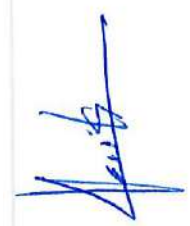
CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

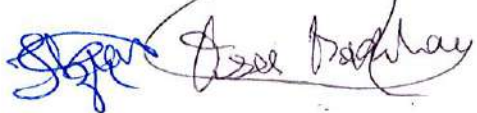


Se acompaña nota simple como **Anexo 1.**



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 Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.




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

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


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

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


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




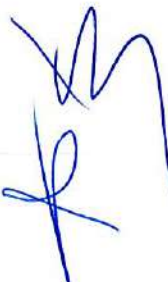
infraestructura en lo referente a la preservación de los derechos urbanísticos resultantes de la "Modificación nº 2 de las NN.SS. de Getaria", y "Programa de Actuación Urbanística del A.U. XVII Sahatsaga-Goia, Subámbito XVII.2 de las NNSS de Getaria", justifica la suscripción del presente Convenio a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





ESTIPULACIONES



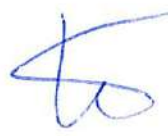
PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto que los propietarios del ámbito A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA de la 2ª Modificación de las NN.SS. de Getaria autoricen la ocupación y transmisión de los terrenos necesarios para la implantación del viario que se señala en el plano adjunto, conservando de conformidad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









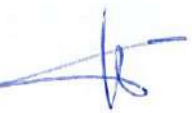


SEGUNDA.- El criterio básico de distribución de la edificabilidad urbanística será el de que la totalidad de los propietarios de terrenos del ámbito, incluso los afectados por la presente ocupación, mantendrán los derechos urbanísticos que les el artículo 44 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.






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



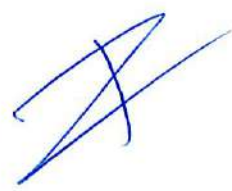
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
 - Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras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



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

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



7


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




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





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


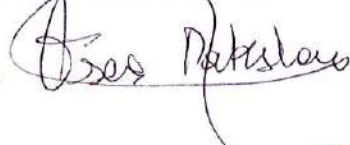


Debido a ello, el proyecto de gestión urbanística o de equidistribución a promover en ese ámbito considerará a dicha parte transmitente como propietaria del referido terreno y le adjudicará la edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, le corresponda,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



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





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

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


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


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


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


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

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

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

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

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

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





 

 10

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

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

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

D^o. Ignacia Sorazu Ugartemendia


D. Xabier Iribar Sorazu


D^o. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu


D. Emeterio Iribar Sorazu


D. Bartólomé Iribar Sorazu,


D^o. Miren Terese Iribar Sorazu


D^o. Miren Edurne Iribar Sorazu


D^o. Miren Karmele Iribar


D^o. Teresa Iribar Larrañaga

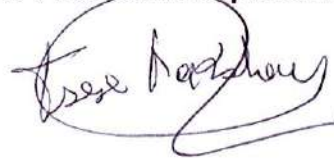






D^o. Edurne Iribar Larrañaga

D^o. Teresa Araquistain Olascoaga



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



D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Un terreno 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 Ponente, 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 LAZCANO 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.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9211900108366405

Huella: 10c862e7-48671d36-0d33ffb5-072acf7-55eb05bd-e0496b93-e635859b-0a7d3db0

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

B. J. C.

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldeztetik eskuratzeke:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

[Handwritten signature]

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

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

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa *Kosten Legea* aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

[Vertical list of signatures]

[Signature]

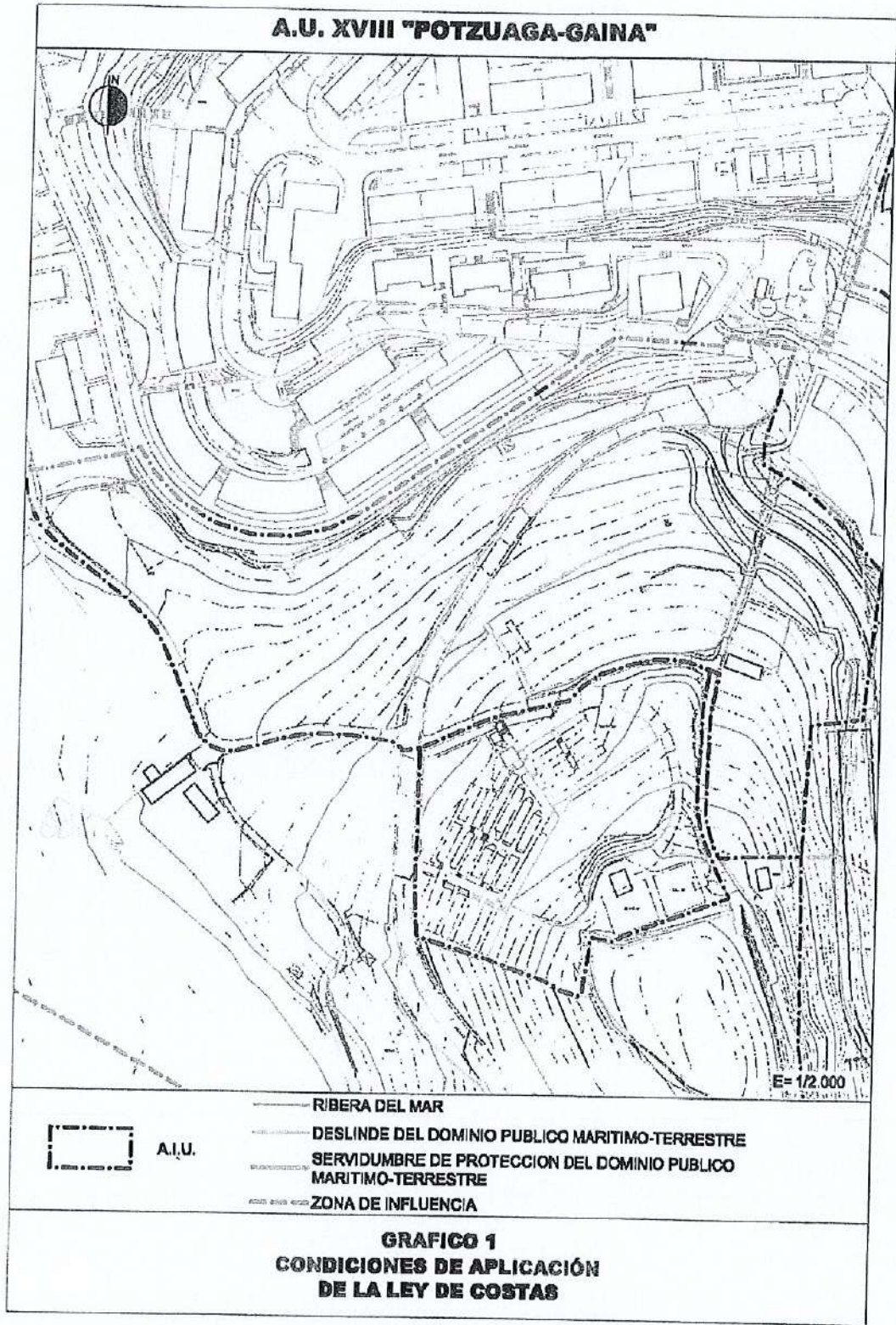
[Signature]

[Signature]

[Signature]

B. Zubizarreta

*El Subdirector
de
Urbanismo
de
Gipuzkoa*



de

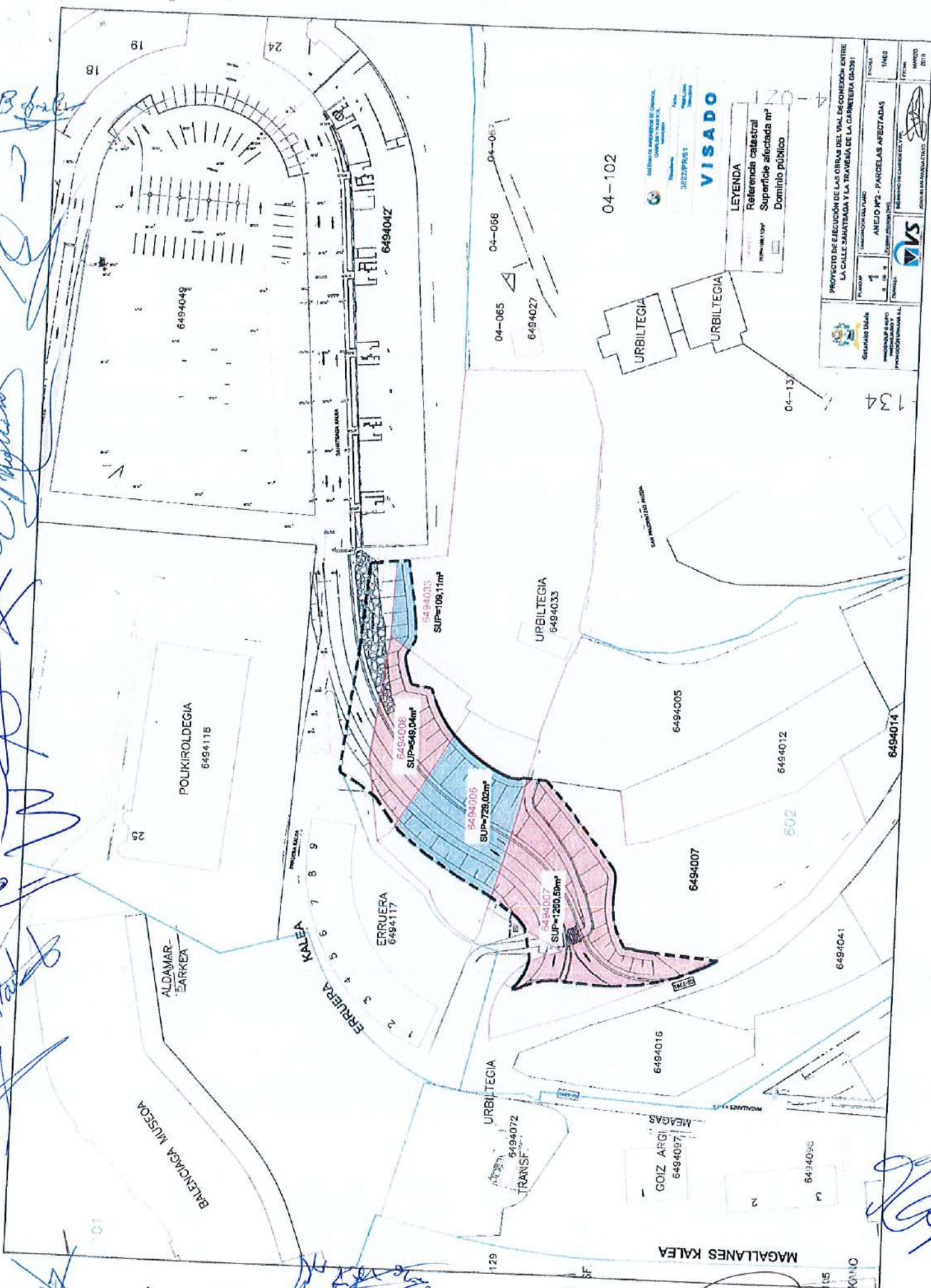
Hargain

Korretza

Hiztas

Osas Zubizarreta

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left side of the map, including the name 'Borja' at the top and several large signatures below.



VISADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DE NAVARRA
SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
30227/P/RS/17
Fecha: 15/05/2018
Escala: 1:5000

LEYENDA

Referencia catastral
Superficie afectada m ²
Dominio público

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SIBATANDIA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA (G339)

PLANO Nº 1	ANEXO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
1	1
1	1
1	1
1	1

GOBIERNO AUTÓNOMO DE NAVARRA
SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
FOLIO Nº 1660
MAYO 2018

Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the map, including the name 'Borja' and other illegible signatures.

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

AR
D^o. Ignacia Sorazu Ugartemendia, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de Getaria, con domicilio en Herrerieta, 10, 4^o B, 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, 2^o, izda., con D.N.I. número 15.900.136-Y.

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

21
D. Pedro Iribar Sorazu, mayor de edad, casado, profesor, vecino de Zarautz, con domicilio en Herrikosoro, 23, con D.N.I. número 15.109.918-R.

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

X
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.

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


Arantzazu
Arantzazu


Xabier


Ignacia


Emeterio


Arantzazu


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


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

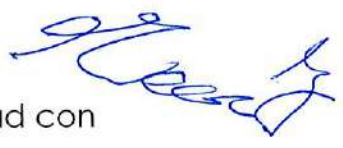
 Todo ellos herederos de su esposo y padre, **D. José María Iribar Larrañaga**, titular del D.N.I. 15.107.226-K, en virtud de escritura de herencia otorgada el 12 de enero de 2012 por el Notario de ZArautz D. Feliz M^o González de Chavarri, y adición de herencia otorgada el 328 de julio de 2016 ante el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

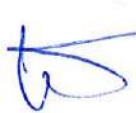




 **D^o. Teresa Iribar Larrañaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Lormendi Aldapa 2, 4^o Izda de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.102.091-S

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

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

 **D^o. Teresa Araquistain Olascoaga** mayor de edad con domicilio a estos efectos en Herrerieta kalea 16, 6^o- 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, 2^o B de Zarautz (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.891.552-R

     2

D^a. Maria Itziar Araquistain Olascoaga mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 3, 3^o 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 Lazcano 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:

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

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

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


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


[Handwritten mark]




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


[Handwritten signature]


[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

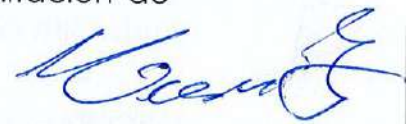
 Dada la importancia de la ejecución de esa infraestructura viaria para dentro del municipio, y con el objeto de que en el menor tiempo posible pueda ponerse en funcionamiento, las partes han pactado la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para su ejecución.






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




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

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

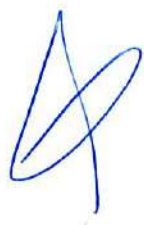

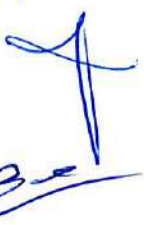

 **QUINTO.-** En atención a los preceptos anteriormente referidos de la vigente legislación autonómica de suelo y urbanismo, quienes suscriben el presente convenio consideran que la correcta y global consecución del objetivo municipal de obtener la infraestructura viaria, así como el objetivo de los propietarios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





     5

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


ESTIPULACIONES





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

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

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








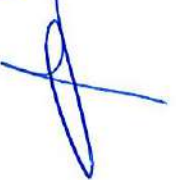



6

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

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


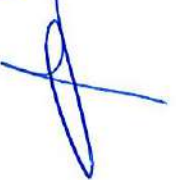
- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art.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

[Handwritten signatures and marks]


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

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

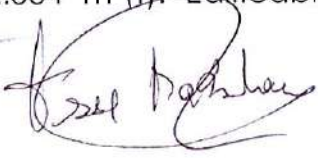
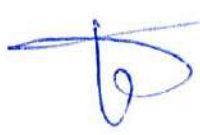
a) Finca número 396 (Ref. catastral 6494007): **1.260,59 m²**



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



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



8

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

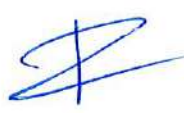
- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre 3.008 m²(t): 2.407 m²(t).
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).


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


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


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


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

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

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

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

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

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

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

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

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




D^o. Ignacia Sorazu Ugartemendia



D. Xabier Iribar Sorazu



D^o. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu



D. Bartólomé Iribar Sorazu,



D^o. Miren Terese Iribar Sorazu



D^o. Miren Edurne Iribar Sorazu

D^o. Miren Karmele Iribar

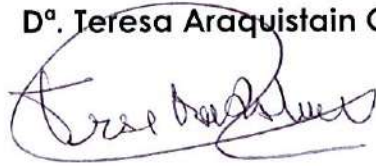
D^o. Teresa Iribar Larrañaga



D^o. Edurne Iribar Larrañaga



D^o. Teresa Araquistain Olascoaga



D^o. Maria Itziar Araquistain Olascoaga

D. Pedro Lazkano Iribar



D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

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

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

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

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, 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 LAZKANO 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.

(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

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

* Eraikinen eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

B. h. c.

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako 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 alde aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaia txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

B. L. L.

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

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

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa *Kosten Legea* aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

[Vertical list of signatures on the left margin]

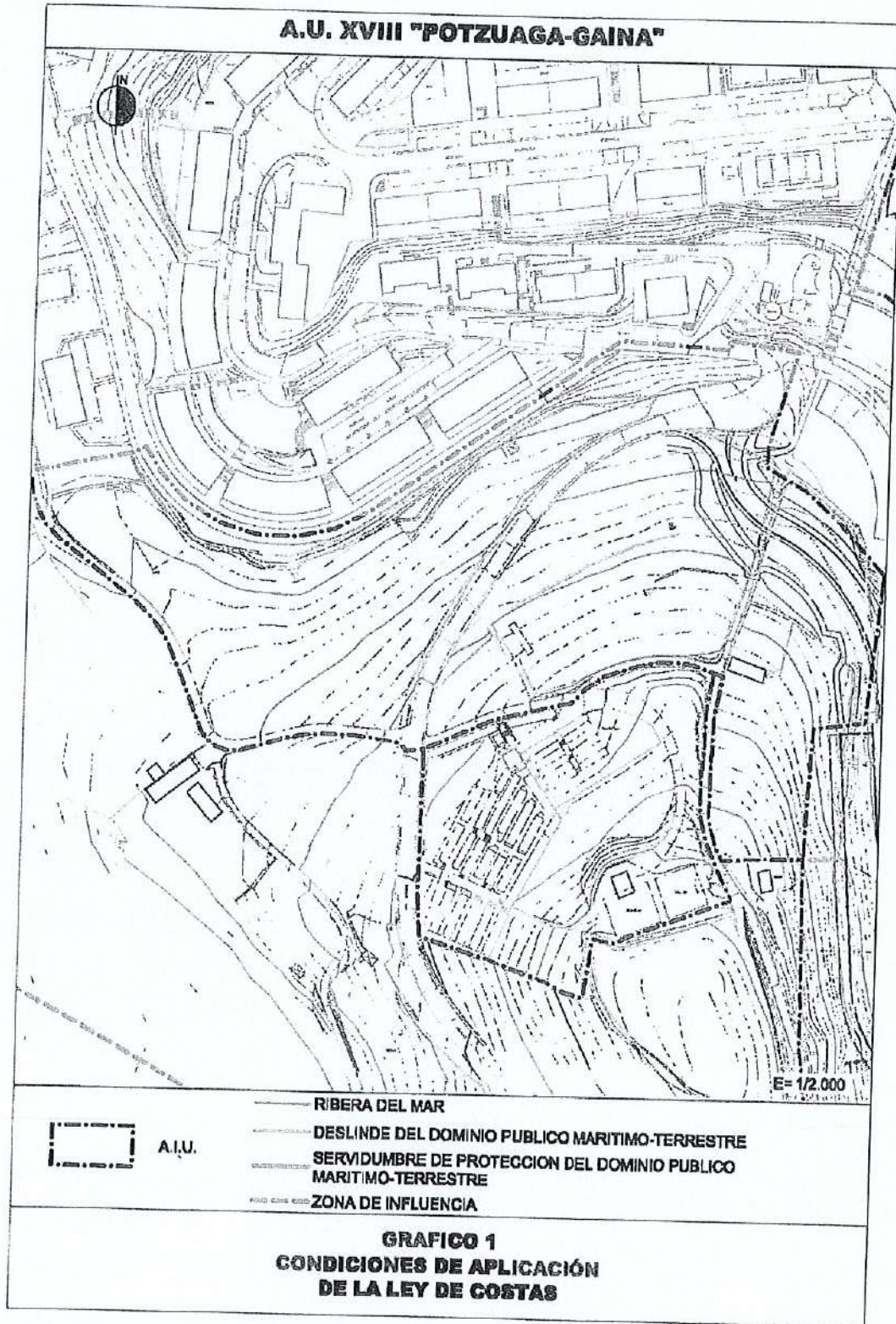
[Large signature]

[Signature]

[Horizontal list of signatures at the bottom]

B. Zubizarreta

[Vertical list of signatures]

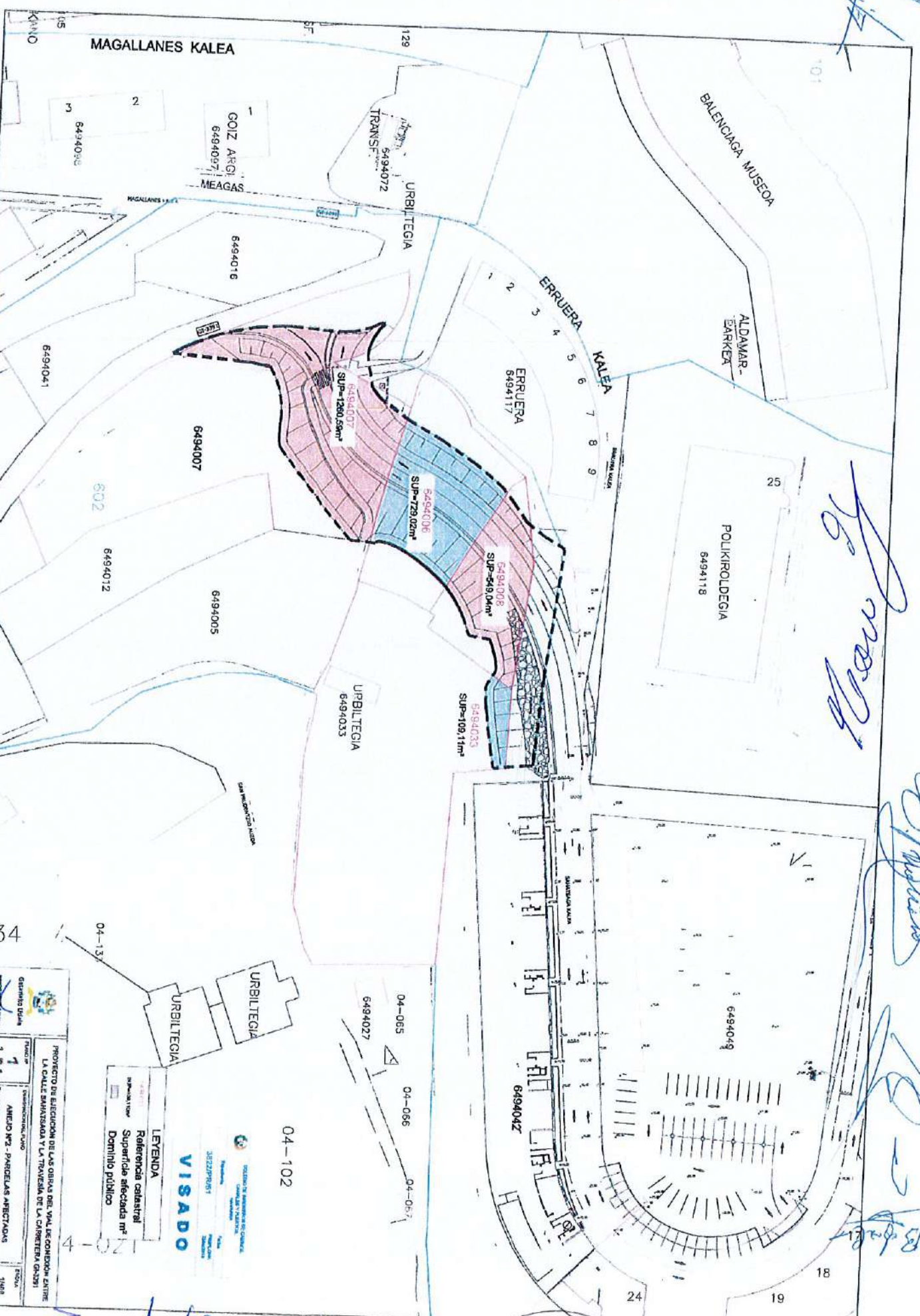


[Signatures]

[Signature]

[Signatures]

Handwritten signatures and marks at the top of the page.



Large handwritten signature on the left side of the map.

Large handwritten signature on the right side of the map.

Handwritten signature on the right side of the map.

Handwritten signature on the right side of the map.

PROYECTO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONDOMINIO ENTRE LA CALLE SARRASUA Y LA TRONERA DE LA CARRETERA GR-201

Distrito Urbanístico de Vizcaya

AMBITO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS

14/03/2013

VISADO

Referencia catastral Superficie afectada m² Dominio público

04-102

Large handwritten signature and marks at the bottom of the page.



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

Espediente kodea: 2019CGOB0014
Titularra: GETARIAKO UDALA

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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

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

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

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494008

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

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



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

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

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

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

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

Por su parte, el artículo 188 de la referida Ley Autonómica dispone que los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

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

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

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

ESTIPULACIONES



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

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

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

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

- Puesta en marcha y tramitación hasta su terminación, del procedimiento recogido en el art. 188.3. de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, con las particularidades recogidas en el presente convenio.
- Ocupar de forma inmediata los terrenos referidos y realizar en ellos las obras que resulten necesarias para la implantación de la infraestructura citada, de conformidad con los Proyectos que a tal efecto resulten necesarios.



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

- Obtener la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación de la infraestructura viaria. La obtención se formalizará en el marco del art. 188.3 de la Ley 2/2006 y además se tendrá en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecutar o costear las obras vinculadas al sistema viario que se quiere implantar, coste que deberá ser reintegrado al Ayuntamiento de Getaria dentro del contexto del Proyecto de reparcelación. En lo que respecta a las parcelas correspondientes a los terrenos objeto de ocupación anticipada, serán liberados de esa carga en el Proyecto de Reparcelación, en una superficie equivalente al doble de la ocupada anticipadamente, en compensación a dicha ocupación anticipada.

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

- Transmitir a favor del Ayuntamiento de Getaria la propiedad de los terrenos afectados por el viario, incluso con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación, siendo todos los gastos de cuenta y cargo del Ayuntamiento, y debiendo dar cumplimiento al procedimiento establecido en el art. 188.3 de la Ley 2/2006.
- Autorizar la ocupación de los terrenos afectados.
- Mantener los derechos edificatorios que ostenta en el ámbito, asignándoseles la edificabilidad correspondiente a la superficie ocupada en el futuro proyecto de reparcelación, eximiéndose a



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

la superficie ocupada de abonar la parte proporcional de carga de urbanización que le corresponda. El Ayuntamiento de Getaria realizará los trámites oportunos para que los derechos urbanísticos reconocidos a los propietarios afectados, con la compensación acordada por la ocupación inmediata, queden inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Getaria los gastos que tales trámites e inscripciones devenguen.

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

a) Finca número 1960 (Ref. catastral 6494008): **549,04 m²**

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

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



Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

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

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

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


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

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




Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria


planteada a la manera de expropiación anticipada, acorde con las previsiones establecidas en el artículo 187 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.



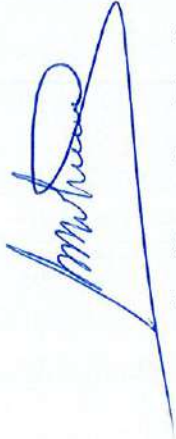
No obstante, dada la determinación del justiprecio mediante la reserva de la edificabilidad correspondiente, es el actual propietario quien conserva sus derechos urbanísticos, respecto del mismo, en el contexto de la "ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada", dentro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



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



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



SEPTIMA.- Las previsiones del presente convenio serán consideradas válidas y vigentes cualesquiera que sean los propietarios afectados. Así,

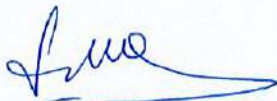


Getariako Udala
Ayuntamiento de Getaria

en caso de venta, transmisión, etc. tanto de esos terrenos como de los correspondientes derechos urbanísticos, los propietarios actuales se entenderán subrogados por el nuevo o nuevos titulares, debiéndose hacer referencia expresa al presente Convenio en el título de transmisión.

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

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



D. José María Zubizarreta Soraluce



D.ª M.ª Victoria Zubizarreta Soraluce



D. Fco. Javier Aramburu Lizarralde



D. Haritz Alberdi Arriloga



AYUNTAMIENTO DE GETARIA



Dokumentu honen sinesgarritasuna ziurtatzeko jo Interneteko orrialde honetara:
<https://munigex.net/r/0/39/AAAA23D9N.7wWF>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000500082

Finca número: 1960 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembradio, en el paraje Lormendi, jurisdicción de Getaria, de setecientos noventa metros cuadrados. Linda: Norte, resto matriz; Sur, hermanos Azeitia; Este, Casa Torres; y Oeste, Pilar Aramendi.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA ZUBIZARRETA SORALUCE

Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : COMPRAVENTA
Notario : Don Agustín Lamsfus y Sesé
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 30/09/1987
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción: 19/04/1988
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

MARIA VICTORIA ZUBIZARRETA SORALUCE, 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 15872438T, casado en régimen de separación de bienes con doña María Victoria Zubizarreta Soraluze,

Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : COMPRAVENTA
Notario : don Francisco Javier Oñate Cuadros
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 11/10/2018
Inscripción : 3ª
Fecha inscripción: 21/11/2018
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

CARGAS:

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

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

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

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

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretzatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

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

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

— Azpi-esparrua alde zurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu 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 sustatutako den Urbanizatzeko Jarduketa Programa aldatzeko espedienteetan zehaztuko dira.

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

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

* Eraikineren eltea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

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

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

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa *Kosten Legea* aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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



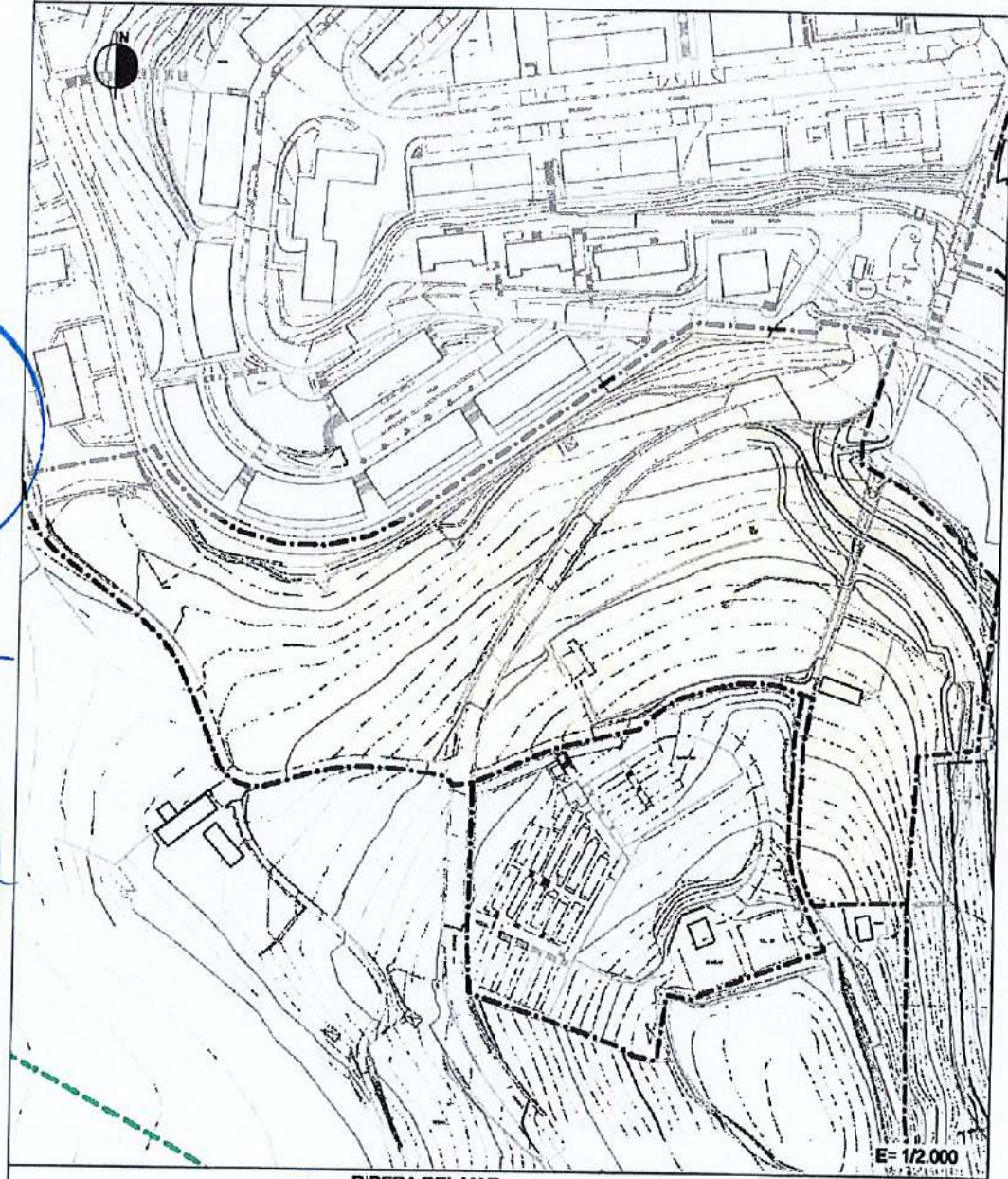
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"



A.U.

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

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS



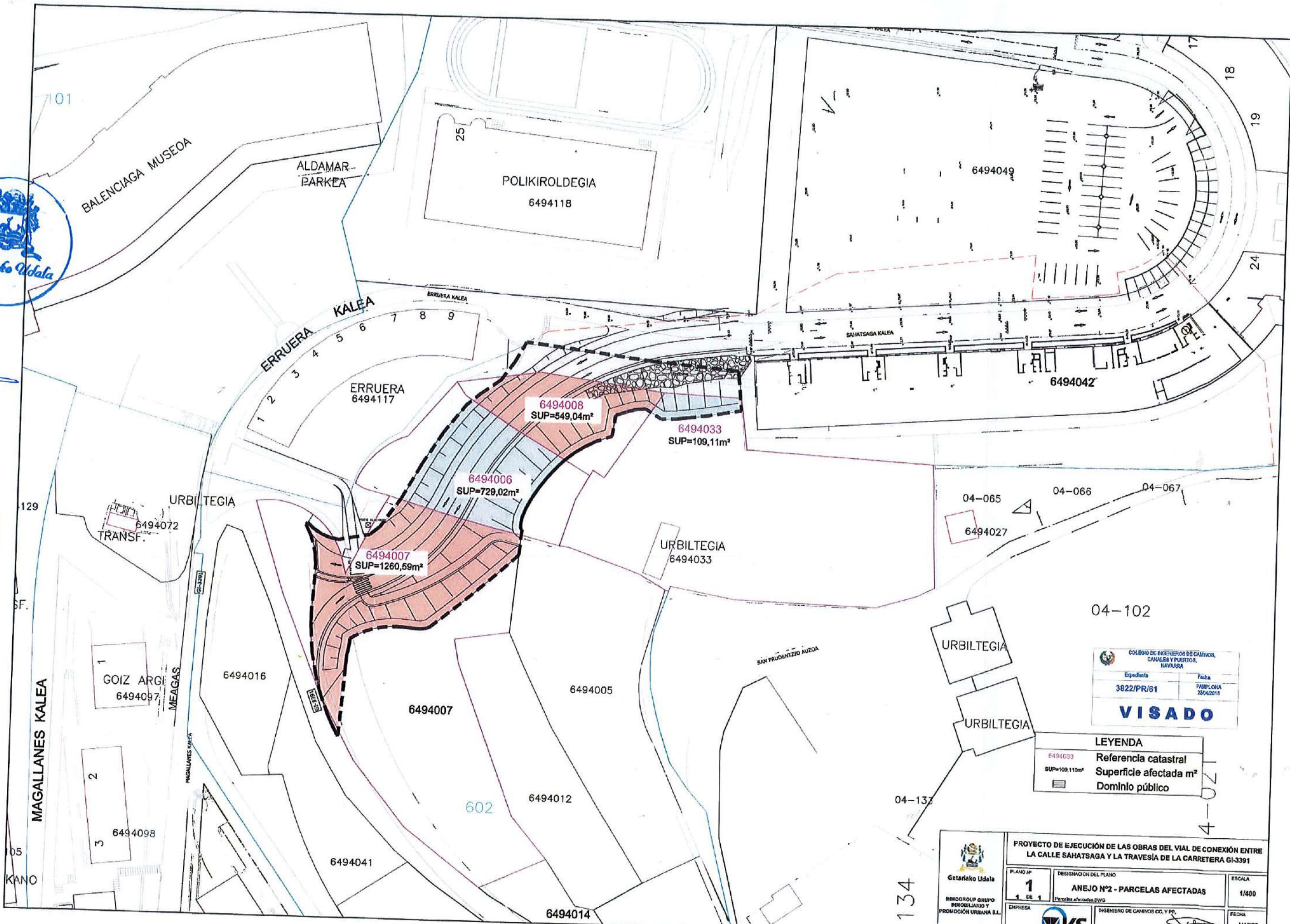
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA

Expediente	Fecha
3822/PR/61	PAMPLONA 29/04/2018

VISADO

LEYENDA


6494033	Referencia catastral
SUP=109,11m ²	Superficie afectada m ²
[Symbol]	Dominio público


<p>Getariako Udala</p> <p>INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.</p>	<p>PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391</p>	<p>ESCALA</p> <p>1/400</p>
	<p>PLANO Nº 1</p> <p>1 DE 1</p> <p>ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS</p> <p>Parcelas afectadas (m²)</p>	<p>FECHA</p> <p>MARZO 2018</p>
<p>EMPRESA</p> <p> MVS</p>	<p>INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.</p> <p>JOAQUÍN SALANUEVA ETAYO</p>	<p>[Signature]</p>

134

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

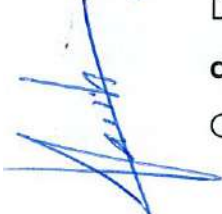
D. Sebastián Lazcano Iribar mayor de edad con domicilio a estos efectos en Sahatsaga 4 de Getaria (Gipuzkoa) y titular del D.N.I. 15.941.926-M.

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 Eparantza, 1 – 20808 Getaria.


INTERVIENEN

 **D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar** en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN


PRIMERO.- Que D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar son titulares, en la porción que se dirá, de la siguiente finca:



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


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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

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


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


TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle


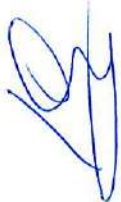
Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

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

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



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


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



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



ESTIPULACIONES

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



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


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

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



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

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

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

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

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

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de $0,525 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, lo que da una edificabilidad resultante orientativa de $12.534 \text{ m}^2(\text{t})$. Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:



- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: $6.619 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre $3.008 \text{ m}^2(\text{t})$: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: $500 \text{ m}^2(\text{t})$.

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

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



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

efectuado a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.




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

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

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



En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LvSU,

la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

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

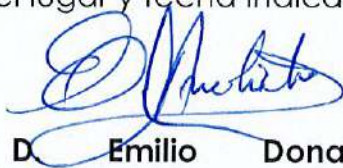
OCTAVA.- Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo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

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

D. Bartolome Iribar Larrañaga


D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA



**D. Emilio Donato Antonio
Araquistain Olascoaga**

D. Sebastian Lazcano Iribar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

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

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

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

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, 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 LAZCANO 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.

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

— Ondorioztatutako 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 aipatutako diren salbuespenak, proiektu honetan mugatu den «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia buruzkoak.

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eralkuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

- Eraikinaren altuera:
- Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe +3,00 m-): 10,50 m.
- Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe +3,00 m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldeztatik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaia txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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


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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

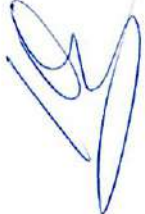
* Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

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

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

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

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

 Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

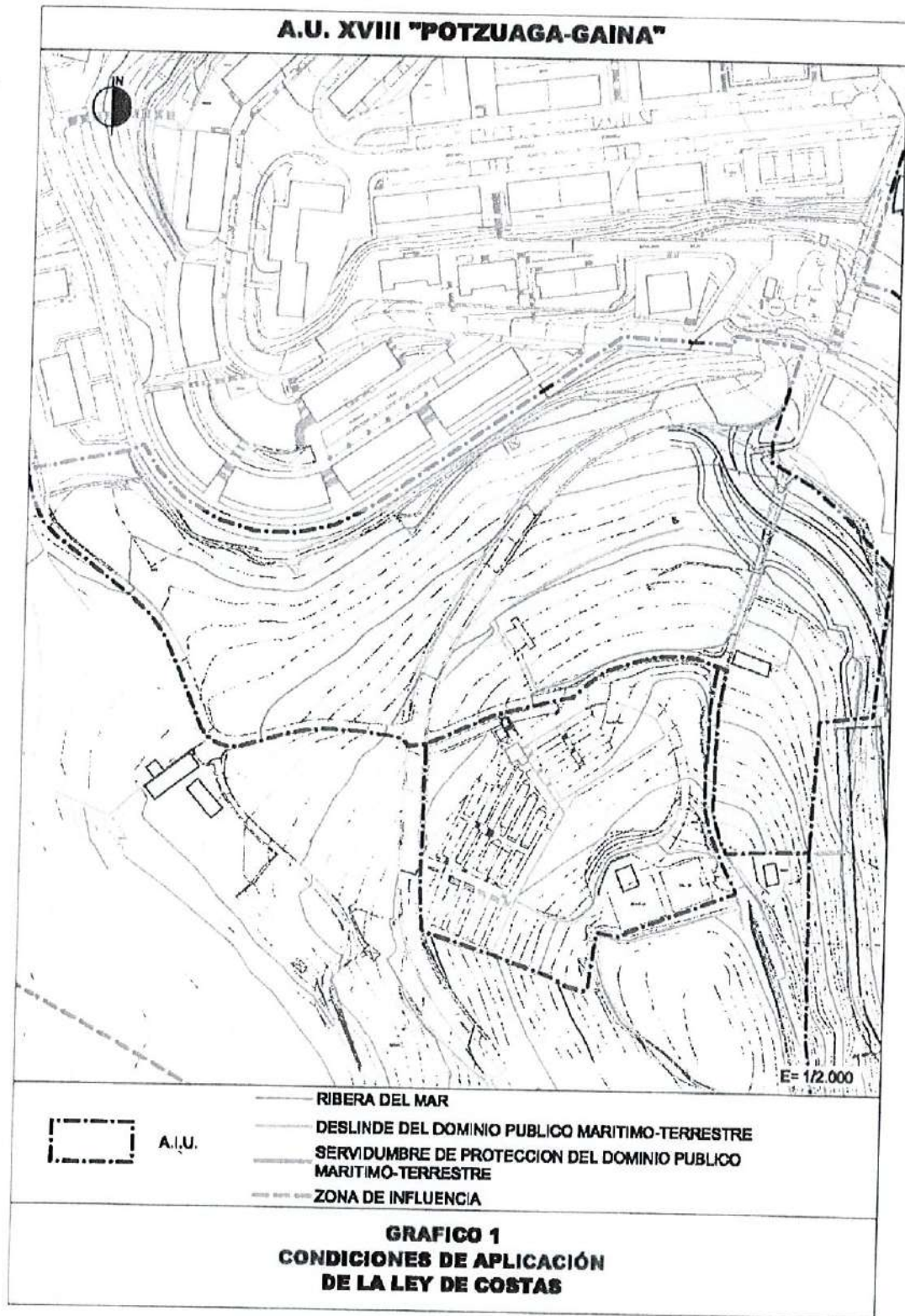
* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agroológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

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

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

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

B. Ar. L.



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 Eparantza, 1 – 20808 Getaria.

INTERVIENEN

D. Felipe Garmendia Aramendi y Dª. Mª Nieves Marciala Garmendia Aramendi en su propio nombre y derecho.

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

Mª Nieves Garmendia

EXPONEN

PRIMERO.- Que D. Felipe Garmendi Aramendi y D^ª. M^ª Nieves Marciala Garmendia Aramendi son titulares de la siguiente finca:

DESCRIPCION: Terreno sembradío en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte con propiedad de don Fermin Basurto; Oriente, con la de los herederos del finado Aldamar; por Mediodía, con la de Vicente Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida registral es de siete áreas diecinueve centiáreas, si bien su cabida real es de mil doscientos treinta y cuatro metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados, según se acredita con cédula parcelaria, y medición topográfica con el plano topográfico incorporado a las actas de manifestaciones de los colindantes que se acompañan a este convenio.



INSCRIPCION: Inscrita al folio 130 del Tomo 2229 del Archivo, libro 80 de Getaria, finca número 148/B, inscripción 4^ª.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494006

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

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

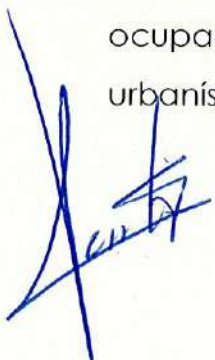
  Mª Nieves Garmendia

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 Herrerrieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretera GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

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

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

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



Mr Nieves Garmendia

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

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

ESTIPULACIONES

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



M^{ra} Nieves ~~Sarmiento~~

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

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

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



Manuel Garmendia

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

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

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

d) Finca número 148/B (Ref. catastral 6494006): **729,02 m²**

M.^a Nieves ~~Bar~~ ~~mendoza~~

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

En este momento, y en base a los valores y coeficientes recogidos en el documento, **y sin perjuicio de lo que, a ese respecto y de manera precisa determine en el futuro el referido proyecto de gestión urbanística o de equidistribución de beneficios y cargas**, esa edificabilidad teniendo en cuenta que la edificabilidad zonal es de $0,525 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, lo que da una edificabilidad resultante orientativa de $12.534 \text{ m}^2(\text{t})$. Edificabilidad, que deberá cumplir con los mínimos de estándares de vivienda protegida esto es: 55% de VPO, 20% Vivienda Tasada. En este sentido la edificabilidad recogida en la ficha del ámbito en cuestión recoge las siguientes edificabilidades:

- Edificabilidad residencial mínima con destino a VPO: $6.619 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial mínima con destino a Viviendas tasadas: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad residencial con destino a Viviendas Libre $3.008 \text{ m}^2(\text{t})$: $2.407 \text{ m}^2(\text{t})$.
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: $500 \text{ m}^2(\text{t})$.

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

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

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

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

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

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



M^e Nieves Garmentia

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

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

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

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

D. Felipe Garmendia Aramendi



**D^o. M^o Nieves Marciala Garmendia
Aramendi**





D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484160
Finca número: 148/B de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembrado en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte, con propiedad de don Fermín Basurto; por Oriente, con la de los herederos del finado señor Aldamar; por Mediodía, con la de doña Vicenta Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida es de siete áreas diecinueve centiáreas.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

FELIPE GARMENDIA ARAMENDI, 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.

Azpeltia, a 10 de Julio de 2019.

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

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

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

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9211900108366602

Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

M: Nieves Garmendia

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



M.ª Nieves García Mendiz

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 921190010836602

Huella: 610ba8ec-c657dbcf-615930bc-c6915aed-b6853d99-db871ad5-f1321885-7b36e988

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

I. Antolamenduaren Irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitze baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektoretan.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* **Jarduketa programa:**

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

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

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

3. Antolamendu zehatuko xedapenak, plangintza orokorraren malla dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan –zonakatze zehatua– mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. **Antolamendu zehatua.**

1. **Kalifikazio zehatua.**

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

* **Eraikineren eitea erregulatzeko parametroak:**

— Eraikuntzaren profila: III/II.

— Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gaindituz.

— Los terrenos del subámbito serán incluidos, a los correspondientes efectos, en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución que se delimiten en el ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina».

En consonancia con ello, los titulares de esos terrenos, cualesquiera que sean, serán adjudicatarios de derechos urbanísticos resultantes en ese ámbito y/o de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

— Se procederá a su ejecución anticipada, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito.

— Su proyección y ejecución será acometida de manera conjunta y unitaria con la del tramo de ese mismo eje viario incluido en, como mínimo, el subámbito «XVII.2» (del ámbito «XVII - Sahatsaga goia»).

Para ello, la ejecución del tramo viario del subámbito «XVIII.1» será considerada como una actuación vinculada al ámbito de actuación integrada delimitado en el ámbito «XVII - Sahatsaga goia», y el expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en este último ámbito determinará las condiciones de intervención a ese respecto.

— El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario será considerado como obligación de los desarrollos urbanísticos previstos tanto en el subámbito «XVII.2» como en este ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina» en los términos establecidos en el convenio urbanístico de 2014.

En todo caso, con el fin de acometer la ejecución anticipada de ese tramo viario, el abono del coste económico asociado al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina» será asimismo anticipado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su futura repercusión sobre aquél desarrollo.

— Los restantes criterios establecidos en este mismo proyecto, incluidos los referentes a la obtención de los terrenos afectados, y a la financiación de los costes de ejecución del citado tramo viario.

* **Programa de actuación:**

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

En cuanto a la programación de estas obras, se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

* El Plan Parcial deberá mantener y resolver en particular en su ordenación -zonificación pormenorizada- la ordenación de los encuentros de las calles Herrerieta y Potzuaga, Herrerieta y Sahatsaga y Herrerieta y acceso al cementerio.

III. **Ordenación pormenorizada.**

1. **Calificación pormenorizada.**

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* **Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

www.gipuzkoa.eus

23
Mr.

— Eralkinaren altuera:

— Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zamak izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak: Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek alde aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan Indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek alde aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketak guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: lido honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoaren zehaztea (lursailak alde aurretik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketak eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokatzeak zehaztuz landatzea aurreikusiko da.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos $+3,00$ m-): 10,50 m.

— A cumbreira en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos $+3,00$ m-): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

* Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto, incluidas aquellas correspondientes a la transformación del viario preexistente que permitan integrar adecuadamente la pieza en el área urbana del municipio, constituyen cargas asignadas a la edificabilidad ordenada.

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

La promoción del conjunto de las actuaciones necesarias para proceder a la indicada obtención anticipada de los terrenos será considerada como una obligación y/o responsabilidad del Ayuntamiento, que incluye, entre otras: La determinación de los mecanismos específicos de intervención a ese respecto (expropiación anticipada y/u obtención anticipada); la formulación y aprobación de los correspondientes expedientes; la formulación de cualesquiera otras actuaciones que se estimen necesarias para la consecución del citado fin (formulación de convenios).

Esas actuaciones y expedientes serán promovidos con inmediatez a la aprobación y entrada en vigor de este proyecto, y en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de esa aprobación.

— Referentes a la proyección, ejecución y abono de las obras y actuaciones planteadas en el subámbito:

Las condiciones de intervención a ese respecto son las expuestas en el anterior apartado «II.2».

Complementariamente, la ejecución del citado tramo viario será acometida en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la disposición de los terrenos afectados.

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

* Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzorua goiko geruza erauziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailei arreta berezia jarritz; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zabortegei batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezzen.

IV. *Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.*

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. *Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas*

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.



Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading "K. H. H."

Información Registral expedida por

MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ

Registrador de la Propiedad de AZPEITIA
Julian Elorza Hiribidea, s/n - AZPEITIA
tlfno: 0034 943 157505

correspondiente a la solicitud formulada por

PAGADIZABAL GESTIOA SL.

con DNI/CIF: B20975801



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F08MQ66C2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: GETARIA

M^o Nieves Garmendia

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea s/n
20730 AZPEITIA (Gipuzkoa)
Tel.: 943-157505
Fax.: 943-157344

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484160

Finca número: 148/B de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno sembradío en Lormendi, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte, con propiedad de don Fermín Basurto; por Oriente, con la de los herederos del finado señor Aldamar; por Mediodía, con la de doña Vicenta Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida es de siete áreas diecinueve centiáreas.

La finca de este número no se halla coordinada gráficamente con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULO:

Titular/es:

FELIPE GARMENDIA ARAMENDI, 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.


<http://www.registradores.org>

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrasferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

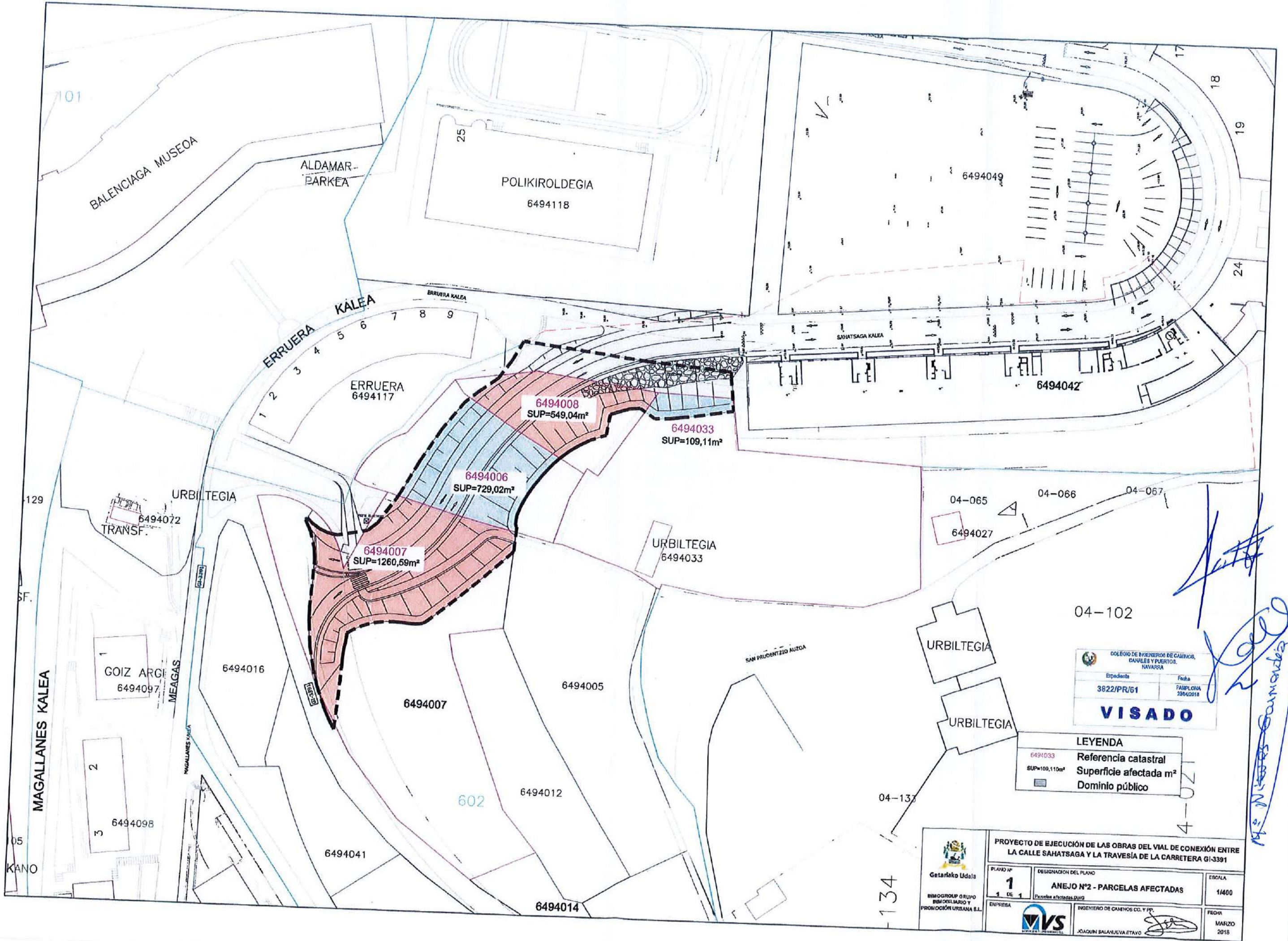




<http://www.registradores.org>

Pág. 3

[Handwritten signature]



COLEGIO DE INGENIEROS DE CARRETERAS,
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

<p>Getafako Udalak</p> <p>IRMOGROUP GRUPO IRM DOLLIARRO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.</p>	<p>PLANO Nº</p> <p>1</p> <p>1 DE 1</p>	<p>DESIGNACIÓN DEL PLANO</p> <p>ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS</p> <p>Parcelas afectadas DWG</p>	<p>ESCALA</p> <p>1/400</p>
	<p>EMPRESA</p> <p></p> <p>MVS</p>	<p>INGENIERO DE CARRETERAS CO. Y P.P.</p> <p>JOSQUIN SALANUEVA ETAYO</p>	<p>FECHA</p> <p>MARZO 2018</p>

M.ª Nieves Samartín

Anejo 3

Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental



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 lo 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 m²) y establecer una nueva ordenación pormenorizada y un aumento de la edificabilidad urbanística actualmente asignada (12.534 m² (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 m² contará con una zona global predominante residencial (24.524 m²) y sendos sistemas generales viario (3.231 m²) y de espacios libres (1.734 m²) 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 m² (t), de los que 300 m² (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 m² (t). 11.385 m² (t) se destinan a viviendas de protección pública sociales (110 viviendas) y 4.140 m² (t) a viviendas de protección pública tasadas (40 viviendas), mientras que los restantes 5.175 m² (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 m². 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 se 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 del 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 (Consortio 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 objetivos 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) Sostenibilidad energética y cambio climático: 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.

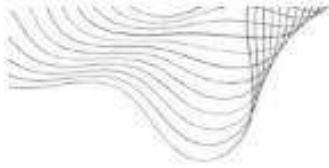
Donostia-San Sebastián, a 21 de mayo de 2024

LA DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

IZASKUN GOMEZ CERMEÑO

Anejo 4.-

Documento divulgativo del procedimiento.



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

Anejo 5

Acta de la sesión de participación ciudadana de 25 de enero de 2024.

**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.

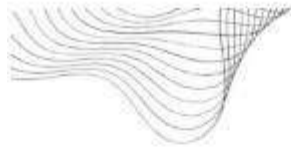


Seguidamente se abrió un turno de preguntas y comentarios.

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 amplía la sección actual disponiendo al sur 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:



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



Anejo 6

Informe de 23 de julio de 2024 del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa sobre la suficiencia de recursos hídricos, así como de la red de saneamiento.



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 egiatzatu beharko da proiektatutako instalazioak bat datozela Gipuzkoako Urak sozietateak dokumentu honetan bertan ezarritako eskakizunekin.

Baliabideen eta azpiegituren erabilgarritasunari dagokionez, Gipuzkoako Urak erakundeak honako hau jakinarazi du:

HORNIDURA

Baliabideak: Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, edateko uraren beharrak eguneroko 72.000 litro dira:

- Hornidurako batez besteko emaria: 0,83 l/s.
- Hornidurarako puntako emaria: 2,5 l/s (puntako koefizientea 3 izanda)

Getariako udalerrria Ibaiederko EUTetik hornitzen da, eta Ibaieder urtegitik hartzen du ura, 11 hm³-ko edukiera nominalarekin. Urtegiak biltegitratze-ahalmen nahikoa du eskatutako bolumena hornitzeko, eta Ibaieder EUTEaren tratamendu-gaitasunak bermatzen du ur tratatuaren hornidura. Era berean, sareak garraio-ahalmen nahikoa du ur biltegitraino batez besteko emariak hornitzeko.

Behe sarearen hornidura eremuaren inguruan dagoen Getariako biltegitik egin da, 667 m³-ko edukierarekin. Gaur egun, Getariako biltegitiko batez

ASUNTO

Certificado de suficiencia de recursos e infraestructuras para la "MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO AU 18 – POTZUAGA GAINA" en Getaria.

OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe en respuesta a lo solicitado en el documento presentado el 12 de Junio de 2024, con registro de entrada 2024-0684, referente al proyecto del asunto.

El solicitante adjunta la información necesaria para poder llevar a cabo la emisión de un certificado del ente gestor de abastecimiento y saneamiento que garantice la suficiencia de recursos e infraestructuras para acometer las nuevas propuestas de desarrollo.

En el correspondiente proyecto de urbanización se deberá de verificar que las instalaciones proyectadas se ajustan a los requerimientos de Gipuzkoako Urak, establecidas en este mismo documento.

Respecto a la disponibilidad de recursos e infraestructuras, 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



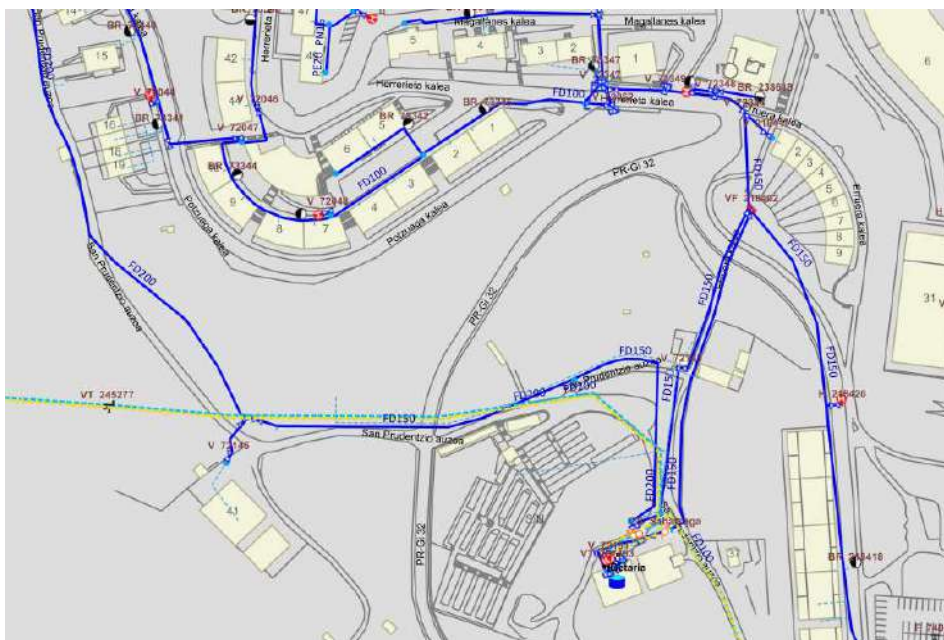
Gipuzkoako Ur Kontsultoria Gipuzkoako Urak

besteko kontsumoa 546 m³/egun da, eta 1,2 eguneko autonomia du. Garapen berriak % 13 handituko du kontsumoa, eta 1.1 egunera arte murriztuko du autonomia. Beraz, kontsumo berria dagoen gordailuak hornitu dezake, gutxienez egun bateko autonomia bermatuz.

Azpiegiturak: jarduketa-eremua Getariako udal-urbiltegitik gertu dago, eta eskatutako emaria bermatzeko behar adinako sekzioa duten konexio-puntuak ditu.

propio ámbito, con una capacidad de 667 m³. Actualmente el consumo medio en el depósito de Getaria es de 546 m³/día, contando con una autonomía de 1.2 días. El nuevo desarrollo incrementa el consumo un 13%, reduciendo la autonomía hasta 1.1 días. Por tanto, el nuevo consumo puede ser abastecido por el depósito existente garantizando una autonomía mínima de 1 día.

Infraestructuras: el ámbito de actuación se encuentra próximo al depósito municipal de Getaria, y cuenta con puntos de conexión con sección suficiente para garantizar el caudal requerido.



Urbanizazio-proiektuak kotak aztertu beharko ditu, eta, behar izanez gero, presio-taldeak aurreikusi.

SANEAMENDUA

Baliabideak: jasotako dokumentazioan ez da saneamendu-emaririk zenbatetsi. Irizpide kontserbatzaile bat da ur-horniduraren antzeko emaria zenbatestea. Beraz, honako hauek har daitezke kontuan:

- Aurreikusitako batez besteko emaria: 0,83 l/s.
- Aurreikusitako puntako emaria: 2,50 l/s (3ko puntako emaria zenbatetsita).

Garapen berriko hondakin-urak arazteko baliabide nahikoak daude; izan ere, Getariako Zabalera HUAra bideratuko dira, eta haren ahalmena nahikoa da isurketa horiek tratatzeko.

El proyecto de urbanización deberá analizar las cotas y prever los correspondientes grupos de presión en caso de ser necesarios.

SANEAMIENTO

Recursos: en la documentación recibida no se estima un caudal de saneamiento. Un criterio conservador es el de estimar un caudal similar al de abastecimiento. Por tanto, se puede considerar:

- Caudal medio previsto: 0,83 l/s.
- Caudal punta previsto: 2,50 l/s (estimado un caudal punta de 3).

Existen recursos suficientes para la depuración de las aguas residuales procedentes del nuevo desarrollo, ya que se canalizarán a la EDAR Zabalera de Getaria, cuya capacidad es suficiente para tratar dichos vertidos.



Gipuzkoako Ur Kontsortzioa Gipuzkoako Urak

Proiektua gauzaten den bitartean, sareak ondo gauzaten direla zaindu beharko da bereziki, eta ez da euri-urik sartuko; izan ere, ez dago baimenduta euri-urak integratzen dituzten sare unitarioak edo sare berriak eraikitzea.

Azpiegiturak: urbanizazio-proiektuak hondakin-uren sarrera konektatuko diren azpiegitura berrien eraikuntza aztertu eta proiektatu beharko du, Gipuzkoako Urak sozietateak ezarritako irizpideen arabera.

Durante la ejecución del proyecto se deberá de cuidar especialmente la buena ejecución de las redes y no incluir aguas pluviales, ya que no está permitido la construcción de redes unitarias ni nuevas redes que integren aguas pluviales.

Infraestructuras: el proyecto de urbanización deberá analizar y proyectar la construcción de las nuevas infraestructuras que serán conectadas a la red de residuales, en base a los criterios establecidos por Gipuzkoako Urak.



GOMENDIO ETA GIDALERRO OROKORRAK

Ur hornidura:

- Obra fase desberdinetan zehar ur hornidura bermatzeko beharrezko behin behineko desbideratzeak kontuan hartu behar dira.
- Kontsumo guztiak neurtuak izan behar dira.
- Obra egin aurretik, Gipuzkoako Urak-ekin adostu beharko dira egungo alta-sarean mozketa egiteko irizpideak eta jarduketak.

Ureztatze-ahoak:

- Ureztatze-aho guztiak kontagailua izango dute.

Ur Zikinen Sarea:

RECOMENDACIONES Y DIRECTRICES GENERALES

Abastecimiento:

- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.
- Previo a la ejecución de la obra se deberá acordar con Gipuzkoako Urak los criterios y actuaciones a realizar para el corte en la red de alta actual.

Bocas de riego:

- Todas las bocas de riego dispondrán de contador.

Red de Fecales:



Gipuzkoako Ur Kontsortzioa
Gipuzkoako Urak

- Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obra eremu osoan.
- Aurreikusitako lehendikako sarerako lotura puntuak adierazi beharko dira.
- Ur hornidura sareatik ez datozen urak, adibidez, drainadura,... ezingo dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu.
- Lehendikako sare unitarioak sare bereizira eraldatzea dakarten jarduketak bultzatu beharko dira.

Euri Uren Sarea:

- Gipuzkoako Urak ez da euri uren sarearen mantenuaren arduraduna, hori dela eta, sare hauei buruz dagokien guztia Udalarari jakinarazi beharko zaio.

Gidalerro Orokorrak:

- Proiektuaren exekuzioak indarrean dagoen CTE-an, Behe Sareko Ordenantza Arautzailean eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioko Kolektoreetako Isurketak Araupetzen dituen Erregelamenduan.

Donostia, 2024ko Uztailaren 23a

Sinatuta.: Asier Pérez Pérez
Proiektu Burua

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes, ... no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

Red de Pluviales:

- Gipuzkoako Urak no es responsable del mantenimiento de la red de pluviales, por lo que todo lo referente a estas redes deberá ser informado por el Ayuntamiento.

Directrices Generales:

- La ejecución del proyecto deberá atenderse en todo caso a lo especificado en el CTE en vigor, en la Ordenanza Reguladora de la Red de Baja y en el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Donostia, 23 de Julio de 2024

Sinatuta.: Aitor Lander Iza Miguel
Ustiapen Zuzendaria

Anejo 7

Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

(Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

1. OBJETO

El presente Anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento estructural y pormenorizado que corresponden al presente plan, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización y obras de urbanización complementarias correspondientes que se deberán formular en desarrollo de las determinaciones de esta Modificación de Normas Subsidiarias.

2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

La iniciativa consolida la red viaria preexistente, sin perjuicio de pequeños ajustes en el trazado y en las rasantes, precisamente para responder en mejor medida a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad.

La intervención propicia la ordenación de nuevos recorridos peatonales que se adecuan a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad para estos itinerarios y propician recorridos que no superan la pendiente máxima del 6% para acceder al conjunto del ámbito.

Adicionalmente, para favorecer la accesibilidad universal se propone la nueva implantación de un ascensor público.

2.2. ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS PEATONALES

La plaza ordenada se diseña prácticamente horizontal, mientras que en los demás espacios libres se ordenan itinerarios peatonales que se ajustan a la pendiente máxima establecida en el 6%.

2.3. APARCAMIENTOS

Se prevén plazas de aparcamiento públicas de coches en batería, en superficie y al aire libre en las calles Akerregi y camino del cementerio

Se plantean adicionalmente plazas de aparcamientos privadas en los sótanos de la edificación.

En el proyecto (o proyectos) de urbanización correspondiente se reservará la proporción exigida de plazas (1plaza/40) con destino a vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Dichas plazas reunirán las condiciones de longitud, anchura y ubicación establecidas en el Decreto.

De conformidad con la normativa de aplicación en la materia, en los proyectos de edificación que desarrollen el plan se habilitarán los garajes de vehículos con destino a personas de movilidad reducida de acuerdo con las condiciones establecidas para las mismas.

3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE

Los correspondientes proyectos reservarán 1 (una) vivienda de cada veinticinco viviendas de Protección Pública (unas cinco viviendas), 1 (una) vivienda de cada veinticinco viviendas de precio tasado (dos viviendas), y 1 vivienda de cada cincuenta viviendas de venta libre para personas con movilidad reducida permanente (una vivienda), y sus condiciones de diseño se ajustarán a lo especificado en el artículo 10.2.2 del Decreto 68/2000 concerniente a las viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida.

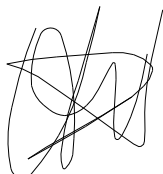
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



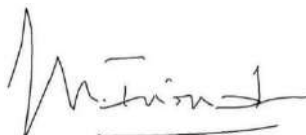
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz

Abogado

Anejo 8

Propuestas urbanísticas. Cuadros.

1.- Clasificación del suelo en el ámbito objeto de la Modificación de NNSS.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE según NNSS (m ²)	SUPERFICIE según Modif. NNSS (m ²)
SUELO URBANIZABLE	28.487	29.489

FUENTE: Elaboración propia.

2.- Edificabilidad urbanística del ámbito.

Ámbito Potzuaga gaina i Superficie - m ² -	EDIFICABILIDAD (sobre rasante - m ² (t) -	PERFIL MÁX. DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
29.489	21.000	B + 3 + ATICO

FUENTE: Elaboración propia.

3.- Ordenación pormenorizada.

Parcela Tipología	Parcela Uso	Superficie (m ²)
a.20.1	Residencial	6.839
a.20.2	Residencial	1.988
a.20.3	Residencial	902
e.11.1	Carreteras y caminos (SG)	1.675
e.12.1	Calles y vías urbanas	6.557
e.12.2	Calles y vías urbanas	3.320
f.20.1	Espacios Libres (SG)	1.734
f.20.2	Espacios Libres	4.389
f.20.3	Espacios Libres	1.244
g.001	Equipamiento	841
TOTAL	-	29.489

FUENTE: Elaboración propia.

Anejo 9

**Documento en el que se justifica la forma en la que se propone integrar en la
Modificación de NNSS las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico (IAE)
emitido el 21 de mayo de 2024 por el Órgano Ambiental (Anejo 3).**

I.- Introducción y objeto.

Las Normas Subsidiarias de Getaria (en adelante NNSS), definitivamente aprobadas en el año 2008, modificadas puntualmente en relación con el ámbito de Potzuaga-gaina en el año 2017, determinan el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el ámbito objeto de la presente propuesta de modificación de las mismas que se redacta a los efectos de responder al nuevo planteamiento municipal que se formula para el ámbito.

Así, el Ayuntamiento plantea la modificación de esas NNSS con el objetivo de viabilizar la actuación en el ámbito y de procurar vivienda a precio asequible para la población del municipio.

En particular, se prevé reajustar la delimitación del ámbito para adaptarlo a las características del lugar y ampliar la edificabilidad urbanística con destino a vivienda y, especialmente a vivienda de protección pública.

De acuerdo con el marco legal de aplicación, iniciado el procedimiento y contrastada la situación, en una primera fase de la tramitación se procedió a la redacción de un borrador de plan y de un documento ambiental estratégico, fechados ambos en diciembre de 2023, que se realizaron a los efectos de la formulación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de forma simplificada.

Tramitada esta documentación ante el Órgano Ambiental, este emitió con fecha de 21 de mayo de 2024 el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE). Junto con dicho documento se recibieron asimismo los informes emitidos por la Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del GV, la Dirección de Infraestructuras del Transporte del GV, la Dirección de Patrimonio Cultural del GV, la Dirección de Agricultura y Ganadería del GV, el Departamento de Cultura de la DFG, el Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la DFG, el Ente Vasco de la Energía (EVE), URA, el IHOBE, y el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

De acuerdo con el referido IAE, no resulta preciso someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria por “no producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente”, siempre que se incorporen determinadas medidas.

En consecuencia, el Ayuntamiento, considerando cuanto ha resultado de la participación ciudadana y las medidas planteadas en el procedimiento ambiental, así como los informes sectoriales emitidos en el procedimiento, ha planteado la oportunidad integrar en el Plan las propuestas de ensanchar la calle Akerregi, de ampliar en esta calle la oferta de aparcamiento al aire libre, de disponer en la misma una alineación de arbolado, de minimizar la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable, de incorporar las directrices planteadas en materia de drenaje, de plantear ciertas medidas específicas en materia de eficiencia energética, de incorporar las advertencias realizadas en materia de emergencias, y de realizar un estudio de integración paisajística.

Atendiendo asimismo al referido IAE, se ha procedido a completar la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) correspondiente incorporando cuanto se requería, en línea con las medidas apuntadas. Así, el DAE redactado con fecha de setiembre de 2024 contiene, además de su contenido específico, un estudio acústico, paralela y coordinadamente redactado; un estudio de integración paisajística; un estudio de sostenibilidad energética; y, asimismo, responde, en particular, a cuanto se ha planteado por la Administración competente en materia agroforestal en relación con la iniciativa, a la vez que justifica la existencia de recursos hídricos y de saneamiento para abordar la ejecución de la propuesta.

Por otra parte, el borrador ha servido de referencia para abordar por el Ayuntamiento un proceso de participación pública preliminar, de acuerdo con lo previsto en el Programa de Participación Ciudadana correspondiente al proceso.

Todo ello dio lugar a la fijación por parte del Ayuntamiento de los criterios a seguir. Así, el plan redactado se ha atendido a cuanto ha resultado en la tramitación ambiental y al proceso de participación ciudadana realizado, a la vez que ha incorporado la integración de todas las perspectivas precisas, y cuenta con la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DAE).

Dicho plan se someterá seguidamente a su aprobación inicial y, seguidamente, a su exposición pública.

El presente documento tiene consiguientemente por objeto la justificación de la forma en la que se ha procedido a integrar las determinaciones de la IAE y la DAE en la Modificación de NNSS.

A los efectos de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, una vez que este se formule, se avanza asimismo el extracto correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2.b de la ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 15 del decreto 211/2012, de 16 de octubre (Anejo 7 de la memoria).

II.- Síntesis del contenido del IAE y de la DAE.

El IAE y la DAE recogen la valoración del proceso seguido en la elaboración de la modificación de las NNSS para la integración de los aspectos ambientales, así como de la evaluación ambiental estratégica simplificada realizada.

El IAE señala que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, y valora favorablemente la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan.

III.- Integración de la IAE en la Modificación de las NNSS.

Como se ha señalado, el IAE valora favorablemente la integración de la perspectiva ambiental en la modificación de las NNSS, por lo que no se deriva de la misma modificación sustancial alguna de sus propuestas.

Como se ha advertido, se requiere, sin embargo, incorporar al Plan, a los solos efectos ambientales, ciertas medidas.

Para ello, a la vez que se recogen las mismas, enunciadas en el epígrafe 1, en la nueva redacción del DAE que forma parte del documento, se incorporan en la normativa.

IV.- Elaboración de extracto que responda al artículo 26.2.b de la Ley 21/2013.

Se elaborará oportunamente para su publicación tras la aprobación definitiva del documento.

V.- Conclusiones.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) valora positivamente en general, desde la perspectiva ambiental, la propuesta de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria referida a Potzuaga-gaina.

Atendiendo a cuanto en el se recoge y de acuerdo con cuanto antecede, se han integrado sus determinaciones en la modificación de las NNSS, a la que se ha incorporado el nuevo DAE redactado, a la vez que se han elaborado este Anejo 9, en el que se justifica la integración en la modificación de las NNSS de las determinaciones del IAE. Además, se incluyen en la normativa las medidas establecidas en el IAE y en la DAE que así lo requieren

Con ocasión de la aprobación definitiva del documento se elaborará el correspondiente extracto preceptivo para la publicación de la aprobación definitiva del documento.

Asimismo, se señala que, a los solos efectos ambientales, se recoge en el Plan que en su ejecución se tendrán en cuenta las medidas incorporadas al DAE.

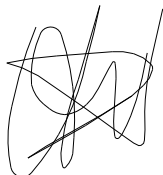
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



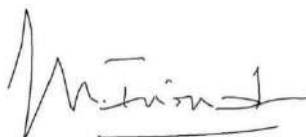
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Segurola Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Anejo 10

Informe-liquidación de cumplimiento de viviendas de protección pública.

El ámbito de Potzuaga-gaina responde en la actualidad tan sólo a la demanda de vivienda protegida propia del ámbito. En consecuencia, en la nueva formulación del plan para el ámbito deberá responderse análogamente en las condiciones que en la actualidad se requieren.

Dado que las modificaciones propuestas hacen variar al alza las previsiones de vivienda en el municipio, las previsiones en materia de vivienda de protección pública han de ajustarse y se ajustan en la proporción debida de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006 y en la nueva legislación de aplicación en materia de vivienda.

Así, en la actualidad, la edificabilidad urbanística prevista es de 12.534 m²(t), de los que 500 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 120 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t). Así, 6.619 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 2.407 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 3.008 m²(t) se corresponden con viviendas libres; suponen en total 12.034 m²(t). estas proporciones se ajustan a los porcentajes del 55%, 20% y 25% legalmente establecidos.

Como resultado de la propuesta, resulta una nueva edificabilidad urbanística con destino a vivienda de 20.700 m²(t), de la que 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres. Dichas cifras se corresponden respectivamente también con el 55%, el 20% y el 25% establecidos en la legislación de aplicación.

En consecuencia, al no producirse en la actualidad ni defecto ni exceso en la previsión de viviendas de protección pública, no procede compensación alguna y la propuesta se adecua a lo establecido legalmente.

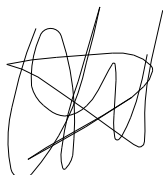
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



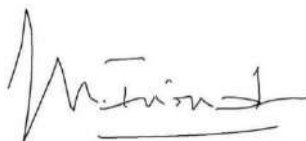
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Documento 1

MEMORIA.

“1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima, y de la adecuación del plan a la planificación territorial vigente”.

INDICE

I.- Objeto de este documento.	1
II.- Adecuación del plan a la planificación territorial vigente.	1
III.- Justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística.	2

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos está asociado a la justificación de la adecuación de las propuestas de este plan a las previsiones establecidas en el planeamiento territorial vigente.

Por su parte, el segundo objetivo está relacionado con la justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley, y 15 del mencionado Decreto.

II.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE.

1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30 de julio de 2019).
- * Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006, y sus modificaciones aprobadas (2).

2.- Justificación de la adaptación del plan a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Las vigentes DOT no contienen determinaciones que sean de aplicación específica en el ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento.

En todo caso, la propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo en particular el fortalecimiento del área urbana de Getaria y su dotación de equipamientos, a la vez que se adapta a la cuantificación residencial prevista.

Por otra parte, los proyectos a redactar en desarrollo del planeamiento urbanístico contarán con un tratamiento arquitectónico adecuado y preverán un consumo de energía que responda a postulados de eficiencia.

2.2.- Plan Territorial Parcial de Urola Costa.

Las determinaciones del Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa tampoco abordan el nivel de concreción que se desarrolla en la propuesta objeto de la presente modificación del planeamiento municipal.

Así, la propuesta que se formula tiene por objeto el ámbito de Potzuaga-gaina con destino predominantemente residencial, sin incidir en el modelo territorial previsto por el PTP. Cabe precisar que la iniciativa supone un aumento de la superficie dotacional calificada en línea con los objetivos del PTP.

Por otra parte, en la elaboración del plan se ha tenido en cuenta lo dispuesto por el PTP específicamente en materia de paisaje, incluyéndose en el documento un estudio de integración paisajista.

Todo da pie a concluir que el desarrollo de la propuesta no afecta en modo alguno a las determinaciones del PTP.

III.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) son de aplicación en los desarrollos urbanísticos de uso predominante residencial. En consecuencia, se aborda seguidamente la justificación de su cumplimiento en el ámbito de Potzuaga-gaina.

Así la superficie zonal global residencial del ámbito es de 26.080 m² y se establece para la misma una edificabilidad de 21.000 m²(t) sobre rasante. Ello supone una edificabilidad sobre rasante de 0,805 m²(t)/m².

Cabe comprobar que dicha edificabilidad es inferior a la máxima autorizada (1,1 m²(t)/m²) y superior a la mínima autorizada (0,4 m²(t)/m²).

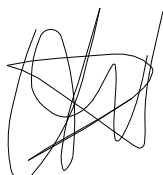
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



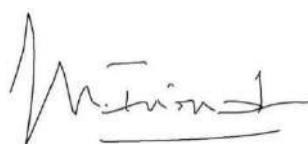
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-

Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

ÍNDICE

Pag.

I.-	Objeto del documento.	1
II.-	Marco general de realización de esta evaluación.	1
III.-	Potzuaga-Gaina y la trama urbana de Getaria. Situación actual y condicionantes.	1
IV.-	La Modificación de las Normas Subsidiarias. Objetivos, criterios y propuestas.....	5
V.-	Análisis de la procedencia o no de la evaluación de impacto de género de la Modificación de las Normas Subsidiarias. Contenido de la evaluación.	6
VI.-	Diagnóstico de la situación actual.	7
VII.-	Objetivos y criterios vinculados a la inserción de la perspectiva de género en la Modificación de las Normas Subsidiarias	17
VIII.-	Evaluación de las propuestas de la Modificación de las Normas Subsidiarias desde la perspectiva de género	20
IX.-	Conclusiones.....	22

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de evaluar desde la perspectiva de género el Plan urbanístico del que forma parte.

Dicha evaluación se realiza en el marco de las disposiciones y documentos mencionados en el siguiente epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.

La evaluación planteada se realiza en el marco conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en:

1.- Las disposiciones generales siguientes:

- * Promovidas por la Administración del Estado:
 - Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos “20.1.c”, etc.).
- * Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.
 - Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

2.- Los documentos o trabajos específicos siguientes:

- * Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa).
- * Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I.plana (2022ko urria).

III.- POTZUAGA-GAINA Y LA TRAMA URBANA DE GETARIA. SITUACIÓN ACTUAL Y CONDICIONANTES.

El ámbito “XVIII. Potzuaga-Gaina”, delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Getaria, está situado al Sur del medio urbano del municipio, en colindancia con él. Su ubicación es, en concreto, la reflejada en el siguiente gráfico.

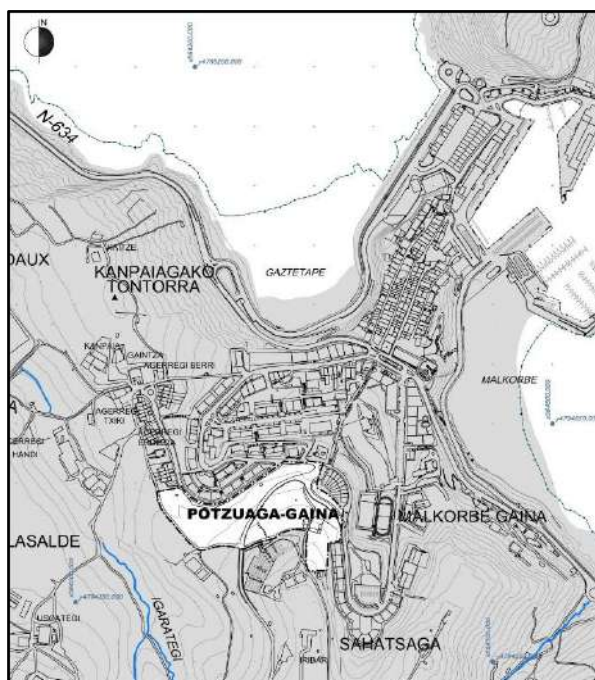


Gráfico 1. Emplazamiento del ámbito Potzuaga-Gaina.

Su situación actual es, a su vez, la reflejada en el siguiente gráfico.

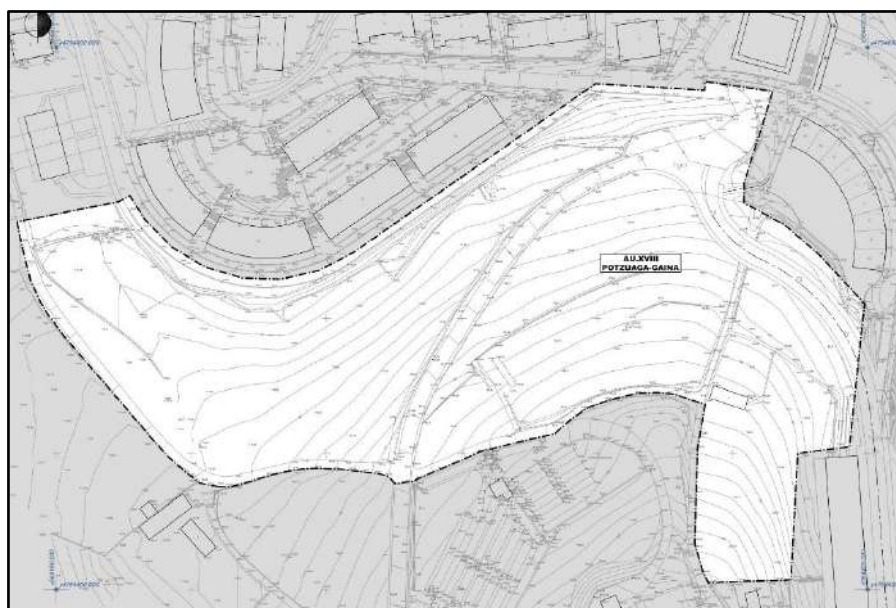


Gráfico 2. Situación actual del ámbito Potzuaga-Gaina.

En este momento está destinado, en su mayor parte, a usos rurales y no hay edificaciones en él, con la salvedad de alguna chabola. Las salvedades urbanas se corresponden con las afecciones derivadas de las calles Herrerieta y Sahatsaga, que lo atraviesan, y la calle Akarregi y los accesos al cementerio y a la bodega Ulacia, situados en sus bordes.

Además de esos condicionantes generales, el análisis del ámbito desde la perspectiva de género y la determinación de las correspondientes y justificadas medidas de intervención desde ella justifica recordar y tener presentes, entre otras, las cuestiones siguientes:

- * Colinda con el medio urbano de Getaria y, más en concreto, con su trama residencial, tal como se refleja en el siguiente gráfico (y en el plano “II.10. Perspectiva de género”) de esta Modificación.

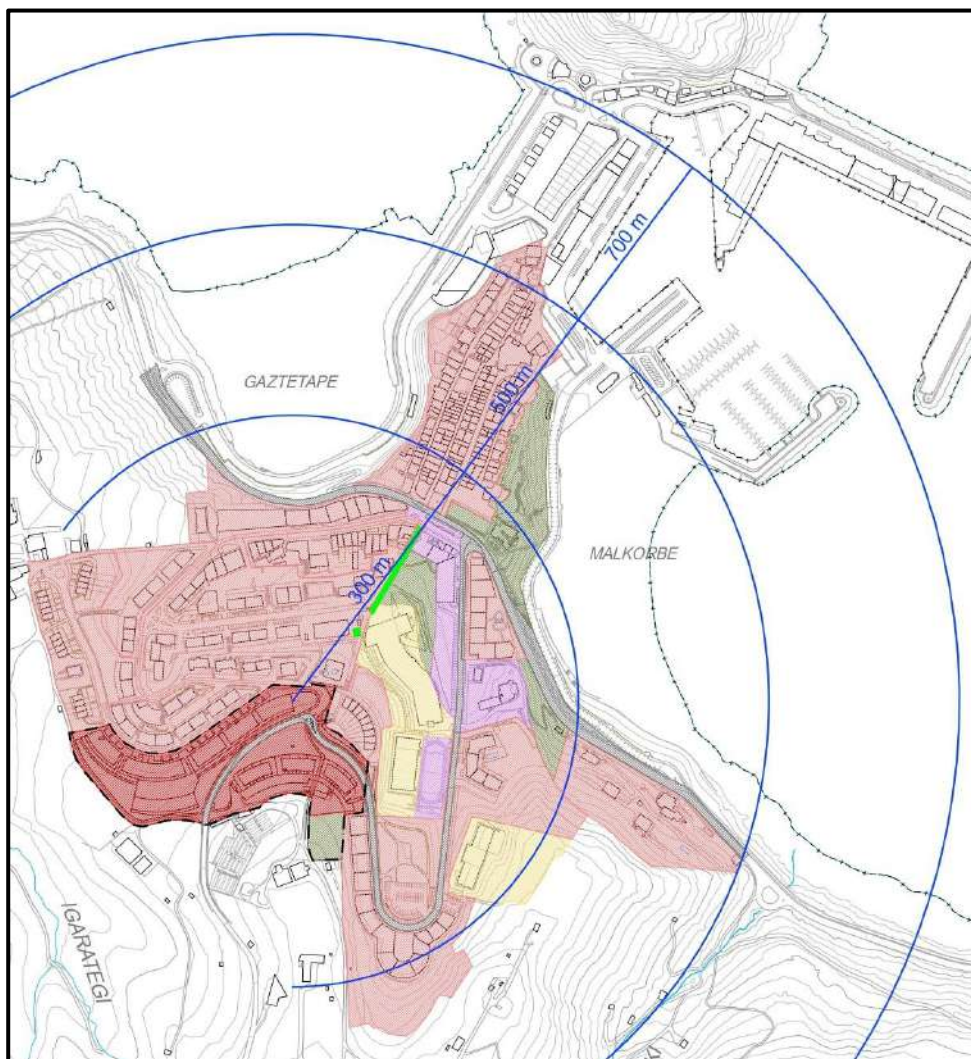


Gráfico 3. El medio urbano de Getaria y sus distancias.

- * El medio urbano de Getaria (residencial + equipamientos + viario + espacios libres, etc.) tiene una limitada dimensión y escala. En concreto, conforme a lo indicado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, el suelo urbano del municipio tiene una superficie de 66,42 hectáreas. A su vez, la superficie de Potzuaga-Gaina es de 2,45 ha.

Todo ello forma un territorio continuo de extensión y distancias limitadas y accesibles. En concreto, gran parte de él está situado en distancias inferiores a 500 metros (susceptibles de ser recorridas andando en unos 8 minutos). Y una parte importante en distancias incluso inferiores a 300 metros (susceptibles de ser recorridas andando en unos 5 minutos).

En todo caso, dicho medio también está condicionado por la presencia de las importantes pendientes existentes. Así, mientras los terrenos situados en el extremo Norte de Potzuaga-Gaina (situados en su parte más baja y colindante con el medio urbano actual) están en la rasante aproximada de +70, el Ayuntamiento y el frontón Elkano están a la + 28 y la calle Balenciaga y Ulpiano Etxea a la +51.

En todo caso, los medios mecánicos y los elementos que los complementan (escalera mecánica que va desde las inmediaciones del Ayuntamiento hasta la calle Cristóbal Balenciaga; ascensor que, desde esta calle asciende a la altura de Magallanes kalea y Erruera kalea; pasarelas que conectan el ascensor con esas calles y Potzuaga-Gaina) dan una importante respuesta a esa problemática. Dichos medios son, en concreto, los reflejados en los siguientes gráfico e imágenes.

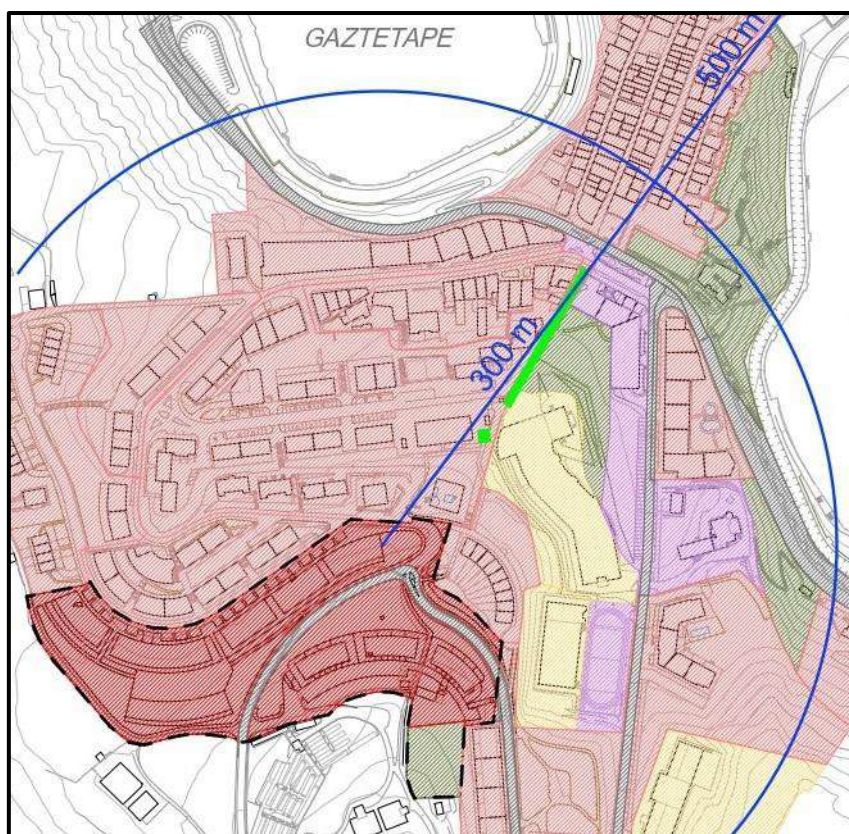


Gráfico 4. Emplazamiento de los medios mecánicos (escalera y ascensor) (línea y punto verde)..

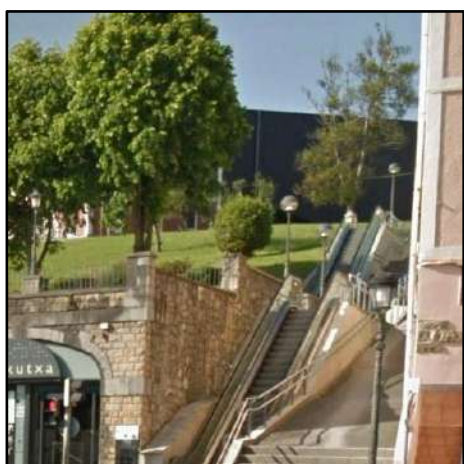


Imagen 1. Tramo de la escalera mecánica.



Imagen 2. Ascensor y pasarelas.

Además, esos medios se complementarán con los que a ese respecto se determinen bien en la propia Modificación, bien en los documentos y proyectos a promover en su desarrollo,

IV.- LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS.

Los objetivos y criterios generales de intervención, así como las propuestas planteadas, son las expuestas en la propia Modificación de las NNSS, a la que nos remitimos. En este momento y como simple recordatorio de las más relevantes, cabe destacar las siguientes:

- * Potzuaga-Gaina se destina, de manera predominante, a usos residenciales.
- * La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es la siguiente:
 - Edificabilidad residencial:
 - . Destinada a vivienda de protección social: 11.385 m²(t).
 - . Destinada a vivienda protegida tasada: 4.140 m²(t).
 - . Destinada a vivienda de promoción libre: 5.175 m²(t).
 - . Total: 20.700 m²(t).
 - Edificabilidad terciaria: 300 m²(t).
 - Total: 21.000 m²(t).
- * Las viviendas previstas son las siguientes (datos orientativos):
 - Viviendas de protección social: 114 viv.
 - Vivienda protegidas tasadas: 41 viv.
 - Viviendas de promoción libre: 52 viv.
 - Total: 207 viv.
- * Edificabilidad destinada a equipamientos públicos: 300 m²(t)
- * Las propuestas anteriores se complementan con las referentes a las dotaciones públicas (viario, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos...). Merece ser destacada la correspondiente a la ordenación de una plaza o espacio asimilable, que da frente a los espacios y locales destinados a usos terciarios y de equipamiento.

- * La ordenación planteada se adecua a las exigencias relacionadas con la accesibilidad universal.

La ordenación planteada, sin perjuicio de su reajuste final, es la reflejada en el siguiente gráfico.



V.- ANÁLISIS DE LA PROCEDENCIA O NO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO DE LA MODIFICACIÓN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CONTENIDO DE LA EVALUACION.

Las cuestiones relacionadas con la necesidad o no de evaluar el planeamiento urbanístico desde la perspectiva de sus afecciones en materia de igualdad de mujeres y hombres, el contenido de dicha evaluación y los posibles supuestos de exención de la misma están afectadas, en este momento, por numerosos interrogantes. Son muestra de ello las previsiones del artículo 19 de la Ley 4/2005 que se exponen a continuación (redactadas en los términos resultantes de la Ley 1/2022, de 3 de marzo, de aprobación de la segunda modificación de aquella Ley):

- * De conformidad con lo establecido en su apartado 7, los *planes que tengan naturaleza jurídica de disposiciones de carácter general, en particular los territoriales y urbanísticos, deben ser objeto de evaluación previa de impacto en función del género e incluir medidas para promover la igualdad. No obstante, por su especificidad, se determinará reglamentariamente la forma de llevar a cabo dicho trámite.*

Ese apartado incluye dos tipos de previsiones que no son fáciles de congeniar. Por un lado, la preceptividad de la evaluación de los planes urbanísticos desde la citada perspectiva. Por otro, la previsión de un desarrollo reglamentario para determinar la forma de llevar a cabo dicha evaluación en lo referente a los citados planes, dada su especificidad.

Ese desarrollo reglamentario no se ha producido hasta este momento. Debido a ello, resulta complejo realizar una evaluación como esa si previamente no sabemos cómo se ha de acometer y si, para ello, no se cuenta con la ayuda del citado desarrollo reglamentario.

- * En atención a lo indicado en su apartado 3, las *administraciones públicas vascas han de aprobar, a propuesta de su órgano u organismo competente en materia de igualdad de mujeres y hombres, normas o directrices en las que se indiquen las pautas que se deberán seguir para realizar la evaluación previa del impacto en función del género e incorporar medidas para promover la igualdad, así como las normas que quedan excluidas de la necesidad de hacer la evaluación y el resto de los trámites previstos en este artículo*

En este momento tampoco disponemos de ese tipo de normas o directrices debidamente aprobadas por la Administración de la CPAV y/o el Ayuntamiento de Getaria.

En ese contexto, el contenido de esta evaluación y la metodología de su realización se adecuan a lo expuesto en ella. Y para eso:

- * Se analiza la situación actual y se realiza un diagnóstico de ella, desde la perspectiva de género (epígrafe VI.2).
- * Se analizan las previsiones de los documentos *Getariako emakumeen eta gizonen berdintasun-egoeraren diagnostikoa (2021eko azaroa)* y *Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I. Plana (2022ko urria)*, para destacar las que pueden o deben ser considerados y/o de aplicación en este momento (epígrafe VI.3).
- * Se determinan las posibles objetivos y criterios de intervención vinculados a dicha perspectiva que deberían ser considerados en la Modificación de las NNSS (epígrafe VII).
- * Se realiza la evaluación de la Modificación de las NNSS desde esa perspectiva (epígrafe VIII)

VI.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

1.- El ámbito territorial de referencia a los efectos de la realización de la evaluación.

Potzuaga-Gaina (de 2,45 hectáreas de superficie) es, en un sentido estricto, el ámbito de realización de la evaluación.

Ahora bien, la correcta realización de dicha evaluación justifica la consideración de un ámbito más amplio, cuando menos a determinados efectos. En concreto, tras su ordenación, desarrollo y ejecución Potzuaga-Gaina pasará a formar parte de la trama urbana de Getaria. Esa realidad y ese resultado justifican el análisis del desarrollo urbanístico de ese ámbito desde las dos vertientes siguientes.

Por un lado, desde la vertiente de la vinculación e inserción de Potzuaga-Gaina en la trama urbana de Getaria y del conjunto de los condicionantes que, a ese respecto y desde la reiterada perspectiva, deberían tenerse en cuenta.

Por otro, desde la vertiente interna del propio ámbito, de la calidad de las propuestas urbanísticas y de su adecuación a los objetivos relacionados con la inserción de la perspectiva de género en dichas propuestas.

2.- Previsiones y datos resultantes de fuentes estadísticas generales.

2.1.- La población.

La situación actual de Getaria en lo referente a la población es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 1
LA POBLACIÓN DE GETARIA SEGÚN GÉNERO Y EDAD.**

EDAD (años)	POBLACIÓN					
	Mujeres		Hombres		Total	
	cantidad	%	cantidad	%	cantidad	%
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%

Fuente: EUSTAT. La fecha de referencia de los datos del cuadro es el 1-1-2023.

**CUADRO 2.
LA POBLACIÓN DE GETARIA SEGÚN GÉNERO Y PROCEDENCIA.**

GÉNERO	PROCEDENCIA (%)		
	Española	Extranjera	Total
Mujeres	91,67%	8,33%	100,00%
Hombres	91,62%	8,38%	100,00%
TOTAL	91,65%	8,35%	100,00%

Fuente: INE. La fecha de referencia de los datos del cuadro es el 1-1-2022.

2.2.- Los estudios.

CUADRO 3.
NIVEL DE ESTUDIOS COMPLETADOS POR SEXO Y EDAD. GETARIA (2022).

Nivel Estudios	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
Educación Primaria	4	4	4	3	10	10	13	21	6	10	14	12	58	28	59	24
Primera etapa de educación	30	41	3	4	13	13	42	68	72	66	59	54	64	37	17	11
Segunda etapa de educación	30	20	30	23	21	29	52	61	58	64	33	40	14	27	3	9
Educación superior	0	0	41	47	98	109	199	181	102	96	45	62	14	35	3	4

Fuente: INE.

2.3.- La renta económica.

**CUADRO 4.
RENTA ECONÓMICA FAMILIAR Y PERSONAL DE MUJERES Y HOMBRES.**

RENTA	AÑO 2015 (€)			AÑO 2021 (€)		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Familiar	33.395	40.265	37.537	37.789	47.180	43.826
Personal	13.459	21.932	17.768	16.851	25.149	21.002

Fuente: EUSTAT.

2.4.- El empleo y la corresponsabilidad.

A.- *Situación referente al trabajo productivo (datos del EUSTAT).*

**CUADRO 5.
POBLACIÓN ACTIVA, POR SEXOS. GETARIA (%).**

SEXO	AÑO		
	2010	2015	2022
Mujeres	45,30%	46,10%	50,50%
Hombres	52,30%	55,50%	55,70%
Total	48,80%	50,90%	53,10%

**CUADRO 6.
POBLACIÓN INACTIVA, POR SEXOS. GETARIA.**

SEXO	AÑO					
	2010		2015		2022	
Mujeres	724	53,35%	736	54,36%	710	52,63%
Hombres	633	46,65%	618	45,64%	639	47,37%
Total	1.357	100,00%	1.354	100,00%	1.349	100,00%

**CUADRO 7.
TASA DE OCUPACIÓN DE LA POBLACIÓN DE MÁS
DE 16 AÑOS, POR SEXOS. GETARIA (%).**

SEXO	AÑO		
	2010	2015	2022
Mujeres	48,90%	49,60%	55,80%
Hombres	57,20%	54,70%	63,70%
Total	53,00%	52,20%	59,70%

**CUADRO 8.
TASA DE PARO DE LA POBLACIÓN DE MÁS
DE 16 AÑOS, POR SEXOS. GETARIA (%).**

SEXO	AÑO		
	2010	2015	2022
Mujeres	9,70	10,60	7,20
Hombres	10,10	16,60	3,70
Total	9,90	13,90	5,40

B.- Situación referente al trabajo reproductivo (datos de EMAKUNDE).

**CUADRO 9.
EXCEDENCIAS POR CUIDADO FAMILIAR SEGÚN SEXO
Y TIPO DE CUIDADO. GIPUZKOA.**

TIPO DE CUIDADO	SEXO	EXCEDENCIAS					
		AÑO 2018		AÑO 2020		AÑO 2021	
		Cuantía	%	Cuantía	%	Cuantía	%
Cuidado de hijas/os	Mujeres	1.252	91,5	1.258	71,6	1.118	71,60
	Hombres	116	8,5	498	28,4	443	28,40
	Total	1.358	100,0	1.756	100,0	1.562	100,00
Cuidado de familiares	Mujeres	118	77,6	133	73,1	108	68,80
	Hombres	34	22,4	49	26,9	49	31,20
	Total	152	100,0	182	100,0	157	100,00

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE.

**CUADRO 10.
USO DEL TIEMPO. HORAS DIARIAS DEDICADAS A ACTIVIDADES
DOMÉSTICAS SEGÚN SEXO. CAPV.**

TIPO DE TAREAS	SEXO	2012	2015	2020	2021
Tareas del hogar	Mujeres	2,2	2,1	2,2	2,1
	Hombres	1,4	1,2	1,6	1,6
	Total	1,7	1,6	1,9	1,8
	Diferencia (H-M)	-0,8	-0,9	-0,6	-0,5
Cuidado de hijas/os menores	Mujeres	4,6	4,5	4,6	4,9
	Hombres	2,9	2,9	3,4	3,5
	Total	3,7	3,7	4,0	4,2
	Diferencia (H-M)	-1,7	-1,6	-1,2	-1,4
Cuidado de personas dependientes	Mujeres	2,9	2,1	2,3	2,2
	Hombres	1,4	1,5	1,6	1,4
	Total	2,2	1,8	2,0	1,8
	Diferencia (H-M)	-1,5	-0,6	-0,7	-0,8
Total	Mujeres	9,7	8,7	9,1	9,2
	Hombres	5,7	5,6	6,6	6,5
	Diferencia (H-M)	-4,0	-3,1	-2,5	-2,7

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE.

2.5.- La movilidad.

Los datos que se exponen a continuación han sido obtenidos del *Estudio de la Movilidad de la Comunidad Autónoma Vasca 2016*, elaborado el año 2017 a iniciativa del Departamento de Desarrollo Económico e Infraestructuras del Gobierno Vasco. A los efectos de la determinación de esos datos no se caracterizan como desplazamientos los que se realizan andando, con una duración menor a 5 minutos. En ese contexto, algunos de esos datos son los siguientes:

A.- Datos de la CAPV de distribución de los desplazamientos según modos de transporte y sexo.

**CUADRO 11.
MODO DE TRANSPORTE POR SEXO. CAPV.**

MODO TRANSPORTE	MUJERES		HOMBRES		TOTAL CAPV	
	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%
No motorizado (andando, bicicleta)	1.790.628	53,42	1.511.883	45,08	3.302.511	49,25
Automóvil	945.679	28,21	1.415.395	42,20	2.361.075	35,21
Autobús discrecional	47.939	1,43	51.771	1,54	99.710	1,49
Transporte público carretera (autobús urbano e interurbano)	276.579	8,25	128.231	3,82	404.811	6,04
Ferrocarril (Topo y otros)	239.103	7,13	147.550	4,40	386.654	5,77
Moto	10.121	0,30	69.370	2,07	79.491	1,19
Multimodal	34.658	1,03	24.759	0,74	59.417	0,89
Otros	7.355	0,22	4.841	0,14	12.196	0,18
TOTAL	3.352.062	100,00	3.353.800	100,00	6.705.865	100,00

Nota: los modos de transporte multimodal y otros incorporan ascensores de pago, funiculares, Puente Colgante...

B.- Datos de la CAPV de distribución de los desplazamientos según sexo y motivos.

**CUADRO 12.
MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV**

MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Trabajo	26,0	34,6
Estudios	13,3	13,7
Gestiones personales	7,8	7,2
Gestiones domesticas	1,0	0,8
Gestiones médicas	3,3	2,7
Acompañamiento – Ayuda	11,1	6,4
Compras personales	1,1	0,8
Compras domesticas	11,6	5,5
Ocio	24,6	28,1
Otros	0,1	0,3
TOTAL	100,00	100,00

C.- Datos de la CAPV de distribución de los desplazamientos según sexo y ámbito territorial.

**CUADRO 13.
ÁMBITO TERRITORIAL DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV**

ÁMBITO TERRITORIAL DEL DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Intramunicipal	71,8	63,5
Intracomarcal	18,1	22,8
Intraterritorial	6,9	8,8
Interterritorial	2,2	3,3
Exterior	1,0	1,5
TOTAL	100,00	100,00

- D.- Datos de la evolución de la movilidad en la CAPV en el período 2011 – 2016, según modos de transporte.

**CUADRO 14.
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DESPLAZAMIENTOS Y DE
LOS MODOS DE MOVILIDAD. CAPV**

MODO TRANSPORTE	NÚMERO DESPLAZAMIENTOS		VARIACIÓN DESPLAZAMIENTOS (%)
	2011	2016	
Andando	2.777.979	3.155.054	13,6
Bicicleta	116.938	147.456	26,1
No motorizados	2.894.917	3.302.511	14,1
Coche conductor/a	1.861.002	1.914.742	2,9
Coche pasajero/a	350.379	438.627	25,2
Taxi	8.285	7.705	- 7,0
Automóvil	2.219.667	2.361.075	6,4
Moto	58.255	79.491	36,5
Autobús urbano	235.431	240.871	2,3
Autobús interurbano	139.407	163.940	17,6
Autobús discrecional	147.804	99.710	- 32,5
Autobús	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 métrica (FEVE)	2.900	2.796	- 3,6
Tranvía	29.972	32.315	7,8
Ferrocarril	404.266	386.654	- 4,4
Avión	3.316	1.187	- 64,2
Multimodal	75.507	59.417	- 21,3
Otros	22.003	11.009	- 50,0
TOTAL	6.200.572	6.705.864	8,1

- E.- A los datos anteriores cabe añadir que el único servicio de transporte público que da servicio a Getaria, conectándolo con los municipios del entorno (desde Donostia a Zumaia), es el de Lurraldebus (líneas UK08, UK.09, UK.10, UK.11, etc.).

2.6.- La vivienda.

- A.- El parque actual de vivienda de Getaria y su situación en cuanto a su utilización es la reflejada en el siguiente cuadro.

**CUADRO 15.
LAS VIVIENDAS Y SU EVOLUCIÓN (GETARIA).**

MODALIDAD	VIVIENDAS FAMILIARES. CANTIDAD. PORCENTAJE			
	Año 2015		Año 2023	
	Nº	%	Nº	%
Vivienda principal	1.082	72,37%	1.172	75,81%
Resto (viv. vacía + 2ª residencia)	413	27,63%	374	24,19%
TOTAL	1.495	100,00%	1.546	100,00%

Fuente: EUSTAT.

B.- Conforme a datos referidos a la CAPV:

- * Las mujeres asalariadas de la CAPV (de 18-34 años) deberían destinar un 59 % de su renta a los gastos asociados a la adquisición de vivienda libres (año 2016).
- * Pese a que el esfuerzo de compra por parte de esas mujeres se redujo como consecuencia de la bajada de precios provocada por la recesión económica, sigue siendo muy superior al esfuerzo aceptable (30 %).
- * El esfuerzo económico que deben realizar las mujeres para la compra de una vivienda libre es 10 puntos superior al que han de realizar los hombres (49,60 %) (datos del año 2016).
- * Las mujeres asalariadas de la CAPV (de 18-34 años) debían destinar el 73 % de su sueldo para pagar la renta de una vivienda de alquiler libre. Así, la renta máxima que podría aceptar una mujer asalariada para su emancipación era de 362 euros en 2016. Además, esa renta media era inferior a los 438 euros que se podían permitir los hombres con ese mismo fin. Esas dos rentas máximas estaban muy lejos de las rentas medias de la vivienda de alquiler de la CAPV (en 2017 ascendía a 944 euros).

3.- **Previsiones y datos resultantes de los documentos *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 ardua 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 pertsonak, ardua 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 lantzerantz bideratutako ekintzak egin dira. Bide horretan aurrera egiteko asmoa ere antzeman da udalean zein talde feministan.
- * Herrian gune ilun ezberdinak daudela jaso dugu. Gune horien mapa bat osatu eta espazioak seguruago izateko neurriak hartzeko beharra identifikatu da.
- * Udaletik gaiarekiko kezka eta interesa adierazi da, interes hori elikatzen jarraitu eta egiten diren plangintzetan genero-ikuspegia txertatzen laguntzeko beharrezko ezagutza eskaintzea interesgarria izango litzateke.

C.- *Aurrera begirako erronkak.*

- * Burutzen diren hirigintzarekin lotutako plangintzetan genero-ikuspegia txertatzea. Horretarako lan horietan eskuhartzen duten pertsonen sentsibilitatea eta formazioa landu.
- * Emakumeen kaleetako presentzia sinbolikoa lantzen jarraitzea.
- * Herriko eremu kaleak seguruagoak egitea; horretarako, gune ilunak identifikatu eta horiek eraldatzeko neurriak hartuz.
- * Herriko espazio ezberdinetara, eta batez ere, oinarrizko zerbitzuak eskaintzen dituzteen guneetara irisgarritasuna bermatzea.

3.2.- Getariako emakumeen eta gizonen berdintasunerako I. Plana (2022ko urria). Ekintzak.

- * Udalak lantzen dituen estatistika eta azterlanetan sexuaren aldagaia txertatu.
- * Udalak lantzen dituen memoria, txosten eta abarretan datuen irakurketa sexu aldagaia aintzat hartuz egin.
- * Herriko kaleak seguruagoak egiteko, eta etorkizuneko proiektuetan gune ilunak edo bestelako arriskuak ekiditeko, arkitektoa genero ikuspegiari gaitu UEUK edota Arkitektoen elkargoak eskaintzen dituen ikastaroetan parte hartuz.

4.- Algunas conclusiones.

La información analizada da pie a destacar las cuestiones siguientes:

A.- La realización de la evaluación del planeamiento urbanístico, incluida la Modificación de las NNSS que nos ocupa, desde la perspectiva de género requiere disponer de información, datos y estadísticas globalmente coherentes y completos, al tiempo que debidamente segregados, coordinados y actualizados. Frente a ello, la información obtenida y analizada:

- * Tiene su origen en distintas fuentes que, en ocasiones, utilizan distintos tipos de parámetros y premisas que dificultan su lectura y consideración conjunta.
-

- * En ocasiones no está segregada por materias, sexo, etc. con el grado de detalle y diferenciación adecuados.
 - * Como simples ejemplos de cuestiones necesitadas de una mayor atención, así como de las debidas mejoras, cabría mencionar las siguientes:
 - La movilidad y, dentro de ella: los distintos tipos de movilidad utilizados por las personas; los motivos de los desplazamientos; etc.
 - La corresponsabilidad, el trabajo reproductivo, el número de horas dedicadas a las tareas domésticas, etc.
- Y todo eso, con la debida segregación de los datos por sexo y su adecuación a la realidad de Getaria y del ámbito que ahora nos ocupa.

Esa realidad justifica poner el acento en la necesidad de contar con información completa, rigurosa, permanentemente actualizada y debidamente segregada y coordinada.

- B.- Las mujeres son, aproximadamente, el 50% de la población de Getaria.
- C.- Las mujeres siguen realizando, mayoritariamente, las tareas domésticas y de cuidado.

En concreto (tomando como referencia los datos de la CAPV), el número de horas diarias dedicadas a actividades domésticas por los hombres en el año 2021 fue equivalente al 70,65% de las dedicadas por las mujeres.

Eso hace que las mujeres sean las principales usuarias de los servicios, equipamientos y demás dotaciones urbanas vinculadas a las citadas actividades domésticas y, más en concreto, a las siguientes: las compras domésticas (comercio); cuidado de hijos / hijas (actividades escolares, deportivas, culturales, recreativas, de ocio, sanitarias...); cuidado de personas dependientes (residencias de mayores; actividades recreativas y de ocio, sanitarias...).

Y también que sean las principales usuarias de las edificaciones residenciales y las viviendas en cuanto que espacios de singular relevancia y protagonismo en la realización de las citadas tareas domésticas y de cuidado.

- D.- Las mujeres se desplazan, preferentemente, mediante modos de transporte no motorizado y transporte público. Así, tomando como referencia los datos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), cabe indicar:
 - * La mayor parte de los desplazamientos de las mujeres (68,8 % en la CAPV) se realizan mediante modos de transporte no motorizados y transporte público. En el caso de los hombres, ese porcentaje asciende al 53,22 %,
 - * El 28,5 % de los desplazamientos de las mujeres y el 44,30 % de los de los hombres se realizan mediante transporte motorizado privado (automóvil individual o moto).

En ese contexto y en lo que se refiere a Getaria se ha de tener en cuenta que el autobús interurbano (UK08, UK.09, UK.10, UK.11...) es la única modalidad de transporte público que comunica el municipio con su entorno.

- E.- Tomando como referencia, asimismo, los datos de la CAPV, un porcentaje importante de los desplazamientos de las mujeres está vinculado a la realización de tareas domésticas o trabajos reproductivos (27 %) y trabajos productivos (26%).

A su vez, en el caso de los hombres, ese tipo de desplazamientos ascienden, respectivamente, al 15,4 % y 34,6 %.

- F.- La renta económica personal de las mujeres es inferior a la de los hombres.

En concreto, en el año 2021, la renta media familiar y personal de las mujeres era equivalente al 80,10% y al 67,00%, respectivamente, de la renta de los hombres.

- G.- La inseguridad o la percepción de inseguridad y los efectos derivados de ella afectan a las mujeres en mucha mayor medida que a los hombres.

VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS VINCULADOS A LA INSERCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las conclusiones expuestas en el apartado 4 del epígrafe VI justifican la consideración de los objetivos y criterios que se exponen a continuación para la evaluación de la Modificación de las NNSS desde la perspectiva de género:

1.- Objetivos y criterios relacionados con la trama urbana de Getaria.

1.1.- Contribuir a la habilitación e incentivación de una trama urbana continua y accesible.

- A.- La trama urbana actual de Getaria responde a las características y condicionantes expuestos en el epígrafe III.

- B.- La realización, en condiciones razonables y equilibradas, de la cadena de tareas relacionadas con los trabajos productivos y reproductivos o de cuidado justifica la ordenación y organización de un medio urbano que, en la mayor cercanía posible, cuente con viviendas, centros de trabajo productivo y equipamientos y servicios necesarios para la realización de los trabajos reproductivos.

- C.- Para eso, es conveniente que el ámbito afectado por los nuevos desarrollos urbanísticos previstos y la trama urbana actual conformen un territorio físicamente continuo y accesible.
-

1.2.- Contribuir a la habilitación e incentivación de una trama urbana densa, compacta y con presencia de distintos tipos de usos, incluidos los correspondientes servicios de proximidad.

A.- La realización, en condiciones razonables y equilibradas, de la cadena de tareas relacionadas con los trabajos productivos y reproductivos o de cuidado justifica la ordenación y organización de un medio urbano que, en la mayor cercanía posible, cuente con viviendas, centros de trabajo productivo y servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) necesarios para la realización de los trabajos reproductivos.

Además, la disposición de servicios de proximidad que, de manera real y efectiva funcionen y sean operativos requiere la existencia de la densidad de población (fundamentalmente residente) adecuada para ello.

B.- El desarrollo urbanístico de Potzuaga-Gaina podrá contribuir al mantenimiento y a la mejora de la situación actualmente existente a ese respecto en Getaria desde las dos perspectivas siguientes:

* Por un lado, la construcción de las aproximadamente 207 nuevas viviendas previstas contribuirá al incremento de la población actual de Getaria. Y este incremento contribuirá al asentamiento y reforzamiento de los servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) actualmente existentes en el municipio.

* Por otro, la previsión en Potzuaga Gaina de 300 m²(t) destinados a usos terciarios (comerciales...) y otros 300 m²(t) a usos de equipamiento contribuirá a incrementar la presencia de ese tipo de servicios en Getaria.

1.3.- Contribuir a dar respuesta a las demandas relacionadas con la vivienda, consideradas también desde la perspectiva de género.

A.- El esfuerzo económico que deben realizar las mujeres para disponer de una vivienda de promoción libre (en compra o en alquiler) es, por un lado, superior al aceptable (30 % de la renta en el caso de compra) y, por otro, superior al que han de realizar los hombres. Una realidad como esa puede justificar su expresa consideración en el contexto de la determinación de los criterios de adjudicación de ese tipo de viviendas.

B.- La realización de las tareas domésticas y de cuidado en las debidas condiciones justifica la adecuación de la vivienda y de su programa a los requerimientos necesarios para ello. Y eso, con independencia de que esas tareas sean ejecutadas por mujeres u hombres.

1.4.- Contribuir a la ordenación y existencia de un medio urbano (trama urbana actual + Potzuaga Gaina) calmado, distendido y seguro.

A.- La realización de, en particular, las mencionadas tareas reproductivas o de cuidado en las citadas condiciones, sumadas a sus afecciones en las personas dependientes (niños, personas mayores, personas de movilidad reducida...) justifica la ordenación de un entorno urbano calmado, distendido y seguro, disociando de él los elementos más agresivos o distorsionantes (redes viarias de paso...).

B.- Además, para que el medio urbano sea seguro, incluso desde la perspectiva de su percepción, su ordenación ha de ser acorde con las premisas siguientes:

- * La visibilidad, considerada como referente que permita ver y ser vista.
- * La concurrencia de personas, considerada como parámetro que permita oír y ser oída.
- * La vigilancia formal y el acceso a la ayuda, considerada como premisa que facilite bien la obtención de auxilio, bien el poder escapar.
- * La señalización, considerada como parámetro que permita saber dónde se está y hacia donde se quiere ir.
- * La planificación y el mantenimiento de los lugares en las debidas condiciones de calidad como premisa necesaria tanto para vivir en un ambiente limpio y acogedor, como para la consecución de los objetivos anteriores.

2.- Objetivos y criterios relacionados con el propio ámbito Potzuaga-Gaina y su desarrollo urbanístico.

El desarrollo urbanístico de Potzuaga-Gaina ha de ser acorde con los objetivos y criterios expuestos en el apartado 1. En ese contexto y desde la perspectiva del propio ámbito cabe destacar las cuestiones siguientes:

2.1.- Promover un desarrollo urbanístico denso y compacto, que cuente con distintos tipos de usos, incluidos los correspondientes servicios de proximidad y dotaciones públicas.

- * La morfología urbana resultante, la tipología edificatoria prevista, etc. han de ser acordes con las propias de un desarrollo urbano denso y compacto.
- * El régimen urbanístico y de usos planteado ha de posibilitar la implantación de, además de viviendas, otro tipo de usos compatibles con aquellas: comercio, equipamientos, espacios libres, etc.

2.2.- Adecuar el desarrollo residencial y las viviendas previstas a las demandas detectadas desde la perspectiva de género.

- * El desarrollo residencial de Potzuaga-Gaina ha de contribuir a dar respuesta en la demanda de vivienda existente en Getaria, teniendo en cuenta las cuestiones indicadas en el apartado "1.3".
 - * Las viviendas previstas en Potzuaga-Gaina, incluido su programa se han de adecuar a las previsiones establecidas, en concreto, en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
-

VIII.- EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Introducción.

Conforme a lo indicado, la evaluación de la Modificación de las Normas Subsidiarias se realiza a partir de la consideración de los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII.

Debido a ello, en los siguientes apartados se expone dicha evaluación, siguiendo para ello las pautas expuestas en ese mismo epígrafe VII.

2.- Objetivos y criterios relacionados con la trama urbana de Getaria.

2.1.- Contribuir a la habilitación e incentivación de una trama urbana continua y accesible.

El desarrollo urbanístico de Potzuaga-Gaina se adecua a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII (apartado 1.1) en atención, entre otros, a los cuatro tipos de razones siguientes:

- * Es colindante con la trama urbana actual.
- * El medio urbano resultante (trama urbana actual + Potzuaga-Gaina) es y será de una dimensión y una escala limitada y reducida. Conforme a lo expuesto en el epígrafe III, la mayor parte de ese medio está a distancias de 300 m / 500 m (accesible en 5 / 8 minutos a pie).
- * Las redes viarias (peatonal, rodada-motorizada, etc.) ordenadas en el ámbito están debidamente insertadas en las redes de ese tipo del medio urbano de Getaria.
- * El medio urbano resultante (trama urbana actual + Potzuaga-Gaina) cuenta con las debidas condiciones de accesibilidad. Los elementos mecánicos existentes (mencionados en el epígrafe III) dan una adecuada respuesta a la compleja orografía de dicho medio urbano. Además, el propio desarrollo de Potzuaga-Gaina contribuirá a la mejora y complementación de esas condiciones de accesibilidad.

2.2.- Contribuir a la habilitación e incentivación de una trama urbana densa, compacta y con presencia de distintos tipos de usos, incluidos los correspondientes servicios de proximidad.

El desarrollo urbanístico de Potzuaga-Gaina se adecua a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII (apartados 1.2 y 2.1) en atención, entre otras, a las razones siguientes:

- * La tipología edificatoria prevista (propia de los bloques residenciales aptos para la implantación de numerosas viviendas) y la morfología urbana resultante generan un entorno urbano denso y compacto, considerado en el contexto y en la escala propia del medio urbano de Getaria.
 - * La construcción de las aproximadamente 207 nuevas viviendas previstas contribuirá al incremento de la población actual de Getaria. Y este incremento contribuirá al asentamiento
-

y reforzamiento de los servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) actualmente existentes en el municipio.

- * La previsión en Potzuaga-Gaina de 300 m²(t) destinados a usos terciarios (comerciales...) y otros 300 m²(t) a usos de equipamiento contribuirá a:
 - Incrementar la presencia de ese tipo de servicios en Getaria.
 - Dar respuesta a las demandas propias de ese tipo de usos generadas tanto en el conjunto del medio urbano de Getaria como de, en particular, en el propio ámbito.
 - Diversificar los usos ordenados y presentes en Potzuaga-Gaina.

- * El desarrollo urbanístico previsto incluye la ordenación de una plaza pública o espacio asimilable. En su entorno se ordenan los citados 300 m²(t) destinados a usos terciarios (comerciales...) y otros 300 m²(t) a usos de equipamiento.

Todo eso contribuirá a la creación, dentro del ámbito, de un centro o corazón urbano a modo de espacio neurálgico y/o dinamizador de la vida y actividad social de Potzuaga-Gaina y su entorno.

2.3.- Contribuir a dar respuesta a las demandas relacionadas con la vivienda, consideradas también desde la perspectiva de género.

El desarrollo urbanístico de Potzuaga-Gaina se adecua a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII (apartados 1.3 y 2.2) en atención, entre otras, a las razones siguientes:

- * Se prevé el destino del 75% de las viviendas previstas al régimen de las viviendas protegidas y del 25% restante al de las viviendas de promoción libre.

Esa importante oferta de vivienda protegida puede contribuir a dar respuesta a la demanda de vivienda de, entre otras, las mujeres, teniendo en cuenta a este respecto estos dos factores: sus dificultades para acceder, en condiciones razonables, a la vivienda de promoción libre (en compra o en alquiler); su renta económica, inferior a la de los hombres.

En todo caso, la determinación de los criterios de adjudicación de las citadas viviendas protegidas excede del cometido de la Modificación de las NNSS y deberá procederse a ello en el futuro, en el contexto adecuado para la adopción de ese tipo de decisiones.

- * De conformidad con lo indicado en él, el desarrollo residencial de Potzuaga-Gaina deberá adecuarse a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, incluidas las relacionadas con: las condiciones de soleamiento e iluminación natural; su programa; el acceso a la edificación y a las viviendas, incluida la implantación y configuración de los portales; la accesibilidad; la habilitación de locales para bicicletas, sillas de bebe y productos de apoyo para personas con movilidad reducida; etc.
-

2.4.- Contribuir a la ordenación y existencia de un medio urbano (trama urbana actual + Potzuaga Gaina) calmado, distendido y seguro.

La ordenación urbanística de Potzuaga-Gaina responde a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII (apartado 1.4).

En todo caso, el Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito deberá determinar las medidas que a ese respecto y en desarrollo de la Modificación de las NNSS se estimen adecuadas para la real y efectiva consecución de dichos objetivos y criterios.

IX.- CONCLUSIONES.

Las consideraciones expuestas dan pie a concluir que la Modificación de las NNSS y sus propuestas son acordes con la perspectiva de género en la medida en que vienen a contribuir a la progresiva adecuación de Getaria y, dentro de él, del ámbito Potzuaga-Gaina a los objetivos vinculados a ella.

Complementariamente, se sugiere que el Proyecto de Urbanización a promover en desarrollo de la Modificación de NNSS sea objeto de evaluación desde esa perspectiva.

En Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

Eragin linguistikoaren ebaluazioa

“XVIII Potzuaga-gaina” hirigintza-
eremuari buruzko Getariako arau
subsidiarioen aldaketaren
HIZKUNTZA-INPAKTUAREN
AZTERLANA

2024ko irailaren 2a



Getariako Udala



UDALERRI
EUSKALDUNEN
MANKOMUNITATEA

0. SARRERA

Txostenaren helburua da "XVIII potzuaga-gaina" hirigintza-eremuari buruzko Getariako arau subsidiarioen aldaketaren hizkuntza-inpaktuaren azterlana egitea.

Azterlan hau egiteko kontuan hartu da haren araubide juridikoa. Batetik, 2/2016 Legea, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa. Hau dio 7. artikulua: «Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira». Bestetik, 179/2019 Dekretua, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa. Horrek garatzen du 2/2016 Legean hizkuntza eragina ebaluatzeaz jasotakoa; VI. kapituluan jasotzen da ebaluazioa egin beharra, eta prozedura nola egin. Getaria arnagunea denez, halako proiektu guztiei dagokie ebaluazioa egitea.

1. PROIEKTUAREN/PLANAREN AZALPEN OROKORRA

1.1. PLANAREN EDO PROIEKTUAREN SUSTATZAILEA EDO FUNTSEZKO ORGANOA.

Getariako udala.

1.2. PROIEKTUAREN/PLANAREN HELBURUAK.

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

1.3.PROIEKTUA EDO PLANA BERAREN DESKRIBAPENA.

Hiru antolamendu-aukera planteatzen dira, baina 2. aukera da planteatutako helburuei erantzuten diena. Honako esku-hartzeak egitea aurreikusten du plangintzak:

- 29.489 m² (t)ko eremua antolatzea proposatzen da. Eremu horretan, bizitegi-eremu orokor nagusi bat (24.524 m²) eta bide-sistema orokor bana (3.231 m²) eta espazio libeak (1.734 m²) identifikatuko dira.
- 21.000 m²-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat proposatzen da, eta horietatik 300m² (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko dira. 200 etxebizitza berri antolatuko dira, 100 m² (t) ingurukoak, batez beste. Hala, 11.385 m² (t) babes publiko sozialeko etxebizitzetara bideratzen dira, eta 4.140 m² (t) babes publiko tasatuko etxebizitzetara; gainerako 5.175 m² (t) etxebizitza libreetara.
- Zuzkidura publikoek, gutxienez, 8.400 m² izango dituzte.
- Bizitegi-garapen berri bat da, babes publikoko etxebizitzak (110 inguru babes sozialekoak eta 40 tasatu) eta etxebizitza libreak (50 inguru) egiteko. Sestra azpiko garajeak izango dituzte.



1.1. PROIEKTU EDO PLANAREN DENBORA-AURREIKUSPENAK.

Ekimena gauzatzeko programazioa ondoz ondoko faseetan zehaztuko da. Arau Subsidiarioen aldaketa onartu ondoren, hamabost hilabeteko epe aurreikusgarrian, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) bat izapidetu beharko da, dagozkion egikaritze-unitateen kudeaketa eta aurreikuspena zehaztuko dituen.

UJP onartzeak egikaritze-unitate bakoitzaren birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak izapidetzea ekarriko luke; hala, lehen faseari dagokion eraikuntza- eta urbanizazio-jarduera hiru urte barru has liteke. Hala ere, dokumentu horiek aldi berean izapidetu eta eraikuntza-prozesuari ekin ahal izango litzaioke bi urte pasatxoko epean, 2026. urtearen hasieran.

Eremuaren betearazpena ekimen pribatutik abiatzea aurreikusten da, horretarako epe egokiak ezarriz. HAPOn aldaketak, gainera, antolamendu xehatua jasoko du.

2. EBALUAZIO-LANAREN IBILBIDEA

Aipatutako legean eta dekretuan zehaztutako urratsak egin dira eragin linguistikoa ebaluatzeko. Hauek izan dira pauso nagusiak:

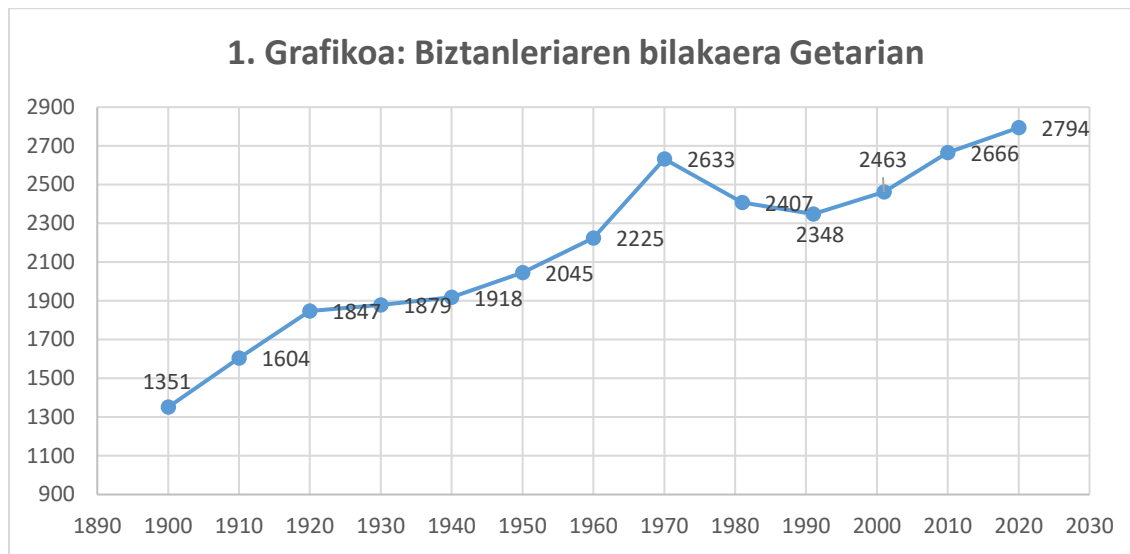
1. **Irismen dokumentua.** 2024ko martxoan eman zitzaion hasiera hizkuntza inpaktuaren prozedurari, irismen dokumentuarekin. Horretarako, proiektuaren oinarrizko informazioa jaso zen, eta udalerriko datuak aztertu ziren. Euskararen proiektzio indizea eta bilakaera indizea kalkulatu ziren, hauskortasun indizea aintzat hartuta. (1. Eranskina)
2. **Hizkuntza inpaktuaren azterlana.** Irismen dokumentuak eragin negatiboa aurreikusi zuenez, hizkuntza inpaktuaren azterlana egin behar izan da, Eusko Jaurlaritzaren ELE aplikazioa erabilia (2. Eranskina). Hori jaso da txosten honetan. Hiru urratsetan egin da: lehenik, hizkuntza eraginaren intentsitatea kalkulatu; bigarrenik, funtsezko alderdiak aztertu eta hobetzeko neurriak identifikatu; eta, azkenik, neurri zuzentzaileak proposatu.
3. **ELE batzordea.** Azterlanaren jarraipena egiteko, honako hauek parte hartu dute: Goizane Arana UEMako teknikaria, Haritz Alberdi Getariako alkatea, Imanol Agirre Udal arkitektoa, Marivi Aranguren turismo teknikaria eta Erun Ortiz kultura teknikaria.

3. TESTUINGURUA

Ikerketa osatua izan dadin, ezinbestekoa da testuingurua kontuan hartzea: Getariako egoera aztergai hartzea. Atal honetan, beraz, udalerrria bera hartuko da aztergai, proiektua testuinguruan jartze aldera.

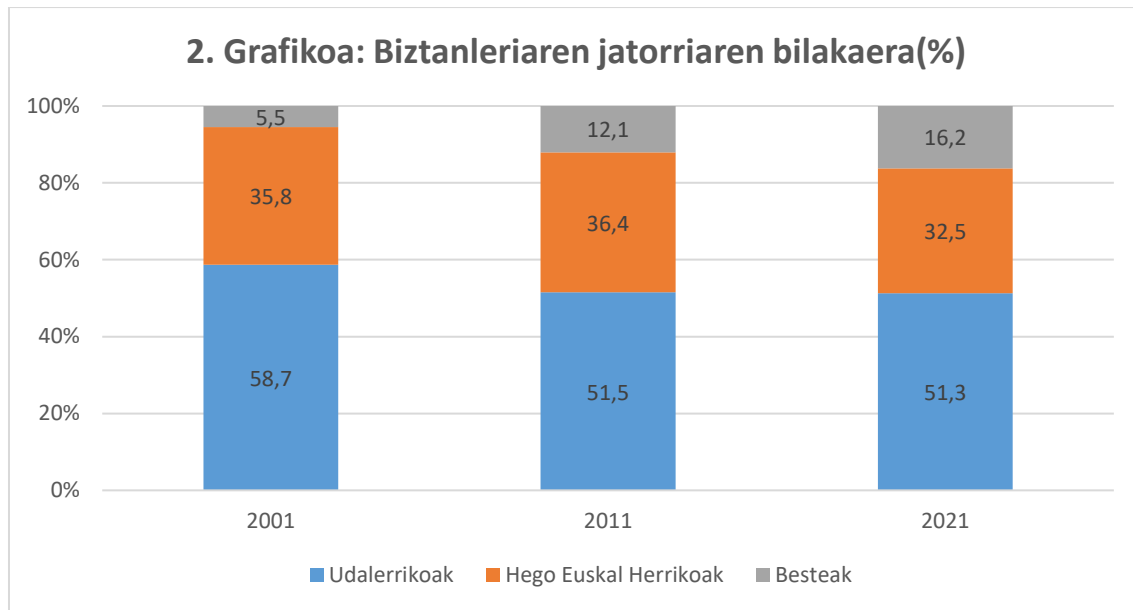
a. Datu demografikoak

Biztanleak irabaziz doa Getaria. 1900. urtetik 1970. urtera biztanleak irabaziz joan da, gero gainbehera txiki bat egon da 1990 arte eta hortik aurrera gora egin du biztanleriak. 2020an 2794 biztanle zituen Getariak.



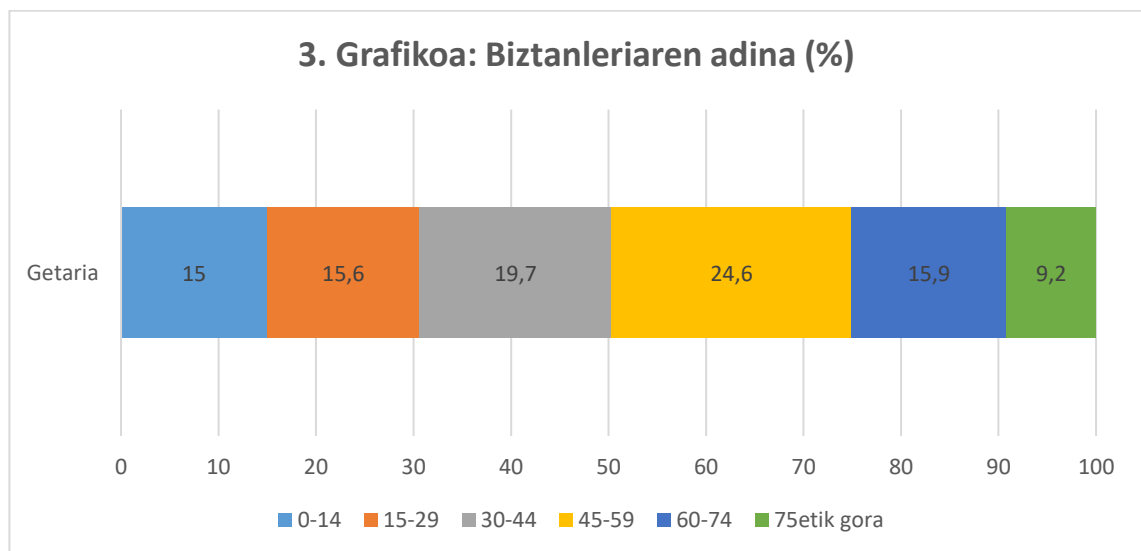
Iturria: Eustat

Biztanleen jatorriaren bilakaera aztertzen badugu 2001. urtetik hona, Hego Euskal Herritik kanpo jaiotakoen ehunekoak gora egin du ia 11 puntu eta udalerriak zein Hego Euskal Herrian jaiotakoen ehunekoak behera egin du.



Iturria: Eustat

Adinaren banaketari erreparatuz gero, 30 urtetik 60 urtera bitarteko pertsonen ehunekoa da altuena, eta 45-59 adin-tartea da nabarmen nagusi.

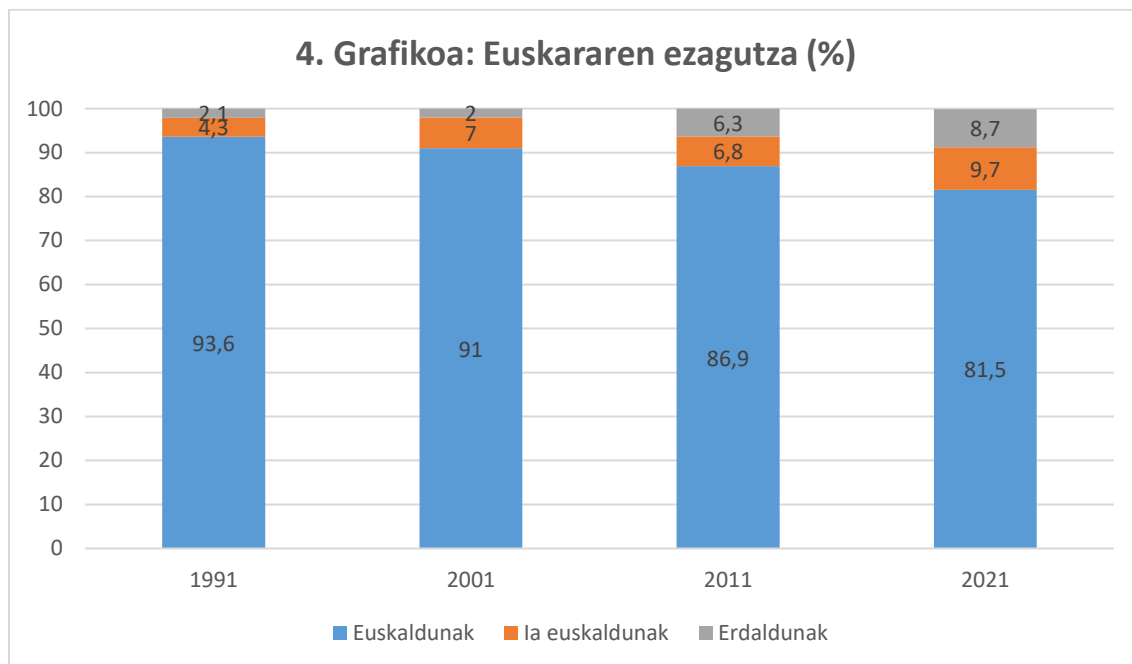


Iturria: Eustat

b. Adierazle linguistikoak

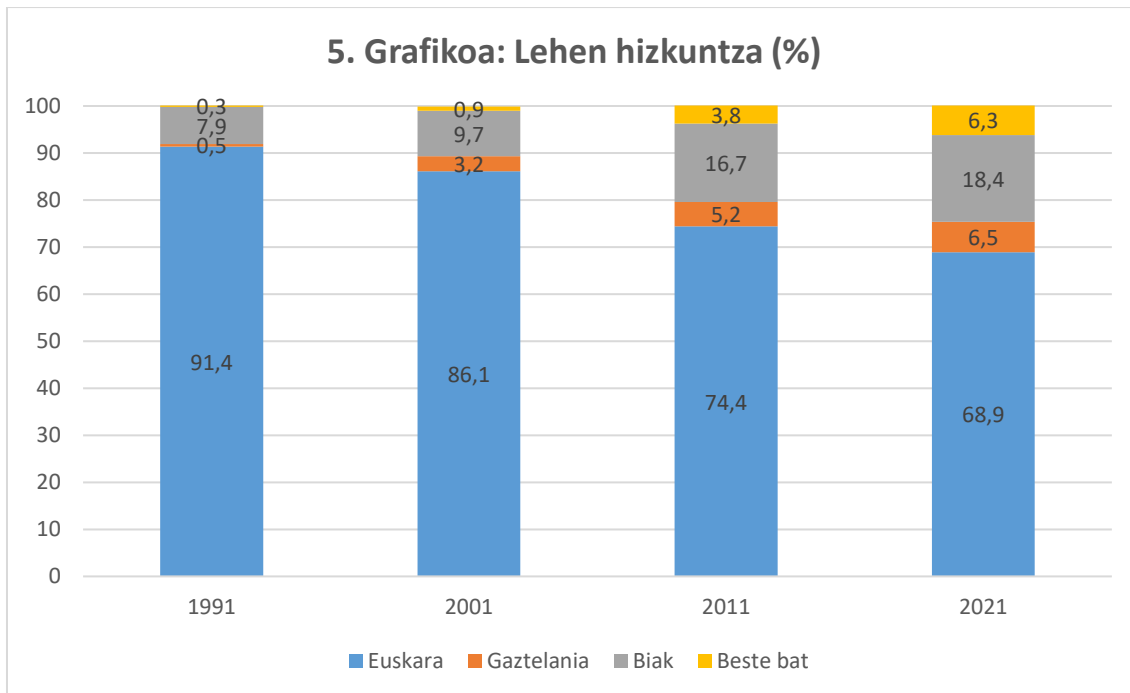
Euskararen egoera aztertzeko, datu hauek hartuko dira ikergai: Euskararen ezagutza (zenbatek dakiten), lehen hizkuntza (zenbat umek duten ama hizkuntza gisa), etxeko erabilera eta kaleko erabilera. Lehen hiruei dagokienez, EUSTATEk emandako datuak dira.

Ezagutzari dagokionez, euskaraz hitz egiteko gai den pertsona kopuruak behera egin du azken urteetan. 1991tik gaur egunera arte joera beheranzkoa da nabarmen. Gaur, 10 amezketarretatik 8 dira euskaraz hitz egiteko eta ulertzeko gai. Erdaldunak, aldiz, % 8,7a dira. Kasu horretan joera goranzkoa da azken hamarkadetako datuak erreparatuta.



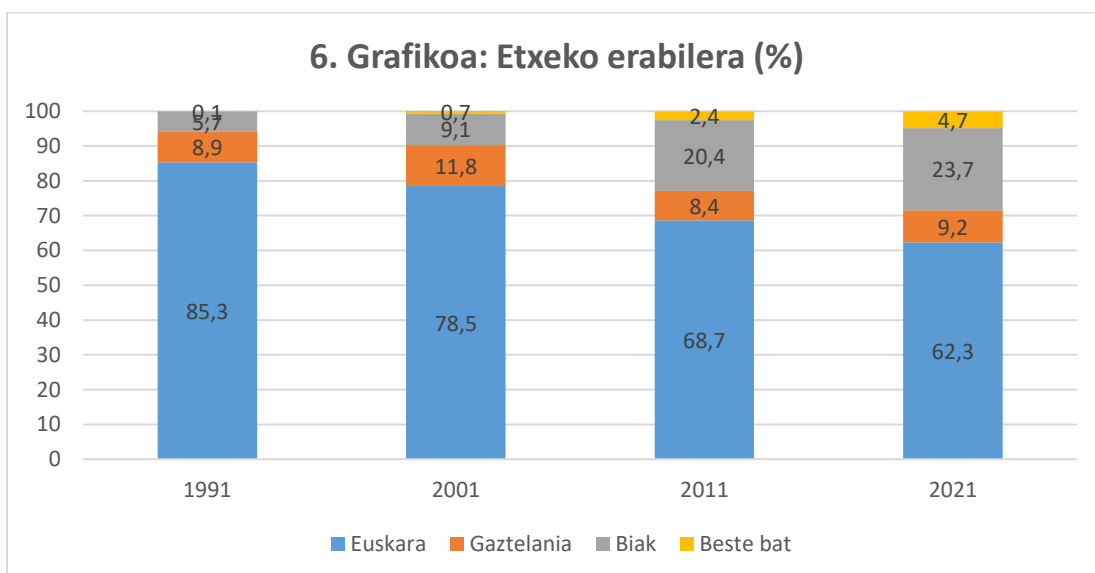
Iturria: Eustat

Ama hizkuntzari dagokionez ere euskarak beherakada handia izan du azken 30 urteetan. 1991n getariarren % 91,4k zuen euskara lehen hizkuntzatzat, eta gaur egun kopurua % 68,9ra jaitsi da, 20 puntutik gora. Bestalde, geroz eta gehiago dira lehen hizkuntza gisa gaztelania eta beste hizkuntza batzuk dituztenak. Gaur egun, getarirren %24,7k du ama hizkuntza moduan euskara ez den beste hizkuntza bat.



Iturria: Eustat

Etxeko erabilerak ere beheranzko joera du euskarak, 1991ko datuekin alderatuta, zehazki 23 puntu egin du behera. Gaztelania eta beste hizkuntza bat erabiltzen dutenen kopuruak, aldiz, 28 puntu egin du gora.



Iturria: Eustat

C. Euskararen inguruko baliabideak

Getariako Udala UEMAko kide da, eta indarrean du euskararen erabilera sustatzeko plana.

4. IRISMEN DOKUMENTUA

Eragin linguistikoaren ebaluazioaren prozedurari 2024ko martxoaren 2an idatzi zen irismen-dokumentuarekin eman zitzaioan hasiera (1. Eranskina). Irismen-dokumenturako, euskararen proiektzio indizea (PI) eta bilakaera indizea (BI) kalkulatu ziren, azken hau hauskortasun-indizea (HI) kontuan izanda.

Planaren/proiektuaren eraginez aurreikus daitekeen biztanle/bisitari berrien kopurua 30 biztanlekoa da. Eta hori oinarri hartuta hauek izan ziren indizeen emaitzak:

Euskararen proiektzio-indizea: **-6,06**

Hauskortasun indizearen eragina: **0**

Bilakaera-indizea: **-6,06**

Emaitza horiek aintzat hartuta, hizkuntza-inpaktuaren azterlana egin behar dela ondorioztatu du irismen-dokumentuak.

5. HIZKUNTZA INPAKTUAREN INTENTSITATEA

Hizkuntza-inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko, ELE (Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa) Galdetegia erabili da. Honek eragin linguistikoa identifikatzeko eta ebaluatzeko balio du. Hizkuntzaren ikuspegitik planak izan ditzakeen gabeziak aurreikusten lagunduko du.

Inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko aldagai hauek hartu dira kontuan:

- a. Bizitza sozialaren eta kulturalaren gaineko inpaktua.
- b. Biztanleen hizkuntza-gaitasuna.
- c. Biztanleen hizkuntza-erabilera.
- d. Eraginpeko eremuko hizkuntza-paisaia.
- e. Jardueraren edo zerbitzuaren eremuko komunikazioa.
- f. Jardueraren edo zerbitzuaren eremuko hizkuntza-eskaintza.

Aldagai guztiak aztertu ondoren ondorioztatu da eraginaren intentsitatea **GARRANTZIA GUTXIKOA** izango dela.

Aldagaiz aldagai honakoak izan dira emaitzak:

Aldagaia	Balorazioa	Gako nagusiak
Komunitatearen kultureta gizarte bizitza	0,00 – Ez du eraginik	Etxebizitza berrien ondorioz ez da espero harreman sareak aldatzerik. Aldaketak oro har gertatzen ari dira herrian, baina ez da espero etxebizitza berriak izango direnik aldaketa horren eragile.
Tokiko euskararen ezagutza	10,00 - Ertaina	Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzeko etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da. Baina, gerta liteke, Getaritik kanpokoek erostea eta euskaldunak ez izatea. Gainera, hutsak geratuko diren etxeetara etor daitezke biztanle berriak. Dena dela, ez da espero aldaketa handirik.
Tokiko euskararen erabilera	24,00 - Handia	Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo asko jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez

		dakitenak. Horrek eragina izan dezake erabileran, baina ez da espero aldaketa handirik gertatuko denik. Baina komeni da gaia tentuz aztertzea.
Hizkuntza paisaia	0,5 - ez du eraginik izango	Etxebizitza eremu berriaren ondorioz ez da espero hizkuntza paisaian aldaketarik emango denik. Orain arteko egoera ez da aldatuko.
Zerbitzuen, jardueren edo egitasmoen komunikazioa	1 - baxua	Ez dago Udalaren esku etxebizitzaren promozioa zein hizkuntzatan egingo den, baina Udalak sustatuko du promozioak euskaraz egitea. Gainontzean ez da komunikazioetan aldaketarik espero.
Euskarazko zerbitzuen eskaintza	4 - baxua	Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak. Udal ekipamenduetan ziurtatuta dago euskararen presentzia.
GUZTIRA		35.5 - Garrantzi gutxikoa

Eranskin gisa jaso da eragin linguistikoaren intentsitatea neurtzeko taularen agiria osorik.

6. FUNTSEZKO ALDERDIEN AZTERKETA

Behin errealitate soziolinguistikoan eragina izango duela baieztatuta, eta eraginaren intentsitatea kalkulatuta, proiektu batek jaso beharreko funtsezko alderdiez galdetu da. Galdetegian, euskararen erabilera eta ezagutza zaintzeko, esku-hartzearen arabera kontuan hartu beharreko funtsezko alderdiak jaso dira. Funtsezko alderdien galdetegia betetzean, Plana hobetzeko neurriak identifikatu dira.

Funtsezko alderdiek proiektuaren eragina saihesten edo murrizten lagunduko dute.

Batzuk zuzenean ezagutza eta erabilerari lotutakoak dira eta beste batzuk zeharkakoak, komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitzari zein elkarbizitzari lotuago daudenak. Komunitate bizitza osasuntsu batek erabilera bera hazten lagunduko du.

Euskararen ezagutzaren eta erabileraren bilakaera jakiteko adierazle nagusiak biztanle/langile/bisitari/erabiltzaile kopurua aldatzea, edota horien ohiturak aldatzea izango da. Kopuru hori aldatzea edota ohiturak aldatzea eremu horretan egingo diren esku hartzeen eraginez gertatuko da: kasu konkretu honetan etxebizitza, espazio publiko ireki eta ekipamenduen atalak bete dira.

Plana garatzerako orduan, hizkuntzaren alderdia ere aintzat hartzea funtsezkoa da. Hizkuntzarengan eragina izango duten mugatzaile bakoitzeko hirigintza garapenari zein hizkuntzari estuki loturiko funtsezko alderdiei buruz ere galdetzen da galdetegian. Helburua da, Plana garatzean, funtsezko alderdi horiek zeintzuk diren jabetzea eta ea plangintzak, egitasmoak berak horiek barne biltzen dituen baloratzea. Funtsezko alderdi batzuek ez dute zuzenean euskararen ezagutza eta erabilera bermatuko, baina bai lagunduko dute komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitza osasuntsuago baten. Izan ere, ezagutza eta erabilerarekin batera, komunitate bizitza osasuntsua izateak, lekuan lekuko hizkuntza-erabilerari eta -ezagutzari

eusten lagunduko dio. Eta alderantziz ere gertatzen da, alegia, erabilera indartzeak

komunitate bizitza ere indartu dezake.

Funtsezko alderdiei buruzko azterketan, honako eremu hauek kontuan hartu dira:

- Plan edo proiektu motaren ezaugarriei buruzkoak, edo planaren izaerari buruzkoak.
- Planaren edo proiektuaren denbora- eta espazio-dimentsioak.
- Kokapenari edo lekukotzeari buruzkoak.
- Planteatu diren hizkuntza-erabilerari buruzko irizpideen gainekoak.

ETXEBIZITZAK

Izaerari dagozkionak:

- Etxebizitzen batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoak izateko asmoa du planak, legeak ezartzen duen markoa oinarri hartuta. Etxebizitzen %75 babes ofizialeko eta tasatuek osatzen dute.
- Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du planak. Eremu berde zabala izango da etxebizitzen inguruan. Gainera, eremu berde eta ireki zabala egon dadin, hobetu egingo da planean aurreikusitakoa, etxe bloke batean pareta handia aurreikusten zelako.
- Irisgarritasuna kontuan hartu da. Igogailua egongo da eremura, eta oinezko ibilbide irisgarria.
- Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten dira etxebizitzetatik gertu, “auzo bihotza” deituriko gune zabal eta berdea aurreikusi da.

- Etxebizitza-eraikin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzeari dagokionez, orain arteko etxebizitza-tipologiak aurreikusi dira, lau solairu+atikoa.

Dimentsioari dagozkionak:

- Eraikuntza faseka egingo da, ahalik eta gehien ordenatu nahi baita etxebizitzaren eraikuntza, eskaera eta eskaintza orekatzeko asmoz.
- Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzea ez da dokumentu honen egitekoa, baina beste bide batzuetatik badago asmoa herritarrek bertan geratzeko aukera sustatzeko neurriak hartzeko: erroldak eskatuta, bestea beste.
- Ez da neurtu aurretik egindako etxebizitzek izan duten inpaktua. Dena dela, Sahatsa eremura bizitzera etorritako gehienak bertakoak direla adierazi da batzordean.

ESPAZIO PUBLIKO IREKIAK

Izaerari dagozkionak:

- Espazio publiko irekiei askotariko erabilera emateari dagokionez, dokumentu honi ez dagokio hori zehaztea, beraz, garrantzitsua izango da urbanizazio proiektuan gai honi dagozkionak aurreikustea eta zehaztea.

Lekukotzeari dagozkionak:

- Zona berde zabal bat aurreikusten da, eremuari ondo egokitzen zaiona.
- Eremu hau hiriguneko beste espazio publikoekin lotura izango du.
- Hilerria, tanatorioa, anbulatorioa eta eskola gertu daude.

EKIPAMENDUAK

Izaerari dagozkionak:

- Udal ekipemandu bat aurreikusi da eta beste eremu bat gordetzen da ekipamendu baterako. Komertziorako lokal bat ere gorde da.

Lekukotzea:

- Oinarrizko ekipamenduak gertu daude. Aldapa tarteko dago, baina irisgarritasuna bermatzeko neurriak aurreikusi dira.

Hizkuntza-erabilerari dagozkionak:

- Hizkuntza paisaiari lotuta, Udalak eskatuko dio eraikuntza enpresari euskara kontuan izateko. Dena dela, irizpideak ondo zehaztuta eta idaztea izatea komeni da.

Neurri aringarri eta osagarriak:

- Udalak badu euskara plana eta UEMako kide da. Dena dela, biztanle berrien etorrerarekin, aurreikusi beharko dira neurri aringarriak.

7. ONDORIOAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Hizkuntza inpaktuaren intentsitateari dagokionez, eragina garrantzia gutxikoa dela aurreikusi da, -35,5 puntukoa. Eraikuntza garaian ez da aurreikusi eragin nabarmenik, izatekotan hizkuntza paisaian gerta daitekeena, horregatik garrantzitsua izango da adi egotea. Langileei dagokionez, aurreko esperientziak kontutan hartuta, oro har, ez dute herriko jatetxeetan kontsumitzen, menuak garestiak direlako. Egunero joan-etorriak egiten dituzte lanera.

Etorriko diren biztanle berriei dagokionez, irismen dokumentuaren arabera, 600 bizilagun berrietatik 285 bizilagun erdaldunak izan daitezke. Ezagutzan eta erabileran izango duen eragina ertaina eta altua izan daitekeela aurreikusi da. Kontuan izan behar da familia bakar

batek eragin handia izan dezakeela hizkuntza ohituretan, eta ezagutzan izan daitekeen aldaketak erabileran eragin handiagoa izan dezakeela. Dena dela, aurreikuspena da bizitzera joango diren gehienak getariarrak izatea. Kontuan hartu behar da etxebizitzaren %75 babes ofizialeko eta tasatuek osatzen dutela eta aurreko esperientziak ikusita, etorri izan direnak bertakoak izan dira ehuneko 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. Etxebizitzan inguruko iragarkirik jarri behar izanez gero, eskualdeko/herriko komunikabideetan jartzea.
7. Herriko tabernari eta ostatuetako langileei hizkuntza irizpideen berri ematea. Langileak hara doazenean, lehen hitza euskaraz egiten jarrai dezaten animatzea.

Etxebizitzak egin ostean

8. Etxebizitzan erroldatzen diren herrira etorritako biztanle berriei udaleko euskara sustatzeko lan ildoetan sartzeko aukera eskaintzea, baita herri bizitzako hainbat egitasmoetara ere.
9. Euskara ez dakienik etorriko balitz, euskaraz ikasteko laguntzen berri ematea.
10. Kanpotik datozen pertsonen kasuan Getariako ezaugarrien berri ematea, baita herriak eskaintzen dituen aukera eta zerbitzuen berri ere. Horrekin batera euskararen presentziaz eta arnasmuneen garrantziaz hitz egitea.
11. Herritarrak ahalduntzeko programak abiatzea.

Ekipamendua egin ostean

12. Ekipamenedu publikoaren kudeaketarako hizkuntza irizpideak ezartzea.
13. Ekipamendu pribatua irekitzeko baimenak ematean, hizkuntza aholkularitza eskaintzea eta langileak euskaldunak izateko aholkua helaraztea.

JARRAIPEN BATZORDEA

Neurri zuzentzaile hauei jarraipena egiteko ELE Batzordea bilduko da urtean behin.



Getariako Udala



UDALERRI
EUSKALDUNEN
MANKOMUNITATEA

1. ERANSKINA

Irismen dokumentua



Getariako Udala



2. ERANSKINA.

Azterlana

PLANAREN/PROIEKTUAREN IRISMEN-DOKUMENTUA

EUSKO JAURLARITZA

HEZKUNTZA, HEZKUNTZA POLITIKA
ETA KULTURA SAIALA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN
POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y CULTURA

Planaren/proiektuaren izena:

“XVIII POTZUAGA-GAINA” HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO

Eragin eremua:

Gipuzkoa - Getaria

Teknikarien izenak:

GOIZANE ARANA AREXOLALEIBA

Batzordearen izena:

ELE batzordea

► Proiektuaren helburuak hauek dira:

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

Planak tokiko biztanle-kopuruan/egoera soziolinguistikoan izan dezakeen eragina neurtzeko irismen-dokumentua egitea eskatu dio Getaria(e)ko Udalak ELE batzordeari. Horregatik, plan horrek hizkuntza-inpaktuaren azterlana egiteko beharrik ote duen jakiteko beharrezkoak diren indizeen kalkuluak egin dira.

- **BIZTANLEAK:** Planaren bidez aurreikus daitekeen biztanle berrien kopurua 600 (e)koa da. Kalkulu hori egiteko kontuan hartu dira 200 etxebizitza eta aurreikusi da etxebizitza bakoitzera 3,00 pertsona etorriko direla bizitzera.



Hori oinarri hartuta, hauek izan dira indizeen emaitzak:

	Biztanleak
Euskararen proiektzio-indizea	-6,06
Hauskortasun-indizea	10,66
Hauskortasun indizearen eragina	0,00
Bilakaera indizea	-6,06
Bilakaera indize orokorra	-6,06

- **BIZTANLEAK: Bilakaera indizearen -6,06 puntuko emaitza aintzat hartuta**, hizkuntza inaktuaren azterlana egin behar dela jakinarazten dizuegu. Irismen-dokumentu hau planaren espedienteari gehituko zaio, balioa izan dezan.

Alkatearen sinadura

HARITZ ALBERDI
ARRILLAGA
2024/7/10

Teknikariaren sinadura

GOIZANE
ARANA
AREXOLA
LEIBA

Digitalki
sinatuta
norengandik:
GOIZANE
ARANA
AREXOLALEIBA

ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA HIZKUNTZA INPAKTUAREN AZTERLANA

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

DEPARTAMENTO DE CULTURA
Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA





1. PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA

PLANAREN SUSTATZAILEAK

ELE batzordea

PLANAREN HELBURUAK

Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna handitzea planteatzen da.



2. EBALUAZIO PROZESUA

IRISMEN DOKUMENTUA

2024ko martxoan eman zitzaion hasiera hizkuntza inpaktuaren prozedurari, irismen dokumentuarekin. Horretarako, proiektuaren oinarritzko informazioa jaso zen, eta udalerriko datuak aztertu ziren. Euskararen proiektzio indizea eta bilakaera indizea kalkulatu ziren, hauskortasun indizea aintzat hartuta. Txosten honen eranskinetan erantsi da irismen dokumentua.

HIZKUNTZA INPAKTUAREN AZTERLANA

Irismen dokumentuak aurreikusi zuen plan/proiektuak eragin negatiboa izango duela aukeratutako udalerrian, Getarian, eta, beraz, hizkuntza inpaktuaren azterlana egin da. Hori jaso da txosten honetan. Hiru urratsetan egin da: lehenik, hizkuntza eraginaren intentsitatea kalkulatu; bigarrenik, funtsezko alderdiak aztertu eta hobetzeko neurriak identifikatu; eta, azkenik, neurri zuzentzaileak proposatu.

4. IRISMEN DOKUMENTUA

Eragin linguistikoaren ebaluazioari hasiera emateko, 2024ko martxoan egin zen irismen dokumentua. Analisiak ondorioztatu zuen azterlana egin behar zela, planak eragin negatiboa izan baitezake.

Irismen dokumentu hori lantzeko, legerian ezarritako pausoak eman ziren, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak taxututako jarraibideak eta aplikazio informatikoak baliatuz.

GALDETEGI LABURRA

Planaren eraginari begiratuta, oinarrizko hiru galdera erantzun behar dira: biztanleen kopurua areagotuko ote den, bisitari gehiago erakarriko ote diren edo egoera soziolinguistikoan bestelako eraginik izango ote den. Plan/proiektu honen kasuan galdera honek du baiezko erantzuna.

Galdera	Bai / Ez	Azalpena
1.- Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanle kopuruan?	Bai	Etxebizitzak egitea aurreikusten da, 120 edo 200 etxebizitza, onartuko den alternatibaren arabera.
2.- Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan?	Ez	
2.1.- Bisitariak turismoari lotutakoak izango al dira?	Ez	
2.2.- Bisitariak azpiegitura edota zerbitzu bati lotutakoak izango dira? (hezkuntza, industria, kirola, merkataritza, osasuna, kultura...)	Ez	
3.- Planak/egitasmoak egoera soziolinguistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	Ez	

BILAKAERA INDIZEA

Aldagaia	Balioa
Biztanleak guztira	2.783
Euskaldunak-guztira %	81,53
Lehen hizkuntza euskara - guztira %	75,38
Etxean erabiltzen den hizkuntza guztira %	71,57
Euskara zerbitzua	Bai
Gizartean euskara sustatzeko plana	Bai
Faktorea bisitari kopurua	4,00
Faktorea euskaldunak	5,00
Faktorea lehen hizkuntza	5,00
Faktorea etxeko hizkuntza	5,00
Faktorea euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	10,66
Hiren eraginaren balioa	0,00
Euskararen proiektzio indizea	-6,06
Bilakaera indizea	-6,06
Txostena egin beharra	Azterlana bai

5.HIZKUNTZA INPAKTUAREN INTENTSITATEA

Behin ondorioztatuta planak eragin negatiboa izango lukeela, hurrengo urratsa da inpaktu horren intentsitatea kalkulatzeko. Horretarako, eragin linguistikoaren ebaluaziorako galdetegia baliatu da; helburua da eragina identifikatzea eta ebaluatzea, eta planak hizkuntza aldetik izan ditzakeen gabeziak sumatzea. Inpaktuaren intentsitatea kalkulatzeko, honako aldagai hauek izan dira kontuan:

Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza. Plana egingo den tokiko komunitatearen ohituretan izan daitezkeen aldaketak: aisialdia, espresio kulturalak, harreman moduak...

Tokiko euskararen ezagutza. Planaren eraginez udalerriko ezagutza tasa aldatuko den.

Tokiko euskararen erabilera. Planaren eraginez udalerriko erabilera tasa aldatuko den.

Hizkuntza paisaia. Zer ikusi edo entzun daitekeen, idatzizko eta ahozko elementuak.

Egitasmoaren komunikazioa. Kanpora begirako komunikazioetan nola jokatu den.

Euskarazko zerbitzuen eskaintza. Eremu berrian euskarazko eskaintza aldatuko den.

Ondorioztatu da plan/proiektuak honelako eragina edukiko duela.

Aldagaia	Balorazioa
Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza	0,00 - Eragin
Tokiko euskararen ezagutza	6,00 - Baxua
Tokiko euskararen erabilera	24,00 - Handia
Hizkuntza paisaia	0,50 - Eragin
Egitasmoaren komunikazioa	1,00 - Baxua
Euskarazko zerbitzuen eskaintza	4,00 - Baxua
GUZTIRA	35.5 - Garrantzi gutxikoa



AZALPEN OROKORRA

Tokiko euskararen ezagutza: Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzea etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da, beti ere, aukera dagoen heinean. Baina, gerta liteke, Getaritik kanpokoek erostea eta euskaldunak ez izatea. Gainera, hutsak geratuko diren etxeetara etor daitezke biztanle berriak. Dena dela, ez da espero aldaketa handirik.

Tokiko euskararen erabilera: Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo askota jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez dakitenak.

Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza: Etxebizitza berrien ondorioz ez da espero harreman sareak aldatzerik. Aldaketak oro har gertatzen ari dira herrian, baina ez da espero etxebizitza berriak izango direnik aldaketa horren eragile.

Hizkuntza paisaia: Etxebizitza eremu berriaren ondorioz ez da espero hizkuntza paisaian aldaketarik emango denik. Orain arteko egoera ez da aldatuko.

Euskarazko zerbitzuen eskaintza: Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

6.FUNTSEZKO ALDERDIEN AZTERKETA

Bigarren urrats modura, aztertu da planak jaso beharreko funtsezko alderdiak zertan diren. Eusko Jaurlaritzaren jarraibideak erabili dira analisi hori egiteko. Funtsezko alderdien galdetegia beteta, plana hobetzeko neurri batzuk identifikatu dira. Izan ere, funtsezko alderdi horiek lagunduko dute planaren eragina saihesten edo murrizten. Aldagai batzuk zuzenean daude lotuta euskararen ezagutzarekin eta erabilerarekin, eta beste batzuk zeharkakoak dira, komunitateari eta elkarbizitzari lotuagoak. Izan ere, herriko komunitate bizitza osasuntsu egotea lagungarri da erabilera hazteko. Alderantziz ere bai: erabilera hazteak areagotu egin dezake komunitatearen osasuna.

Planaren izaera. Planaren ezaugarriak egokiak ote diren euskararen garapen positiborako: etxebizitzaren tipologia, espazio publikoaren erabilera, garapen eredua.

Planaren dimentsioa, espazioan eta denboran. Euskarari nola eragingo dion planak ekarriko duen hazkundeak, garatzeko behar 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 analisisia.


Izaera

- * Etxebizitzaren batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoak al dira?

Bai - Egokituena izateko eskaintza egokiena. Gaur egun ez dago beste aukerarik.

- * Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du?

Bai - Berdetsua izatea nahi da. Hobetzeko neurriak hausnartzen ari da Udala, pareta saihesteko. Irigarritasuna kontuan hartu da. Igogailua egongo eremura, oinezko ibilbide irigarria egongo da.

- 
- * Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten al dira etxebizitzetatik gertu?

Bai - Aurreikusten dira. "Auzo bihotza" plaza kontzeptua.

- * Etxebizitza-erakin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzea aurreikusi al da?

Bai - Lau solairu+atikoa. Orain arteko etxebizitzaren tipologia

Dimentsioa

- * Herriaren hazkuntza jasagarria izatea jasotzen al da helburuen artean?

Bai - Eraikuntza faseka egingo da. Goiko legeek arautzen dute. Getaria azpitik dago. Kudeaketa dokumentua

- * Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzen da?

Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio. Baina badago asmoa beste bide batetik lantzeko.

- * Etxebizitzaren eraikuntza denboran luzatzeko neurriak jasotzen al dira?


Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio, baina asmoa badago.

Lekukotzea

- * Etxebizitzak herriko eremu ezberdinetan egitea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Ez dagokio

Dimentsioa

- 
- * Etxebizitza turistikoak eraikitzea aurreikusi bada horien proportzioari lotutako neurririk ezarri al da?

Ez dagokio - Dokumentu honi ez dagokio hori zehaztea. Etxebizitza libreen kasuan izan litezke. Besteak etxebizitza erabilera. Udalak badu asmoa arautzeko.

- * Aurreko urteotan (5-10 urte) etxebizitzak egin badira horien eragina neurtu da?

Ez - Ez da neurtu. Dena dela gazteak eta getariarrak dira joan dira azken etxebizitzapromoziora, oro har.

Lekukotzea

- * Etxebizitza turistikoak eraikitzea aurreikusi bada horien kokapenari lotutako neurririk ezarri al da? Adibidez, herri bizitzarako gune esanguratsuan ez egotea etxebizitza turistiko horiek, edo ohiko etxebizitza eskaintzarako egokia den lurzoruan ez eraikitzea

Ez dagokio - Ez dagokio

Etxebizitzaren inguruan eremu irekiak izango dira, eta horiek ere hartu dira aztergai.

Izaera

- * Espazio publiko irekiak erakargarriak, aise iristeko modukoak eta erabiltzeko modukoak bultzatzen al dira?


Bai - Espazio publiko irekiak eta berdegune zabalak eta zuhaitzak aurreikusi dira.

- * Oinezko sareak aurreikusi al dira?

Bai - Badaude

- * Espazio publikoen arteko harremana egotea kontuan hartu al da?

Bai - Aurreikusi da

- 
- * Espazio publiko irekiei askotariko erabilera ematea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Urbanizazio proiektuan zehaztu behar da

- * Espazio publikoetan adin nahasketa ematea aurreikusten al da? Haur zein helduek erabili ahal izateko guneak egotea?

Ez dagokio - Urbanizazio proiektuan zehaztu behar da

Dimentsioa

- * Tokiko beharretara neurritutako espazio publikoak aurreikusi al dira

Bai - Legea dago oinarrian

Lekukotzea

- * Ekimenak garrantzi naturala, historikoa edota kulturala duten lekuak babesten edo hobetzen al ditu?

Ez dagokio - Ez dago babestu beharreko ondarerik

- * Espazio publiko irekiak beste instalazio batzuk ditu inguruan, adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko komunitate-zentroak?

Bai - Hilerria, tanatorioa, anbulatorioa, eskola gertu, eskola aretoa, udal ekipamendua aurreikusi da.

- * Espazio publiko irekiak eremu askotan dispertsatzea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Ez dagokio, eremu bakarra antolatzen du planak.



Izaera

- * Ekimenak hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako oinarrizko ekipamenduen erabilera sustatzen al du?

Bai - Oinarrizko ekipamenduak gertu

- * Kultura, kirola, hezkuntza zerbitzuak eskaintzen dituen eraikinen kudeaketa publikoa izango al da?

Bai - Bat publikoa, bestea pribatua

- * Pribatua izanez gero udalarekin hitzarmenak egitea aurreikusten al da?

Ez dagokio - Hitzarmena ez, baina irekiera baimena emetarkoan hizkuntza aholkularitza ematea garrantzitsua izango da.

Dimentsioa

- * Tokiko beharretara neurriratutako ekipamenduak aurreikusi al dira?


Bai - Bai

Lekukotzea

- * Ekipamenduak beste ekipamendu osagarri batzuetatik gertu daude eta denen koordinazioa, eraginkortasuna eta gizarte-kohesioa ahalbidetzen duen sarea osatzen dute?

Bai - Ekipamenduak gertu. Aldapa tarteko, baina irisgarritasuna bermatzeko neurriak aurreikusi dira.

Dimentsioa

- 
- * Azken 5-10 urteotan ekipamenduak egin badira horien eragina neurtu da?

Ez - Zarautz jauregia.
Adinekoentzako apartamentuak.

Azkenik, aztertu da hizkuntzaren ikuspegitik zer neurri hartu diren plana gauzatzeari begira.

Hizkuntza irizpideak

- * Jardueraren/proiektuaren exekuzio faserako hizkuntza irizpideak ezartzea aurreikusi al da? hizkuntza paisaiari lotutakoak, langileen euskara ezagutzari lotutakoak, komunikazio hizkuntzari lotutakoak, hizkuntzaren erabilerari lotutakoak?

Bai - Udalak baditu irizpideak, jarraipena indartu behar da.

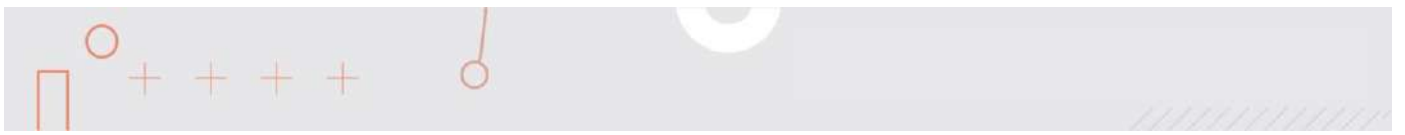
- * Jardueraren/proiektua garatu eta gero inguru berri horretarako hizkuntza irizpideak ezartzea aurreikusi al da? hizkuntza paisaiari lotutakoak, toponimiari lotutakoak, komunikazio hizkuntzari lotutakoak, hizkuntzaren erabilera eta ezagutzari lotutakoak...

Ez - Aurreikustea garrantzitsua izango da: kale izenak, plazaren izena

Neurri osagarriak

- * Kaltea murrizteko neurri osagarri edo aringarriak aurreikusi al dira? Etorri berriak euskalduntzeari begirakoak, etorri berrien integrazioari begirakoak, euskara planak garatzeari begirakoak, ziurtagiriak eskaintzea, itzulpen zerbitzuak, irizpideak betetzen ez direnerako isunak...

Ez - Euskara planaren bidez landu beharko da.



7. PROIEKTUAREN ONDORIOAK

8.ERANSKINAK

1. Komunitatearen kultur eta gizarte bizitza

ERAGINA: 0,00 - Eragin positiboa

2. Tokiko euskararen ezagutza

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 3,00

Asmoa da etxebizitzak faseka egitea, aukera egon dadin getariarrek eskuratzea etxebizitzak. Bertakoen eskaeraren eraberako eskaintza egin nahi da, beti ere, aukera dagoen heinean. Baina,

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** **Balioa:** 0,00

Euskaldunak ez direnen seme-alabek euskara ikasiko dute eta euskalduntzen joango dira. Dena dela, egongo dira euskara ikasiko ez duten helduak ere.

ERAGINA: 6,00 - Baxua

3. Tokiko euskararen erabilera

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Ertaina **Balioa:** 6,00

Etxebizitza berrietara bizitzera etorriko den gehiengoa Getariakoa edo askota jota ingurukoa izatea espero da. Dena dela, hutsik geratzen diren etxeetara etor daitezke kanpokoak eta tartean euskara ez

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Etxebizitza berriengatik ez da espero aldaketa handirik etor daitekeenik. Izatekotan hutsik geratuko diren etxeetara etor daitekezleelako euskara ez dakitenak.

ERAGINA: 24,00 - Handia

4. Hizkuntza paisaia

ERAGINA PROIEKTUA EGITEN ARI DEN ARTEAN

Eragin mugatua: eragin proiektua/plana garatuko den lekuan soilik nabarituko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 0,50

ERAGINA: 0,50 - Eragin positiboa

5. Egitasmoaren komunikazioa

ERAGINA PROIEKTUA EGITEN ARI DEN ARTEAN

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 1,00

Ez dago Udalaren esku, baina jarraipenerako aholkuak eman

ERAGINA: 1,00 - Baxua

6. Euskarazko zerbitzuen eskaintza

ERAGINA PROIEKTUA EGIN ETA GERO

Eragin mugatua: eragin proiektua/plana garatuko den lekuan soilik nabarituko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

ERAGINA DENBORAN ZEHAR

Eragin hedatua: eragina inguruko eremuetara ere hedatuko da

Eragin mota: - **Intensitatea:** Baxua **Balioa:** 2,00

Komertzio baterako aukera egongo da eta baliteke langileak ez izatea euskaldunak.

ERAGINA: 4,00 - Baxua

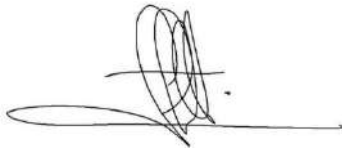
**MODIFICACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GETARIA REFERIDA AL
ÁMBITO “A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA”**

Marzo 2025

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

Se presenta seguidamente la nueva Norma Urbanística Particular refundida correspondiente al ámbito de Potzuaga-gaina que resulta de la modificación que se propone.


Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



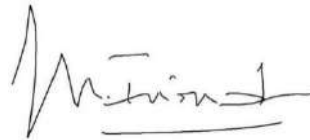
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Segurola Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

A.U. "XVIII – POTZUAGA-GAINA"

(Superficie: 29.489 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * 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.
- * Una vez unidas las calles Sahatsaga y Herrerieta mediante su ejecución anticipada por ocupación directa mediante los correspondientes convenios suscritos al efecto, se prevé el desarrollo del resto del conjunto del ámbito, incluida la adaptación propuesta para el encuentro de aquellas.
- * Ordenar un desarrollo residencial para cuya ejecución el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora propondrá la delimitación de dos o más unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.
- * Aumentar razonablemente la edificabilidad urbanística del ámbito en orden a favorecer la viabilidad de la iniciativa en la actual coyuntura.
- * Procurar el suelo preciso para su integración en el sistema general de espacios libres del municipio en una localización estratégica a modo de mirador junto al cementerio.
- * 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 a desarrollar en el área.
- * Dotar al ámbito de las condiciones de drenaje oportunas y de la mayor permeabilidad posible, y resolver las infraestructuras de servicios precisas para el nuevo desarrollo residencial, así como introducir medidas en materia de eficiencia energética.
- * Adaptar la delimitación del ámbito a la situación actual.
- * Concretar asimismo la ordenación pormenorizada del conjunto del ámbito.
- * Mejorar la continuidad en el ámbito del camino de Santiago.

A.U. "XVIII" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.2/XVIII** (Residencial de edificación abierta)..... **(Superficie: 26.080 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- Edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante:21.000 m²(t)
- Edificabilidad zonal (orientativa):.....0,805 m²(t)/m²
- Edificabilidad mínima con destino a VPPS:..... 11.385 m²(t)
- Edificabilidad mínima con destino a VPP tasadas:..... 4.140 m²(t)¹
- Edificabilidad máxima con destino a Viviendas libres:.....5.175 m²(t)
- Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios:.....300 m²(t)

- Edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante:
 - . Mínima:9.110 m²(t)
 - . Máxima:15.630 m²(t)

- Condiciones de uso:

· Las establecidas por el planeamiento general para las zonas globales A.2 Residenciales de Edificación Abierta.

* **ZONA E.1/XVIII** (S.G. Comunicaciones)..... **(Superficie: 1.675.-m²)**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

* **ZONA E.1/XVIII** (S.G. Espacios Libres)..... **(Superficie: 1.734.-m²)**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

¹ Contarán con un precio máximo de 1,4 veces el módulo como en promociones precedentes.

A.U. "XVIII" (Cont.)

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - La ordenación pormenorizada se precisa con ese rango en este documento.

- * Régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto:
 - Las condiciones precisas y definitivas del régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a promover.
 - El abono de los costes de ejecución del sistema general viario ya ejecutado no constituirá una carga del nuevo desarrollo, con la salvedad de cuanta resulta de los convenios suscritos al respecto.

- * Programa de actuación:
 - Dicho PAU se presentará en el Ayuntamiento en un plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva de este documento. En dicho PAU se concretará la programación subsiguiente para la ejecución del ámbito

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el ámbito y, en particular, las parcelas urbanísticas resultantes, se definen en el presente documento y se expresan gráficamente en el plano II.3.

- * Las parcelas urbanísticas identificadas podrán, a su vez, dividirse con ocasión de la formulación de los correspondientes proyectos de reparcelación siempre que se disponga de una parcela mínima de 200 m².

- * Régimen jurídico y condiciones de uso de la edificabilidad urbanística:
 - . Edificabilidad residencial (Protección Pública social): 11.385 m²(t).
 - . Edificabilidad residencial (Protección Pública tasada): 4.140 m²(t).
 - . Edificabilidad residencial (Libre): 5.175 m²(t).
 - . Edificabilidad terciaria: 300 m²(t).
 - . Edificabilidad garajes y usos auxiliares (bajo rasante): 15.630 m²(t).

A.U. "XVIII" (Cont.)

* Condiciones de edificación:

Se identifican tres parcelas residenciales, sin perjuicio de su ulterior división de acuerdo con el tamaño mínimo de parcela establecido.

- Parcela a.20.1
 - Edificabilidad urbanística:
 - . Sobre rasante:
 - Uso residencial para viviendas de protección pública social: 11.385 m²(t).
 - Uso residencial para viviendas de protección pública tasada: 4.140 m²(t).
 - Uso terciario en planta baja: 300 m²(t).
 - . Bajo rasante: 13.040 m²(t).
 - Edificabilidad física en planta baja: 300 m²(t).
- Parcela a.20.2
 - Edificabilidad urbanística:
 - . Sobre rasante:
 - Uso residencial libre: 3.450 m²(t).
 - . Bajo rasante: 1.808 m²(t).
- Parcela a.20.3
 - Edificabilidad urbanística:
 - . Sobre rasante:
 - Uso residencial libre: 1.725 m²(t).
 - . Bajo rasante: 782 m²(t).
- Parcela g.00.1
 - Edificabilidad física: 1 m²(t)/m² sobre rasante y 0,66 m²(t)/m² bajo rasante.

Las condiciones de edificación son, por otra parte, las determinadas en los gráficos referidos al ámbito de la presente Norma Particular, así como en el plano II.4. La identificación de los vados de acceso a garajes bajo rasante es orientativa.

Sobre una parte de la parcela a.20.1 se ordena una plaza previéndose para ello que sobre la planta de garajes bajo rasante se prevea un espacio con altura adecuada para facilitar la implantación de vegetación y el paso de infraestructuras de servicios.

A.U. "XVIII" (Cont.)

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación residencial:

- Perfil máximo de edificación: IV + ático/II
- Altura máxima de edificación (excepto áticos -+ 3,00 m.): 13,50 m.

Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en cada gráfico de esta Norma Particular para cada parcela.

* Condiciones de dominio y uso:

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al ámbito de la presente Norma Particular.

Las plantas bajas de la nueva edificación destinadas a usos comerciales podrán disponer en parte dicha superficie tanto para la ordenación de los portales y de los usos auxiliares precisos del uso residencial de las plantas altas (cuartos de aparcamiento de bicicletas y de instalaciones, trasteros...), como para la disposición de las rampas y los accesos a los garajes. No podrán disponer sin embargo para ello la edificabilidad física destinada a equipamientos.

Sobre la parcela a.20.1 se identifica un espacio sometido a servidumbre de uso público en el que se ordena la plaza, tal y como se recoge en el plano II.4.

Se identifican, además, las siguientes parcelas destinadas a dotaciones públicas:

- e.11.1:
Se corresponde con el sistema general viario.
Cuenta con una superficie de 1.675 m².
- e.12.1:
Se corresponde con las calles Akerregi, trasera de Akerregi, Herrerieta y Sahatsaga.
Cuenta con una superficie de 6.557 m².
- e.12.2:
Se corresponde con las calles Sahatsaga y de acceso al cementerio.
Cuenta con una superficie de 3.320 m².

A.U. "XVIII" (Cont.)

- f.20.1:
Se corresponde con el sistema general de espacios libres.
Cuenta con una superficie de 1.734 m².
- f.20.2:
Se corresponde con el parque ordenado en torno a la nueva plaza.
Cuenta con una superficie de 4.389 m².
- f.20.3:
Se corresponde con el espacio libre ordenado junto a la cuesta de Lormendi.
Cuenta con una superficie de 1.244 m².
- g.00.1:
Se corresponde con la parcela de equipamiento ordenada.
Cuenta con una superficie de 841 m².

El régimen general de aplicación a las tipologías de parcelas resultantes es el establecido en las vigentes Normas Subsidiarias.

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del ámbito, incluidas las correspondientes a la transformación del viario preexistente que permitan integrar adecuadamente el ámbito en el área urbana del municipio, constituyen cargas asignadas a la edificabilidad ordenada. Se excluye de la misma expresamente la obra ya ejecutada en el ámbito correspondiente a la conexión de las calles Herrerieta y Sahatsaga; no obstante, se estará al respecto de acuerdo con lo establecido en los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y algunos propietarios para la obtención anticipada de los terrenos a los que dichos convenios otorgan una compensación.
- * Se incluyen entre éstas aquella precisa para garantizar la accesibilidad universal, consistente en la implantación de un nuevo ascensor público en el ámbito; el soterramiento de la línea eléctrica aérea y la previsión de un nuevo centro de transformación; y, asimismo, la red de drenaje que garantice la adecuada recogida de las aguas en el lugar.
- * En el contexto del desarrollo y la ejecución de la ordenación planteada en la parcela a.20.1 se procederá a la urbanización en superficie de la plaza ordenada sometida a servidumbre de uso público.

A.U. "XVIII" (Cont.)

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION URBANÍSTICA

Dichas condiciones serán las que se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

Tal y como se recoge en el plano II.5, los terrenos del ámbito serán incluidos, a los correspondientes efectos, en un ámbito de actuación integrada en el que el PAU preverá dos o más unidades de ejecución.

Los titulares de esos terrenos, cualesquiera que sean, serán adjudicatarios de sus correspondientes derechos urbanísticos resultantes en ese ámbito y/o de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes, así como en los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y algunos propietarios para la ejecución anticipada de la conexión viaria de las calles Sahatsaga y Herrerieta ya ejecutada.

La ejecución y el abono de las obras de urbanización correspondientes a dicha conexión, ya ejecutadas, no se consideran cargas urbanísticas asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, si, en cambio, las correspondientes a su reajuste.

El PAU determinará el régimen de urbanización a promover en desarrollo de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con lo establecido en las mismas, así como en la legislación vigente en la materia.

Se prevé la actuación por el sistema de concertación sin perjuicio de que la Administración opte por otro sistema si no se interviene en plazo por parte de la iniciativa privada.

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este documento, sin perjuicio de su precisión en fases sucesivas (PAU y proyectos de reparcelación).

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales (viarío y espacios libres) se integra, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como, a posteriori, en las correspondientes unidades de ejecución.

A.U. "XVIII" (Cont.)

Se califican como disconformes con la ordenación urbanística todas las chabolas preexistentes en el ámbito. Se ilustran gráficamente en el plano II.5.

IV.- MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

- * Se habrán de considerar las medidas ambientales, así como el programa de vigilancia ambiental, recogidos en los apartados X y XI del Documento Ambiental Estratégico, que forma parte del plan, de acuerdo con lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental con fecha de 21 de mayo de 2024. Tienen función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística, y ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.
- * Los proyectos de urbanización se redactarán según lo dispuesto en el Estudio de Sostenibilidad Energética. En particular:
 - Preverán la implantación de instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y propulsados por energías alternativas.
 - Resolverán la gestión de los residuos generados por la construcción.
 - Preverán medidas de iluminación del espacio público energéticamente eficientes, evitando asimismo la contaminación lumínica.
 - Implantarán los aparcamientos de bicicletas en el espacio público previstos.
- * Los proyectos de urbanización dispondrán la ordenación del arbolado a prever en la alineación de las calles y en los parques y plaza, cumpliendo el estándar de aplicación y de forma que se garantice la ordenación de un refugio climático en respuesta al riesgo de eventuales olas de calor como medida a prever ante el reto del cambio climático.
- * Los proyectos de urbanización incorporarán las medidas precisas para propiciar la máxima permeabilidad posible e incorporarán sistemas de drenaje sostenible.
- * Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta las siguientes directrices:
 - En materia de abastecimiento de agua:
 - 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.

A.U. "XVIII" (Cont.)

- Bocas de riego:
 - Todas las bocas de riego dispondrán de contador.

- Red de Fecales:
 - 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.
 - Las 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:
 - Para el dimensionamiento se tendrá en cuenta el contenido del Estudio Pluviométrico del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV, según el cual las isomáximas de precipitación en este 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.

- Directrices Generales:

La ejecución de los proyectos 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.

- * Los proyectos de urbanización eliminarán las barreras urbanísticas.

- * Los proyectos de urbanización incorporarán 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.

- * Para los proyectos de edificación de las nuevas edificaciones se recomienda con carácter general la incorporación de instalaciones renovables.

A.U. "XVIII" (Cont.)

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del ámbito del litoral y, en consecuencia, el hecho de que el ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia (500 metros) del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y sus modificaciones, tal y como se ilustra en el plano II.1.

Serán de aplicación las condiciones asociadas a la condición del ámbito como zona acústica residencial reflejadas en el plano II.7.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Se incluye en el Catálogo el trazado del camino de Santiago que atraviesa el ámbito en la modalidad de elemento catalogado con la categoría de Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 66/2022, de 24 de mayo, de modificación del Decreto por el que se califica como Bien Cultural calificado.

En el plano II.8 se identifica su trazado y en el plano II.11 se ilustra orientativamente la nueva acera prevista para el tránsito de peregrinos por el ámbito.

VII.- GRÁFICOS.

- Parcela a.20.1: Gráficos 1, 2.1 y 2.2.
- Parcela a.20.2: Gráficos 1 y 2
- Parcela a.20.3: Gráficos 1 y 2

VIII.- CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA.

La propuesta es conforme con lo dispuesto expresamente en el artículo 15.b del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, tal y como se justifica en el informe-liquidación que se recoge en el anejo 10 de la memoria de este documento:



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA  RASANTE PROYECTADA

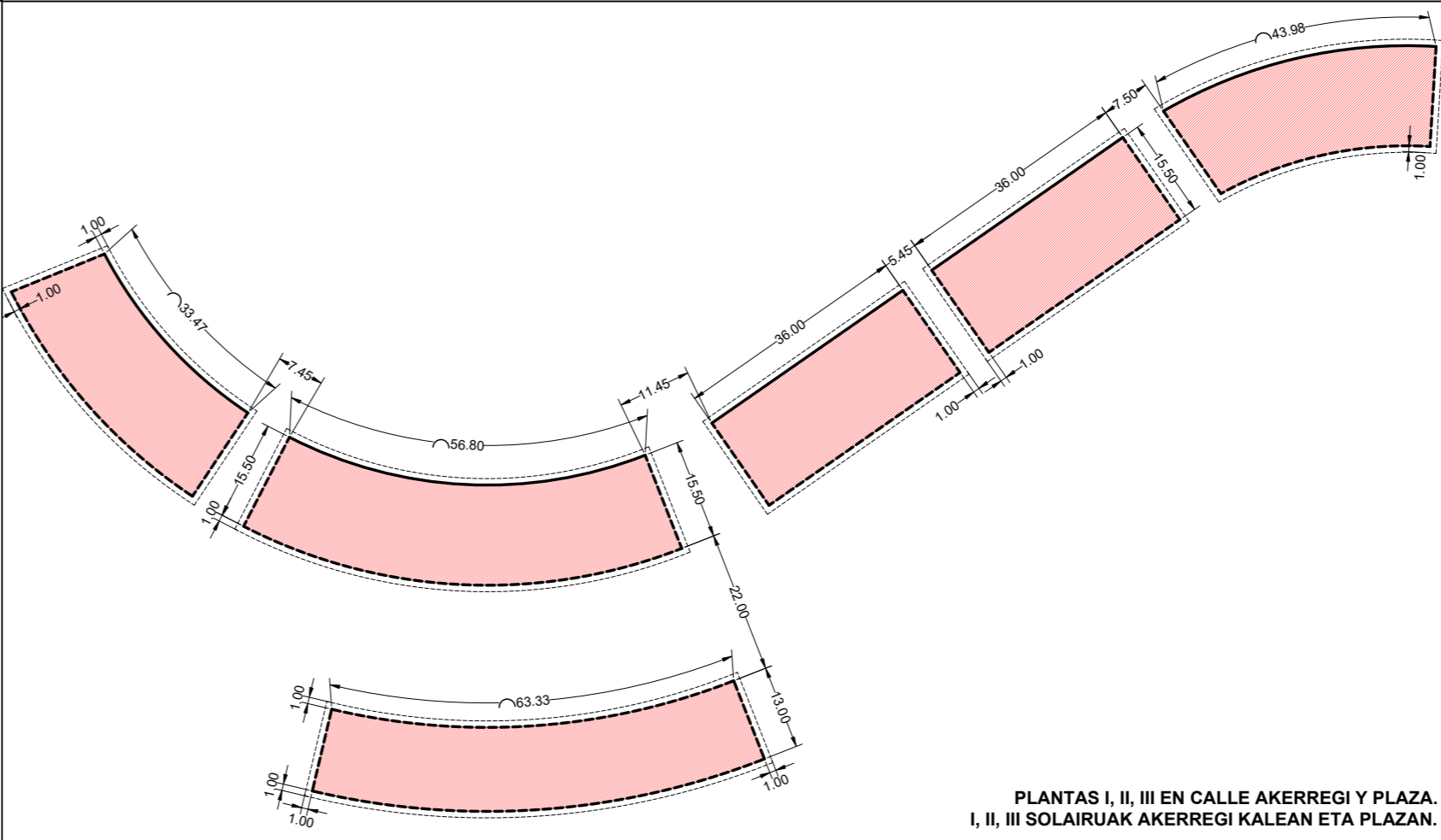
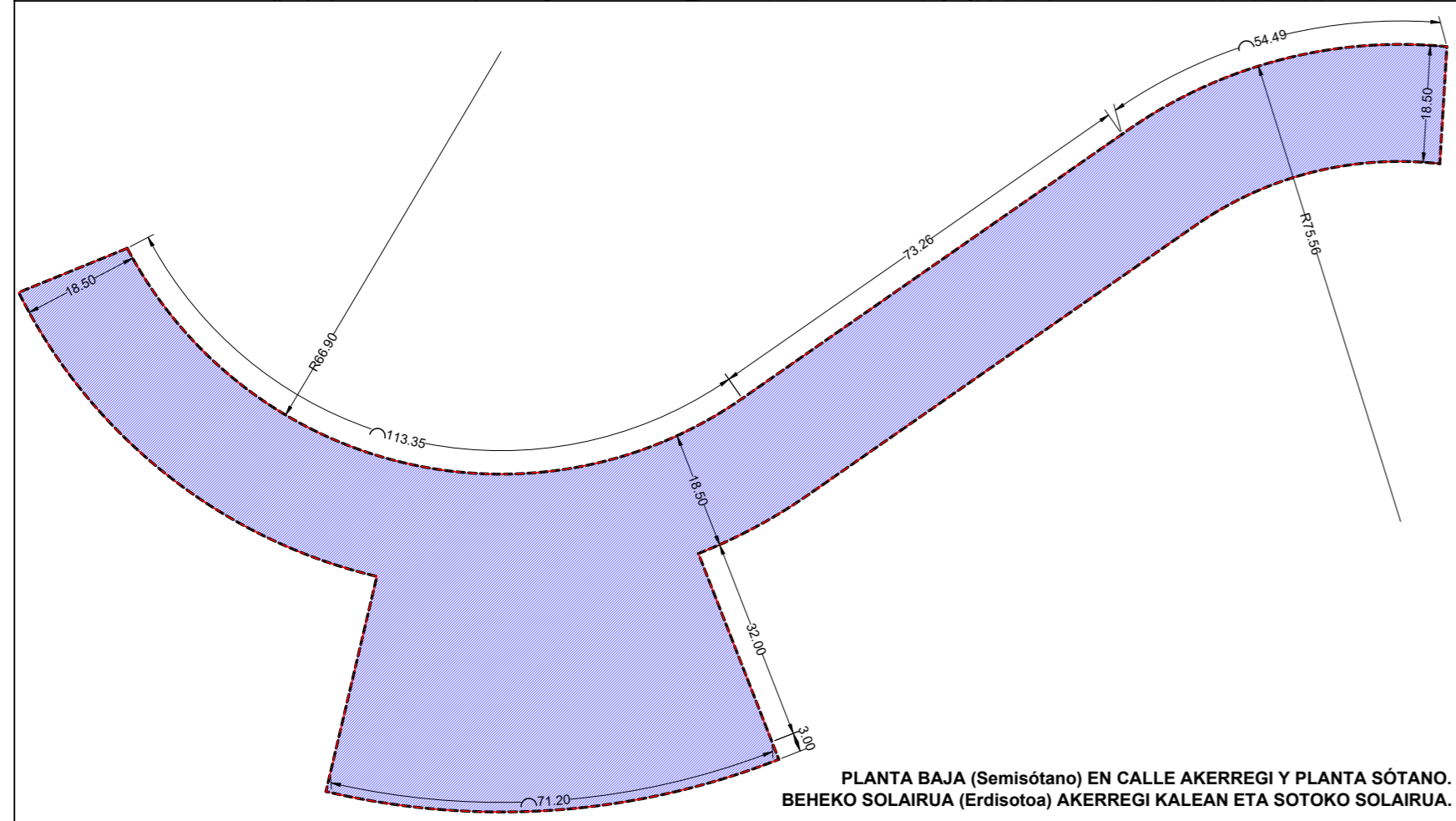
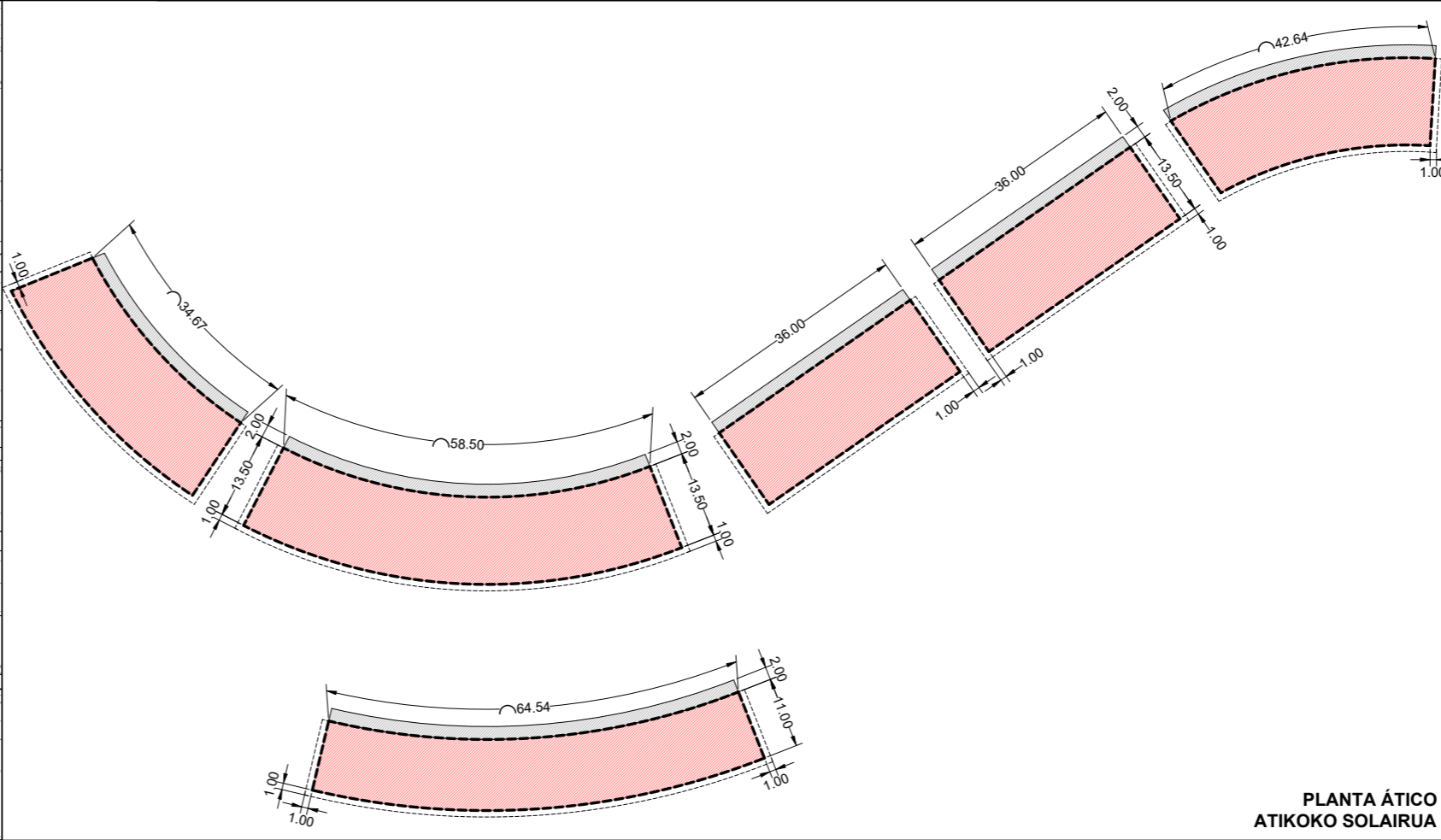
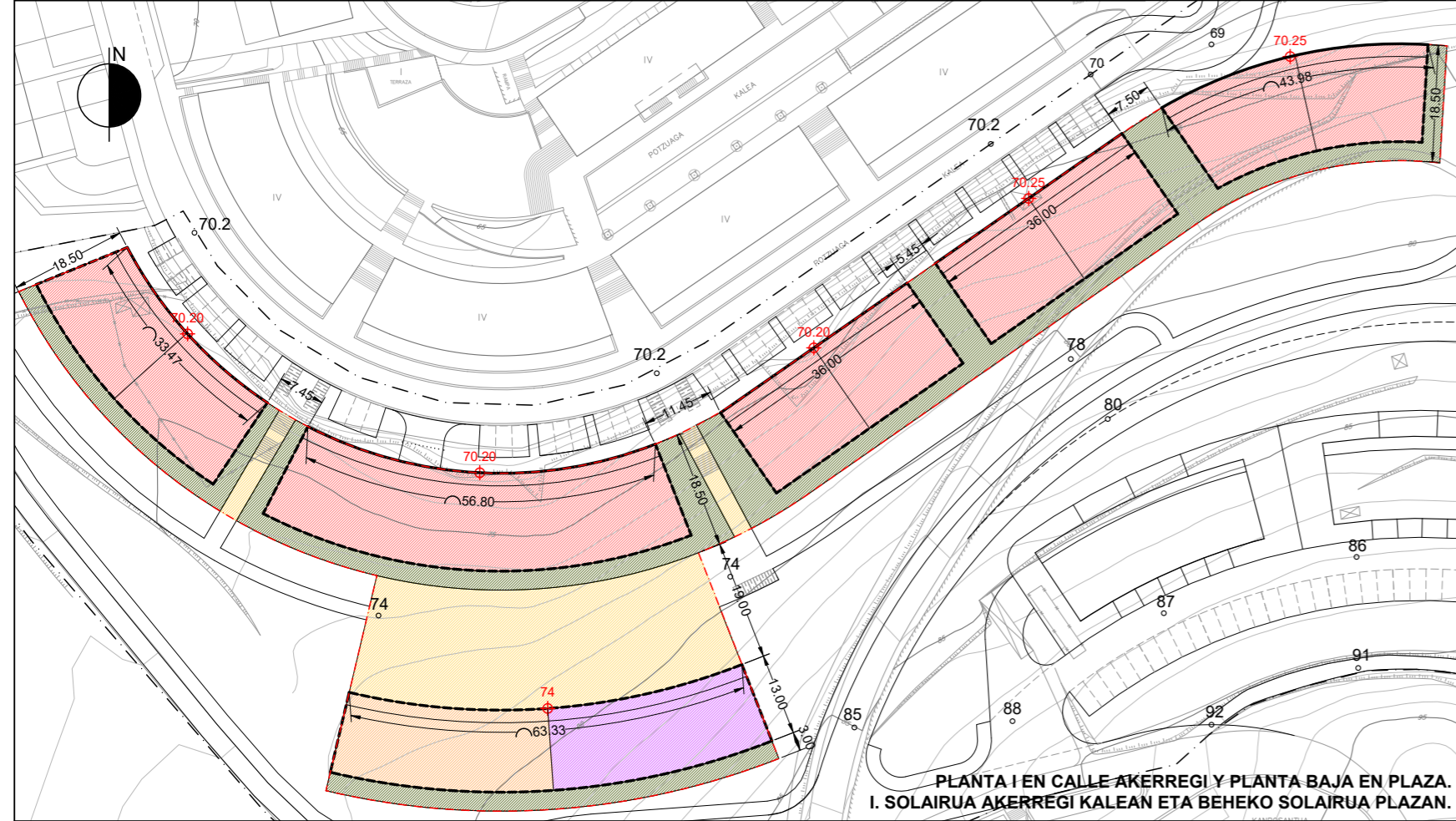
AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
a.20.1

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564151.241	4794532.536
2	564168.442	4794539.533
3	564265.853	4794515.743
4	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



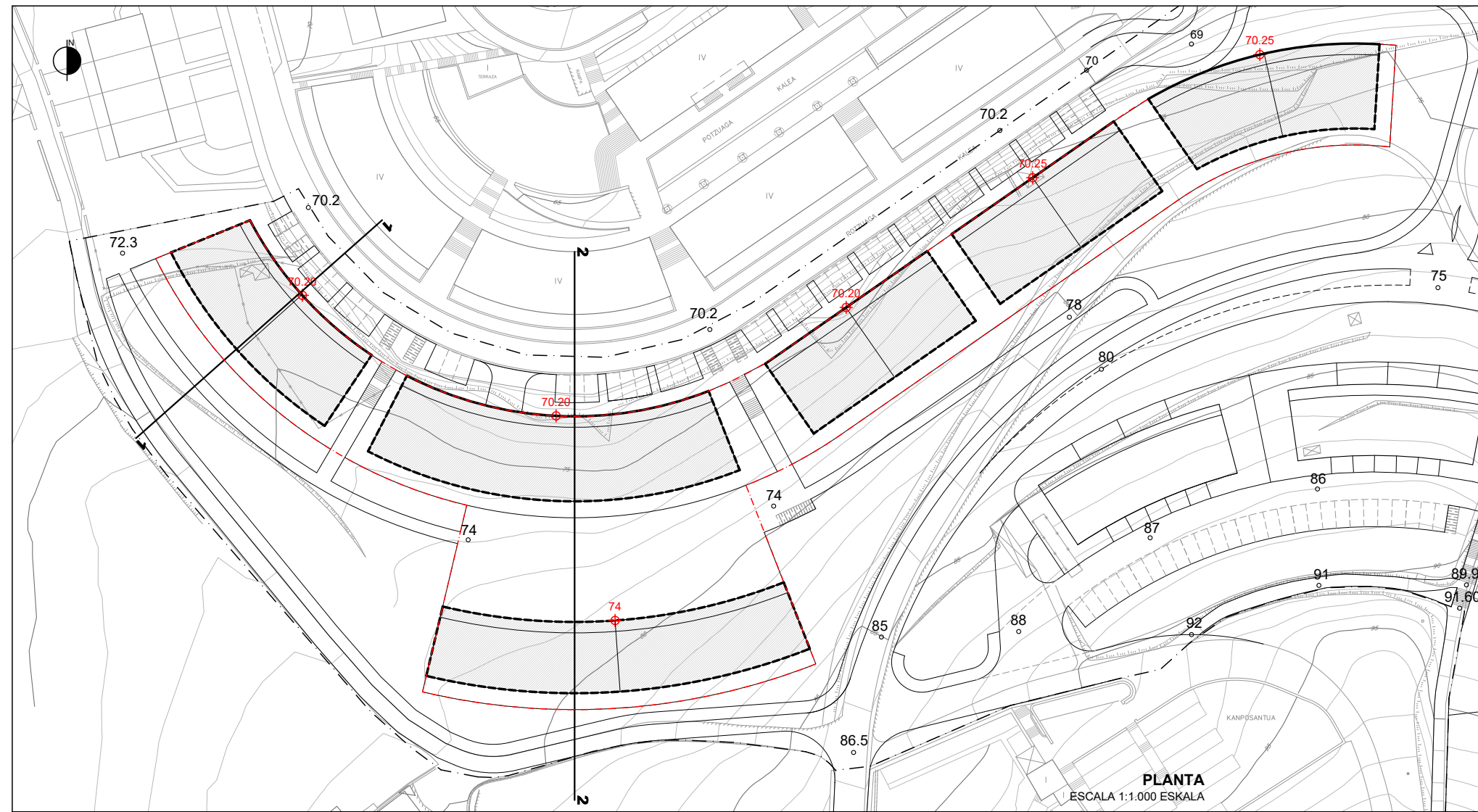
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y
 ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
 IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA
 ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



**AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
 a.20.1**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOIA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**GRÁFICO 2.1 GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK
 ESCALA 1:1.000 ESKALA**



AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
LURZATIA/ PARCELA
a.20.1

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

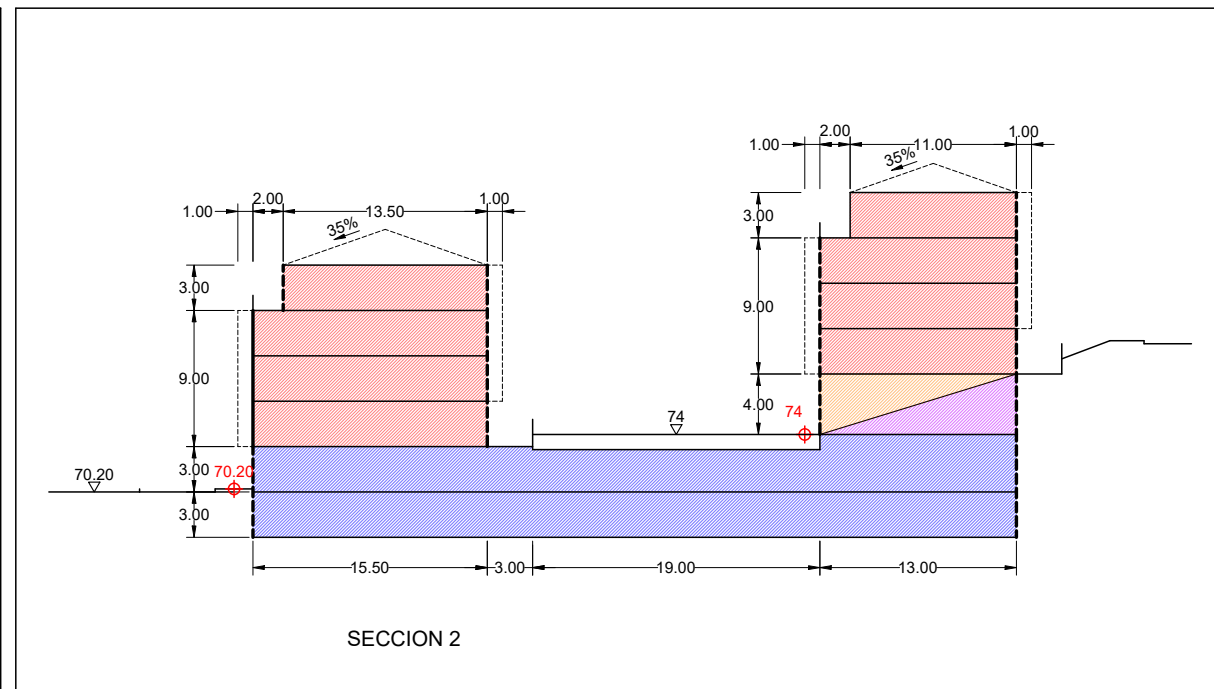
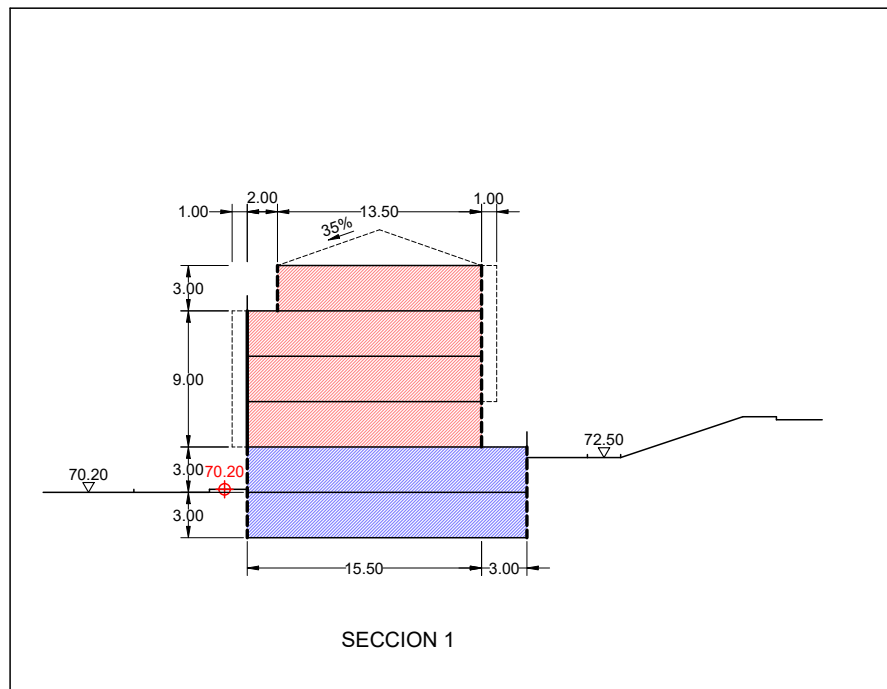


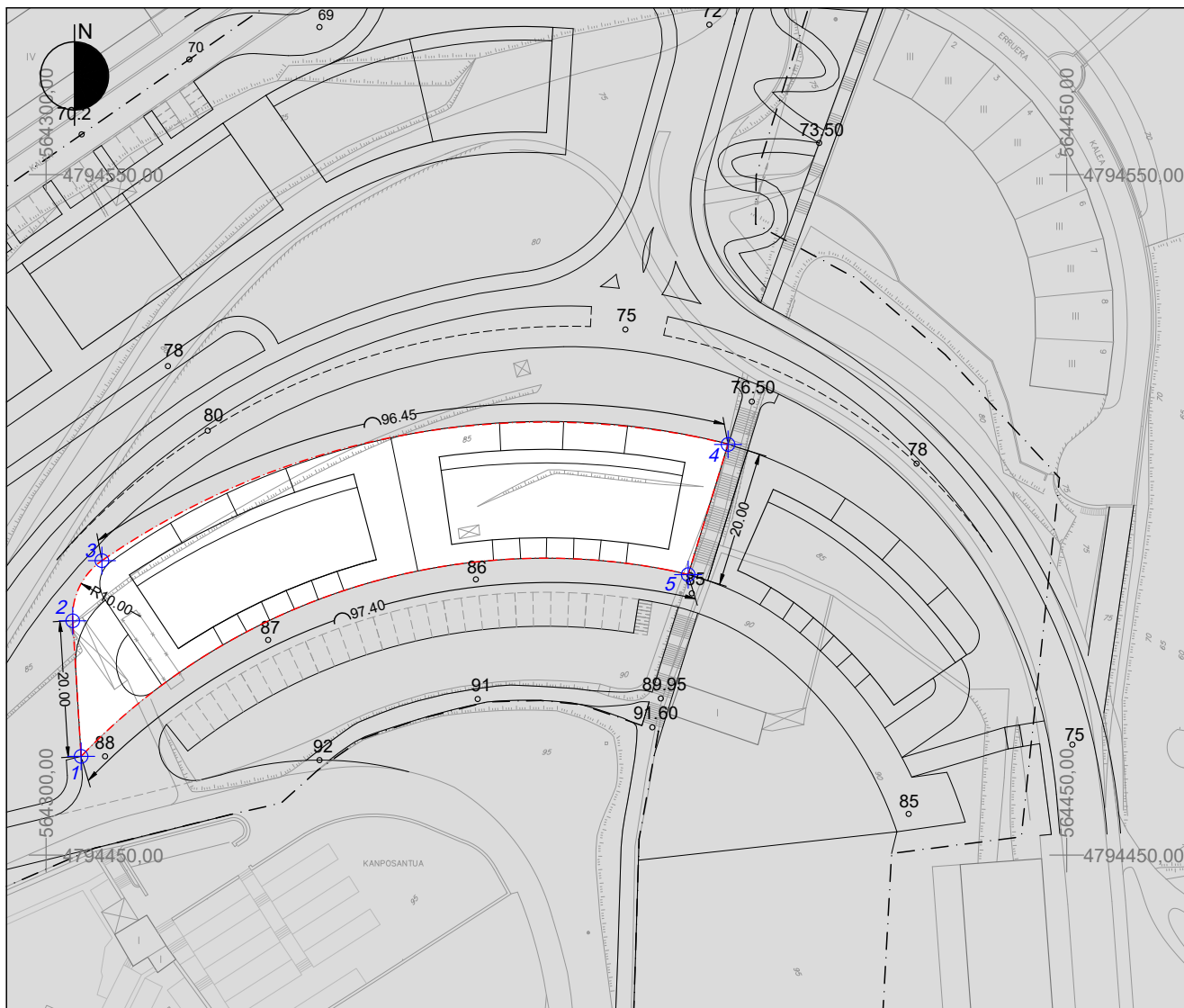
GRÁFICO 2.2 GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILTE ETA JABETZA BALDINTZAK. SEKZIOAK
 ESCALA 1:500 ESKALA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA



LURZATIA/ PARCELA

a.20.2

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA



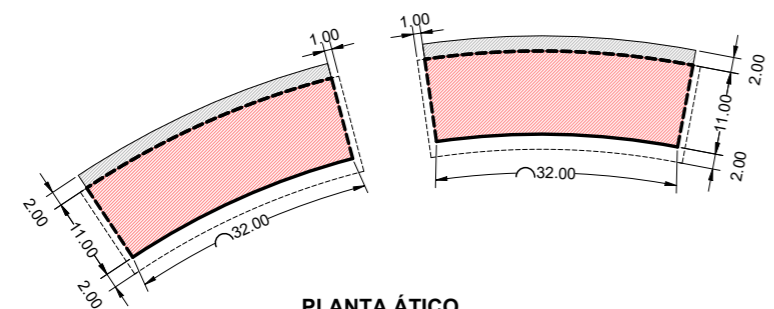
ESCALA 1:1.000 ESKALA

LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA  RASANTE PROYECTADA

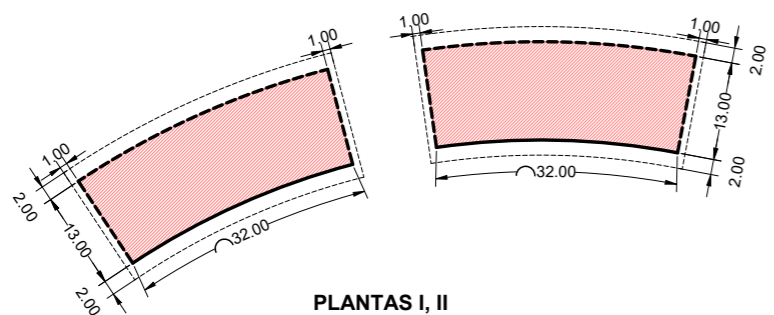
PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564305.149	4794464.505
2	564303.917	4794484.428
3	564308.205	4794493.266
4	564400.230	4794510.344
5	564394.368	4794491.213

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

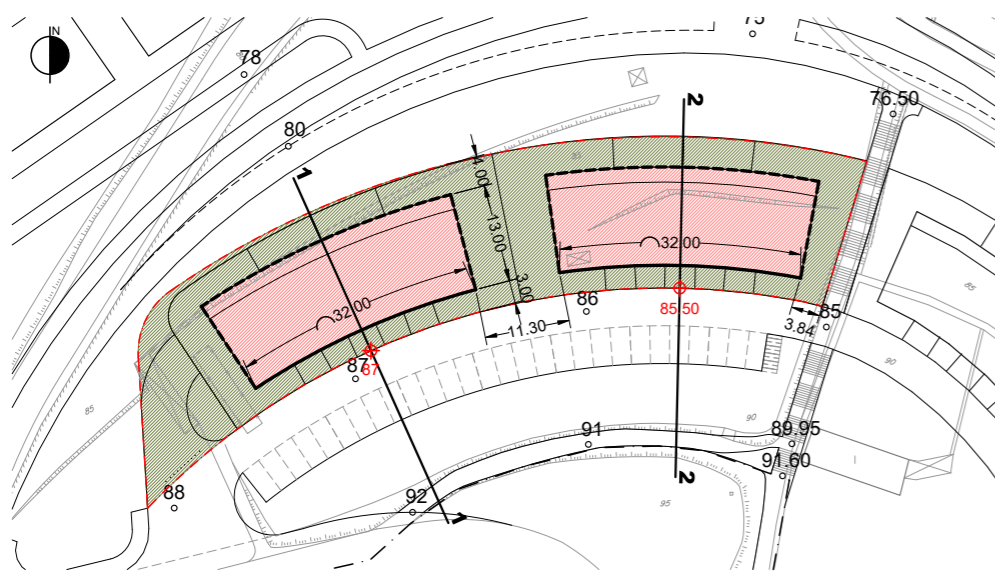
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



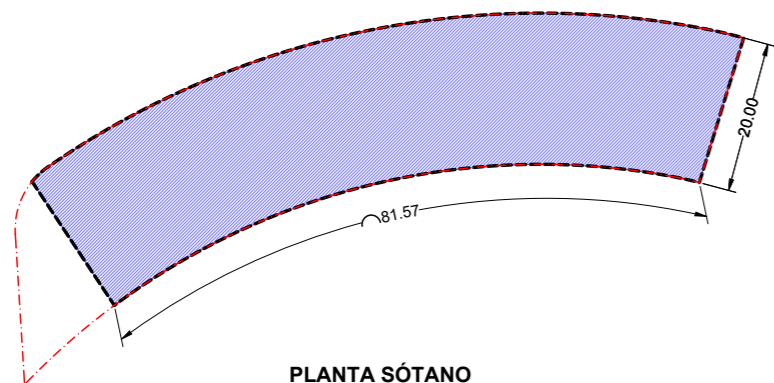
PLANTA ÁTICO
 ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
 I, II SOLAIRUAK

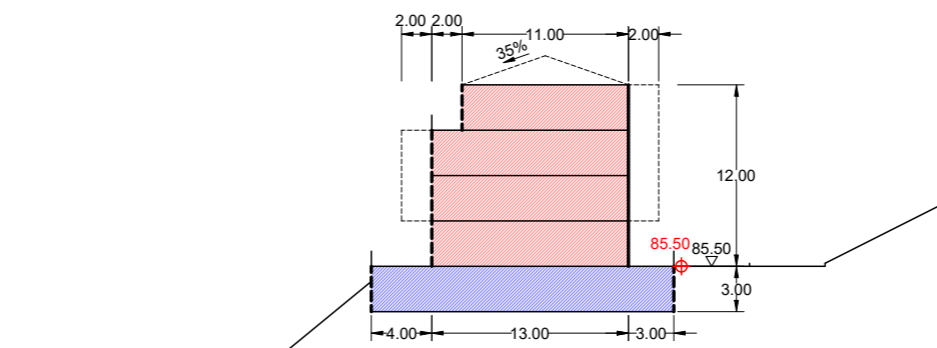


PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA



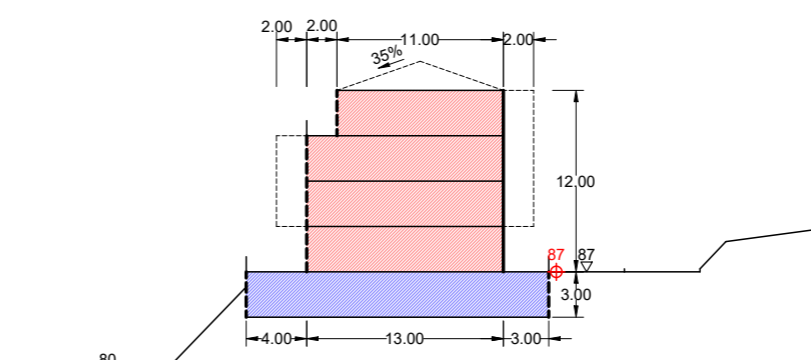
PLANTA SÓTANO
 SOTOKO SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 2
 2 SEKZIOA

75.50



SECCION 1
 1 SEKZIOA

80

ESCALA 1:500 ESKALA

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
LURZATIA/ PARCELA
a.20.2

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN KOKAPENA POSIBLEA		LOCALIZACIÓN POSIBLE DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA. BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

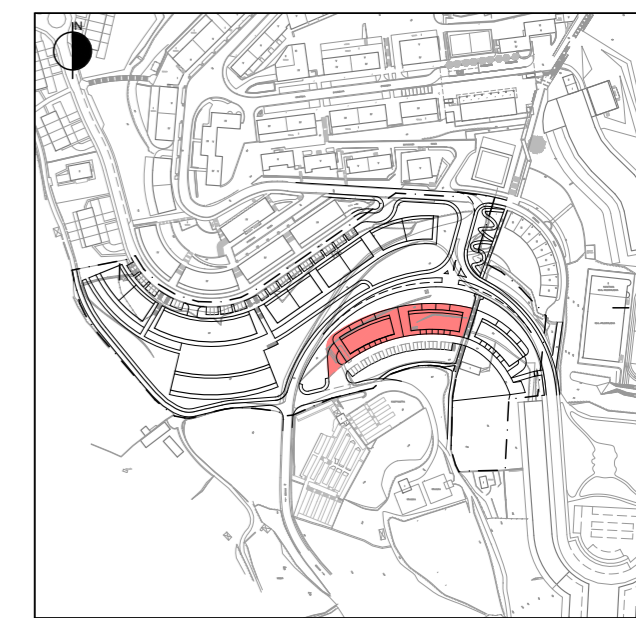
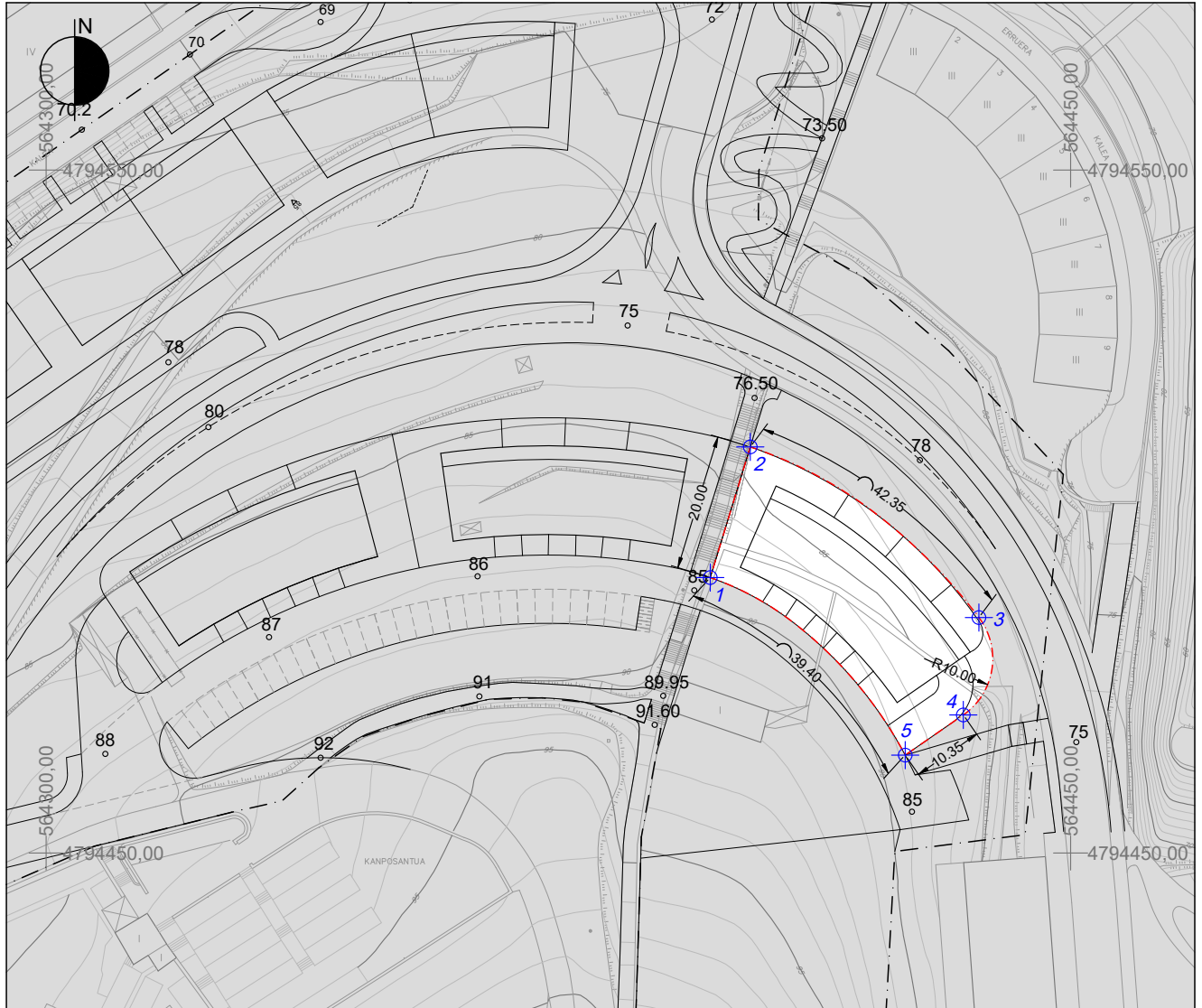




GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
PLANTAS Y SECCIONES.
ERAIKITZE, ERABILITZE ETA JABETZA
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU. XVIII VIII POTZUAGA-GAINA
 LURZATIA/ PARCELA
a.20.3

ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZATIA
 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LURZATIAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
 PROIEKTATUTAKO SESTRA  RASANTE PROYECTADA

PUNTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	564397.236	4794490.334
2	564403.098	4794509.465
3	564436.572	4794484.477
4	564434.288	4794470.219
5	564425.783	4794464.334

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

Documento 3

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN”

ÍNDICE

I.-	Objeto de este documento.....	1
II.-	Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.....	1
III.-	La adjudicación de la edificabilidad urbanística.	1
IV.-	Las proyección, ejecución y abono de las obras previstas.....	2
V.-	La cesión de terrenos dotacionales públicos y la obtención de los terrenos precisos.	2
VI.-	La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.....	2

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística planteada en este plan para el ámbito afectado por él, así como su programación, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- * La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- * La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- * Las obras públicas y de urbanización y la distribución de las obligaciones de su abono y ejecución.
- * La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención correspondientes.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de la propuesta de ordenación planteada en Potzuaga-gaina se vincula a la modalidad de una actuación integrada, si bien será con ocasión de la concreción del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora cuando se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar y, en particular, las unidades de ejecución correspondientes.

No obstante, el Plan dispone que estas sean, al menos, dos.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

La edificabilidad urbanística ordenada se corresponde con la establecida para el ámbito de Potzuaga-gaina que se concreta en 21.000 m²(t) sobre rasante, además de la autorizada bajo rasante.

La adjudicación de la edificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este plan se adecua a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Así, corresponderá toda ella a la propiedad del ámbito, sin perjuicio de que un 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito de ejecución, libre de cargas de urbanización, deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento. Se tendrán en cuenta en este contexto los seis convenios suscritos entre el Ayuntamiento y diversos propietarios del ámbito que se han adjuntado como anejos de la memoria del plan.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS PREVISTAS.

1.- La proyección y la ejecución de las obras de urbanización previstas se adecuará a los siguientes objetos y criterios.

- Serán objeto de los correspondientes proyectos de urbanización a promover, previéndose a priori que dicha promoción se aborde desde la iniciativa privada. Se extenderá fuera del ámbito para la adecuación de las rasantes precisas.
- Serán ejecutadas en su totalidad por la promoción del ámbito.

2.- El abono de las obras de urbanización previstas.

El abono de los costes de las cargas de urbanización resultantes de la ejecución del ámbito corresponderá a la promoción del mismo, estando libre de cargas de urbanización la edificabilidad objeto de cesión al Ayuntamiento antes referida.

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS Y LA OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS PRECISOS.

En desarrollo de la ordenación propuesta resultan parcelas calificadas como dotaciones públicas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Getaria, debidamente urbanizadas. Se trata del viario (calzadas, aparcamientos, aceras, itinerarios peatonales...), de los espacios libres generales y locales (jardines, plazas...) y de las parcelas de equipamiento resultantes.

Será asimismo objeto de cesión gratuita el local de planta baja que el plan destina al uso de equipamiento público con su estructura y cierres ejecutados.

La adjudicación de dichas parcelas resultantes será formalizada en los correspondientes proyectos de reparcelación.

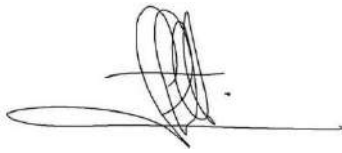
VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

- * Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del ámbito de Potzuaga-gaina en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de esta modificación de NNSS.
- * Aprobación de los Proyectos de Urbanización del ámbito de Potzuaga-gaina en los plazos que se determinen en el PAU referido.
- * Aprobación de los Proyectos de Reparcelación del ámbito de Potzuaga-gaina en los plazos que se determinen en el PAU referido.

- * Ejecución de las obras de urbanización en los plazos que se determinen en el PAU referido.
- * Inicio de las obras de edificación en los plazos que se determinen en el PAU referido.

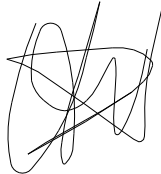
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-

Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Documento 4

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

“4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA”

ÍNDICE

I.-	Objeto del documento.	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica.	1
III.-	Coeficientes de ponderación de usos y valor residual.	1
IV.-	Las obras de urbanización y su valoración.	4
V.-	Memoria de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico.	5

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objetivo de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este plan.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Algunas de esas premisas son concretamente las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

III.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y VALOR RESIDUAL.

La intervención propuesta establece una nueva edificabilidad urbanística sobre rasante de 21.000 m²(t), de los que 300 m²(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 m²(t).

Así, 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales (alrededor de 110 unidades) y 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas (alrededor de 40 unidades para las que se preverá un precio máximo de 1,4 veces el módulo como en promociones precedentes), mientras que los restantes 5.175 m²(t) se corresponden con viviendas libres (alrededor de 50 unidades). Al tratarse de viviendas con una media de 100 m²(t) las viviendas contarán con un tamaño medio de alrededor de 75 m²(út.).

Se prevé adicionalmente la correspondiente dotación de garajes y anejos de las viviendas bajo rasante. Se consideran a estos efectos 9.110 m²(t) de los que 3.300 m²(t) se prevén destinar a garajes de viviendas de protección social, 1.200 m²(t) a garajes de viviendas tasadas, y 4.610 m²(t) a garajes de precio libre.

A los efectos de determinar los coeficientes de ponderación de usos se realiza seguidamente, con estos criterios, la siguiente aproximación, sin perjuicio de los coeficientes que se precisarán en su momento en los proyectos de reparcelación.

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección pública social (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general en venta):

* Precio base de venta:	1.808,53 €/m ² (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	100 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,33):	75,00 m ² (útil)/viv.
* Valor total de venta: (1.808,53 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14) + (15 x 1))	155.714 €.
* Valor medio en venta:	1.557,14 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	1.000 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(1.557,14 / 1,30) - 960]:	237,80 €/m²(t).
Se utiliza un valor K de 1,30 como consecuencia de la tipología edificatoria prevista.	
* Valor máximo de repercusión del suelo y de la urbanización (Máx. 20% del precio de venta): Se cumple.	311,42 €/m ² (t).

B.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda tasada (VT):

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	100 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,33):	75 m ² (útil)/viv.
* Valor medio en venta:	
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	2.634,03 €/m ² (t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	2.400 €/m ² (t).
* Valor total de venta:	240.000 €.
* Coste de construcción:	1.075 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(2.400 / 1,40) - 1.060]:	654,28 €/m²(t).
Se utiliza un valor K de 1,40 como consecuencia de la tipología edificatoria prevista.	
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% de 2.634,03): Se cumple	658,51 €/m ² (t).

C.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre:

* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	100 m ² (t)/viv.
- Superficie útil (índice de conversión: 1,33):	75 m ² (útil)/viv.
* Precio total de venta:	320.000 €/viv.
* Valor medio en venta:	3.200 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	1.100 €/m ² (t).
* Repercusión del suelo y de la urbanización: [(3.000 / 1,40) - 1.160]:	982,85 €/m²(t).

D.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso terciario:

* Precio de venta:	1.000 €/m ² (t).
* Coste de construcción (Cc):	500 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(1.000 / 1,40) - 400]:	314,28 €/m²(t).

E.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas protegidas (sociales o de régimen general).

* Precio base de venta (€/m ² (útil):	0,4 x 1.808,53
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	602,84 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	325 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(602,84 / 1,30) - 375]:	88,72 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta): Se cumple:	120,56 €/m ² (t).

F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas tasadas.

* Precio base de venta (€/m ² (útil):	0,28 x 2.634,03
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	885 €/m ² (t).
- Máximo posible (conforme a criterios legales):	885 €/m ² (t).
- Determinado en este Plan (inferior al anterior):	700 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	400 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(700 / 1,40) - 400]:	100,00 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta): Se cumple.	221,25 €/m ² (t).

G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:

* Valor medio en venta:	800 €/m ² (t).
* Coste de construcción:	400 €/m ² (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización: [(800 / 1,40) - 425]:	146,42 €/m²(t).

Todo ello responde a lo dispuesto en la Orden de 30 de junio de 2022.

Resultan de ello los siguientes coeficientes de ponderación:

USO Y RÉGIMEN ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL ESTIMADO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ADOPTADO
VPPS	237,80	1,00
VPPT	654,28	2,75
VL	982,85	4,00
Comercial	314,28	1,30
Garajes VPPS	88,72	0,37
Garajes VPPT	100,00	0,42
Garajes Libres	146,42	0,60

Ello da lugar a un valor residual total de:

- VPPS:	11.385 x 237,80 =	2.707.353
- VPPT:	4.140 x 654,28 =	2.708.719
- VL:	5.175 x 982,85 =	5.086.248
- Comercial:	300 x 314,28 =	94.284
- Garajes VPPS:	3.300 x 88,72 =	292.776
- Garajes VPPT:	1.200 x 100 =	120.000
- Garajes Libres:	4.610 x 146,42 =	674.996

TOTAL 11.684.376 euros

IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

1.- Introducción.

La relación de las actuaciones y obras planteadas a valorar estimativamente se corresponde con la ejecución de las obras de urbanización de Potzuaga-gaina, incluidos los honorarios y otros gastos correspondientes.

No se incluye la ejecución ya realizada de la conexión de las calles Sahatsaga y Herrerieta, sin perjuicio de que la solución adoptada exige la alteración del encuentro de ambas.

2.- Las obras de urbanización de Potzuaga-gaina.

De acuerdo con la ordenación propuesta para el ámbito, cabe ordenar en el lugar alrededor de 200 nuevas viviendas (alrededor de 110 de protección pública sociales -VPPS-, 40 de protección pública tasadas -VPPT- y 50 libres -VL-) de alrededor de 100 m²(t) de media (75 m² útiles).

La intervención contempla la urbanización de la totalidad del ámbito, incluida la implantación de las infraestructuras de servicios y, en particular, de las acometidas precisas.

Se prevé así la pavimentación o tratamiento superficial del viario y de los espacios libres y zonas verdes ordenados, así como la mejora y/o sustitución de las redes de servicio precisas, incluido el soterramiento de la red eléctrica y la previsiblemente necesarias instalación de un nuevo centro de transformación.

Habrà de hacerse especial atención al tratamiento en buena parte permeable del suelo y al drenaje, así como a la disponibilidad de presión en la red de abastecimiento de agua.

En una primera aproximación, sin perjuicio de cuanto se precise en su momento en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y, seguidamente, en los proyectos de urbanización, se estiman a priori los siguientes costos de urbanización.

* MOVIMIENTOS DE TIERRA correspondientes a la urbanización.	
P.A.:	400.000 €.
* URBANIZACIÓN DE SUPERFICIE.	
Tratamiento superficie dura y blanda, incluso arbolado, drenaje, alumbrado y mobiliario.	
19.859 m ² x 200 €/m ² =	3.971.800 €
* ENERGÍA ELÉCTRICA: Soterramiento de línea aérea y nuevo C.T.	
P.A.:	400.000 €.
* ASCENSOR PÚBLICO.	
P.A.:	250.000 €.
* TOTAL E.M.	5.021.800 €
* TOTAL E.M. + 19% GG y BI (sin IVA)	5.975.942 €

A dicho coste habrán de sumarse los honorarios de planes y proyectos y demás gastos.

V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

1.- Introducción.

En atención a lo establecido en el RDL 7/2015 (art. "22.5"), la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Así, de conformidad con lo indicado en este plan, sus propuestas conllevan, entre otros objetivos, la previsión de un desarrollo residencial en Potzuaga-gaina.

En ese contexto y a los efectos de la elaboración de esta Memoria económica, los parámetros urbanísticos de referencia son los relacionados con, por un lado, la realidad actual y, por otro, la propuesta urbanística-ambiental-funcional resultante de este plan.

2.- Las inversiones derivadas de las propuestas y la generación de ingresos suficientes.

De acuerdo con cuanto precede, sin perjuicio de la oportuna concreción más precisa de las soluciones a adoptar en la urbanización, resulta que la inversión a realizar en materia de urbanización es de cerca de 6 millones de euros de ejecución por contrata sin IVA, cuantía que, comparada con el valor residual obtenido (11,7 M€) supone alrededor de la mitad del mismo, a la vez que, descontados los gastos de honorarios, registro y otros da lugar a un valor del suelo razonable en la actual coyuntura.

Ello muestra que la actuación resulta viable, independientemente de los recursos necesarios para la ejecución de la dotación de equipamiento que corresponderá al Ayuntamiento concretar mediante sus presupuestos o la formulación de los oportunos convenios con otras administraciones y organismos, además de los compromisos adquiridos.

Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Seguroza Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-

Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

Documento 4

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

“4.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

ÍNDICE

I.-	Objeto del documento.	9
II.-	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	9
III.-	Capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública.	9

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

En este documento se evalúa la capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública, respondiendo a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que establece en su artículo 31.1.f) el deber de incluir una "Memoria de sostenibilidad económica" en los planes urbanísticos que deben someterse a evaluación conjunta ambiental.

Se valora también el impacto en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

II.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

En primer lugar, se aborda la segunda cuestión apuntada.

Se advierte que la propuesta no afecta sensiblemente a la actividad productiva en el municipio. En este contexto cabe señalar que se reduce la edificabilidad destinada a locales comerciales (de 500 m²(t) a 300 m²(t)), si bien se aumenta la edificabilidad física con destino a equipamientos en 300 m²(t), compensándose ambos.

III.- CAPACIDAD PÚBLICA DE MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y EL IMPACTO DE SUS AFECCIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Por otra parte, en relación con las actuales obligaciones de mantenimiento del espacio público del suelo urbano las propuestas del plan conllevan el aumento de las dotaciones públicas de viario y espacios libres en los siguientes términos:

- 7.367 m² en espacios libres.
- 7.183 m² en viales.

Supone una superficie adicional a la actualmente utilizada de 14.550 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento medio de un espacio libre y del viario, se estima un coste unitario de 2 €/m²/año y resulta un coste anual adicional estimado de 29.100 €/año.

Por otra parte, será con ocasión de la elección de los equipamientos concretos a implantar en el ámbito cuando se analizará su sostenibilidad económica. El plan se limita a ofrecer esa posibilidad.

A su vez, han de considerarse los nuevos ingresos que resultan del desarrollo de la iniciativa en materia de IBI, IAE, IVTM, tasas por saneamiento de aguas, prestación de servicios de saneamiento y de recogida de basura, vehículos de tracción mecánica, etc.

Así, a estos efectos se estiman unos valores medios de 75, 125 y 150 euros por año para la recaudación en concepto de IBI referido a las nuevas viviendas de protección social, tasadas y libres respectivamente que resultan.

En materia de canon y/o tasas por los servicios de agua, saneamiento y basuras cabe estimar por otra parte unos ingresos municipales anuales adicionales de 80 € /año por nueva vivienda.

Todo ello sin perjuicio de su más precisa concreción a lo largo del procedimiento. En consecuencia, resulta:

a.- IBI correspondiente a usos residenciales:

110 x 100 = 8.250 €/año

40 x 125 = 5.000 €/año

50 x 150 = 7.500 €/año

TOTAL = 20.250 €/año


b.- Tasas por servicios.

200 x 80 = 16.000 €/año

Resulta un ingreso anual adicional estimado en 36.250 euros por año.

De acuerdo con todo ello, los ingresos estimados derivados del IBI y de las tasas por los servicios de agua, saneamiento y basuras son, en sí mismos, superiores a los costes de mantenimiento de las nuevas dotaciones resultantes del plan, por lo que la actuación no supone un déficit y/o saldo negativo para la hacienda pública municipal.

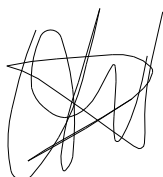
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



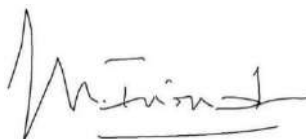
Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Segurola Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-

Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com

**MODIFICACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GETARIA REFERIDA AL
ÁMBITO “A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA”**

Marzo 2025

Documento “6. RESUMEN EJECUTIVO”

INDICE

I.-	Objeto de este resumen.	1
II.-	Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.	1
III.-	La situación actual del ámbito, el régimen urbanístico vigente y las modificaciones planteadas en el plan.	1
IV.-	Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del plan.	3
V.-	Afecciones derivadas del plan en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.	3
VI.-	Documentación gráfica.	4

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referido a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria referida al ámbito de Potzuaga-gaina de la que forma parte, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en las que se mencionan en el epígrafe II siguiente.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado, en los términos y con el alcance indicados en él.

II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito objeto de esta modificación en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente.

A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.3 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

III.- LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO, EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS EN EL PLAN.

1.- Situación actual.

El ámbito objeto de la Modificación de NNSS se localiza inmediato al área urbana Getaria, al sur de la misma.

El ámbito “XVIII Potzuaga-gaina” no acoge edificación alguna, con la salvedad de alguna chabola. Atraviesan el ámbito la calle Herrerieta y la reciente extensión de la calle Sahatsaga hasta aquella, y, en sus bordes, se advierte asimismo la existencia de la calle Akarregi y de los accesos enfrentados al cementerio y a la bodega Ulacia. El resto del territorio, su mayor parte, se encuentra destinado a usos rurales. Cuenta con una superficie de 29.489 m².

Su delimitación y actual situación se ilustran en los planos de información de este documento.

2.- Régimen urbanístico vigente.

De acuerdo con la Norma Urbanística Particular de las NNSS municipales vigente para el ámbito, éste cuenta en la actualidad con 28.487 m², de los que 4.552 m² se califican como sistema general viario y 23.935 m² como zona residencial de edificación abierta. Complementariamente, 1.002 m², que ahora se incorporan al ámbito, se califican como zona agroganadera y de campiña.

La edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente es de 12.534 m²(t), de los que 500 m²(t) se destinan a usos terciarios, lo que supone que cabe ordenar en el ámbito del orden de 120 nuevas viviendas de una media de alrededor de 100 m²(t). Así, 6.619 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales y 2.407 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas, mientras que los restantes 3.008 m²(t) se corresponden con viviendas libres.

3.- Objetivos, criterios y propuestas del plan.

La delimitación del ámbito objeto de la modificación de las NNSS responde a los siguientes objetivos y criterios:

- Procurar, en la actual coyuntura, una solución viable, así como sostenible e integrada en el paisaje, para el desarrollo del ámbito de Potzuaga-gaina.
- Aumentar, al efecto, la edificabilidad urbanística del ámbito y reajustar las cargas urbanísticas.

Las propuestas del plan conllevan las siguientes modificaciones:

- Reajustar puntualmente el límite del ámbito para adecuarlo a la traza del actual camino que configura su límite oeste, y consolidar la clasificación del conjunto como suelo urbanizable.
- Precisar la calificación global del ámbito para adaptarla al nuevo trazado viario previsto.
- Aumentar la edificabilidad residencial ordenada en 8.666 m²(t).
- Reducir en 200 m²(t) la edificabilidad en materia de locales comerciales.
- Concretar la edificabilidad bajo rasante con destino a garajes y usos auxiliares de las viviendas.
- Aumentar la dotación del sistema general de espacios libres municipal en 1.734 m².

- Precisar la ordenación pormenorizada.
- Ordenar una parcela de equipamiento de 841 m² y un local con este destino de 300 m²(t).

- Obtener nuevos espacios con destino a espacios libres e itinerarios peatonales de carácter local (6.316 m²).

- Concretar las condiciones de gestión.

- Integrar cuanto ha resultado de las evaluaciones ambiental y lingüística, así como de la participación ciudadana.

La ordenación no demanda obras de infraestructuras significativas. Las nuevas condiciones de zonificación global se ilustran en el plano II.2 a los efectos de su comparación con la situación actual (plano I.3).

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN.

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del plan es el aumento de la edificabilidad urbanística, a la vez que se incorpora la ordenación pormenorizada.

Se complementa con:

- El reajuste puntual del trazado viario y la respuesta a las medidas en materia de accesibilidad universal.

- La previsión de medidas para favorecer la permeabilidad y el drenaje del suelo.

Dichas alteraciones se ilustran gráficamente con la comparación de los planos I.2 y II.2.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

Se califican en situación de disconformes con la ordenación las chabolas preexistentes.

En este contexto, de acuerdo con el marco legal de aplicación, la aprobación inicial del plan conllevará, entre otros extremos:

- * La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito objeto de la misma (planos I.1 y II.1).

- * Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- * Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este plan urbanístico.

VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Cuanto se describe en el presente resumen ejecutivo se ilustra gráficamente en los planos del plan a los que se ha hecho referencia expresa.

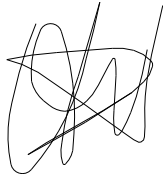
Donostia/San Sebastián, marzo de 2025



Santiago Peñalba Garmendia
Arquitecto Urbanista



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Carmen Segurola Lázaro
Geógrafa y Máster en Estudios Ambientales



Mikel Iriondo Iturrioz
Abogado

Con domicilio en camino de Portuetxe, 63-3º A en Donostia-San Sebastián -CP 20018-
Teléfono 943224208 - E-mail: santi@emeseme.com