

**GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO « XVIII. H.E. POTZUAGA-GAINA»
EREMUAREN LEHENTASUNEZKO JARDUKETAKO OINARRIZKO PROIEKTUA**

GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO «XVIII. HE. POTZUAGA-GAINA»
EREMUAREN LEHENTASUNEZKO JARDUKETAKO OINARRIZKO PROIEKTUA

A DOKUMENTUA. «MEMORIA»

2026ko IRAILA / SEPTIEMBRE de 2026

SUSTATZAILEA / PROMOTOR
GETARIAKO UDALA

IDAZLEAK / REDACTORES	
Olatz Mercader Etxabe	Gaizka Perosterena Arregui
Abokatua / Abogada	Arkitektoa / Arquitecto

GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO «XVIII. HE. POTZUAGA-GAINA» EREMUAREN LEHENTASUNEZKO JARDUKETAKO OINARRIZKO PROIEKTUA

A DOKUMENTUA. «MEMORIA»

AURKIBIDEA

1.	Justifikazio-memoria, hauek jasotzen dituenak: bete egiten dela indarrean dagoen araudia eta egiturazko antolamenduaren helburu eta zehaztapen lotesleak, erabilera berrien ezarpena eta haien paisaia-integrazioa.	1
1.1.	Justifikazioaren xedea eta irismena	1
1.2.	Lehentasunezko jarduketaren egokitzapen juridikoa	1
1.3.	Hirigintza-aurrekariak eta eremuaren egoera	2
1.4.	Interes publiko kualifikatua: babes publikoko etxebizitzaren eskaerari erantzutea, funtsezkoa baita herrian errotzeko eta herriak bizirik irauteko	4
1.5.	Indarrean dagoen araudia eta etxebizitza babestuen estandarrak betetzea ..	7
1.6.	Erabilerak ezartzea, antolamendu xehatua eta paisaia integratzea	9
1.6.1.	Erabileren ezarpena	10
1.6.2.	Eraikuntza-antolamendua	11
1.6.3.	Ingurumen-baldintzen lotura	11
1.6.4.	Paisaia-integrazioa eta hiri-ertzaren tratamendua	12
1.6.5.	Uren babesa, iragazkortasuna eta drainatzea	13
1.6.6.	Azpiegitura berdea, klima-egokitzapena eta ingurumen-arriskuak ..	14
1.6.7.	Energia-jasangarritasuna, mugikortasuna eta argiteria	14
1.6.8.	Donejakue bidea eta kultur ondarea	15
1.6.9.	Irisingarritasun unibertsala eta hirigunearekiko lotura	15
2.	Zonakatzeari eta eraikuntzari buruzko zehaztapenak, osagarri gisa aplikatu beharreko ordenantzak identifikatuta.	16
2.1.	Hirigintza-zehaztapenen hierarkia eta aplikazio-ordena	17
2.2.	Sailkapena eta mugaketa	17
2.3.	Zonakatze globala	17
2.4.	Bizitegi-zonaren eraikigarritasuna eta erabilera-araubidea	18
2.5.	Zonakatze xehatua	19
2.6.	Bizitegirako lurzatiaren baldintzak	19
2.7.	Bizitegi-eraikuntza arautzeko parametroak	20
2.8.	Beheko eta sestra azpiko solairuen baldintzak	21
2.9.	Zuzkidura-lurzatiak	22
2.10.	Baldintzatzaile gainjarriak	22
2.11.	Osagarri gisa aplikagarriak diren ordenantzak eta araudia	23
2.12.	Sektoreko araudi osagarria	23
2.13.	Azken zehaztapena	24
3.	Urbanizazio-obraen zehaztapenak eta aurrekontuaren zenbatespena	24
3.1.	6/2025 Legeak sartutako araubidera egokitzea	24
3.2.	Urbanizazio-obraen xedea eta irismena	25
3.3.	Obren irismen materiala	26
A.	Lur-mugimenduak eta luraren prestaketa	26
B.	Bideak, mugikortasuna eta irisingarritasun unibertsala	26
C.	Plaza eta espazio libre publikoak	26
D.	Hornidura, saneamendua eta drainatzea	27
E.	Energia, argiteria eta telekomunikazioak	27

F. Ingurumenean eta paisaian integratzea eta Donejakue bidea babestea ..	27
3.4. Urbanizazio-faseak eta egikaritze-unitateak.....	27
3.5. Ingurumen-ebaluazioa eta horren jarraipena	28
3.6. Aurrekontuaren hasierako zenbatespena	28
4. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa eta antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoaren txostena eguneratzea.....	29
4.1. Hirigintzako premisak eta premisa ekonomikoak	30
4.2. Eragin-balioak eta haztapen-koefizienteak	31
4.3. Urbanizazio-kostuak	32
4.4. Jardueraren bideragarritasun ekonomikoa	34
4.5. Jasagarritasun ekonomikoaren txostenaren eguneratzea.....	35
4.5.1. Ekoizpen-erabileren gaineko eragina	35
4.5.2. Mantentze-lanen udal-kostuak	35
4.5.3. Udalaren diru-sarrerak	36
4.6. Udal Ogasunerako balantzea	37
4.7. Ondorioa	37
5. Lurzatien kudeaketa, programazioa, esleipena eta likidazio-kontua	38
5.1. Kudeaketa- eta programazio-araubidea	38
5.2. Jarduketaren eraikigarritasun haztatua	38
5.3. Udalaren partaidetza hirigintza-gainbalioetan	39
5.4. Udal-partaidetzaren balio ekonomikoa	39
5.5. Amaitutako etxebizitzetan gauzatzea	40
5.6. Irabazizko lursailen esleipena	41
5.7. Behin-behineko hirigintza-karga	42
5.8. Behin-behineko likidazio-kontua	44
6. Ordezko bizitokia emateak, lehendik dauden okupazioak eta ingurumen-dokumentua	45
7. Ondorioa	45
I. eranskina. Aurkeztutako finken erregistroko informazioa	47
Laburpen-taula	48
Ekarritako 1. finka (421. erregistro-finka)	50
Ekarritako 2. eta 8. finka (570. erregistro-finka)	54
Ekarritako 3. eta 7. finka (84. erregistro-finka)	58
Ekarritako 4. finka (395. erregistro-finka)	66
Ekarritako 5.1. finka (164. erregistro-finka)	71
Ekarritako 5.2. finka (147. erregistro-finka)	75
Ekarritako 6. finka (396. erregistro-finka)	78
Ekarritako 9. finka (633. erregistro-finka)	83
Ekarritako 10. finka (725. erregistro-finka)	90
Ekarritako 11. finka (14. erregistro-finka/)	94
Ekarritako 12. finka (422. erregistro-finka)	98
Ekarritako 13. finka (1.960. erregistro-finka)	102

A DOKUMENTUA. «MEMORIA»

- 1. Justifikazio-memoria, hauek jasotzen dituenak: bete egiten dela indarrean dagoen araudia eta egiturazko antolamenduaren helburu eta zehaztapen lotesleak, erabilera berrien ezarpena eta haien paisaia-integrazioa.**

1.1. Justifikazioaren xedea eta irismena

Foru Gobernu Kontseiluak, 2026ko martxoaren 17an egindako bilkuran, erabaki zuen behin betiko onartzea «XVIII. HE. Potzuaga Gaina» eremuari dagokion Getariako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa, eta haren testu bategina eta hirigintza-araudia 2026ko maiatzaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 98 zenbakian, argitaratu ziren

Dokumentu honen xedea da justifikatzea, oinarritzko proiektu bati dagokion zehaztasun-mailarekin, egokia dela Getariako XVIII. HE Potzuaga-Gaina eremurako lehentasunezko jarduketako oinarritzko proiektu bat egitea eta izapidetzea, xede duena bizitegi-garapen bat aktibatzea, udal-plangintzak aurreikusitakoa, interes publiko garbi batekin: babes publikoko araubidearen peko etxebizitzaren eskaintza handitzea, etxebizitza soziala eta etxebizitza tasatua txertatuz, oso tresna garrantzitsuak baitira tokiko komunitatea errotzeko, gizarte-kohesiorako eta komunitate hori ez galtzeko.

Jarduketak hirigintza- eta gizarte-premia kualifikatu bati erantzuten dio, EAEn bizi den bizitegi-larrialdiko egoera orokortuan. Kontua ez da soilik egiteke dagoen bizitegi-sektore bat egikaritzea, baizik eta Udalak duen ahalmena erabiltzea lurzorua antolatzeke, urbanizatzeko, onurak eta kargak ekitatez banatzeko, eta eskuragarriak diren etxebizitzak eraikitzeke, baldintza hauetan: udalerriko bizitza ekonomiko, sozial eta komunitarioaren parte izan arren merkatu librean behar besteko erantzunik aurkitzen ez duten pertsonen eta bizikidetzaren unitateei Getarian geratzeko aukera ematen dieten baldintzetan.

Justifikazioa 2/2006 Legearen 2.bis artikulua araberakoa Lehetasunezko Jarduketaren Proiektuari eska dakiokkeen edukiaren araberakoa egituratzen da: araudia eta antolamendu estrukturala betetzeari buruzko justifikazio-memoria; erabilera ezarpena eta paisaia-integrazioa; etxebizitza babestuen estandarren murrizketa aplikatzea egokia den ala ez; zonakatzeko-, eraikuntza -eta urbanizazio-zehaztapenak; bideragarritasun ekonomikoa eta jasangarritasuna; egutegia; partzelen esleipena eta likidazio-kontua; ordezko bizitokiak ematea; eta ingurumen-dokumentua, beharrezkoa bada.

1.2. Lehetasunezko jarduketaren egokitzapen juridikoa

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 2 bis artikulua, 6/2025 Legearen ondoren indarrean dagoen idazketan, lehetasunezko jarduketatzat jotzen ditu babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa aurreikusten duten jarduketak, Udalak hala deklaritzen dituenak, bai plangintza-tresnaren bidez, bai lehetasunezko jarduketa-proiektua onartuz. Potzuaga-Gaineko jarduketa premisa horretan sartzen da materialki, antolamenduak bizitegi-

eraikigarritasunaren erreserba oso esanguratsua aurreikusten baitu babes publikoko etxebizitza sozialetarako eta babes publikoko etxebizitza tasatuetarako.

Jarduketa lehentasunezkoztat jotzeak aukera ematen du lehentasunezko jarduketa-proiektu bat onartzeko prozedura laburtura jotzeko, epeak murrizteko eta, hala badagokio, egiturazko antolamenduaren zehaztapen jakin batzuk malgutzeko, betiere antolamendu horren helburuak errespetatuz eta legeko mugen barruan. Zehazki, egiturazko antolamenduaren berregokitzeek ezin dute % 10 baino gehiagoko aldaketa ekarri eremuaren azaleran, hirigintza-eraikigarritasun osoan edo, hala badagokio, erabilera bateragarrien gehieneko zenbatekoan.

2/2006 Legearen 94 bis artikulua prozedura laburtua arautzen du. Jarduketaren sustatzailea administrazioa, sektore publiko instituzionaleko erakunde bat edo Udala bera denean, prozedura zuzenean has daiteke Oinarrizko Jarduketa Proiektuarekin. Aurreikuspen hori bereziki egokia da Getariarako, Udalaren bultzadaren helburua baita bermatzea antolamendua ez dela blokeatuta geratuko ekimen pribatu nahikorik ez dagoelako, eta Potzuaga-Gainaren garapena etxebizitza publikoaren premia asetzera bideratzen delako.

1.3. Hirigintza-aurrekariak eta eremuaren egoera

Getariako Arau Subsidiarioak (haren testu bategina 2008ko uztailaren 15ean onartu zen behin betiko), 2026ko apirilean behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen aldaketaren aurreko erreferentziazko hirigintza-esparrua dira. Arau Subsidiarioetan, Potzuaga-Gaina eremua bizitegi-garapeneko eremu gisa identifikatuta ageri da. Hiri-eremuaren hegoaldean kokatutako sektorea da, eta hiri-eremuarekiko mugakide, eta babes publikoko etxebizitzaren % 75eko estandarra du. Arau Subsidiario horietan zenbait aldaketa puntual egin dira, besteak beste, 2017ko abuztuaren 29an behin betiko onartutakoa, zeinak «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuari partzialki eragin zion, baina hari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe.

Garai hartan indarrean zegoen antolamenduari jarraituz, eremuak 28.487 m²-ko azalera zuen; horietatik 4.552 m² bide-sistema orokor gisa kalifikatuta zeuden, eta 23.935 m² eraikuntza irekiko bizitegi-eremu gisa. Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m² (s)-koa zen; horietatik 500 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen ziren, eta gainerako 12.034 m² (s) bizitegi-erabileretara, 120 etxebizitza ingururekin. Bizitegi-eraikigarritasunetik, 6.619 m² (s) babes publiko sozialeko etxebizitzetarako ziren, 2.407 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako eta 3.008 m² (s) etxebizitza libreetarako.

Udal-plangintzan urte batzuk lehenagotik aurreikusita egon arren, ez zen eremuaren hirigintza-eraldaketa gauzatzeko aukera ematen zuen garapen-antolamenduko tresnarik izapidetu, nahiz eta zenbait ekimen sustatu ziren, azkenean aurrera egin ez zutenak.

2010ean, Potzuaga-Gainean esku hartzeko lehen ekimen publiko bat bultzatu zen, Orubide SAK sustatua. Orubide Eusko Jaurlaritzaren sozietate publikoa da, eta etxebizitza babestuak sustatzeko lurzorua kudeatzen du. Geroago, 2011n, eremua European programan sartzeko hautatu zuten. Programa horren barruan, zenbait proposamen aurkeztu ziren, eta horietako hiru saritu ziren; hala ere, proposamen bakar bat ere ez zen gauzatu egikaritu zitekeen hirigintza-tresna batean.

Krisi ekonomikoak eta, ondoren, jarduketari ekiteko gaitasun nahikoa zuen ekimen publiko edo pribaturik ez egoteak eragin zuten Potzuaga-Gainak garatu gabe jarraitzea. Egikaritu gabeko egoera luze hori ikusita, Getariako Udalak Arau Subsidiarioen beste aldaketa bat sustatu zuen, ekonomiaren eta hirigintzaren aldetik bideragarria, jasangarria eta paisaia integratua izango zen antolamendua ezartzeko.

Antolamendu berriaren helburua da eremuaren eraikigarritasuna eta bizitegi-dentsitatea zentzuz handitzea, eraldatu beharreko lurzoruen aprobetxamendua optimizatuz. Horrela, batetik, errazten da artifizializatu beharreko lurzoruen erabilera eraginkorragoa izatea, eta, bestetik, presioa murriztea lurzoru berriak hiri-garapenean sartzeko. Eta hori bat dator lurzoruen erabilera arrazionalaren, hiri-trinkotasunaren eta lurralde-jasangarritasunaren printzipioekin.

Foru Gobernu Kontseiluak, 2026ko martxoaren 17an egindako bilkuran, erabaki zuen behin betiko onartzea «XVIII. HE. Potzuaga Gaina» eremuari dagokion Getariako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa. Haren testu bategina eta hirigintza-araudia 2026ko maiatzaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 98 zenbakian, argitaratu ziren.

Behin betiko onartutako antolamenduak eremuaren mugaketa berria egiten du mendebaldeko muturrean, lehendik dagoen bidearen benetako trazadurara egokitzeko, eta 29.489 m²-ko azalera ezartzen du guztira. Horietatik, 26.080 m² bizitegi-eremu orokorrean integratzen dira, 1.675 m² bide-sistema orokor gisa kalifikatzen dira eta 1.734 m² espazio libreen sistema orokor gisa.

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 21.000 m² (s)-koa da; horietatik 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretarako dira, eta 20.700 m² (s) bizitegi-erabileretarako. Azken horietatik, 11.385 m² (s) babes publiko sozialeko etxebizitzetarako dira, 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako, eta 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako. Jarduketak, beraz, aukera ematen du 200 etxebizitza inguru antolatzeko —babes sozialeko 110 etxebizitza, 40 etxebizitza tasatu eta 50 etxebizitza libre—, eta, horrenbestez, bizitegi-eraikigarritasunaren % 75 babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratzen da.

Era berean, 2017an onartutako aldaketa garatzeko, Udalak aurretik egin zuen Sahatsaga kalearen trazaduraren zati bat, Potzuaga-Gaina eremuaren barruan. Jarduketa horri esker, Herrerieta eta Sahatsaga kaleak lotu ahal izan ziren, herriaren bide-trazadurari jarraipena emanez eta haren funtzionaltasuna hobetuz. Hala ere, gaur egun indarrean dagoen antolamenduak irtenbide bat planteatzen du bi kaleen arteko elkargunerako, eta dagokion berrurbanizazio-obra egin beharko da hori gauzatzeko.

Azkenik, adierazi behar da 2008ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako bizitegi-eskaintza ia osorik garatu dela, eta Potzuaga-Gaina dela gauzatzeke dagoen bizitegi-eremu nagusia. Zehazki, Malkorbe-Gaina, Sahatsaga-Goia eta Ur-biltegiaren aurreikusitako bizitegi-jarduketak gauzatu dira; 177 etxebizitza inguru dira.

Potzuaga-Gaina egikaritzea, beraz, beharrezkoa da, batetik, udalerriko bizitegi-eredua osatzeko eta, bestetik, planeamenduan aurreikusitako gainerako lurzoruen bidez behar bezala ase ezin den etxebizitza-eskaerari erantzuteko. Antolamendu berriaren helburua ez da urbanizazio-prozesuan arrapaladan lursail berriak sartzeko, baizik eta plangintza orokorrak jada aurreikusitako eremu bat aktibatzea. Eremu hori hiri-bilbe finkatuaren jarraipena da, eta haren eraldaketa justifikatuta dago hirigintza-, gizarte- eta interes publikoko arrazoiengatik.

1.4. Interes publiko kualifikatua: babes publikoko etxebizitzaren eskaerari erantzutea, funtsezkoa baita herrian errotzeko eta herriak bizirik irauteko

Potzuaga Gainaren garapenaren helburu nagusia da etxebizitza eskuragarriaren benetako premiari erantzutea —gaur egun behar hori badago eta objektiboki egiaztatua dago—, babes publikoko etxebizitzaren, sozialen zein tasatuen, eskaintza dibertsifikatua sortuz, Getarian etxebizitza eskatzen duten bizikidetza-unitateen ahalmen ekonomikoari eta ezaugarriei egokitua.

Egitate hori objektibatuta dago, etxebizitza eskuratzeko zailtasunari buruzko kontsiderazio orokorretatik haratago. Etxebizitzaren Euskal Behatokia-Etxebidek 2026ko urtarilari dagokionez argitaratutako Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroko datuek erakusten dute 247 bizikidetza-unitate daudela, guztira, Getariako udalerriari lotutako etxebizitza-eskaera batekin. Horietatik 135 udalerrian errolatutako bizikidetza-unitateak dira (guztizkoaren % 54,7), eta gainerako 112 unitateak (% 45,3) herrian errolatuta ez dauden unitateak dira.

Datu horiek babestutako etxebizitzaren eskaera badagoela adierazten duten adierazle ofizial, objektibo eta eguneratua dira, Getaria xede-udalerri gisa identifikatzen duena. Eskari horren dimentsioa bereziki esanguratsua da Getaria bezalako udalerri txiki batean, eta berresten du etxebizitza eskuragarriaren beharra ez dela potentzial hutsa, benetakoa eta kuantifikagarria dela.

Potzuaga-Gainaren jarduketak babes publikoko 150 etxebizitza inguru aurreikusten ditu —110 babes sozialeko etxebizitza eta 40 etxebizitza tasatu, gutxi gorabehera—. Zifra horrek lotura zuzena eta proportzionatua du Etxebiden erregistratutako 247 eskaerekin, nahiz eta ez duen eskaria osorik erantzuteko aukera ematen. Jarduketak, beraz, ez du sortzen bizitegi-eskaintza neurritz gaindikoa edo udal-beharretatik aldentzea; aitzitik, aurreikusitako sustapen babestuaren ahalmena nabarmen gainditzeko duen eskari egiaztatuari erantzuten dio.

Etxebizitza eskuratzeko eskatutako araubideari buruzko datuek justifikatzen dute, gainera, antolamenduak etxebizitza babestuaren zenbait modalitate jasotzea. Inskribatutako 247 bizikidetza-unitateetatik 152k erosketa-araubideko etxebizitza eskatzen dute, eta 95ek, alokairu-araubidekoa. Eskariaren % 61,5 eta % 38,5 dira, hurrenez hurren. Getarian errolatutako bizikidetza-unitateen artean, 91k erosteko etxebizitza eskatzen dute, eta 44k, alokatzeko.

Bi araubideetan eskari handia dagoenez, komeni da ez ematea erantzun publiko uniforme. Etxebizitza sozialak, batez ere alokairuan, lehentasuna eman behar die gaitasun ekonomiko txikiak duten edo premia bereziko egoeran dauden pertsonen eta bizikidetza-unitateei. Bestalde, etxebizitza babestu tasatuak aukera ematen du etxebizitza sozialen modalitate jakin batzuetara sartzeko zaildu dezaketeko diru-sarrerak dituzten baina Getariako merkatu librean etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko adinako diru-sarrerak ez dituztenei erantzuteko. Beraz, Potzuaga-Gainean aurreikusitako etxebizitza sozialen eta tasatuen konbinazioa bat dator erregistratutako eskariaren benetako egiturarekin.

Diru-sarreraren datuek ondorio hori indartzen dute. Bizikidetza-unitate eskatzaileen diru-sarrera haztatuen batez bestekoa 28.463,57 eurokoa da urtean. Getarian errolatutakoaren artean, 27.570,68 eurokoa da batez bestekoa; errolatu gabekoaren artean, berriz, 29.614,20 eurokoa. Hala ere, aldeak bereziki nabarmenak dira eskatutako araubidea kontuan hartzen bada: errolatutako pertsonen artean, diru-sarreraren batez

bestekoa 32.469,32 eurokoa da erosketa-eskaeretan, eta 18.552,74 eurokoa, berriz, alokairu-eskaeretan.

Bi errenta-mailen artean dagoen distantziak egiaztatzen du gutxienez bi eskari-profil bereizi daudela. Alde batetik, alokairu babestuaren eskaera dago, diru-sarrera txikiei lotuta, eta, horientzat, etxebizitza soziala da erantzun nagusia. Bestetik, ikusten da badagoela jabetzan eskuratzeko eskaera, neurrizko diru-sarrerak dituztenena — aurrekoenak baino handiagoak—, baina etxebizitzaren merkatu libretik kanpo gera daitekeena, Getariako etxebizitzaren prezioengatik. Bigarren profil horretarako, etxebizitza tasatuak funtzio publiko espezifikoak eta beharrezkoa betetzen du.

Errenta-tarteen arabera banaketa ere adierazgarria da. 247 bizikidetza-unitate eskatzaileetatik gutxienez 198 (guztizkoaren % 80,2) urtean 15.000 eta 57.721,24 euro bitarteko diru-sarrera haztatuen tartean daude. Talde horren barruan, 91 bizikidetza-unitate daude 28.860,62 eta 45.022,57 euro bitarteko tartean; 45, 21.000 eta 28.860,62 euro bitartekoetan; 34, 15.000 eta 21.000 euro bitartekoetan; eta 28, 45.022,57 eta 57.721,24 euro bitartekoetan. Horiei 15.000 eurotik beherako diru-sarrerak dituzten beste 30 bizikidetza-unitate gehitu behar zaizkie, gutxienez. Gainerako kasuetan, Behatokiak ez du zifra bereizia ematen.

Banaketa horrek agerian uzten du Getarian etxebizitza babestuaren eskaria ez dela biltzen muturreko kalteberatasun ekonomikoko egoera dutenetan soilik. Diru-sarrera ertain edo ertain-baxuak dituen biztanleria-multzo zabala ere hartzen du. Etxebizitza sozialen modalitate jakin batzuk eskuratzeko atalaseak gaindi ditzaketen eskatzaileak dira, baina ez dute ahalmen ekonomiko nahikorik bizitegi-merkatu librean etxebizitza bat eskuratzeko. Etxebizitza tasatuak, hain zuzen ere, tarteko espazio hori estaltzeko aukera ematen du, eta eragozten du etxebizitza-politika publikoek erantzunik gabe uztea, enplegua edo diru-sarrera erregularrak izan arren, beren bizi-proiektua udalerrian garatu ezin dutenei.

Bizikidetza-unitateen osakerak eskaintza definitzeko beste elementu garrantzitsu bat eskaintzen du. 247 eskaeretatik 171 pertsona bakarreko unitateei dagozkie, hau da, guztizkoaren % 69,2; 31, eskaera bi pertsonako unitateei; 36, hiru edo lau pertsonakoei, eta 9, bost pertsona edo gehiagokoei. Beraz, pertsona bakarreko unitateak dira nagusi, nahiz eta badiren tamaina handiagoko familia-unitateak ere.

Errealitate horrek justifikatzen du antolamenduak eta etorkizuneko eraikuntza-proiektuek bizitegi-tipologia dibertsifikatua izatea, logela bateko eta biko etxebizitzaren proportzio esanguratsu batekin, eta ez erreproduzitzea, automatikoki, familia nuklear tradizionaletarako soilik pentsatutako ereduak. Aldi berean, azalera handiagoko etxebizitzaren eskaintza nahikoa gorde beharko da hiru kide edo gehiagoko bizikidetza-unitateentzat, familia ugariantzat eta behar espezifikoak dituzten familientzat. Etxebizitzaren azalera eta prezioa bizikidetza-unitateen neurrira egokitzea ezinbesteko baldintza da sustapen babestua benetan irisgarria eta funtzionala izan dadin.

Etxebidaren datuek berariaz kontuan hartu behar diren kolektiboak ere identifikatzen dituzte. 36 urtetik beherakoen kupoari atxikitako 29 eskabide erregistratu dira; 20, etxebizitza-premia bereziko kupoari atxikitakoak, eta 13, 60 urtetik gorakoenak. Halaber, banantze- edo dibortzio-egoerekin lotutako 19 eskaera daude, eta familia ugariei dagozkien 10.

Gazteen eta premia bereziko egoeran dauden bizikidetza-unitateen presentzia egiaztatutako indartu egiten du Potzuaga-Gainak jendea errotzeko eta emantzipatzeko duen funtzioa. Etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak familia berrien eraketa atzeratzeaz

gain, gazteak beste udalerri batzuetara joatera behartu ditzake. Getariako neurriko udalerri batean, lekualdatze horrek hurrenez hurreneko ondorioak ditu: belaunaldien arteko erreleboa murrizten du, familia- eta komunitate-sareak ahultzen ditu, zerbitzu publikoen jarraipenari eragiten dio (bereziki hezkuntzakoak), jarduera ekonomikoei eta zaintzari ere bai, eta arriskuan jartzen du herriaren biziraupen soziala.

Erroldatu gabeko pertsonen eskaria ere ez da automatikoki ulertu behar udalerriatik kanpoko eskari gisa. Talde horretan zenbait egoeratako jendea egon daiteke: lehenago herrian bizi ziren pertsonak, etxebizitza faltagatik Getaria utzi behar izan zuten gazteak, udalerriari lotutako langileak, edo beste familia-, gizarte- edo lan-lotura batzuk dituzten bizikidetza-unitateak. Hala ere, inguruabar horiei buruzko edozein kontsiderazio banaka egiaztatutako beharko da, eta, hala badagokio, esleipen-irizpide objektibo, proportzional eta juridikoki onargarri bihurtu beharko da.

Genero-ikuspegia zeharka txertatu behar da balorazio horretan. Etxebideren datuen arabera, emakumeei lotutako 91 eskaera daude, gizona lotutako 102, eta 54 eskaera daude bi sexuetako pertsonak dituzten bizikidetza-unitateei lotuta. Zifra horiek, berez, ez dute aukerarik ematen emakumeen eskari handiagoa dagoela ondorioztatzeko. Hala ere, jarduketaren ebaluazioak nahitaez erreparratu behar die etxebizitza eskuratzeari eragiten dioten egiturazko desberdintasunei: soldata txikiagoak, laneko behin-behinekotasun handiagoa eta lanaldi partzialaren presentzia handiagoa, etendako kotizazio-ibilbideak eta zaintza-erantzukizunak modu desberdinean hartzea.

Inguruabar horiek emakumeen aurrezteko eta finantzatzeko gaitasuna murriztu dezakete, eta bereziki eragin diezaiekete guraso bakarreko familiei, adineko emakumei, zaintzaileei, genero-indarkeriaren biktimei eta banandu ondoren beste etxebizitza bat eskuratu behar duten emakumei. Etxebizitza babestuen sustapena, beraz, berdintasun materialeko neurri bat da, betiere esleipen-oinarriek desabantaila horiek identifikatzeko eta zuzentzeko gai diren irizpideak jasotzen badituzte, zeharkako diskriminaziorik eragin gabe.

Irigarritasun unibertsala funtsezko beste ardatz bat da. 60 urtetik gorako pertsonen dagozkien 13 eskaera daudenez, eta estatistika-sekretupeko kategoriak ere badienez (desgaitasunari, mugikortasun murriztuari eta etxebizitza egokituaren beharrari buruzkoak), egoitza-eskaintza guztiz irigarria aurreikusi behar da. Udalerriaren ezaugarriak dira malda handiak izatea, eraikitako etxebizitza-parkea zaharkitua egotea, eta igogailurik ez duten edo oztopo arkitektonikoak dituzten eraikinak egotea. Eta, halakoetan, irigarritasunik ezak formalki eskuragarri dagoen etxebizitza bat materialki desegokia bihur dezake.

Potzuaga-Gainak aukera emango du etxebizitza berriak sartzeko, irigarriak eta energetikoki eraginkorrak, oinezkoentzako ibilbide seguruekin lotutakoak, eta antolamenduak aurreikusitako baliabide mekanikoekin. Horrek aukera eraginkorra eskain diezaieke Getarian bizitzen jarraitu nahi duten adineko pertsonen, desgaitasuna edo mugikortasun murriztua duten pertsonen eta zaintza-beharrek dituzten bizikidetza-unitateen, haien egungo etxebizitzek beren bizi beharrei erantzuteari utzi badiote.

Jarduketaren helburu publikoa, ondoren, esleipen-oinarri objektibo, garden eta proportzionatuen bidez zehaztu beharko da, etxebizitzaren araubide juridikoaren arabera bereizita. Oinarri horiek Etxebiderek eta aplikagarri den autonomia-erkidegoko eta udaleko araudiarekin koordinatu beharko dira, printzipio hauek errespetatuz: publizitatea, berdintasuna, lehia eta diskriminaziorik eza. Juridikoki bidezkoa denean, kontuan hartu ahal izango dituzte diru-sarrerak, eskatutako eskuratzeko araubidea,

bizikidetza-unitatearen tamaina, adina, desgaitasuna, etxebizitza egokituaren beharra, zaintza-kargak, premia bereziko egoerak eta udalerriarekiko benetako lotura.

Azken batean, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datu ofizialek aukera ematen dute baieztatzeko Potzuaga-Gainak etxebizitza babestuen eskari egiaztatu eta heterogeneoari erantzuten diola, aurreikusitako eskaintza baino handiagoa den eskariari, hain zuzen. Etxebizitza sozialaren eta etxebizitza tasatuaren konbinazioa erantzun koherentea da errenta-maila desberdinekin eta eskatutako eskuratzeko modalitateekin. Jarduera, beraz, justifikatuta dago etxebizitza-politika publiko gisa, eta berdintasuneko eta irisgarritasuneko politika gisa, baina baita Getarian errotzeko, belaunaldien arteko erreleboa egiteko, kohesio komunitarioa lortzeko eta Getariak bizirauteko gizarte moduan, ekonomikoki, kulturalki eta linguistikoki.

1.5. Indarrean dagoen araudia eta etxebizitza babestuen estandarrak betetzea

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.3 artikulua, indarrean dagoen idazkeran, hau eskatzen du: lehentasunez bizitegi-erabilera duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, hirigintza-araubideak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeke kalifikatu beharko du lursailen zati bat. Lursail horiek, hain zuzen ere, sektore bakoitzean ezartzen den bizitegi-erabilera hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren (lehendik gauzatutakoaren aldean) % 75 gutxienez gauzatzeko bezainbestekoak izango dira.

Bizitegi-erabilera hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko horretatik, % 55 gutxienez babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, udalen edo autonomia-erkidegoaren araubideko etxebizitza tasatuak eraikitzeke. Babes sozialeko etxebizitzetarako eraikigarritasunaren barruan, bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 20ren baliokidea den gutxieneko bat alokairu babesturako izan behar da, indarreko legeriak ezarritako estandarra betez.

Potzuaga-Gainan ez dago aldeaz aurretik gauzatutako bizitegi-eraikigarritasunik, eta, beraz, estandarra bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun ordenatu berri osoaren gainean kalkulatu behar da. Sestra gainean aurreikusitako 21.000 m² (s) horietatik 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileraerako dira, eta gainerako 20.700 m² (s), bizitegi-erabileraerako. Azken magnitude horri legez eskagarriak diren ehunekoak aplikatzen zaizkio.

Hona hemen Arau Subsidiarioen Aldaketak ezarritako banaketa:

- * 11.385 m² (s) babes publiko sozialeko etxebizitzetarako erabiltzen dira, hau da, bizitegi-eraikigarritasunaren % 55.
- * 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako erabiltzen dira, hau da, bizitegi-eraikigarritasunaren % 20.
- 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako erabiltzen dira, hau da, bizitegi-eraikigarritasunaren % 25.

Babes sozialeko etxebizitzetarako eta etxebizitza tasatuetarako gordetako eraikigarritasunaren batura 15.525 m² (s) da, hau da, eremuko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren % 75. Antolamenduak, beraz, bete egiten ditu babes publikoko etxebizitzaren estandar orokorra eta etxebizitza sozialen eta etxebizitza tasatuen arteko barne-banaketa.

Plangintzan jasotako zenbatespenaren arabera, eraikigarritasun horrek 200 etxebizitza inguru egiteko aukera emango du: babes sozialeko 110 etxebizitza inguru, 40 etxebizitza tasatu eta 50 etxebizitza libre. Zenbatespen hori kasuan kasuko eraikuntza-proiektuetan zehaztu beharko da, betiere babes-erregimen bakoitzari esleitutako azalera eraikigarriak errespetatuz.

Era berean, babes sozialeko etxebizitzetarako 11.385 m² (s) horien barruan, Lehentasunezko Jarduketa Proiektuak berariaz identifikatu beharko du alokairu babestuari lotutako eraikigarritasuna.

Etxebizitza tasaturako 4.140 m² (s)-ko erreserba ez da definitzeko dagoen aurreikuspen generiko hutsa. Arau Subsidiarioen Aldaketak berariaz kalifikatzen du eraikigarritasun hori babes publikoko etxebizitza tasatu —BPE tasatu— gisa, eta ateratzen diren etxebizitzetarako gehieneko prezioa ezartzen du, aplikatu beharreko modulua bider 1,4ren baliokidea, aurreko sustapenetan erabilitako irizpideari jarraituz.

Estandarra betetzeko etxebizitza tasatu konputagarrietarako legez onar daitekeen gehienekoa baino zorrotzagoa da muga hori. Etxebizitza bakoitzaren behin betiko esleipen-prezioa kalkulatzeko, kontuan hartu beharko dira azalera erabilgarri erreala, dagokion unean indarrean dagoen modulua, garajeen eta eranskinen araubidea eta indarrean dagoen araudiaren gainerako zehaztapenak. Baina, nolanahi ere, azkenean ezartzen den prezioak Arau Subsidiarioen Aldaketak ezarritako muga errespetatu beharko du: gehienez ere, babes sozialeko etxebizitzari aplikatu beharreko modulua baino 1,4 aldiz handiagoa.

Modulua baino 1,4 aldiz handiagoa izatearen muga koherentea da jarduketaren helburu publikoarekin eta Getarian erregistratutako etxebizitza-eskariaren egiturarekin. Etxebidieren 2026ko urtarileko datuek erakusten dute bizikidetza-unitate eskatzaileen zati handi bat diru-sarrera ertain edo ertain-baxuen tarteetan dagoela, eta erosketa-araubideko etxebizitza-eskaera handia dagoela. Proiektatutako etxebizitza tasatua, hain zuzen ere, hauei erantzuteko da: etxebizitza sozialen modalitate jakin batzuk eskuratzeko baldintza ekonomikoak betetzen ez dituzten baina Getariako merkatuan etxebizitza libre bat eskuratzeko ahalmen ekonomiko nahikorik ez duten bizikidetza-unitateei erantzuteko.

Etxebizitza tasatuaren eta etxebizitza librearen prezio estimatuen arteko aldeak agerian uzten du muga hori eraginkorra dela. Bideragarritasun-azterlanak 240.000 euro inguruko prezioa hartzen du erreferentziazat batezbesteko etxebizitza tasatu baterako, eta azalera baliokideko etxebizitza libre batena, berriz, 320.000 euro ingurukoa da. Murrizketa, gutxi gorabehera, 80.000 eurokoa da etxebizitza bakoitzeko, hau da, % 25ekoa etxebizitza librerako kontuan hartutako prezioarekin alderatuta. Horrela, etxebizitza tasatuak prezioa gehiegi ez igotzeko funtzio materiala betetzen du, eta ez funtzio nominal edo estatistiko hutsa, hirigintza-estandarraren barruan.

Onorioz, Lehentasunezko Jarduketa Proiektuak ez du etxebizitza tasatuaren modalitatea itxita uzten, Arau Subsidiarioen Aldaketan adierazitakoarekin bat etorriz, eta, nolanahi ere, plangintzak aurreikusitako mugarekin garatu beharko da —babes publikoko etxebizitza tasatua, gehienez ere modulua bider 1,4eko prezioarekin—.

Udalak, zuzenean edo dagokion udaleko edo autonomia erkidegoko tresna edo araudira joz, alderdi hauek zehaztu ahal izango ditu: kalifikazio-baldintzak, esleipendunen betekizun ekonomikoak, esleipen-prozedura, etxebizitzaren eta eranskinen gehieneko prezioa, etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko betebeharra, hura xedatzeko debekuak eta mugak, bigarren eskualdatzearen eta

ondorengo enpleguak, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak eta babesaren iraupena.

Eregimen horren ondorengo zehaztapenak ezin izango du inola ere berekin ekarri haren prezioa plangintzak ezarritako modulu bider 1,4ko mugatik gora igotzea.

Bestalde, ez da beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen 80.3 artikuluan bertan aurreikusitako aukerari heldzea, hots, etxebizitza babestuaren erreserba osoa % 60ra murriztea. Nahiz eta legediak murrizketa hori egiteko aukera ematen duen, ikusita zein den udalerriko etxebizitzaren egoera, jarduketa ekonomikoki bideragarria dela eta berehala gauzatzeko baldintzak bere gain hartzen dituela, horren aplikazioak etxebizitza tasatua % 5eko gutxienekora murriztuko luke, % 55 mantendu behar baita babes sozialeko etxebizitzetarako.

Murrizketa hori lehentasunezko jarduketaren helburu materialaren aurkakoa izango litzateke. Potzuaga-Gaina, hain zuzen ere, etxebizitza eskuragarriaren eskari egiaztatuari erantzuteko sustatzen da, eta erantzun berezia emateko etxebizitza soziala — babestutako alokairua barne— behar duten bizikidetza-unitateei zein, neurrizko diru-sarrerak izan arren, merkatu librean sartzerik ez dutenei.

Etxebizitza babestuaren % 75ari eustea, eta, horren barruan, etxebizitza tasatuaren % 20ari, modulu bider 1,4ko prezioan, hirigintza-erabaki proportzionatua da, koherentea Etxebizitzaren datuekin, eta erabat integratua jarduketa justifikatzen duen interes publiko kualifikatua. Horrenbestez, kasu honetan ez da beharrezkoa etxebizitza babestuaren estandarren murrizketara jotzea, 2/2006 Legearen 80. artikuluen 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusitakora.

% 60rainoko murrizketa legeko aukera bat da, udalerriko etxebizitzaren egoerari, jarduketaren bideragarritasun ekonomikoari eta berehala gauzatzeko baldintzaileei lotua, baina ez da egokitzat jotzen, ezta koherentezat ere, berariaz onartutako udal-helburuarekin. Jarduketa, hain zuzen ere, etxebizitza babestua sortzen laguntzeak justifikatzen du, eta, horren barruan, kolektibo estrategikoentzako etxebizitza tasatua sortzeak. Beraz, estandarra murriztea lehentasunezko jarduketa adieraztearen oinarri materialaren aurkakoa litzateke.

1.6. Erabilera ezartzea, antolamendu xehatua eta paisaia integratzea

Lehentasunezko Jarduketaren Oinarriko Proiektu honek bere gain hartzen du eta garatzen du Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketak «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuari buruz ezarritako egiturazko antolamendu xehatua, Foru Gobernu Kontseiluaren 2026ko martxoaren 17ko Erabakiaren bidez behin betiko onartutakoa. Horrenbestez, ez du planteatzen bizitegi-hedapen berririk, ezta onartutako hirigintza-eredua funtsean aldatzea ere, baizik eta lehentasunez egikaritzea jada kalifikatuta eta antolatuta dagoen eremu bat, hiri-bilbearen jarraipena dena eta gehienbat babes publikoko etxebizitzetarako dena.

Jarduketa hiri-eredu trinko bati dagokio, dentsitate ertainekoa eta nagusiki bizitegi-erabilera duena, hauekin osatua: hurbiltasuneko hirugarren sektoreko jarduerekin, ekipamendu publikoekin, espazio libreakin, hiri-azpiegiturekin eta oinezkoentzako ibilbide irisgarriekin. Antolamendua Getariako hegoaldeko hiri-ertza amaitzeko pieza bat da, eta gune finkatuaren eta landa-paisaiaren arteko trantsizio-pieza bat, eta urbanizazio-prozesuan lurzoru berriak sartzeko saioa du.

1.6.1. Erabileren ezarpena

Erabilera orokor nagusia eraikuntza irekiko bizitegi-erabilera da, 26.080 m²-ko A.2/XVIII zona globalean garatua. Horren barruan, hiru bizitegi-partzela antolatu dira. Dena dela, kudeaketa- eta egikaritze-fresnek beste zatiketa batzuk ere ezar ditzakete gutxieneko partzelari dagokionez eta Hirigintza Arau Partikularrek xedatutakoari dagokionez.

Sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasuna 21.000 m² (s)-koa da; horietatik 20.700 m² (s) bizitegi-erabileretarako dira, eta 300 m² (s), hirugarren sektoreko erabileretarako. Bizitegi-eraikigarritasunetik, 11.385 m² (s) babes publiko sozialeko etxebizitzetarako dira, 4.140 m² (s) babes publikoko etxebizitza tasatuetarako eta 5.175 m² (s) etxebizitza libreetarako.

Banaketa horri jarraituz, 200 etxebizitza inguru egingo direla jotzen da: babes sozialeko 110 etxebizitza inguru, 40 etxebizitza tasatu eta 50 etxebizitza libre. Behin betiko kopurua Proiektu Exekutiboan eta eraikuntza-proiektuetan zehaztuko da, lurzati bakoitzerako ezarritako eraikigarritasun-mugen eta babes-araubidearen barruan.

a.20.1 lurzatiak babes sozialeko etxebizitzetara eta etxebizitza tasatuetara bideratutako eraikigarritasuna biltzen du, baita hirugarren sektoreko 300 m² (s) beheko solairuan, eta sestra azpiko eraikigarritasun gehiena ere hor biltzen da. a.20.2 eta a.20.3 lurzatiak etxebizitza librerako erabiliko dira.

Oinarrizko Proiektuak bere gain hartzen du banaketa hori, eta garatzeko irizpide lotesle gisa ezartzen du etxebizitza babestua a.20.1 lurzatian kontzentratzeak ezingo duela ekarri kalitate txikiagoko eraikinak izatea, urbanizazioa kaskarragoa izatea, okerrago eraikitzea edo zuzkidura gutxiago izatea, ez eta auzoaren gainerakoarekiko bereizketa funtzionalik izatea ere. Lurzati hori honela integratuko da eremuaren egitura orokorrean: plaza publiko baten bidez, hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileren bidez, espazio libreen bidez eta oinezkoentzako ibilbide nagusien bidez.

Era berean, a.20.1 lurzatiaren barne-antolamenduak babes sozialeko etxebizitzek eta etxebizitza tasatuen arteko nahasketa erraztuko du, baita etxebizitza-tipologia eta -tamaina desberdinen artekoa ere. Irizpide hori 2/2006 Legearen 80.4 artikuluan ezarritako gizarte-kohesioko printzipioekin bat dator, eta nahastu egiten ditu babes-araubideak eta edukitza-moduak.

Bizitegi-antolamenduaren osagarri 841 m²-ko ekipamenduko lurzati publiko bat dago, 300 m² (s)-ko ekipamendu publikoko lokal bat, 1.734 m²-ko espazio libreen sistema orokor bat eta 5.633 m²-ko tokiko espazio libreak. Horrez gain, aparkalekurako, zerbitzu-azpiegituretarako eta oinezkoentzako ibilbideetarako lursailak ere baditu.

a.20.1 lurzatiaren zati baten gainean erabilera publikoko zortasun bat ezarri da, plaza bat egiteko. Haren inguruan jarriko dira hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu publikoko lokala. Espazio zentral bat izango da, agerikoa eta bizia: auzoaren bihotza izango da.

Plaza egoteko, harremanak izateko, zaintzako eta eguneroko bizikidetzarako gune gisa eratzen da. Haren diseinuak aukera eman beharko du erabilera plurala eta belaunaldien artekoa egiteko, eta atsedeen hartzeko lekuak, itzala, eta topaketa eta jolas guneak izan behar ditu, altzari irisgarriak, iturriak edo ura edateko lekuak (bideragarriak direnean), bizikletentzako aparkalekuak eta argiztapen nahikoa eta proportzionatua. Ahaleginduko da ez dadin egon ikuspenik gabeko bazterrik, planifikatu gabeko ibilbiderik, oztopo arkitektonikorik eta zirkulazio motorduna nagusi den konfiguraziorik.

Etxebizitzaren, hurbileko merkataritzaren, ekipamenduen eta espazio publikoen konbinazioak plangintzan txertatutako genero-ikuspegiari ere erantzuten dio. Eguneroko erabilaren arteko hurbiltasunak, ibilbideen agerikotasunak, hautemandako segurtasunak, irisgarritasunak eta atseden- eta zaintza- espazioak egoteak joan-etorriak murrizten dituzte, eta erraztu egiten dute auzoa modu autonomoan erabiltzea adinekoek, adingabeek, zaintzaileek eta mugikortasun murriztua duten pertsonak.

1.6.2. Eraikuntza-antolamendua

Eraikuntza-antolamendua honela egituratzen da: zenbait eraikin lerrokatuko dira Herrerrieta eta Akerregi kaleen hegoaldeko aurrealdeekin eta beste hiru eraikin kokatuko dira hilerriaren inguruan.

Hiri-aurrealdean lerrokatutako eraikinek osaera hau izango dute: altuera txikiko beheko solairu bat, batez ere garajeetarako, erdisotoan; hiru goi-solairu, eta teilatupe atzeratuko solairu bat, bizitegi-erabilera izango duena. Plazaren aurrealdean, beheko solairu bat aurreikusi da hirugarren sektoreko erabilerei eta ekipamendukoei lotuta, eta horren gainean hiru bizitegi-solairu eta atiko bat. Hilerritik gertu dauden partzeletan, honela antolatuko dira: sotoko solairuak, garaje eta erabilera lagungarrietarako, beheko solairua, bi goi-solairu eta atikoa.

Hirigintza Arau Partikularrak gehieneko profil hau ezartzen du: IV solairu gehi atikoa, sestra azpiko bi solairuren gainean, eta gehienez 13,50 metroko altuera, kontuan hartu gabe atikoari dagokion altuera gehigarria, arauzko grafikoetan ezarritako baldintzetan.

Oinarrizko Proiektu honek parametro horiek gehienezko mugatzat jotzen ditu, eta ez modu uniformean agortzeko betebehartzat. Proiektu Exekutiboak eta eraikuntza-proiektuek bolumetria zehaztuko dute, alderdi hauek kontuan hartuta: topografia, hilerriarekiko erlazioa, hirigunetik ikusten dena, landa-paisaiarekiko trantsizioa eta atikoko solairuen inpaktu metatua. Bolumenen mailakatzek, atzeraemateak edo modulazioak ezarri ahal izango dira, lagungarriak badira paisaia-integrazioa hobetzeko, funtsean aldatu gabe eraikigarritasuna eta etxebizitza babestuen helburuak.

Eraikuntza-soluzioak bermatuko du baliokideak direla etxebizitza sozial, tasatu eta librean arkitektura- eta eraikuntza-kalitateak. Babes-araubide desberdinek ez dute desberdintasunik justifikatuko irisgarritasunari, energia-eraginkortasunari, iraunkortasunari, espazio komunaren kalitateari, kanpoko urbanizazioari edo paisaia-integrazioari dagokienez.

1.6.3. Ingurumen-baldintzen lotura

Arau Subsidiarioen Aldaketaren Ingurumen Txosten Estrategikoak, 2024ko maiatzaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 105 zenbakikoan, argitaratutakoak, ondorioztatu zuen jarduketak ez zuela eragin negatibo nabarmenik izango ingurumenean, eta, horregatik, ez zela beharrezkoa ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egitea.

Hori horrela izateko, espresuki ezarri zen bete egin behar zirela Ingurumen Txosten Estrategiko horretan bertan ezarritako neurri babesleak, zuzentzaileak, ingurumen-integrazioak eta jarraipenekoak (txosten hori nahitaezkoa eta loteslea da).

Oinarrizko Proiektu honek lehentasunezko jarduketaren nahitaezko zehaztapen gisa jasotzen ditu neurri horiek. Garapen teknikoa eta ekonomikoa Proiektu Exekutiboan, Urbanizazio Proiektuan eta eraikuntza-proiektuetan gauzatuko da, neurri bakoitzaren

izaera kontuan hartuta. Urbanizazio Proiektuak dagozkion obra-unitateak eta aurrekontu-partidak jaso beharko ditu, horiek egikaritzeaz arduratuko diren pertsonak edo erakundeak identifikatu beharko ditu, eta ingurumen-jarraipenerako eta -kontrolerako programa bat ezarri beharko du.

Lehentasunezko jarduketaren berezkoa den izapidetze laburtuak ez ditu baztertzeko edo murrizten eska daitezkeen ingurumen-kontrolak. Bereziki, eremua garatuko duten urbanizazio-proiektuak edo -proiektuek, onartu aurretik, bete egin beharko dute Estatuko eta autonomia-erkidegoko legerian aurreikusitako ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatuaren prozedura.

1.6.4. Paisaia-integrazioa eta hiri-ertzaren tratamendua

Oinarrizko Proiektuak paisaia-integrazioa jardueraren baldintza erabakigarritzat hartzen du, eremua leku garai eta ageriko batean dagoelako, hiriaren eta landaren arteko ertza delako, hilerria hurbil duelako eta bolumen berriek Getariako paisaiaren pertzepzioan eragina dutelako.

Ingurumen Txosten Estrategikoak adierazi zuen azkenean hautatutako alternatibak dentsitate txikieneko alternatibak baino paisaia-eragin handiagoa duela, batez ere atzeraemanda dagoen atiko-solairu bat erantsi delako. Hala ere, ingurumenaren aldetik onargarritzat jo zuen, hobeto bermatzen duelako jardueraren bideragarritasuna, aukera ematen duelako etxebizitza babestuak egitea, bideak eta hilerri-rako sarbidea hobetzen dituelako, igogailu publiko bat jartzea dakarrelako, espazio publikoen kalitatea handitzen duelako eta lurzoru iragazkorren azalera maximizatzen duelako dentsitate-parametro onargarri batzuen barruan.

Jarduketa plangintzan sartutako Paisaia Integrazioaren Azterlanari egokituko zaio, eta Proiektu Exekutiboak eguneratu edo garatu beharko du bolumetriaren, urbanizazioaren edo lur-mugimenduen zehaztapenak hala eskatzen badu. Haren edukiak egokitu egin beharko du ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7.2 artikulura, eta Urola Kostako Lurralde Plan Partzialaren paisaia-helburu eta -zehaztapenetara (irailaren 18ko 132/2018 Dekretuaren bidez sartu ziren).

Oinarrizko Proiektuaren garapenak alderdi hauek aztertu eta justifikatuko ditu: ikuspegia hirigunetik, hileritik, bideetatik eta ikuspen handieneko puntuetatik; eraikinen eta topografiaren arteko lotura; hiri-aurrealde berriaren konfigurazioa; atikoko solairuen inpaktua; fatxaden eta estalkien integrazioa; eta landa-lurzoruarekiko trantsizioa.

Fatxadek eta estalkiek material iraunkorrak, kalitatezkoak eta paisaian kromatikoki integratuak erabiliko dituzte. Ez da akabera islatzailerik, kolore diskordanterik eta eraikinen ikuspena beharrik gabe areagotzen duten soluziorik erabiliko. Bolumenen modulazioak, atikoak benetan atzeraemateak eta landaretzak jarduketaren ikusizko presentzia murrizten lagunduko dute.

Lorategiak eta espazio libreak jasangarritasun-irizpideekin diseinatuko dira, eta espezie autoktonoak lehenetsiko dira, zuhaitzak, zuhaixkak zein belarrak. Ertz eta puntu agerikoenetan landare-iragazkiak sortzeko behar adinako estaldura duten espezieak erabiliko dira, bide batez ingurunearekiko trantsizio naturalizatua ere errazteko. Urbanizazio-proiektuak espezie inbaditzaileak kontrolatzeko eta desagerrarazteko protokolo bat izango du.

Jada badauden edo jarduketaren ondorioz sortzen diren ezpondak eta lur-erazketak azterlan geoteknikoaren ondorioen arabera tratatuko dira. Soluzioek aldi berean

bermatu beharko dute haien egonkortasuna, ikusmen-integrazioa eta landareztatzea. Teknikoki bideragarria den beste aukera bat dagoenean, ez da hormigoizko horma jarraiturik, gunitaturik edo hormigoizko harri-lubetarik erabiliko, ez eta naturalizatzeko ahalmen txikia duten beste soluziorik ere. Paisaia-ingeniaritzako teknikak lehenetsiko dira, hala nola manta organikoak, adar-piloak, zurezko bilbadurak, hesi-landaketak, horma berdeak eta harri-lubeta naturalizatuak.

1.6.5. Uren babesa, iragazkortasuna eta drainatzea

Oinarrizko Proiektuak antolamendu-irizpide gisa ezartzen du azalera iragazkorra maximizatzea eta urbanizazioaren ondoriozko iragazgaiztea minimizatzea. Irizpide hori bereziki aplikatuko zaie plazari, oinezkoentzako ibilbideei, aparkalekuei eta espazio libreei.

Sestra azpian garajeak egoteak ez du eragotziko plazan landaredia jartzea. Proiektu Exekutiboak eta Urbanizazio Proiektuak bermatuko dute substratuak behar besteko lodiera duela, sustraiak garatzeko espazioa dagoela, drainatze egokia duela eta zerbitzu-azpiegiturekiko bateragarritasuna dagoela.

Jarduketak drainatze jasangarriko hiri-sistemak ezarriko ditu. Urbanizazio Proiektuak ebaluatuko du eta zehaztuko du zein den zoladura iragazkorren, landare-estalkien, areka berdeen, zerrenda iragazleen, euri-lorategien, iragazketa-zangen, drainen, atxikipen-andelen eta ekaitz-andelen konbinaziorik egokiena, eta behar bezala justifikatuko ditu konbinazio horren eraginkortasuna, mantentzea eta topografiara eta luraren ezaugarri geoteknikoetara egokitzea.

Drainatze-obren dimentsionamenduak kontuan hartuko du egunean 250 mm-ko prezipitazio-isomaximoa, 500 urteko birgertatze-aldirako, eta horri dagokion emariaren kalkuluak. Aurreikuspen horri esker, klima-aldaketaekin lotutako prezipitazio handiko gertakarien ugaritzera egokitu ahal izango da jarduketa.

Eremuak sare independenteak izango ditu euri- eta hondakin-uretarako. Urbanizazio-proiektua onartu aurretik, egiaztatuko da, aroko erakundearen eta erakunde kudeatzailearen txostenen bidez, baliabide hidrikoak eta hornidura- eta saneamendu-azpiegiturak nahikoak direla eskari berriak beren gain hartzeko.

Obrek dirauten bitartean, neurriak hartuko dira ur-ingurunera lurren, solido esekien edo kutsatzaileen ekarpenik ez egiteko. Beharrezkoa denean, jalkitzeko eta iragazteko hesiak, dekantazio-putzuak edo antzeko beste neurri batzuk jarriko dira, eta aurrekontuari eta ingurumena zaintzeko programari gehituko zaizkio.

1.6.6. Azpiegitura berdea, klima-egokitzapena eta ingurumen-arriskuak

Oinarrizko Proiektuak espazio libreak eta zuhaitzak azpiegitura berde funtzional gisa berresten ditu. Landarediaren helburu bakarra ez da apaintzea izango; aitzitik, iragazketa hobetzen, bero-uhartearen efektua murrizten, itzala ematen, babes klimatikoak sortzen eta auzo berria paisaian integratzen lagunduko du.

Potzuaga-Gaina eremurako identifikatutako klima-arrisku nagusia bero boladen maiztasuna eta intentsitatea handitzea da. Plazak, ibilbideak eta egoteko eremuek itzala ematen duten zuhaitzak, xurgapen termiko txikiko azalerak eta klimatikoki erosoak diren espazioak izango dituzte, eta irisgarriak izango dira adinekoentzat, adingabeentzat eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzat.

Eremuan ez dago gaur egun kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak dituzten edo iraganean izan dituzten lurzoruen inbentarioan sartutako partzelarik. Hala ere, lur-mugimenduetan kutsadura-zantzurik hautematen bada, lanak eten egingo dira eragindako eremuan, eta berehala jakinaraziko zaio egoera ingurumen-organo eskudunari.

Eremuak ez du baso-sutearen arrisku zuzenik, baina muga egiten du oso sute-arrisku handiko gisa kartografiatutako lurzati batekin. Urbanizazio-proiektuak eta Lehentasunezko Jarduketako Proiektuko Proiektu Exekutiboari erantzen zaizkion eraikuntza-proiektuek kontuan izango dute inguruabar hori ertzak, sarbideak eta landaredia diseinatzeko dutenean, eta larrialdi-zerbitzuek esku hartzeko baldintzak bermatuko dituzte. Proiektuek, halaber, aplikatu beharreko sismoerresistentzia-araudia beteko dute.

Proiektu Exekutiboaren dokumentazioak, hala badagokio, eragindako lursailei benetan lotuta dauden nekazaritza-ustategiak identifikatuko ditu, afekzioak baloratuko ditu eta beharrezkoak diren prebentzio-, zuzenketa- edo konpentsazio-neurriak ezarriko ditu.

1.6.7. Energia-jasangarritasuna, mugikortasuna eta argiteria

Eraikinak energia-eraginkortasun handieneko irizpideekin diseinatuko dira, energia-kontsumo ia nuluak lortzeko helburuarekin. Eraikuntza-proiektuek energia berriztagarriko instalazioak ezartzea aztertuko dute, batez ere eguzki-sistemak estalkietan edo espazio bateragarrietan, eta paisaian egokiro integratuko direla bermatuko dute.

Proiektu Exekutiboak eska daitekeen energia-jasangarritasunaren azterketa jasoko du. Azterketa horretan ebaluatuko dira legezko betebeharrak egokitzen den, energia berriztagarrien ezarpena, ibilgailu pribatuaren alternatibak, motorrik gabeko mugikortasuna eta kanpoko argiteriaren funtzionamendu-mailak eta -denborak.

Urbanizazioak ibilgailu elektrikoak kargatzeko estazioak eta bizikletak aparkatzeko espazio seguru eta irisgarriak aurreikusiko ditu. Bizitegirako lurzatiek bizikletentzako gelak izango dituzte, atariekin konektatuta, ibilbide zuzenen, irisgarrien eta eguneroko erabilerarekin bateragarriak direnen bidez.

Kanpoko argiztapena oso eraginkorra izango da eta espazio bakoitzaren benetako beharretara egokituko da. Argi zuria erabiliko da, neutroa edo beroa, intentsitate txikikoa beheko puntuetan, eta lurrerantz bideratua, pantailatze horizontala duten argien bidez. Gaueko argi-kutsadura saihestuko da, kaltetu gabe oinezkoen ibilbideen, plazaren eta Donejakue bidearen segurtasuna eta irakurgarritasuna.

Plangintzan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanaren arabera, aurreikusitako mailak, bai egungo egoeran, bai etorkizuneko egoeran, egunez, arratsaldez eta gauzez aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuen azpitik daude, eta bete egiten dira, halaber, eraikinen barneko giroari dagozkion helburuak. Proiektu exekutiboek baldintza horiek zaindiko dituzte, eta neurri espezifikoak ezarriko dituzte lanek irauten duten bitartean zarata, hautsa eta eragozpenak mugatzeko.

1.6.8. Donejakue bidea eta kultur ondarea

Eremua zeharkatzen duen bide-sistema orokorra Kostaldeko Donejakue Bidearen zati da, Sailkatutako Kultura Ondasun izendatua Monumentu Maltzo kategoriarekin. Jarduketa garatzean bete egingo da maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretua eta kultura-ondareari buruzko gainerako araudian ezarritakoa.

Oinarrizko Proiektuak Donejakue Bidearen trazadura finkatzen du, eta proiektua garatzeko baldintza gisa ezartzen du benetako ibilbide bat egitea, fisikoki agerikoa, erabilgarria, jarraitua eta segurua erromesentzat, bidea oinez, bizikletaz edo zaldiz egiten dutenentzat. Urbanizazio Proiektuak bidearen sekzioa, zoladura, seinaleztapena, argiztapena eta bidegurutzeekiko erlazioa zehaztuko ditu.

Bereziki erreparatuko zaio bide- edo landa-izaerako tartearen eta hiri-ingurune berrian sartzearen arteko trantsizioari. Etenik, estutzerik eta oztoporik ez dezan izan ahaleginduko da, eta zirkulazio motordunarekiko gatazkarik ere ez. Horretarako, espazio nahikoa erreserbatuko da eta ibilbide babestuen irakurketa unitarioa egingo da.

1.6.9. Irisgarritasun unibertsala eta hirigunearekiko lotura

Irisgarritasun unibertsala Oinarrizko Proiektuaren zehaztapen egituratzaileetako bat da. Jarduketaren barruan sartzen da Herrerietako, Akerregi, Errueta eta Sahatsaga kaleetako elkarguneak berrantolatzea, hilerriko sarbidea hobetzea, espaloi eta oinezkoentzako ibilbide berriak egitea eta igogailu publiko bat jartzea.

Igogailuak garapen berria udalerriaren goiko aldearekin lotuko du, eta maldak dakartzan oztopoak murriztuko ditu. Igogailuaren kokalekua, loturak, funtzionamendurako oinarrizko baldintzak eta plazarekiko, etxebizitza babestuekiko, ekipamenduarekiko, hilerriarekiko eta gainerako hiri-bilbearekiko erlazioa Proiektu Exekutiboan zehaztuko dira.

Ibilbide irisgarriek malda egokiak izango dituzte, atsedeen hartzeko guneak, zoladura irristagaitzak, zabalera nahikoa, seinaleztapen ulergarria, etenik gabeko argiztapena, eta eskudelak edo beste elementu lagungarri batzuk ere izango dituzte, beharrezkoak diren lekuetan. Ibilbideen diseinuak aukera eman beharko du modu autonomoan zirkulatu ahal izateko gurgil-aulkiak erabiltzen dituztenek, mugikortasun urriko pertsonek, adinekoek eta haurrentzako aulkiak daramatzaten pertsonek.

Irisgarritasuna ez da mugatzen eraikinen barne-baldintzak betetzera; aitzitik, hiri-espazio berriaren ezaugarri integrala da. Zehaztapen hori funtsezkoa da etxebizitzek benetan erantzun ahal izan diezaieten gaur egun igogailurik gabeko eraikinetan bizi diren adinekoei, desgaitasuna duten pertsonei, zaintzaileei eta bizikidetzak-unitateei.

Azken batean, Oinarrizko Proiektu honek Potzuaga-Gaina lehentasunezko bizitegi-jarduketa trinkoa eta irisgarria eratzen du, etxebizitza babestuen proportzio handiaz hornitua. Eraikuntza-intentsitate handiagoa orekatu egiten da espazio libreen eta

ekipamenduen zuzkidura handia jarritz, auzo-zentraltasun bat sortuz, iragazkortasuna maximizatuz, azpiegitura berdea txertatuz eta oinezkoentzako loturak hobetuz.

Zehaztapen horiek oinarritzko baldintza lotesleak dira Proiektu Exekutiboa, Urbanizazio Proiektua eta eraikuntza-proiektuak idazteko. Haiek teknikoki eta ekonomikoki zehaztu beharko dituzte zehaztapenak, ingurumenari, paisaiari, gizarteari edo funtzionalitateari dagokienez duten irismena murriztu gabe.

Azkenik, adierazi behar da berretsi egiten dela Arau Subsidiarioen aldaketan jasotako zonakatzea, beheko taulan jasotzen dena.

Elementua	Parametroa	Helburua
A.2. zona globala.	26.080 m ²	Eraikuntza irekiko bizitegia
E.1/XVIII. Bide sistema-orokorra	1.675 m ²	Komunikazio-sistema orokorra
F.20.1. Espazio libreen sistema orokorra	1.734 m ²	Begiratokia/espazio libre estrategikoa hilerriaren ondoan
a.20.1. lurzatia	15.825 m ² (s) sestra gainean + 13.040 m ² (s) sestra azpian	BPE soziala, BPE tasatua, hirugarren sektorekoa eta lotutako zuzkidurak
a.20.2. lurzatia	3.450 m ² (s) sestra gainean + 1.808 m ² (s) sestra azpian	Bizitegi librea
a.20.3. lurzatia	1.725 m ² (s) sestra gainean + 782 m ² (s) sestra azpian	Bizitegi librea
g.00.1. lurzatia	841 m ² -ko lurzorua	Ekipamendua
Ekipamendu-lokala	300 m ² (s)	Ekipamendu publikoa beheko solairuan

2. Zonakatzeari eta eraikuntzari buruzko zehaztapenak, osagarri gisa aplikatu beharreko ordenantzak identifikatuta.

Lehentasunezko Jarduketaren Oinarritzko Proiektu honek bere gain hartzen du Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketak «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuari buruz ezarritako sailkapena, kalifikazio globala eta xehatua eta eraikuntza-parametroak (Foru Gobernu Kontseiluaren 2026ko martxoaren 17ko Erabakiaren bidez behin betiko onartutako zen aldaketa).

Oinarritzko Proiektuak ez du aldaketarik egiten eremuaren mugaketan, erabileren oinarritzko banaketan, hirigintza-eraikigarritasunean eta onartutako gehieneko profiletan. Oinarritzko Proiektuaren zehaztapenaren helburua da lehentasunezko egikaritzea antolatzea, Proiektu Exekutiboak (Urbanizazio Proiektua, birpartzelazio-proiektua eta eraikuntza-proiektuak ere izango ditu) errespetatu beharko dituen oinarritzko baldintzak ezartzea, eta identifikatzea zuzenean eta osagarri gisa aplikatu beharreko hirigintza-araubidea.

2.1. Hirigintza-zehaztapenen hierarkia eta aplikazio-ordena

Eremuaren zonakatze-, erabilera- eta eraikuntza-baldintzak honako aplikazio-ordena honen arabera arautuko dira:

- Zuzenean eta lehentasunez, Arau Subsidiarioen Aldaketan jasotako «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuko Hirigintza Arau Partikularrak, haren arauzko grafikoak eta antolamendu-planoak, eta, bereziki zonakatze xehatuari, eraikuntza baldintzei, lerrokadurei, sestrei, zortasunei eta kudeaketa-baldintzei buruzkoak.
- Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektu honetako eta, ondoren, Proiektu Exekutiboko zehaztapenak, aplikagarria den legeriak onartutako doikuntza-mugen barruan, ez badira aldatzen, betiere, egiturazko antolamenduaren helburuak eta behin betiko onartutako plangintzaren zehaztapen lotesleak.
- Osagarri gisa, Arau Subsidiarioen Aldaketak edo lehentasunezko jarduketa-tresnek berariaz arautu ez duten guztian, 2008ko Getariako Arau Subsidiarioen testu bateginaren Hirigintza Arau Orokorrak eta horietan eremu global bakoitzerako eta azpieroemue xehatutako tipologia bakoitzerako aurreikusitako araubide orokorrak.
- Nahitaez bete beharreko araudi sektorialak, arlo hauetakoak: etxebizitza babestutak, bizigarritasuna, irisgarritasun unibertsala, eraikuntza, suteen aurkako segurtasuna, energia-eraginkortasuna, babes akustikoa, ingurumena, paisaia, ura, kostaldeak, kultura-ondarea eta zerbitzu-azpiegiturak.

Kontraesanik egonez gero, Potzuaga-Gainako Hirigintza Arau Partikularraren zehaztapen espezifikotak eta haren arauzko grafikoak Arau Subsidiarioetako baldintza orokorren gainetik egongo dira. Araudi orokorrak modu osagarrian bakarrik jardungo du, eta haren aplikazioak ezin izango du babestutako eraikigarritasuna murriztu, esleitutako erabilera-aldatu, gehieneko profilak handitu edo ingurumen-neurri lotesleen aurka egin.

2.2. Sailkapena eta mugaketa

«XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuak 29.489 m²-ko azalera du guztira, eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatuta dago.

Onartutako mugaketak mendebaldeko mugaren egokitapena jasotzen du, lehendik zegoen bidearen benetako trazadurara egokitzeko. Oinarrizko proiektu honek oso-osorik mantentzen du mugaketa hori, eta lursail guztiak jarduketa integratutzat hartzen ditu, hargatik eragotzi gabe ondoren bi egikaritze-unitatetan edo gehiagotan banatzea, dagokion tresnaren bidez.

2.3. Zonakatze globala

Eremuaren zonakatze globala nagusiki bizitegi-eremutarako den eremu batean eta bi sistema orokorretan egituratzen da:

Zona globala	Azalera	Kalifikazioa eta funtzioa
A.2/XVIII	26.080 m ²	Eraikuntza irekiko bizitegi-zona
E.1/XVIII	1.675 m ²	Komunikazio-sistema orokorra
Espazio libreen sistema orokorra	1.734 m ²	Espazio libre orokorra eta begiratoki estrategikoa hilerriaren ondoan
GUZTIRA	29.489 m ²	—

A.2/XVIII zona zuzenean arautuko da Potzuaga-Gaina Arau Partikularrean ezarritako baldintzen arabera, eta, modu osagarrian, Arau Subsidiarioetako A.2 «Eraikuntza irekiko bizitegitarako» zona globalen araubide orokorraren arabera.

Komunikazio-sistema orokorrerako zona bat dator e.11.1 lurzati xehatuarekin, eta, osagarri gisa, bide- eta komunikazio-sistema orokorretarako ezarritako baldintza orokorren arabera arautuko da.

Espazio libreen sistema orokorra bat dator f.20.1. lurzati xehatuarekin. Arau partikularrak «E.1/XVIII» izena hitzez hitz aipatzen badu ere sistema hori identifikatzean, haren izaera, xedea eta araubidea argi eta garbi zehaztuta daude espazio libreen sistema orokor gisa. Eta hala kalifikatzen dute f.20.1 kode xehatuak eta dokumentazio grafikoak. Beraz, erreferentzia hori sistematikoki interpretatu beharko da espazio libre orokor gisa duen benetako erabileraren arabera, eta ezin izango zaio bide erabilerarik esleitu.

2.4. Bizitegi-zonaren eraikigarritasuna eta erabilera-araubidea

A.2/XVIII bizitegi-zonak 21.000 m² (s)-ko sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasuna du guztira, eta zonaren indize orientagarria 0,805 m²-ko (s)/m² da.

Erabilera eta araubideen araberrako banaketa loteslea honako hau da:

Erabilera eta araubidea	Eraikigarritasuna	Baldintza
Babes publikoko etxebizitza soziala	11.385 m ² (s)	Gutxienekoa
Babes publikoko etxebizitza tasatua	4.140 m ² (s)	Gutxienekoa
Sustapen libreko etxebizitza	5.175 m ² (s)	Gehienekoa
Hirugarren sektoreko erabilera	300 m ² (s)	Gutxienekoa
GUZTIRA SESTRA GAINEAN	21.000 m ² (s)	—

Etxebizitza tasatuek plangintzak ezarritako prezio-muga izango dute, hau da, aplikatu beharreko modulua bider 1,4 gehienez.

Sestra azpiko eraikigarritasuna, garaje eta erabilera lagungarrietarako, hauen bitartekoa da: gutxienez 9.110 m² (s) eta gehienez 15.630 m² (s). Proiektu Exekutiboak azkenean gauzatuko den azalera muga horien barruan zehaztuko du, aparkalekuetarako, instalazioetarako, trasteleketarako eta bizikleta-geletarako benetako beharrei erantzunez, eta ez da behar-beharrezkoa dena baino indusketa handiagoa egingo.

Bizitegi-erabilera orokorrak Arau Subsidiarioetan A.2 eremuetarako ezarritako erabilera osagarriak eta lagungarriak onartzen ditu, betiere antolamendu xehatuarekin bateragarriak badira. Zehazki, hauek baimentzen dira: hirugarren sektoreko hurbiltasuneko erabilerak beheko solairuan, ekipamendu publikoak, garajeak,

trastelekuak, instalazioen gelak, bizikleten aparkalekuak eta etxebizitzaren gainerako erabilera osagarriak.

2.5. Zonakatzeko xehatua

Eremuaren antolamendu xehatua Arau Subsidiarioen Aldaketak zehazten du, eta Oinarrizko Proiektu honetan adierazten da. Hiru bizitegi-lurzati, tokiko bideen bi lurzati, espazio libreen hiru lurzati, ekipamendurako lurzati bat eta bide-sistema orokorra hartzen ditu.

Lurzatia	Azalera	Tipologia eta xedea
a.20.1	6.839 m ²	Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia, honetarako: etxebizitza babestu sozialak eta tasatuak, hirugarren sektoreko erabilerak eta erabilera osagarriak.
a.20.2	1.988 m ²	Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia, etxebizitza librerako
a.20.3	902 m ²	Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia, etxebizitza librerako
e.11.1	1.675 m ²	Bide-sistema orokorra
e.12.1	6.557 m ²	Akerregi kalea, Akerregi kalearen atzealdea, Herrerieta kalea eta Sahatsaga kalea
e.12.2	3.320 m ²	Sahatsaga kalea eta hilerrirako sarbidea
f.20.1	1.734 m ²	Espazio libreen sistema orokorra
f.20.2	4.389 m ²	Parkea eta espazio libreak plaza berriaren inguruan
f.20.3	1.244 m ²	Espazio librea Lormendiko aldaparen ondoan
g.00.1	841 m ²	Ekipamendu publikoko lurzati
GUZTIRA	29.489 m ²	—

Lurzatiak birpartzelazio-proiektuaren bidez azpibanatu ahal izango dira, baldin eta ondoriozko lurzatiek gutxienez 200 m²-ko azalera badute, lerroakadurak eta baldintza grafikoak errespetatzen badituzte eta ez badituzte aldatzen eraikigarritasun babestuaren eta librearen banaketa, ez eta zuzkidura publikoak ere.

Azpibanaketek ezin izango dute lurzati eraikiezinik sortu, urbanizazioa modu koordinatuan egikaritzea zaildu, etxebizitza sozialak eta tasatuak nahastea eragotzi edo justifikaziorik gabe egikaritze-unitateen artean ingurumen-kargak, zuzkidura-kargak edo urbanizazio-kargak lekualdatu.

2.6. Bizitegirako lurzati baldintzak

A. a.20.1. lurzati

a.20.1 lurzati etxebizitza babestu osoa eta hirugarren sektoreko eraikigarritasuna gauzatzeko erabiliko da:

Erabilera	Eraikigarritasuna
Babes publikoko etxebizitza soziala	11.385 m ² (s)
Babes publikoko etxebizitza tasatua	4.140 m ² (s)
Hirugarren sektoreko erabilera beheko solairuan	300 m ² (s)
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA SESTRA GAINEAN	15.825 m ² (s)
Sestra azpian esleitutako eraikigarritasuna	13.040 m ² (s)

Lurzatiak, gainera, eraikigarritasun fisikoko 300 m² (s) ditu, ekipamendu publikoko lokal baterako. Azalera hori ezin izango dute xurgatu bizitegi-erabilerek, hirugarren sektoreko erabilerek edo erabilera osagarriek, eta Udalari eman beharko zaio kudeaketa-tresnek ezarritako baldintzetan.

Lurzatiaren zati baten gainean erabilera publikoko zortasuna duen plaza bat antolatu da. Haren azpian garajeak egin ahal izango dira, betiere eraikuntza-soluzioak landaredia, zuhaitzak, drainatze-sistema jasagarriak eta hiri-azpiegiturak ezartzeko behar besteko altuera eta substratu-lodiera bermatzen baditu.

Etxebizitza babestuak lurzati horretan biltzeak ezin izango du ekarri etxebizitza libreek baino arkitektura-, eraikuntza-, ingurumen- edo zuzkidura-kalitate txikiagoa izatea. Proiektu Exekutiboak etxebizitza sozialaren eta etxebizitza tasatuaren arteko nahasketa bultzatuko du, eta bermatuko du eraikinak egoki integratzen direla plazarekin, ekipamenduarekin, hirugarren sektoreko erabilerekin eta ibilbide irisgarri nagusiekin.

B. a.20.2. lurzatia

a.20.2 lurzatia sustapen libreko etxebizitzetarako da, eta hauek ditu:

3.450 m² (s)-ko sestra gainera bizitegi-eraikigarritasuna.

1.808 m² (s)-ko sestra azpiko eraikigarritasuna, garaje eta erabilera lagungarrietarako.

C. a.20.3. lurzatia

a.20.3 lurzatia sustapen libreko etxebizitzetarako da, eta hauek ditu:

1.725 m² (s)-ko sestra gainera bizitegi-eraikigarritasuna.

782 m² (s)-ko sestra azpiko eraikigarritasuna, garaje eta erabilera lagungarrietarako.

2.7. Bizitegi-eraikuntza arautzeko parametroak

Eraikinen formak oinarrizko parametro hauek bete beharko ditu:

Parametroa	Zehaztapena
Tipologia	Eraikuntza irekiko bizitegi-blokea
Gehieneko profila	IV solairu gehi atikoa, gehienez ere sestra azpiko bi solairuren gainean
Gehieneko altuera	13,50 m, atikoaren altuera gehigarria kontuan hartu gabe
Atikoaren altuera gehigarria	3,00 m-ra arte, arauzko grafikoen arabera
Gutxieneko lurzatia:	200 m ²
Lerrokadurak eta okupazioa	Lurzati bakoitzaren grafikoetan eta II.4 planoan zehaztutakoak
Garajeetarako sarbideak	Kokapen orientagarria, zehaztapen teknikoak izan dezakeena
Sestra azpiko erabilera	Garajeak eta erabilera osagarriak
Hirugarren sektoreko erabilera	a.20.1 lurzatiko beheko solairuan
Ekipamendu publikoa	300 m ² -ko (s) lokala eta g.00.1 lurzatia

Ezarritako profila eta altuera gehienekoak dira. Proiektu Exekutiboak bolumenak mailakatu edo modulatu ahal izango ditu, atzeraemanguneak sartu edo altuera partzialki murriztu, beharrezkoa bada topografiara egokitzeko, hilerriarekiko erlazioa hobetzeko, ikusizko inpaktua murrizteko edo ingurumen-baldintzak betetzeko, betiere jarduketaren bideragarritasuna eta etxebizitza babestuen helburuak mantentzen badira.

Atikoko solairuen lerrokadurak, sestrak, hegalkinak, hondoak, okupazioak eta baldintzak zuzenean arautuko dira a.20.1, a.20.2 eta a.20.3 lurzatiei dagozkien arauzko grafikoen eta II.4 planoaren arabera. Ondorengo faseetan sartzen diren doikuntzek onartutako oinarriko konfigurazioa errespetatu beharko dute, eta ezin izango dute gehieneko eraikigarritasuna edo profila handitu.

Planeamenduan irudikatutako pasabideen eta garajeetarako sarbideen kokapena orientagarria da. Proiektu Exekutiboak zehaztu ahal izango du bide-segurtasuna, oinezkoen irisgarritasuna, malda eta garajeen funtzionaltasuna kontuan hartuta, bai eta plazarekiko eta Donejakue bidearekiko interferentziak ahalik gehien murriztea ere.

2.8. Beheko eta sestra azpiko solairuen baldintzak

Hirugarren sektoreko 300 m² (s)-ak a.20.1 lurzatiko beheko solairuan kokatuko dira, plazaren aurrealdeari begira, ahal dela. Merkataritzarako, zerbitzuetarako eta bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren hurbiltasuneko jarduerak izango ditu xede nagusi.

Azalera horren zati bat atarietarako, bizikleta-geletarako, instalazioen geletarako, trasteleketarako, arrapaletarako eta garajeetako sarbideetarako erabili ahal izango da, beharrezkoa bada eraikinak behar bezala funtzionatzeko. Dena dela ere, ezin izango da ekipamendu publikorako 300 m² (s)-ko eraikigarritasun fisikoa murriztu edo okupatu.

Sestra azpiko solairuak garaje, trasteleku, instalazio eta bestelako erabilera osagarrietarako erabiliko dira. Lur-mugimenduak eta topografiaren gaineko eragina

ahalik txikienak izateko moduan diseinatuko da, aireztapen eta ebakuazio egokia bermatuko du, eta aukera emango du gainean dauden erabilera publikoko espazioen gainean landaredia eta zuhaitzak jartzeko.

Beheko solairuaren, erdisotoaren eta sotoaren definizioa, bai eta eraikigarritasunaren zenbaketa ere, Getariako Arau Subsidiarioetako Hirigintza Arau Orokorretara egokituko da modu osagarrian, bereziki neurketa- eta zenbaketa-arau orokorretara eta eraikuntza-solairuen definiziora.

2.9. Zuzkidura-lurzatiak

g.00.1 lurzatia, 841 m²-koa, ekipamendu publikorako izango da, eta gehieneko eraikigarritasun fisikoa 1 m² (s)/m² izango da sestra gainean, eta 0,66 m² (s)/m² sestra azpian. Haren erabilera zehatza Udalak zehaztuko du, ekipamendu komunitarioen araubide orokorrak onartutakoen artean.

300 m² (s)-ko ekipamendu publikoko lokala beheko solairuan egongo da, eta plazaren ingurunean integratuko da. Udalari doan lagako zaio, egitura eta itxiturak eginda, Proiektu Exekutiboak eta kudeaketa-tresnek ezartzen duten moduan.

e.11.1, e.12.1 eta e.12.2 lurzatiak bide-sistema orokorrera eta tokiko bide-sistemara bideratuko dira, galtzadak, espaloiak, aparkalekuak, ibilbide irisgarriak, zuhaitzak eta zerbitzu-azpiegiturak barne.

f.20.1, f.20.2 eta f.20.3 lurzatiak espazio librea publikorako erabiliko dira. Haren urbanizazioak lehentasuna emango die iragazkortasunari, landaredi autoktonoari, itzala ematen duten zuhaitzei, drainatze jasangarriko sistemei, irisgarritasunari eta egoteko eta babes klimatikoko eremuak sortzeari.

2.10. Baldintzatzaile gainjarriak

Zonakatze- eta eraikuntza-baldintza horiek honako baldintza hauekin batera aplikatuko dira:

- Eremua itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren 500 metroko eragin-eremuan sartzen da, eta kostaldeei buruzko legeriaren baldintzak bete beharko ditu.
- Bizitegitarako eremu akustikotzat hartzen da, II.7 planoan adierazitako zonakatzearen eta aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuen arabera.
- Kostaldeko Donejakue Bidearen trazadura babestuko da. Maiatzaren 24ko 66/2022 Dekretuaren arabera, bidea Sailkatutako Kultura Ondasun izendatu zen Monumentu Maltzo kategoriarekin.
- Plangintzan jasotako neurri babesleak, zuzentzaileak eta paisaian integratzekoak eta ingurumena zaintzeko programa, izaera arauemailea eta loteslea baitute.
- Paisaiaren integrazioa errespetatzeko betebeharra dago, batez ere hilerriaren inguruan, bai eta iragazkortasuna maximizatzea, drainatze jasangarria ezartzea eta babes klimatikoa bermatzea ere.
- Hirigintzako oztopoak kenduko dira eta igogailu publikoa eta aurreikusitako ibilbide irisgarriak egingo dira.
- Dauden txabolak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin, eta kudeaketa-eta egikaritze-tresnetan dagokien tratamendu juridikoa eta kalte-ordaina jaso beharko dute.

2.11. Osagarri gisa aplikagarriak diren ordenantzak eta araudia

Potzuaga-Gainaren Arau Partikularrak berariaz arautu gabekoari dagokionez, Getariako Arau Subsidiarioetako zehaztapen hauek aplikatuko dira osagarri gisa:

- A.2 «Eraikuntza irekiko bizitegi-eremuak» zona orokorren araubide orokorra.
- a.20 «Eraikuntza irekiko bizitegi-eremua» lurzati xehatuen araubidea.
- Bide-sistema orokorrari dagozkion e.11 lurzati araubideak.
- e.12 «Kaleak eta herri barruko bideak» lurzati araubidea.
- f.20 «Espazio libreak» lurzati araubidea.
- Ekipamendu komunitariorako g.00 lurzati araubidea.

Hirigintza Arau Orokorrak, hauei dagokienez: sotoko, erdisotoko, beheko solairuko, goiko solairuetako eta atikoetako solairuak definitu eta zenbatzea; altueraren neurketa; eraikigarritasunaren zenbaketa; hegale eta estalkien baldintzak; lerrokadurak eta sestrak; bizigarritasuna; irigarritasuna; segurtasuna; fatxaden kanpo-tratamendua; patioak; atariak; garajeak; instalazioak eta erabilera-baldintza orokorrak.

Zehazki, osagarri gisa aplikatuko dira Arau Subsidiarioetako arau orokorrak, hauei buruzkoak: eraikuntza-solairuen definizioa, bizitegi-erabileraren baldintzak, etxebizitzaren tamaina eta programa, atariaren irigarritasuna, pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak eta eraikinen kanpo-tratamendua. Dena den, babes publikoko etxebizitzari dagokienez, berariazko araudian ezarritako baldintza teknikoak eta diseinukoak gailenduko dira, zorrotzagoak badira.

Arau Subsidiarioak osagarri gisa aplikatzeak ezin izango du:

- Eraikigarritasunaren banaketa aldatu etxebizitza sozialaren, etxebizitza tasatuaren, etxebizitza librearen eta hirugarren sektoreko erabileraren artean.
- Onartutako gehieneko profilak, altuerak, okupazioak edo eraikigarritasunak handitu.
- Zuzkidura-azalerak edo plazaren erabilera publikoko zortasuna murriztu.
- Eremuaren bizitegi-izaerarekin bateraezinak diren erabilerak baimendu.
- Arauzko grafikoen edo ingurumen-neurri lotesleen aurka egin.
- Sektoreko araudiak eskatzen dituen irigarritasuneko, bizigarritasuneko, energia-eraginkortasuneko edo eraikuntza-kalitateko baldintzak murriztu.

2.12. Sektoreko araudi osagarria

Aurreko hirigintza-araubidea gorabehera, urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuek zuzenean bete beharko dute indarrean dagoen araudi sektoriala; besteak beste, arlo hauek:

- Babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak.
- Etxebizitza babestuen diseinua eta baldintza teknikoak.
- Etxebizitzaren eta bizitokiaren bizigarritasun-baldintzak.
- Irigarritasun unibertsala eta diskriminaziorik eza.
- Eraikuntzaren Kode Teknikoa.
- Egiturazko segurtasuna, suteen aurkako babesa eta erabilera-segurtasuna.
- Eraginkortasun energetikoa eta energia berriztagarrien ezarpena.
- Zarataren aurkako babesa.
- Ingurumen-ebaluazioa eta -babesa.
- Energia-jasangarritasuna eta klima-aldaketa.

- Urak, hornidura, saneamendua eta isurketak.
- Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren babesa.
- Kultur ondarea eta Donejakue bidea.
- Eraikuntza- eta eraispin-hondakinen kudeaketa.
- Azpiegitura elektrikoa, telekomunikazioak eta kargatzeko estazioak.

Aplikagarriak izango dira, halaber, zerbitzu-sareak arautzen dituzten udaleko eta udalaz gaindiko ordenantza eta erregelamenduak, bereziki beheko sarearen ordenantza eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren kolektorerak isurketak egiteko erregelamendua.

2.13. Azken zehaztapena

Atal honetan jasotako zehaztapenak Proiektu Exekutiboa idazteko oinarriko esparru loteslea dira. Hark Urbanizazio Proiektua, birpartzelazio-proiektuak eta eraikuntza-proiektuak jasoko ditu.

Tresna horiek zenbait alderdi zehaztu ahal izango dituzte, hala nola arkitektura-soluzioak, eraikinen banaketa, garajeetarako sarbideak, instalazioen kokapena eta espazio libreen tratamendua, baina ezingo dituzte aldatu zonakatzearen oinarriko egitura, eraikigarritasunaren araubidearen arabera banaketa, zuzkidura publikoak, Donejakue Bidearen babesa eta plangintzak ezarritako ingurumen- eta paisaia-baldintzak.

3. Urbanizazio-obraen zehaztapenak eta aurrekontuaren zenbatespena.

3.1. 6/2025 Legeak sartutako araubidera egokitzea

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketa «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen jatorrizko idazketaren indarraldian idatzi eta izapidetu zen hasiera batean. Horregatik, dokumentuetako batzuek programazioa, egikaritze-unitateen mugaketa, jarduketa-sistemaren zehaztapena eta urbanizazio-obraen zehaztapena gerora onartuko zen Urbanizatzeko Jarduketa Programa batean egingo zela adierazten zuten.

Hala ere, aldaketa oraindik behin betiko onartzeke zegoenean, abenduaren 11ko 6/2025 Legea sartu zen indarrean, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena. 2025eko abenduaren 29ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zen eta 2025eko abenduaren 30etik dago indarrean.

6/2025 Legeak indargabetu egin zituen 2/2006 Legearen V. tituluko I. kapituluko zortzigarren atala eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa tresna autonomo gisa arautzen zuten artikulua. Era berean, ordezkatu, aldatu edo ezabatu egin zituen 22., 25., 41., 48., 138., 149., 150., 151., 159., 160., 166., 174., 185., 187., 190. eta 235. artikuluetan, besteak beste, tresna hori buruz egindako aipamenak. Testuinguru zein den, erreferentzia horiek honi buruzkoak direla ulertu behar da: jarduketa gauzatzea, egikaritze-unitatea, haren mugaketa edo jarduketa-sistema ezartzea.

Erreforma ez da tresna hura kentzera mugatzen, haren edukiak birbanatu egiten ditu. 6/2025 Legearen zioen azalpenean adierazten da Urbanizatzeko Jarduketa Programaren izapidetze autonomoak prozedurak luzatzen zituela, abantaila gehigarriak

ekarri gabe, eta haren zehaztapenak antolamendu xehatuan sartzen direla eta, lehentasunezko jarduketetan, dagokion jarduketa-proiektuan.

Zehazki, 2/2006 Legearen 2 bis artikuluko berriak Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektua honako hauek jaso behar dituen tresna gisa eratzten du:

- Zonakatzearen eta eraikuntzaren zehaztapenak.
- Urbanizazio-obren zehaztapenak eta aurrekontuaren zenbatespena.
- Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.
- Obrak gauzatzeko egutegia.
- Konpromisoak eta betetze-bermeak.
- Ondoriozko lurzatiaren esleipena eta likidazio-kontua.

Ondoren, Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboak Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua jasoko ditu, lursailak zuzenean egikaritzeko moduan jarri, tarteko hirigintza-tresnarik onartu beharrik gabe. Bi proiektu horiek onartzeko prozedura 2/2006 Legearen 94 bis artikuluko berriaren arabera da.

Beraz, Arau Subsidiarioen Aldaketan Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat onartzei buruz egiten diren aipamenak gaur egun indarrean dagoen legeriaren arabera interpretatu behar dira. Erreferentzia horiek ez dute behartzen indargabetutako tresna bat izapidetzerik; aitzitik, materialki esaten dute haren funtzioak bere gain hartu beharko dituztela Oinarrizko Proiektuak, Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboak, Urbanizazio Proiektuak eta Birpartzelazio Proiektuak, bai eta, beharrezkoa denean, egikaritze-unitateak mugatzeko edo aldatzeko eta jarduketa-sistema zehazteko prozedurak (2/2006 Legearen 145. artikuluan aurreikusita dago).

6/2025 Legea aplikatzea nahitaezkoa da, Oinarrizko Proiektu hau hura indarrean jarri ondoren formulatu baita. Arau Subsidiarioen Aldaketa da eremuaren hirigintza-antolamendua zehazten duen plangintza-aurrekaria, baina ondorengo kudeaketa- eta egikaritze-egintzak izapidetzean indarrean dagoen araubide juridikora egokitu behar dira. Ez dago xedapen iragankorrik plangintza izapidetzen ari den eremuetarako Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat onartzeko eskakizunari eusten dionik.

Ondorioz, Oinarrizko Proiektu honetatik kendu egiten dira Urbanizatzeko Jarduketa Programa ondorengo tresna gisa edo egikaritzeko beharrezko alderdi gisa egiten diren aipamen guztiak. Faseei, egikaritze-unitateei, jarduketa-sistemari, obrei, kostuei, epeei, konpromisoari eta bermeei buruzko zehaztapenak zuzenean sartzen dira lehentasunezko jarduketa-proiektuan, hargatik eragotzi gabe Proiektu Exekutiboan horiek teknikoki zehaztea.

3.2. Urbanizazio-obren xedea eta irismena

Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektu honek «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuaren antolamendua gauzatzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obren ezaugarri orokorrak, irismena eta oinarrizko baldintzak zehazten ditu. Haren zehaztapen teknikoak, neurketa eta behin betiko balorazioa Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboari dagokio, eta hark dagokion Urbanizazio Proiektua jasoko du.

Obrek honetarako beharrezkoak diren jarduketa guztiak barne hartuko dituzte: lurra eraldatzeko, orube bihurtzeko, zuzkidura publikoak gauzatzeko eta garapen berria Getariako hiri-bilbean behar bezala integratzen dela bermatzeko jarduketak. Barne hartuko dituzte, halaber, lehendik dagoen bidea eraldatzea edo berrurbanizatzea,

beharrezkoa denean, hiri-zerbitzuen azpiegiturak ezartzea eta Arau Subsidiarioen Aldaketak, Ingurumen Dokumentu Estrategikoak eta Ingurumen Txosten Estrategikoak ezarritako ingurumen-, paisaia-, energia- eta irisgarritasun-neurriak gauzatzea.

Ingurumen-zehaztapen horiek arauemaileak, nahitaezkoak eta lotesleak dira. Hori dela eta, ez dira egokitasun-arrazoiengatik alde batera utz daitezkeen gomendioak; aitzitik, hirigintza-egikaritzearen baldintzak dira, neurketei, obra-unitateei eta urbanizazio-proiektuaren aurrekontuari erantsi beharko zaizkienak. Getariako arau subsidiarioen aldaketaren Ingurumen Txosten Estrategikoan, «XVIII. HE. Potzuaga-Gaina» eremuari buruz dagokionean, hau jasotzen da: *eremuan planteatzen diren urbanizazio-proiektuei ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatuaren prozedura aplikatu beharko zaie, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 7.2.a) artikulua, II. eranskineko 7. taldeko b) letraren arabera, eta Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 76.2 artikuluan ezarritako inguruabarrak, II.E eranskineko E.7 taldeko 7.b apartatuarekin lotuta.*

Proiektu Exekutiboak urbanizazioa birpartzelazioarekin eta eraikuntza-proiektuekin koordinatzeko behar diren doikuntza teknikoak sartu ahal izango ditu, betiere ez badira aldatzen antolamenduaren oinarrizko egitura, eraikigarritasunaren araubidearen araberrako banaketa, zuzkidura publikoak, gehieneko profilak, irisgarritasun-baldintzak eta ingurumen-neurri lotesleak.

3.3. Obren irismen materiala

A. Lur-mugimenduak eta luraren prestaketa

Bideen, eraikuntza-plataformen, plazaren eta espazio libreen sestrak gauzatzeko ezinbestekoak diren hondeaketak, betelanak, lur-berdinketak, lur-erazketak, lubetak eta euste-lanak egingo dira. Behar-beharrezkoak diren lur-mugimenduak soilik egingo dira. Aldez aurretik, landare-lurraren goiko geruza selektiboki kendu eta metatu egingo da, ezpondak, lorategiak, parkeak eta espazio libreak lehengoratzeko berrerabiltzeko. Soberakinak eta hondakinak sektoreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

B. Bideak, mugikortasuna eta irisgarritasun unibertsala

Aurreikusitako bideak egin edo berrurbanizatuko dira, Akerregi, Herrerieta eta Sahatsaga kaleak, Akerregiren atzealdea, hilerriko sarbidea eta haren elkarguneak eta loturak barne. Galtzadak, espaloiak, aparkalekuak, ibiak, oinezkoentzako pasabideak, seinaleak, zuhaitzak eta hiri-altzariak sartuko dira obren barruan.

Herrerieta eta Sahatsaga kaleen arteko lotura, dagoeneko eginda dagoena, ez da urbanizazio-kargetan sartzen; hala eta guztiz ere, karga moduan sartuko da haien elkargunea antolamendu berrira egokitzeko behar den berregokitze- edo berrurbanizatze-obra.

Urbanizazioak hirigintza-oztopoak kenduko ditu, eta oinezkoentzako ibilbide jarraituak, seguruak eta irisgarriak bermatuko ditu. Urbanizazio-kargen barruan sartzen dira igogailu publiko berria, haren sarbideak, instalazio osagarriak eta ibilbide irisgarriekiko lotura.

C. Plaza eta espazio libre publikoak

a.20.1 lurzatia garatzean, plazaren gainazaleko urbanizazioa egingo da, eta erabilera publikoko zortasuna izango du. Eraikuntza-soluzioa bateragarria izango da sestra azpiko garajeekin, eta substratu-lodiera nahikoa bermatuko du zuhaitzetarako, landaretzarako, drainatze iraunkorrerako eta hiri-instalazioetarako.

Espazio libreen f.20.1, f.20.2 eta f.20.3. lurzatiak urbanizatuko dira. Tratamenduan, azalera gogorak eta bigunak, egoteko eremuak, itzala ematen duten zuhaitzak, landaredi autoktonoa, hiri-altzariak eta ibilbide irisgarriak konbinatuko dira. Zuhaitzak babes klimatiko bat gutxienez eratzeko moduan jarriko dira.

D. Hornidura, saneamendua eta drainatzea

Hornidura bermatzeko beharrezkoak diren sareak eta hartuneak egingo dira. Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren 2024ko uztailaren 23ko txostenak dioenez, eskuragarri dauden baliabideak nahikoak dira egunean 72.000 litroko eskaerari erantzuteko (batez besteko 0,83 l/s-ko emariaren eta 2,50 l/s-ko puntako emariaren baliokideak). Urbanizazio-proiektuak kotak eta zerbitzuaren presioak aztertuko ditu, eta, beharrezkoa denean, dagozkion presio-multzoak aurreikusiko ditu.

Saneamendu-sarea bereizia izango da. Ur beltzak eta euri-urak sare independenteen bidez bideratuko dira, eta ezingo dira ur beltzen sarera lotu drainatze-urak, jariatze-urak edo hornidura-saretik ez datozen beste ur batzuk.

Urbanizazio Proiektuak drainatze iraunkorreko hiri-sistemak izango ditu, eta zoladura iragazkorren, estalki begetatuen, areka hobetuen, zerrenda iragazleen, iragazketa-zangen, drainen, ekaitz-andelen eta laminazio-baliabideen erabilera aztertuko du. Haien neurriak erabakitzeke, egunean 250 mm-ko prezipitazioa hartuko da kontuan, 500 urteko birgertatze-aldiari dagokiona.

E. Energia, argiteria eta telekomunikazioak

Obren barruan, aireko linea elektrikoa lurperatuko da, banaketa-sareak egingo dira eta transformazio-zentro berria jarriko da. Argiteriak eraginkortasun energetiko handia izango du, eta argi-kutsadura mugatuko du, lurrerantz zuzendutako argien, pantaila horizontalen eta argiztapen zuri neutro edo beroaren bidez.

Telekomunikazio sareak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko estazioak eta bizikletak segurtasunez aparkatzeko espazio egokiak ere egingo dira.

F. Ingurumenean eta paisaian integratzea eta Donejakue bidea babestea

Obrek Paisaian Integratzeko Azterlanean aurreikusitako neurriak hartuko dituzte, bereziki hilerriarekiko erlazioa, Donejakue bidea eta landa-ertza kontuan hartuta. Ezpondak egonkortu eta landareztatu egin beharko dira, paisaia-ingeniaritzako konponbideak lehenetsiz eta, justifikazio teknikorik ez bada, ez da naturalizatzeko gaitasun txikia duten soluziorik erabiliko.

Parkeak eta lorategiak diseinatzean espezie autoktonoak lehenetsiko dira, eta espezie exotiko inbaditzaileak detektatzeko, kontrolatzeko eta desagerrarazteko protokolo bat ezarriko da.

Urbanizazioak Kostaldeko Donejakue Bidearen jarraitutasuna kontserbatu eta hobetuko du, eta trazadura ibilgarri eta segurua bermatuko du oinez, bizikletaz edo zaldiz doazen erromesentzat, zoladura, seinaleztapen eta argiztapen egokiekin.

3.4. Urbanizazio-faseak eta egikaritze-unitateak

Egikaritzea urbanizazio-fase batean edo bat baino gehiagotan antolatu ahal izango da, betiere fase bakoitzak autonomia tekniko eta funtzional nahikoa badu eta babes publikoko etxebizitzaren eta etxebizitza libreen egikaritze eratsua bermatzen badu. Egutegia, obra komunak, lurzati eraikigarrirei lotutako urbanizazio-eremuak eta eraikinen

lehen erabilerarako baldintzak Proiektu Exekutiboan eta Urbanizazio Proiektuan zehaztuko dira behin betiko.

Fase bakoitzak hau bermatu beharko du:

- Bide-sarearekiko eta dauden zerbitzu-sareekiko konexio eraginkorra.
- Irisgarritasun unibertsala eta oinezkoen ibilbideen segurtasuna.
- Hornidura-, saneamendu- eta drainatze-sareen funtzionamendu independentea edo koordinatua.
- Zuzkidurak eta espazio libreak proportzioan egikaritzea.
- Done Jakue bidearen jarraipena.
- Segurtasuna, paisaia edo ingurumen-kalitatea arriskuan jartzen duen hondar-lursailik ez egotea.
- Etxebizitza sozialak, tasatuak eta libreak modu eratsuan egikaritzea.
- Urbanizazio-kostuak eta -kargak ekitatez banatzea.

Fasekako egikaritzea ezin izango da erabili arrazoirik gabe atzeratzeko etxebizitza babestuak eskuratzeko eta funtzionatzeko beharrezkoak diren obrak, ez eta geroagoko faseetara eramateko ere zuzkidura-, ingurumen-, paisaia- edo irisgarritasun-karga nagusiak.

Egikaritze-unitate bat edo bat baino gehiago mugatzea eta jarduketa-sistemaren zehaztapena behin betiko onartutako antolamendura eta indarrean dagoen legeriara egokituko dira. Jarduketa integratuari lotutako lursailak ez badira egikaritze-unitate batean sartu, 6/2025 Legearen lehen xedapen iragankorra aplikatuko da; hau da, eremua egikaritze-unitate bakarra izango da hasiera batean, lankidetzako jarduketa-sistemeekin. Dena den, mugaketa edo sistema gerora aldatu ahal izango da 2/2006 Legearen 145. artikuluko prozeduraren bidez.

3.5. Ingurumen-ebaluazioa eta horren jarraipena

Onartu aurretik, Urbanizazio Proiektuak ingurumen-legerian aurreikusitako ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatuaren prozedura bete beharko du. Ingurumen-neurriei buruzko kapitulu espezifiko bat izango du, neurketak, prezioak, obra-unitateak eta aurrekontua jasotzen dituenak, eta adieraziko du zer pertsona edo erakunde diren horiek gauzatzeaz, mantentzeaz eta horien jarraipena egiteaz arduratuko direnak.

Ingurumena zaintzeko programak alderdi hauek kontrolatuko ditu, gutxienez: lur-mugimenduak, landare-lurraren eta hondakinen kudeaketa, sare bereziak eta drainatze-sistemak, herrestatzeen aurkako babesa, birlanaketa, espezie inbaditzaileen kontrola, ezponden integrazioa, argiteriaren eraginkortasuna, Donejakue Bidearen babesa eta irisgarritasunerako eta klima-egokitzapenerako neurrien gauzatzea.

3.6. Aurrekontuaren hasierako zenbatespena

Arau Subsidiarioen Aldaketari erantsitako zenbatespen ekonomikoak, 2025eko martxoko prezioetan eginak, eremu osoaren urbanizazioa, zerbitzu-azpiegiturak, bideen eta espazio librearen tratamendua, linea elektrikoaren lurperatzea, transformazio-zentro berria eta igogailu publikoa hartzen ditu.

Kontzeptua	Balorazio-irizpidea	Zenbatetsitako kopurua
Urbanizazioari dagozkion lur-mugimenduak	Prezio itxia	400.000 €
Gainazalaren urbanizazioa: zoladurak, gainazal bigunak, zuhaitzak, drainadura, argiteria eta altzariak	19.859 m ² x 200 €/m ²	3.971.800 €
Linea elektrikoa lurperatzea eta transformazio-zentro berria	Prezio itxia	400.000 €
Igogailu publikoa	Prezio itxia	250.000 €
EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTU ZENBATETSIA		5.021.800 €
Gastu orokorrak eta industria-mozkina, % 19		954.142 €
AURREKONTU ZENBATETSIA, BEZik GABE		5.975.942 €

Zenbatespenean ez dira sartzen BEZa, eta ez daude sartuta hauei dagozkien ordainsariak ere: Exekuzio Proiektua, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua eta eraikuntza-proiektuak idaztea; zuzendaritza fakultatiboa; segurtasun- eta osasun-koordinazioa; kalitate-kontrola; azterlan geoteknikoak; ingurumen-ebaluazioa; hondakinen kudeaketa; ingurumenaren zaintza eta beharrezko gainerako laguntza teknikoak.

Eta ez dira sartzen Birpartzelazio Proiektuan aitortu beharreko kalte-ordainak, konpentsazioak edo kudeaketa-gastuak, ez eta Herrerietan eta Sahatsaga kaleen arteko loturaren kostua ere (eginda dago). Bai, ordea, haiekin bat egiten duen lekuan, antolamendu berriak eskatzen duen berrurbanizazioaren edo berregokitzearen kostua.

Erreferentziako hasierako zenbatespentzat hartzen da 5.975.942 euroko zifra (BEZik gabe). Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboa indarrean dauden prezioetan eguneratu beharko da, neurketak osatu beharko ditu, eta berariaz banakatu beharko ditu hauek:

- Ingurumen- eta paisaia-neurriak.
- Drainatze jasangarriko hiri-sistemak.
- Irisgarritasun-obrak eta igogailu publikoa.
- Done Jakue bidearen babesa eta seinaleztapena.
- Ezpondak landareztatze eta tratatzeko neurriak.
- Zuhaitzia eta babes klimatikoa.
- Ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak.
- Ingurumen-zaintzako programa.
- Obra komunak eta urbanizazio-fase bakoitzari dagozkionak.

Eguneratze horren ondorioz sortzen diren aldeak jarduketaren urbanizazio-kargen parte izango dira, aldez aurretik justifikatuta haien beharra, proportzionaltasuna eta eremuaren egikaritzearekiko zuzeneko lotura.

4. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa eta antolamenduaren jasangarritasun ekonomikoaren txostena eguneratzea.

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketak, Potzuaga-Gaina eremuari buruzkoak, 2025eko martxoko 4. Dokumentuan, bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlan bat eta

jasangarritasun ekonomikoari buruzko txosten bat jasotzen ditu, eremurako ezarritako hirigintza-zehaztapenen arabera eginak.

Lehentasunezko Oinarrizko Jarduketa Proiektuak osorik hartzen ditu bere gain eta berresten ditu aipatutako 4. dokumentuaren edukia, premisak, parametroak, balorazioak, haztapen-koefizienteak eta ondorioak. Horrenbestez, dokumentu hori Oinarrizko Proiektuan sartuta dagoela jotzen da, eta horren edukia hemen erreproduzitzen jotzen da, nahiz eta haren azalpen sistematizatu egingo den, eta aztertuko den haren ondorioek baliozkoak izaten jarraitzen dutela.

Eguneratze hori ez da Arau Subsidiarioen Aldaketan jasotakoa ordeztzen duen balorazio berri bat. Helburua da egiaztatzea Oinarrizko Proiektuaren zehaztapenek ez dituztela plangintzak onartutako analisi ekonomikoaren oinarri izan ziren baldintzak aldatzen. Zehazki, honako hauek mantentzen dira:

- Hirigintza-eraikigarritasuna eta erabilera eta babes-araubideen arabera banaketa.
- Etxebizitzaren batez besteko kopuruaren eta tamainaren zenbatespena.
- Garajeetarako eta erabilera osagarrietarako azalerak.
- Erabilitako eragin-balioak eta haztapen-koefizienteak.
- Sare eta zuzkidura publikoen mugaketa eta azalera.
- Aurreikusitako urbanizazio-obra eta horien zenbatespen ekonomikoa.
- Udalaren mantentze-kostuen eta diru-sarreraren aurreikuspenak.

Beraz, egindako eguneratzeak berrespen-izaera du, eta berretsi egiten du jarduketa ekonomikoki bideragarria dela eta ez duela eragin negatiborik Udal Ogasunean.

4.1. Hirigintzako premisak eta premisa ekonomikoak

Jarduketak ezartzen du sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 21.000 m² (s)-koa dela; horietatik 300 m² (s) hirugarren sektoreko erabileretarako dira, eta 20.700 m² (s), bizitegi-erabileretarako.

Bizitegi-eraikigarritasunak 200 etxebizitza inguru antolatzeko aukera ematen du, 100 m² (s)-ko batez besteko azalarekin eta 75 m² erabilgarrirekin etxebizitza bakoitzeko, honela banatuta:

Erabilera eta araubidea	Eraikigarritasuna	Zenbatetsitako etxebizitza-kopurua
Babes publikoko etxebizitza soziala -BPES-	11.385 m ² (s)	110
Babes publikoko etxebizitza tasatua -BPET-	4.140 m ² (s)	40
Etxebizitza librea -EL-	5.175 m ² (s)	50
Hirugarren sektoreko erabilera	300 m ² (s)	—
GUZTIRA SESTRA GAINEAN	21.000 m² (s)	200

Era berean, aurreikusten da sestra azpian 9.110 m² (s) eraikitzea, garajeetarako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako, honela banatuta:

Erabilera osagarria.	Eraikigarritasuna
BPESei atxikitako garajeak	3.300 m ² (s)

BPETei atxikitako garajeak	1.200 m ² (s)
Etxebizitza libreei atxikitako garajeak	4.610 m ² (s)
GUZTIRA KONTUAN HARTUTAKOA SESTRA AZPIAN	9.110 m² (s)

Oinarrizko Proiektuak berretsi egiten ditu parametro horiek, azterketa ekonomikoaren oinarri direnak. Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboak zehaztuko ditu, hala behar bada, neurketa zehatzagoen bidez, baina horrek ez ditu aldatuko azterketa honen egiturazko zehaztapenak eta ondorio orokorrak.

4.2. Eragin-balioak eta haztapen-koefizienteak

Arau Subsidiarioen Aldaketak lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak kalkulatu zituen, kontuan hartuta erabilera bakoitzaren araubide ekonomikoa, gehieneko salmenta-prezioak edo salmenta-prezio zenbatetsiak, eraikuntza-kostuak eta aurreikusitako eraikuntza-tipologia.

Babestutako etxebizitzaren kasuan, gainera, sektoreko araudiak ezarritako gehieneko eragin-mugak egiaztatu ziren. Etxebizitza tasatuen prezioa 2.400 €/m² (s) aplikatuz baloratu zen, hau da, aintzat hartutako gehieneko prezioa —2.634,03 €/ m² (s)— baino txikiagoa; eta garaje eta eranskinena 700 €/ m² (s) aplikatuz, eta gehienekoa, berriz, 885 €/m² (s) da.

Premisa horien arabera, hondar-balio eta haztapen-koefiziente hauek berresten dira:

Erabilera eta araubide ekonomikoa	Hondar-balio zenbatetsia €/ m ² (s)	Haztapen-koefizientea
BPES	237,80	1,00
BPET	654,28	2,75
Etxebizitza librea	982,85	4,00
Komertziala	314,28	1,30
BPESen garajeak	88,72	0,37
BPETen garajeak	100,00	0,42
Garaje libreak	146,42	0,60

Koefiziente horiek zenbatespenak dira eta antolamenduaren bideragarritasun orokorra egiaztatze balio dute; dena den, behin betiko zehaztu daitezke Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboan, eta, bereziki, birpartzelazio-dokumentazioan.

Aurreikusitako eraikigarritasunei aurreko balioak aplikatzeak hondar-balio hau dakar:

Erabilera	Kalkulua m ² (s) x €/m ² (s)	Hondar-balioa
BPES	11.385 x 237,80	2.707.353 €
BPET	4.140 x 654,28	2.708.719 €
Etxebizitza librea	5.175 x 982,85	5.086.248 €
Komertziala	300 x 314,28	94.284 €
BPESen garajeak	3.300 x 88,72	292.776 €
BPETen garajeak	1.200 x 100,00	120.000 €

Garaje libreak	4.610 x 146,42	674.996 €
HONDAR-BALIOA GUZTIRA		11.684.376 €

Oinarrizko Proiektuak guztizko hondar-balio hori berresten du, bai eta hura zehazteko erabilitako premisak ere.

4.3. Urbanizazio-kostuak

Zenbatespen ekonomikoaren barruan sartzen dira eremu osoa urbanizatzea, beharrezko azpiegiturak eta hartuneak egitea, espazio libreak eta berdeguneak zolatzea eta tratatzea, zerbitzu-sareak hobetzea edo ordeztzea, linea elektrikoa lurperatzea, transformazio-zentro berri bat instalatzea eta igogailu publikoa egitea.

Eta beste hauek ere bai: lurzorua zati baten iragazkortasun-tratamendua, drainatze-soluzioak, zuhaitzak, argiteria, hiri-altzariak eta antolamenduan aurreikusitako gainerako neurriak.

Ez da sartzen Sahatsaga eta Herrerieta kaleen arteko loturaren kostua, Udalak dagoeneko egin baitu. Bai, ordea, beharrezkoa den berrurbanizazioa bi kaleen elkargunea antolamendu berriak aurreikusitako irtenbidera egokitzeko.

Berretsitako zenbatespena honako hau da:

Jarduketa	Gauzatze materialaren aurrekontua
Urbanizazioari dagozkion lur-mugimenduak	400.000 €
Gainazalaren urbanizazioa: 19.859 m ² × 200 €/m ²	3.971.800 €
Linea elektrikoa lurperatzea eta transformazio-zentro berria	400.000 €
Igogailu publikoa	250.000 €
EGIKARITZE MATERIALA GUZTIRA	5.021.800 €
KONTRATA GUZTIRA (GO + IE-ren % 19 BARNE)	5.975.942 €

A. Ordainsariak, laguntza teknikoak eta urbanizazioko beste gastu batzuk kalkulatzeko oinarriak

Urbanizazioaren kudeaketarekin eta egikaritzearekin lotutako prestazioetarako, 5.021.800 euroko egikaritze materialaren aurrekontua hartu da oinarri gisa, eta, hala adierazten denean, 5.975.942 euroko urbanizazio-aurrekontu zenbatetsia, biak BEZik gabe. Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektuaren idazketa 9.000 euroko zenbateko finkoan baloratu da.

Erabilitako ehunekoek ez dute etorkizuneko kontratazioen prezioa finkatzen. Aurrezimentsionamenduko zuhurtziak koefizienteak dira, Oinarrizko Proiektuaren definizio-mailari egokituak, eta Proiektu Exekutiboan, benetako neurketek, eskaintzek eta esleipenek ordezkatzeko dituzte.

B. Ordainsarien eta laguntza teknikoaren zenbatespen banakatua

Proiektu Exekutiboari dagokion partidak tresna orokorraren koordinazioa, integrazioa, programazioa eta izapidetzea baino ez ditu ordaintzen. Ez dira barne sartzen Urbanizazio Proiektuaren eta Birpartzelazio Proiektuaren idazketa teknikoak, eta bi horiek bereiz baloratzen dira, bikoiztasunik ez izateko.

Prestazio teknikoa	Zenbatesteko irizpidea	Zenbatetsi tako kopurua
Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektua idaztea	Kopuru finkoa	9.000 €
Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboa idaztea eta integratzea	Urbanizazioko EMaren % 0,35	17.576 €
Urbanizazio Proiektua idaztea	Urbanizazioko EMaren % 4,00	200.872 €
Birpartzelazio Proiektua idaztea	Urbanizazio-aurrekontuaren % 1,50	89.639 €
Urbanizazio-lanen zuzendaritza fakultatiboa	Urbanizazioko EMaren % 3,00	150.654 €
Urbanizazio-obren segurtasunaren eta osasunaren koordinazioa	Urbanizazioko EMaren % 0,50	25.109 €
Urbanizazio-obren kalitate-kontrola	Urbanizazioko EMaren % 1,00	50.218 €
Azterlan geoteknikoak eta luraren karakterizazioa	Urbanizazioko EMaren % 0,25	12.555 €
Ingurumen-ebaluazioa eta ingurumen-dokumentazioa	Urbanizazioko EMaren % 0,40	20.087 €
Urbanizazioaren hondakinen kudeaketaren azterlanak, plangintza eta jarraipena	Urbanizazioko EMaren % 0,30	15.065 €
Ingurumen-zaintzako programa eta laguntza	Urbanizazioko EMaren % 0,40	20.087 €
Beharrezkoak diren gainerako laguntza teknikoak: topografia, eragindako zerbitzuak, konpainien koordinazioa, irisgarritasuna, paisaia, energia eta hiri-instalazioak, ondarea eta Donejakue bidea, urbanizazioaren probak eta zerbitzuan jartzea	Urbanizazioko EMaren % 0,75	37.664 €
ORDAINSARIAK GUZTIRA, BEZik GABE		648.526 €

C. Laburpen ekonomikoa eta egozpen-arauak

Kontzeptua	Zenbatetsitako kopurua
Urbanizazio-lanen aurrekontu zenbatetsia	5.975.942 €
Ordainsariak eta laguntza teknikoak	648.526 €
ZENBATESPEN HONEN XEDE DEN HASIERAKO GUZTIZKOA, BEZik GABE	6.624.468 €

Aurreko guztizkoak barne hartzen ditu urbanizazio-obren aurrekontua eta plangintza exekutiboari, hirigintza-kudeaketari eta urbanizazioaren egikaritze eta kontrolari soilik lotutako ordainsariak eta laguntza teknikoak. Zenbatespen horretatik kanpo geratzen dira eraikuntza-obrak eta horien proiektuari, zuzendaritzari edo egikaritzeari lotutako ordainsari eta laguntza tekniko guztiak.

Hauek ez dira sartzen: BEZa; Birpartzelazio Proiektuan aitortu beharreko kalte-ordainak, konpentsazioak edo kudeaketa-gastuak; finantza-kostuak, erregistroko eta notariotzakakoak, zerga-kostuak eta merkaturatze-kostuak; Herrerietara eta Sahatsaga kaleen arteko loturaren kostua (eginda dago). Bai, ordea, antolamendu berriak eskatzen duen elkargunearen berrurbanizazioa edo berregokitzea. Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektua idazteko kostua Getariako Udalarari itzuli beharko zaio.

Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboak zifra guztiak indarrean dauden prezioetara eguneratuko ditu, neurketak osatuko ditu eta modu bereizian justifikatuko ditu ingurumen- eta paisaia-neurriak, drainatze jasangarriko hiri-sistemak, irisgarritasun-obrak eta igogailu publikoa, Donejakue Bidea babestu eta seinaleztatzea, ezpondak landareztatu eta tratatzea, zuhaitzak eta babes klimatikoa, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, ingurumen-zaintzako programa eta urbanizazio-fase bakoitzeko obra komunak eta espezifikoak.

Eguneratze horren ondorioz sortzen diren aldeak behin betiko aurrekontuan sartuko dira, eta, lege zilegi denean, jarduketaren kargetan, alde aurretik justifikatuta haien beharra, proportzionaltasuna eta eremuaren egikaritzearekiko zuzeneko lotura.

Zenbatespenak Oinarrizko Proiektu baten hurbilketa-maila du. Aurrekontua Proiektu Exekutiboaren eta haren Urbanizazio Proiektuaren neurketa eta prezio deskonposatuen bidez zehaztuko da, baina zehaztapen horrek ez du hutsalduko fase honetan egindako bideragarritasun-egiaztapena.

4.4. Jardueraren bideragarritasun ekonomikoa

Jarduketaren hasierako kostu osoa 6.624.468 eurokoa da, BEZik gabe, eta hauek osatzen dute: urbanizazio-obrak kontrata bidez egiteko aurrekontuak eta plangintza exekutiboari, hirigintza-kudeaketari eta urbanizazioaren egikaritu eta kontrolatzeari lotutako ordainsari eta laguntza teknikoak. Kopuru hori jarduketaren hondar-balio osoaren (11.684.376 euro) % 56,70 da gutxi gorabehera.

Bi magnitudeen arteko hasierako aldea 5.059.908 eurokoa da, hondar-balioaren % 43,30en baliokidea. Alde horrek xurgatu beharko ditu zenbatespenean sartu ez diren gainerako kontzeptuak. Hauek dira, besteak beste: Birpartzelazio Proiektuan aitortu

beharreko kalte-ordainak eta konpentsazioak, hala badagokio, bai eta bidezkoak diren erregistro-, notario-, zerga-, finantza- eta kudeaketa-gastuak ere.

Urbanizazioaren eta laguntza teknikoaren kostu zenbatetsiaren eta jarduketaren hondar-balioaren arteko konparazioak aukera ematen du ondorioztatzeko kargak, hasiera batean, proportzio arrazoizko batean mantentzen direla eremuari esleitutako aprobetxamendu ekonomikoari dagokionez. Ateratzen den aldeak marjina nahikoa eskaintzen du aurreikus daitezkeen gainerako kostuei aurre egiteko eta Arau Subsidiarioen Aldaketan kontuan hartutako baldintza ekonomikoekin bateragarria den lurzorua balioa lortzeko, nahiz eta Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboak eguneratu eta zehaztu egingo duen.

Ondorioz, Oinarrizko Proiektuak plangintzaren ondorioa berresten du; hots, jarduketa ekonomikoki bideragarria dela eta oreka egokia duela haren eremuan sartutako jabeei dagozkien onuren eta kargen artean. Ondorio hori behin betiko egiaztatu beharko da Proiektu Exekutiboan eta Birpartzelazio Proiektuan, prezioak eguneratuz, obrak zehatz-mehatz neurtuz, kalte-ordainak eta konpentsazioak zehaztuz eta gainerako gastuak zehaztuz.

Aurreko ondorioa ulertzen da kalterik egin gabe ekipamendu publikoa egikaritzeko eta ondoren ezartzeko behar diren baliabideei. Udalari dagokio haien erabilera zehatza zehaztea, baita gauzatzea, martxan jartzea eta finantzatzea ere, bere aurrekontuen kontura edo beste administrazio publiko edo erakunde batzuekin formaliza daitezkeen akordio eta hitzarmenen bidez, dagoeneko hartutako konpromisoek gain.

4.5. Jasangarritasun ekonomikoaren txostenaren eguneratzea

Jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostenak alderdi hauek bereizita aztertzen ditu:

- Jarduketak ekoizpen-erabileretarako lurzoruan duen eragina.
- Sare eta zuzkidura berriak mantentzeko gaitasun publikoa.
- Jarduketak udal-ogasunean duen eragina.

Oinarrizko Proiektuak ez du aldaketarik egiten azterketa horren oinarri diren zehaztapenetan, eta, beraz, osorik berresten ditu haren aurreikuspenak eta ondorioak.

4.5.1. Ekoizpen-erabileren gaineko eragina

Jarduerak ez dio nabarmen eragiten Getarian ekoizpen-jardueretarako erabiltzen den lurzorua nahikotasunari edo egokitzapenari.

Merkataritzako lokaletarako eraikigarritasuna 500 m² (s)-tik 300 m² (s)-ra murrizten da, hau da, 200 m² (s) gutxiago dira. Hala ere, antolamenduak 300 m² (s)-an gehitzen du ekipamendura bideratutako eraikigarritasun fisikoa, murrizketa hori funtzionalki konpentsatuz eta eremu berriko zerbitzuen zuzkidura indartuz.

Ondorioz, ez da eragin negatibo esanguratsurik ikusten udalaren jarduera ekonomiko edo produktiboan.

4.5.2. Mantentze-lanen udal-kostuak

Antolamenduak honako azalera hauek jabari eta erabilera publikora gehitzea dakar:

Sare edo zuzkidura publikoa	Azalera
Espazio libreak	7.367 m ²
Bide-sareak	7.183 m ²
GUZTIRA	14.550 m²

Arau Subsidiarioen Aldaketak zenbatetsitako batez besteko kostua aplikatuta, urtean 2 €/m²-ko, hau da mantentze-lanen udal-kostu gehigarria:

14.550 m² x 2 €/m²/urte = 29.100 €, urtean

Zenbateko hori espazio libre eta bide berrien mantentze arruntaren baterako zenbatespena da.

Ekipamendu publikoaren jasangarritasun ekonomikoa ezarriko den erabilera zehatza zehazten denean aztertu beharko da, kostua haren izaeraren, programa funtzionalaren, kudeatzeko moduaren eta zerbitzu-mailaren arabera izango baita. Antolamenduak lurzatie erreserbatu eta erabilera publiko ezartzeko aukera ematen du, ez besterik, eta ez du erabilera jakin bat zehazten; beraz, gaur egun ezin da kuantifikatu zenbatekoak izango haren funtzionamendu-gastuak.

4.5.3. Udalaren diru-sarrerak

200 etxebizitza inguru egiteak udalari diru-sarrera berriak ekarriko dizkio ondasun higiezinaren gaineko zergagatik eta ur-hornidurako, saneamenduko eta hondakinen bilketako zerbitzuei dagozkien tasetatik edo kanonetatik.

Berretsi egiten dira Aldaketan kontuan hartutako urteko batez besteko balioak:

- 75 euro babes publikoko etxebizitza sozial bakoitzeko.
- 125 euro babes publikoko etxebizitza tasatu bakoitzeko.
- 150 euro etxebizitza libre bakoitzeko.
- 80 euro etxebizitza bakoitzeko, uraren, saneamenduaren eta hondakinen bilketaren tasa eta zerbitzuengatik.

Hauek dira zenbatetsitako diru-sarrerak:

Kontzeptua	Kalkulua Etxe. x €	Urteko diru-sarrera
BPESen OHZ	110 x 75	8.250 €
BPETen OHZ	40 x 125	5.000 €
Etxebizitza libreen OHZ	50 x 150	7.500 €
BIZITEGITARAKO OHZ GUZTIRA		20.250 €
Zerbitzuengatik tasak	200 x 80	16.000 €
URTEKO DIRU-SARRERAK, GUZTIRA		36.250 €

Ondorio horietarako, Aldaketaren 4. dokumentuan kontsignatutako eragiketan dagoen errore materiala soilik zuzentzen da. Han, «110 x 100 = 8.250 €/urte» agertzen da. 8.250 euroko emaitza eta dokumentu horretan berariaz onartutako balio unitarioa eragiketa zuzen honi dagozkio: «110 x 75 = 8.250 €/urte». Zuzenketa aritmetiko horrek ez du haren premisarik edo ondorioz aldatzen.

Aurreko zenbatespena zuhurtiaz eginga da, ez baititu kontabilizatzen garapenarekin lotutako beste diru-sarrera batzuk, hala nola: jarduera ekonomikoen gaineko zerga; trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga; eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zerga; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga edo aplika daitezkeen beste tributu eta ondare-prestazio batzuk.

4.6. Udal Ogasunerako balantzea

Udalaren kostu eta diru-sarrera errepikarien arteko konparazioak honako emaitza hau ematen du:

Kontzeptua	Urteko zenbatekoa
Udalaren diru-sarrerak zenbatetsiak	36.250 €
Mantentze-kostu zenbatetsiak	-29.100 €
URTEKO SALDO ZENBATETZIA	7.150 €

OHZgatiko eta zerbitzu-tasengatiko urteko diru-sarrera zenbatetsiak zuzkidura publiko berrien mantentze-kostu arruntak baino 7.150 euro handiagoak dira.

Horrenbestez, jarduketak ez dio egiturazko defizitik edo saldo negatiborik sortzen Udal Ogasunari. Zuzenean kuantifikatutako diru-sarrera arruntak nahikoak dira zenbatetsitako kostu errepikariei aurre egiteko, baita Udalaren beste sarrera potentzial batzuk kontuan hartu gabe ere, eremuko eraikuntzarekin, okupazioarekin eta jarduera ekonomikoarekin lotuta.

4.7. Ondorioa

Lehentasunezko Oinarrizko Jarduketa Proiektuak oso-osorik berresten ditu bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana eta jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostena, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren, Potzuaga-Gainari dagokionaren, 4. dokumentuan jasotakoak.

Egindako egiaztapenari esker, honako hau ondorioztatu daiteke:

- Jarduketaren hondar-balio osoaren (11.684.376 euro) eta urbanizazio-kostu zenbatetsiaren (5.975.942 euro, BEZik gabe) arteko erlazioa ikusita, aukera dago lurzorua zentzuzko balioari eusteko gainerako gastuei erantzun ondoren.
- Hirigintza-kargak aprobetxamenduekiko proportzionatuak dira eta ez dute jarduketaren bideragarritasuna arriskuan jartzen.
- Jarduerak ez du eragin esanguratsurik ekoizpen-erabileretarako lurzorua nahikotasunean.
- Udalaren diru-sarrera errepikariak, urtean 36.250 euroan zenbatetsitakoak, handiagoak dira sare eta zuzkidura publiko berrien mantentze-kostuak (urtean 29.100 euro) baino.
- Udalaren saldo errepikari zenbatetsia positiboa da, urteko 7.150 eurokoa, kontuan hartu gabe beste balizko zerga-sarrera batzuk.
- Jarduketak ez dio egiturazko defizitik edo saldo negatiborik sortzen Udal Ogasunari.

Ondorio horiek Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboan egin beharreko neurketak, prezioak, kargak, koefizienteak eta likidazio-kontuak zehaztearen kaltetan

gabe eginak dira. Hemen aintzat hartutako hirigintza-zehaztapenak eta zehaztapen-ekonomikoak aldatzen ez diren bitartean, zehaztapen hori teknikoa eta betearazlea izango da, eta ez du aldatuko Oinarrizko Proiektu honek berretsitako bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoaren ondorioa.

5. Lurzatien kudeaketa, programazioa, esleipena eta likidazio-kontua

5.1. Kudeaketa- eta programazio-araubidea

Potzuaga-Gaina eremua jarduketa integratu gisa egikarituko da, lehentasunezko jarduketei dagokien prozedura laburtuaren bidez. Antolamenduaren programazioa, berdinbanaketa eta egikaritze materiala Oinarrizko Proiektu honen eta ondorengo Lehentasunezko Jarduketaren Proiektu Exekutiboaren bidez egituratuko dira. Proiektu Exekutiboak dagozkion Birpartzelazio Proiektuak eta Urbanizazio Proiektua izango ditu.

Beraz, ez da beharrezkoa Urbanizatzeko Jarduketa Programa autonomo bat egitea. Ulertu behar da Arau Subsidiarioen Aldaketan tresna horri egiten zaizkion erreferentziak abenduaren 11ko 6/2025 Legeak sartutako araubideak desplazatzen dituela, eta Proiektu Exekutiboari dagokio jarduketa programatzeko, kudeatzeko, birpartzelatzeko eta urbanizatzeko funtzioak bere gain hartzea.

Egikaritzea urbanizazio-fase batean baino gehiagotan antolatu ahal izango da, betiere fase bakoitzaren autonomia teknikoa eta funtzionala bermatzen bada eta babes publikoko etxebizitzaren eta etxebizitza libreen egikaritze eratsua bermatzen bada. Programazioak eragotzi egingo du etxebizitza librea modu autonomoan egikaritzea eta okupatzea eta etxebizitza babestuenaren sustapena arrazoirik gabe atzeratzea.

Egutegiak, gutxienez, honako hauek koordinatu beharko ditu:

- Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektuaren onarpena.
- Birpartzelazioa formalizatzea eta erregistroan inskribatzea.
- Urbanizazio-lan orokorrak egikaritzea.
- Babes publiko sozial eta tasatuko etxebizitzak eraikitzea.
- Etxebizitza libreak eraikitzea.
- Hirigintza-gainbalioetan Udalak duen partaidetzari dagozkion etxebizitzak egikaritzea eta amaituta entregatzea.
- Bideen, espazio libreen, ekipamenduen eta gainerako zuzkidura publikoen lagapena eta harrera-ekintza.

5.2. Jarduketaren eraikigarritasun haztatua

Arau Subsidiarioen Aldaketak honako haztapen-koefiziente hauek ezartzen ditu:

Erabilera eta araubidea	Eraikigarritasuna	Koefizientea	Eraikigarritasun homogeneizatua
BPES	11.385 m ² (s)	1,00	11.385,00 m ² (s)h
BPET	4.140 m ² (s)	2,75	11.385,00 m ² (s)h
Etxebizitza librea	5.175 m ² (s)	4,00	20.700,00 m ² (s)h
Hirugarren sektoreko erabilera	300 m ² (s)	1,30	390,00 m ² (s)h
BPESen garajeak	3.300 m ² (s)	0,37	1.221,00 m ² (s)h
BPETen garajeak	1.200 m ² (s)	0,42	504,00 m ² (s)h
Garaje libreak	4.610 m ² (s)	0,60	2.766,00 m ² (s)h
GUZTIRA			48.351,00 m²(s)h

Ondorioz, eremuaren guztizko eraikigarritasun haztatua 48.351,00 m² (s) homogeneizatukoa da.

5.3. Udalaren partaidetza hirigintza-gainbalioetan

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikuluaaren arabera, administrazio jarduleari dagokio egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15 gauzatzeko behar den lurzorua, urbanizazio-kargarik gabe. Legeriak aukera ematen du partaidetza hori lurzati eraikigarrietan nahiz eraikitako, amaitutako eta ekipatutako etxebizitzetan gauzatzeko. Etxebizitza horiek lurzoru-ondare publikoari atxikita geratuko dira.

Hona hemen kuantifikazioa:

Kontzeptua	Kalkulua	Emaitza
Guztizko eraikigarritasun haztatua	—	48.351,00 m ² (s)h
Udalaren parte-hartzea	48.351,00 x % 15	7.252,65 m²(s)h
Jabetzari dagokion eraikigarritasuna	48.351,00 x % 85	41.098,35 m ² (s)h

Beraz, udalaren partaidetza 7.252,65 m² (s) homogeneizatukoa da, eta urbanizazio-kargarik gabe entregatu behar dira.

5.4. Udal-partaidetzaren balio ekonomikoa

Arau Subsidiarioen Aldaketaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketak ezartzen du jarduketaren hondar-balio osoa 11.684.376 eurokoa dela. Hau da kopuru horren % 15ari dagokion balio ekonomikoa:

- $11.684.376 \text{ €} \times \% 15 = 1.752.656,40 \text{ €}$

Hona hemen banaketa ekonomikoa:

Aprobetxamenduaren titulartasuna	Ehunekoa	Hondar-balioa
Getariako Udala	% 15	1.752.656,40 €
Jabetza pribatua	% 85	9.931.719,60 €
GUZTIRA	% 100	11.684.376,00 €

1.752.656,40 euroko balioa da udal-partaidetzaren erreferentzia ekonomikoa.

Behin-behineko hirigintza-kargaren ondorioetarako, balio hori likidazio-saldotik bereizita identifikatzen da, urbanizazio-kargarik gabe jaso behar den aprobetxamendu-lagapen baten balorazio ekonomikoa delako. Hala ere, bi kontzeptuek batera osatzen dute hirigintza-karga osoa, eta irabazizko hiru lurzatien artean banatu behar dira, bakoitzaren aprobetxamendu pribatutik ateratzen diren ehunekoen arabera. Lagapena a.20.1 lurzatian gauzatuko da osorik, eta zirkunstantzia horrek ez du aldatuko a.20.1, a.20.2 eta a.20.3 lurzatien arteko banaketa ekonomiko homogeneoa.

5.5. Amaitutako etxebizitzetan gauzatzea

Udalaren partaidetza ez da gauzatuko lurzati independente bat esleituz, baizik eta eraikitako, amaitutako, akabatutako eta ekipatutako babes publikoko etxebizitza sozialak eta horiei atxikitako garajeak eta eranskinak emanez Udalari.

Baliokidetasuna honela ezartzen da:

Etxebizitza amaituko sabaiko metro koadro bat, urbanizatutako babes publikoko etxebizitza sozialen eraikigarritasunaren sabaiko bost metro koadroko, azken parametro hori babes publikoko etxebizitza sozialen salmenta-balioaren % 20 baita.

Baliokidetasun hori aplikatuta:

$$7.252,65 \text{ m}^2 \text{ (s)} \text{ h/5} = 1.450,53 \text{ m}^2 \text{ (s)} \text{ etxebizitza amaitu}$$

Ondorioz, babes publiko etxebizitza sozialen 1.450,53 m² (s) amaitu entregatu beharko zaizkio Udalari, atxikitako garaje eta eranskinen zati proportzionala barne.

Arauen Aldaketak etxebizitza bakoitzeko 100 m² (s)-ko batez besteko azalera erabili zuela kontuan hartuta, azalera hori 14,5 etxebizitza ingururi dagokio. Entrega etxebizitza osoetan gauzatu behar denez, Proiektu Exekutiboak zehaztuko ditu kopuru zehatza, azalera erabilgarria eta eraikia, kokapena eta eranskinak. 1.450,53 m² (s)-ekiko aldeak dagozkien doikuntza edo konpentsazio ekonomikoen bidez konponduko dira, betiere 1.752.656,40 euroko udal-balioa baino txikiagoa ez den baliokidetasuna bermatuz.

Udal-etxebizitzak:

- a.20.1 lurzatian kokatuko dira materialki, babestutako etxebizitzetara lurzatian, alegia.
- Amaituta, akabatuta, ekipatuta eta lehen okupazioko lizentzia lortzeko moduan entregatuko dira.
- Proportzioan dagozkien garajeak eta eranskinak ere sartuko dira.
- Urbanizazio-kargarik, hipoteka-kargarik, errentamendurik eta okupatzailerik gabe eskualdatuko dira, eta beren xedearekin bateraezina den beste edozein mugarik gabe.
- Udalaren lurzoru-ondareari atxikita geratuko dira, eta dagokion babes publikoko araubidearen mende egongo dira etengabe.
- Haiek integratuta dauden etxebizitza babestuen fasea amaitzearekin batera entregatu beharko dira, eta, nolanahi ere, etxebizitza libreen azken fasearen lehen okupazioa baino lehen.

Betebehar hori betetzen dela bermatzeko, a.20.1 lurzatiaren gaineko benetako afekzio espezifiko gisa jasota geratuko da eta Udalak zehazten duen berme ekonomikoa ere izango du. Afekzioa honela ezereztuko da: etxebizitza horiek eskritura publikoan entregatu direla eta adostasunez hartu direla egiaztatzen duen udal-ziurtagiriaren bidez. Afekzio espezifiko horrek lagapena lurzati horretan gauzatzea bermatzen du, baina ez du esan nahi a.20.1 lurzatiak eskusiboki bermatzen duenik horren balio ekonomikoa; izan ere, balio hori irabazizko hiru lursailen artean banatzen da, 8.7 atalean ezarritako karga-ehunekoen arabera.

5.6. Irabazizko lursailen esleipena

a.20.1, a.20.2 eta a.20.3 irabazizko lurzatiak indibisoan esleituko zaizkie jarduketan sartzen diren jabeek, haietako bakoitzari aitortutako birpartzelazio-eskubideen proportzioan.

Birpartzelazioak honako hauek zehaztu beharko ditu:

- Ekarritako finak eta horien erregistro-titulartasunak.
- Finka bakoitzak aprobetxamendurako eskubidedun zer azalera duen.
- Kanpo utzitako edo aprobetxamendurik gabeko azalerak.
- Sahatsaga-Herrerietan loturari dagozkion lurak aldeztatik eskuratzeko sinatutako hitzarmenen ondoriozko eskubideak.
- Jabe bakoitzaren partaidetza-ehunekoa.
- Irabazizko lurzati bakoitzean esleitutako kuota zatiezina.
- Kalte-ordainak eta konpentsazio ekonomikoa.
- Titular bakoitzak kargetan eta likidazio-kontuan duen partaidetza.

Jabetzaren % 90ek baino gehiagok adierazi du bere eskubideak modu bateratuan eta elkarrekin gauzatzeko borondatea duela, eta hiru partzelak indibisoan esleituko dira, ekarritako finen jabe guztien arteko berdintasuna bermatzeko, atribuzio zatikatutak saihestu nahian, arriskuan jar dezake-eta etxebizitza babestuen eta etxebizitza librearen baterako exekuzioa. Oro har, sartutako jabe bakoitzak kuota proportzional bera jasoko du a.20.1, a.20.2 eta a.20.3 lurzatiaren, eta karga proportzional bera hartuko du bere gain, nahiz eta baliokidetasun, zatiezintasun edo egokitzapen teknikoagatik beharrezkoak diren doikuntza ekonomikoa formalizatu ditzakeen Birpartzelazio Proiektuak.

Ekimenean sartzen ez diren edo eska daitezkeen konpromisoak, kargak eta bermeak beren gain hartzen ez dituzten jabeek, juridikoki bidezkoa denean, beren eskubideen balio ekonomikoa jaso ahal izango dute, dagokion birpartzelazioagatik kalte-ordainaren bidez. Kasu horretan, ez dira kuota zatiezinen esleipendunak izango ondoriozko lurzatiaren, eta ez dute parte hartuko sustapenaren ondorengo emaitza ekonomikoetan.

Kalte-ordaina emateko aukera entzunaldiaren, balorazio objektiboaren, tratu-berdintasunaren eta bidegabeko aberastearen debekuaren printzipioak erabat errespetatuz aplikatu beharko da. Balorazioa lurzoruari eta balorazioei buruz indarrean dagoen legeriaren arabera egingo da, eta banan-banan sartuko da likidazio-kontuan.

Sistema orokorren eta tokikoen zuzkidura-partzelak jabari osoan esleituko zaizkie Getariako Udalari, kargarik gabe eta behar bezala urbanizatuta. Esleipen horretan hauek sartuko dira:

- Bideak, aparkalekuak, espaloak eta oinezkoentzako ibilbideak.

- Espazio libreen sistema orokorrak eta tokikoak.
- Parkeak, lorategiak eta plaza publikoa.
- Ekipamendurako lurzattia.
- Ekipamendu publikoko lokala beheko solairuan, egitura eta itxiturak eginda.

5.7. Behin-behineko hirigintza-karga

Irabazizko lurzatiak, , izaera errealarekin, hirigintza-kargak betetzeari eta jarduketaren gastuak ordaintzeari lotuta geratuko dira.

Oinarrizko Proiektu honen ondorioetarako, behin-behineko hirigintza-kargak bi osagai ditu, juridikoki eta ekonomikoki bereizirik: 6.624.468 euroko behin-behineko likidazioaren saldoa eta udal-lagapenaren % 15aren balio ekonomikoa, 1.752.656,40 eurokoa. Bi kontzeptu horien baturak 8.377.124,40 euroko behin-behineko hirigintza-karga dakar.

Udalaren % 15eko partaidetza, 7.252,65 m² (s) homogeneousizaturen baliokidea, a.20.1. lurzatian gauzatzen da oso-osorik. Lurzati bakoitzari dagokion karga-ehunekoa zehazteko, zuzena da aldez aurretik aprobetxamendu osotik udalaren partaidetza osatzen duten 7.252,65 aprobetxamendu-unitateak kentzea. a.20.1 lurzatian dagoenez, partzela horren eraikigarritasun pribatu konputagarria 17.632,35 m² (s)h da —24.885,00 ken 7.252,65 m² (s)—. a.20.2 lurzatian 15.644,00 m² (s) h da, eta a.20.3 lurzatian, berriz, 7.822,00 m² (s)h, guztira 41.098,35 m² (s) h pribatu.

$$8.377.124,40 \text{ €} / 41.098,35 \text{ m}^2(\text{s})\text{h} = 203,831161 \text{ €/m}^2(\text{s})\text{h} \text{ pribatu}$$

Aprobetxamendu pribatu horretatik lortutako ehunekoak honako hauek dira: % 42,902817, a.20.1 lurzatiarako; % 38,064788, a.20.2 lurzatiarako, eta % 19,032394, a.20.3 lurzatiarako. Ehuneko horiek ez zaizkio likidazio-saldoari bakarrik aplikatzen, baizik eta behin-behineko hirigintza-karga osoari, urbanizazio-kargak —6.624.468 euro— eta udal-partaidetzaren % 15eko balio ekonomikoa —1.752.656,40 euro— osatzen dutena. Udal-etxebizitzak kokapen fisikoa a.20.1 lurzatian egoteak ez du aldatzen egozpen ekonomikoa irizpide hori.

Lurzatiaren arteko behin-behineko hirigintza-karga osoaren banaketa homogeneousa honela ezarrita geratzen da:

Lurzattia	Kargei lotutako eraikigarritasun pribatua	Kargaren %	Behin-behineko hirigintza-karga
a.20.1	17.632,35 m ² (s)h	% 42,902817	3.594.022,37 €
a.20.2	15.644,00 m ² (s)h	% 38,064788	3.188.734,69 €
a.20.3	7.822,00 m ² (s)h	% 19,032394	1.594.367,34 €
GUZTIRA	41.098,35 m²(s)h	% 100	8.377.124,40 €

Aurreko banaketa karga osoari dagokio. Gardenagoa izateko, behin-behineko likidazioaren saldoaren eta udalaren % 15ari dagokion kuota ekonomikoa artean banakatzen da. Bi osagaiak ehuneko berberen arabera egozten zaizkie hiru lurzatiei, nahiz eta etxebizitzak entregatzeko betebeharra a.20.1 lurzatian gauzatzen den fisikoki:

Lurzattia	Behin-behineko likidazioaren saldoa	Udalaren % 15aren kuota ekonomikoa	Behin-behineko hirigintza-karga
-----------	-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

a.20.1	2.842.083,40 €	751.938,97 €	3.594.022,37 €
a.20.2	2.521.589,73 €	667.144,96 €	3.188.734,69 €
a.20.3	1.260.794,87 €	333.572,47 €	1.594.367,34 €
GUZTIRA	6.624.468,00 €	1.752.656,40 €	8.377.124,40 €

Bi osagaien biribiltze bereizia karga osoaren banaketarekin uztartzeko, % 15aren kuota ekonomikoaren zentimo bat pasatu da a.20.3tik a.20.2ra. Horrela, partzela-kuoten eta bi osagaien batura bat dator behin-behineko hirigintza-karga osoarekin, hau da, 8.377.124,40 euroekin.

Udal-etxebizitzak amaituta lagatzeko eta entregatzeko betebeharra a.20.1 lurzatian gauzatzen da osorik, eta a.20.2 eta a.20.3 lurzatiek ez dute horretan zuzenean parte hartzen. Kokapen fisiko hori bateragarria da karga osoa ekonomikoki hiru lurzatiaren artean banatzearekin:

Lurzatia	Udalaren % 15a esleitzea	Baliokidetasuna amaitutako etxebizitzetan
a.20.1	7.252,65 m ² (s)h —% 100—	1.450,53 m ² (s)
a.20.2	0,00 m ² (s)h —% 100—	0,00 m ² (s)
a.20.3	0,00 m ² (s)h —% 100—	0,00 m ² (s)
GUZTIRA	7.252,65 m²(s)h —% 100—	1.450,53 m² (s)

a.20.1 lurzatiak bere gain hartzen du udal-partaidetzaren gauzatze fisiko osoa, babes publikoko etxebizitza bukatuaren 1.450,53 m² (s) entregatuz, atxikitako garaje eta eranskinekin. Hala ere, prestazio horren balio ekonomikoa ez zaio lurzati hori bakarrik egozten; aitzitik, hiru lurzatiaren artean banatutako hirigintza-karga osoaren parte da. Birpartzelazio Proiektuak beharrezkoak diren barneko konpentsazioak, kredituak eta zorrak artikulatu beharko ditu a.20.1 lurzatiaren konturako exekuzio materialak ez dezan aldatu lurzati bakoitzari esleitutako behin betiko kuota ekonomikoa.

Hiru lurzatiak behin-behineko hirigintza-kargari lotuta geratuko dira erregistroan, dagokien guztizko zenbateko individualizatuan. a.20.1 lurzatia, gainera, berariaz lotuta geratuko da % 15aren lagapenaren betetze materialari eta udal-etxebizitzak entregatzeari, Udalak erabat betetzen dela egiaztatzen duen arte. Lotura material espezifiko horrek ez du aldatzen kargaren banaketa ekonomiko homogeneoa, eta ez ditu a.20.2 eta a.20.3 salbuesten % 15aren osagai ekonomikoagatik dagokien kuotatik.

5.8. Behin-behineko likidazio-kontua

Urbanizazio-kargen behin-behineko likidazio-kontua, hasiera batean, 6.624.468 eurokoa da, BEZik gabe, eta partzela bakoitzari eta jabe bakoitzari egotz dakizkiokeen kargak indibidualizatu beharko ditu. Guztizko hirigintza-eragina zehazteko, saldo horri udalaren % 15aren balio ekonomikoa, 1.752.656,40 eurokoa, gehitzen zaio.

Hala, behin-behineko hirigintza-karga 8.377.124,40 eurokoa da, eta irabazizko hiru lurtatien artean banatzen da 5.7 atalean ezarritako ehunekoen arabera, nahiz eta udal-etxebizitza guzti-guztiak a.20.1. lurtatien egon.

Kontuak honako hauek jasoko ditu, gutxienez:

- Urbanizazio-obren aurrekontu zenbatetsia, hasieran 5.975.942 euroan ezarria, BEZik gabe.
- Plangintza exekutiboari, kudeaketari, urbanizazioari, birpartzelazioari eta urbanizazio-obren zuzendaritzari lotutako ordainsariak eta laguntza teknikoak, hasiera batean 648.526 euroan ezarritakoak, BEZik gabe.
- Erregistroko inskripzioaren, notariotzaren, topografiaren eta administrazio-kudeaketaren gastuak.
- Antolamendurekin bateraezinak diren eraikin, landaketa, instalazio eta elementuei dagozkien kalte-ordainak.
- Kuota zatiezinak esleituz gauzatzen ez diren eskubideak dituzten jabeen kalte-ordainak.
- Jarduketan sartutako sistema orokorren eta tokikoen urbanizazio-kostuak.
- Igogailu publikoa egitea.
- Linea elektrikoa lurperatzea eta transformazio-zentro berria egitea.
- Hornidura-, saneamendu-, drainatze- eta telekomunikazio-sareak eta gainerako hiri-zerbitzuak.
- Ingurumen-neurriak eta paisaia integratzekoak.
- Drainatze jasangarriko sistemak, lurzoruen iragazkortasuna, zuhaitzak eta berdeguneak.
- Antolamendurekin bat ez datozela aitortuta duten eraikinak eraisteko kostuak.
- Ikerketaren edo deskontaminazioaren balizko kostuak, obretan kutsadura-zantzuak agertzen badira.
- Sahatsaga-Herrerietan loturari dagozkion lurak aldeztatik aurretik eskuratzeko sinatutako hitzarmenen ondoriozko konpentsazioak.
- Gehiegi edo gutxiegi esleitzearen ondoriozko saldoak.
- Amaitutako udal-etxebizitzak entregatzeko betebeharrak materialaren identifikazio berezia (osorik a.20.1 lurtatien egiten da), bai eta haien balio ekonomikoa, karga-ehunekoen arabera, hiru lurtatien artean banatzeko beharrezkoak diren barne-kompentsazioen identifikazio berezia ere.

Ez da sartuko jarduketaren karga arrunt gisa Herrerietan eta Sahatsaga kaleak lotzeko dagoeneko eginda dagoen obraren kostua. Bai, ordea, hura onartutako antolamendura egokitzeko beharrezkoak diren berregokitze- eta berrurbanizatzeko-obra, sinatutako hirigintza-hitzarmenen arabera bidezkoak diren konpentsazioei kalterik egin gabe. Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektua idazteari dagokion zenbatekoa Getariako Udalari itzuli beharko zaio.

Aurreko kuantifikazioa eta banaketa behin-behinekoak dira. Proiektu Exekutiboak likidazio-saldoa eguneratu beharko du, Urbanizazio Proiektuaren behin betiko aurrekontua, ordainsariak, kalte-ordainak eta gainerako gastuak gehituz. Erabileren

esleipena, haztapen-koefizienteak edo eraikigarritasuna aldatzen ez diren bitartean, honako ehuneko hauek hartuko dira erreferentziazat, hirigintza-karga osoa banatzeko: % 42,902817 a.20.1 lurzatirako; % 38,064788, a.20.2 lurzatirako, eta % 19,032394, a.20.3 lurzatirako. % 15aren lagapena a.20.1 lurzatian gauzatzen jarraituko da osorik, baina haren balio ekonomikoa homogeneoki banatuko da hiru lurzatien artean, ehuneko horien arabera. Behin-behineko hirigintza-karga 8.377.124,40 euroa da, eta hauek osatzen dute: 6.624.468 euroko behin-behineko likidazioaren saldoak eta udal-lagapenaren % 15aren balio ekonomikoa, 1.752.656,40 euroan ezarritakoak. Birpartzelatze Proiektuak banaketa hori likidazio-kontuan sartu beharko du, eta beharrezkoak diren barne-konpentsazioak ezarri beharko ditu, egozpen ekonomikoa eta lagapenaren gauzatze fisikoa a.20.1. lurzatian uztartzeko.

6. Ordezko bizitokia emateak, lehendik dauden okupazioak eta ingurumen-dokumentua

Eremuan ez dago bizitegi-eraikin arruntik, txabolaren bat izan ezik, eta plangintzak hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozela adierazten du. Ondorioz, eskura dagoen informazioarekin ez da ikusten beste bizileku bat emateko programarik behar denik, salbu eta Oinarrizko Proiektua izapidetzean edo informazio publikoan egiaztatzen bada etxebizitzetan legezko okupatzaileak daudela, eta haien ohiko bizileku direla. Kasu horretan, hirigintza- eta etxebizitza-legeriaren arabera dagokion ordezkoko bizitokia emateko programa txertatu beharko da.

Ingurumen-dokumentua galdagarria da, aplikatu daitezkeen prozedura-baldintzetan. Arau Subsidiarioak aldatzeko espedienteari ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egin zitzaien jada, eta ingurumen-organismoak Ingurumen Txosten Estrategikoa igorri zuen 2024ko maiatzaren 21ean. Hartan, erabaki zen planari ez egitea ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta, ingurumenean ez zuelako ondorio negatibo nabarmenik, betiere neurri jakin batzuk txertatzen baziren. Oinarrizko Proiektuak neurri horiek jaso, eguneratu eta lurraldean kokatu beharko ditu, alderdi hauei dagokienez bereziki: drainatzea, iragazkortasuna, zuhaitzak, babes klimatikoa, eraginkortasun energetikoa, argiztapena, hondakinak, paisaia integratzea eta ingurumen-jarraipena.

Drainatzea eremuaren berriazko baldintzatzailea da. Hirigintzako dokumentazioak ohartarazten du drainatze-obren diseinuak kontuan hartu beharko dituela egunean 250 mm-ko prezipitazio-isomaximoa, 500 urteko birgertatze-aldirako, bai eta Potzuagako lurren berezko ezaugarriak ere. Horregatik, Oinarrizko Proiektuak eta, ondoren, Urbanizazio Proiektuak zenbait soluzio adierazi beharko ditu, hala nola, drainatze jasangarria, sare berezia, jariatzeen kontrola eta horniduraren jarraitutasuna obrek irauten duten bitartean, eta Gipuzkoako Urakekiko eta konpainia hornitzaileekiko koordinazioa.

Done Jakue Bideari egiten dion eraginak ere konponbide arretatsua eskatzen du. Proposamenak haren trazadura sendotzen du, eta hobetzea aurreikusten du espaloien eta jarraitutasun-, segurtasun-, seinaleztapen- eta argiztapen-baldintzen bidez. Dimentsio hori ez da karga txikitat hartu behar, eremuaren kultura- eta lurralde-integrazioaren zatitzat baizik.

7. Ondorioa

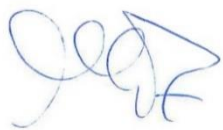
Potzuaga-Gaineko Lehentasunezko Jarduketaren Oinarrizko Proiektua idaztea eta izapidetzea bidezkoa da juridikoki eta materialki justifikatuta dago. Jarduketak babes publikoko etxebizitzak aurreikusten ditu, bizitegi-eraikigarritasun babestuaren % 75eko legezko estandarra betetzen du, etxebizitza tasatua txertatzen du kolektibo estrategikoentzako etxebizitza eskuratzeko tresna gisa, aspalditik garatzeko dagoen bizitegi-eremu bat aktibatzen du, eta Udalari aukera ematen dio modu eraginkorrean esku hartzeko, bermatzeko hiri-hazkundera herriaren biziraupen sozialerako balio duela.

Jarduketak egiturazko antolamenduaren helburuak errespetatzen ditu, eta dagoeneko definituta dagoen antolamendu xehatuan oinarritzen da: 29.489 m²-ko eremua da, 21.000 m² (s) ditu sestra gainean, hiru bizitegi-lurzati, sistema orokorrak eta tokikoak, ekipamendua, plaza, oinezkoentzako ibilbideen hobekuntza, igogailu publikoa, aparkalekuak, drainatze jasagarria eta paisaian integratzeko neurriak. Ez da proposatzen etxebizitza babestuaren estandarra murriztea, jardueraren helburu publikoak % 75eko portzentaje osoari eustea gomendatzen baitu.

Etxebizitza tasatuaren sustapena bereziki justifikatuta dago gazteentzat, tokian errotuta dauden pertsonentzat, udalerrirako beharrezkoak diren jardueren lotutako langileentzat, irigarriak ez diren eraikinetan bizi diren adinekoentzat edo desgaitasunen bat dutenentzat, zaintza-premiak dituzten bizikidetza-unitateentzat eta merkatu librean sartu ezin diren familientzat. Jarduketa osatzeko, adjudikazio-oinarri objektibo, garden eta proportzionatuak izan behar ditu, helburu publiko hori arau egiaztagarri eta juridikoki seguru bihurtzeko.

Horregatik guztiagatik, Udalak lehentasunezko jarduketa hirigintza-, bizitegi-, gizarte- eta komunitate-interes publiko indartuaren konkurrentzian oinarritu dezake: eremu estrategiko bat egikaritzea, etxebizitza babestu eta tasatua sortzea, bizitegirik ez dagoelako jendeak kanpora joan behar izatea zuzentzea, irigarritasuna hobetzea, auzo berria paisaiaren aldetik integratzea, eta Getariak bizirik jarraitzea demografikoki, sozialki eta linguistikoki.

Getaria, 2026ko iraila



Olatz Mercader Etxabe



Gaizka Perosterena Arregui

I. eranskina. Aurkeztutako finen erregistroko informazioa

Laburpen-taula

Ekarritako 1. finka (421. erregistro-finka)

Ekarritako 2. eta 8. finka (570. erregistro-finka)

Ekarritako 3. eta 7. finka (84. erregistro-finka)

Ekarritako 4. finka (395. erregistro-finka)

Ekarritako 5.1. finka (164. erregistro-finka)

Ekarritako 5.2. finka (147. erregistro-finka)

Ekarritako 6. finka (396. erregistro-finka)

Ekarritako 9. finka (633. erregistro-finka)

Ekarritako 10. finka (725. erregistro-finka)

Ekarritako 11. finka (14. erregistro-finka/)

Ekarritako 12. finka (422. erregistro-finka)

Ekarritako 13. finka (1960. erregistro-finka)