

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

PROYECTO BÁSICO DE ACTUACIÓN PRIORITARIA DEL ÁMBITO «A.U. XVIII
POTZUAGA-GAINA» DE LAS NNSS DE GETARIA

DOCUMENTO A. «MEMORIA»

2026ko IRAILA / SEPTIEMBRE de 2026

SUSTATZAILEA / PROMOTOR
GETARIAKO UDALA

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

PROYECTO BÁSICO DE ACTUACIÓN PRIORITARIA DEL ÁMBITO «A.U. XVIII POTZUAGA-GAINA» DE LAS NNSS DE GETARIA

DOCUMENTO A. «MEMORIA»

ÍNDICE

1.	Memoria justificativa comprensiva del cumplimiento de la normativa vigente y de los fines y determinaciones vinculantes de la ordenación estructural; de la implantación de los nuevos usos y su integración paisajística;.....	1
1.1.	Objeto y alcance de la justificación	1
1.2.	Encaje jurídico de la actuación prioritaria	1
1.3.	Antecedentes urbanísticos y situación del ámbito.....	2
1.4.	Interés público cualificado: atención a la demanda de vivienda de protección pública, esencial para el arraigo y la pervivencia del pueblo	4
1.5.	Cumplimiento de la normativa vigente y de los estándares de vivienda protegida.....	7
1.6.	Implantación de usos, ordenación pormenorizada e integración paisajística ...	9
1.6.1.	Implantación de los usos	10
1.6.2.	Ordenación edificatoria	11
1.6.3.	Vinculación de las condiciones ambientales.....	11
1.6.4.	Integración paisajística y tratamiento del borde urbano	12
1.6.5.	Protección de las aguas, permeabilidad y drenaje	13
1.6.6.	Infraestructura verde, adaptación climática y riesgos ambientales..	14
1.6.7.	Sostenibilidad energética, movilidad y alumbrado	14
1.6.8.	Camino de Santiago y patrimonio cultural.....	15
1.6.9.	Accesibilidad universal y conexión con el núcleo urbano	15
2.	Las especificaciones de la zonificación y de la edificación, identificando las ordenanzas de aplicación supletoria.....	16
2.1.	Jerarquía y orden de aplicación de las determinaciones urbanísticas.....	17
2.2.	Clasificación y delimitación.....	17
2.3.	Zonificación global	17
2.4.	Edificabilidad y régimen de usos de la zona residencial.....	18
2.5.	Zonificación pormenorizada.....	19
2.6.	Condiciones de las parcelas residenciales	19
2.7.	Parámetros reguladores de la edificación residencial	20
2.8.	Condiciones de las plantas bajas y bajo rasante	21
2.9.	Parcelas dotacionales	22
2.10.	Condiciones superpuestas.....	22
2.11.	Ordenanzas y normativa de aplicación supletoria	23
2.12.	Normativa sectorial complementaria	23
2.13.	Determinación final	24
3.	Las especificaciones de la obra de urbanización y estimación de su presupuesto.....	24
3.1.	Adecuación al régimen introducido por la Ley 6/2025	24
3.2.	Objeto y alcance de las obras de urbanización	25
3.3.	Alcance material de las obras	26
	A. Movimientos de tierras y preparación del terreno.....	26
	B. Viario, movilidad y accesibilidad universal	26
	C. Plaza y espacios libres públicos	27

D. Abastecimiento, saneamiento y drenaje	27
E. Energía, alumbrado y telecomunicaciones.....	27
F. Integración ambiental, paisajística y protección del Camino de Santiago ..	27
3.4. Fases de urbanización y unidades de ejecución.....	28
3.5. Evaluación y seguimiento ambiental	28
3.6. Estimación inicial del presupuesto.....	29
4. Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación.....	30
4.1. Premisas urbanísticas y económicas.....	30
4.2. Valores de repercusión y coeficientes de ponderación	31
4.3. Costes de urbanización	32
4.4. Viabilidad económica de la actuación	34
4.5. Actualización del informe de sostenibilidad económica.....	35
4.5.1. Incidencia sobre los usos productivos	35
4.5.2. Costes municipales de mantenimiento	36
4.5.3. Ingresos municipales	36
4.6. Balance para la Hacienda municipal	37
4.7. Conclusión.....	37
5. Gestión, programación, adjudicación de parcelas y cuenta de liquidación.....	38
5.1. Régimen de gestión y programación.....	38
5.2. Edificabilidad ponderada de la actuación	38
5.3. Participación municipal en las plusvalías urbanísticas.....	39
5.4. Valor económico de la participación municipal.....	39
5.5. Materialización en viviendas terminadas	40
5.6. Adjudicación de las parcelas lucrativas.....	41
5.7. Gravamen urbanístico provisional.....	42
5.8. Cuenta de liquidación provisional	44
6. Realojos, ocupaciones existentes y documento ambiental.....	45
7. Conclusión	46
Anexo I. Información registral fincas aportada	47
Finca aportada 1 (Finca registral 421)	48
Fincas aportadas 2 y 8 (Finca registral 570)	52
Fincas aportadas 3 y 7 (Finca registral 84)	56
Finca aportada 4 (Finca registral 395)	64
Finca aportada 5.1 (Finca registral 164)	69
Finca aportada 5.2 (Finca registral 147)	73
Finca aportada 6 (Finca registral 396)	76
Finca aportada 9 (Finca registral 633)	81
Finca aportada 10 (Finca registral 725)	88
Finca aportada 11 (Finca registral 14/B)	92
Finca aportada 12 (Finca registral 422)	96
Finca aportada 13 (Finca registral 1960)	100

DOCUMENTO A. «MEMORIA»

1. Memoria justificativa comprensiva del cumplimiento de la normativa vigente y de los fines y determinaciones vinculantes de la ordenación estructural; de la implantación de los nuevos usos y su integración paisajística;

1.1. Objeto y alcance de la justificación

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Getaria relativa al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina» fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 17 de marzo de 2026, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 72, de 21 de abril de 2026, publicándose su texto refundido y normativa urbanística en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 98, de 28 de mayo de 2026.

El presente documento tiene por objeto justificar, con el grado de precisión propio de un proyecto básico, la procedencia de formular y tramitar un Proyecto Básico de Actuación Prioritaria para el ámbito A.U. XVIII Potzuaga-Gaina de Getaria, orientado a la activación de un desarrollo residencial ya previsto por el planeamiento municipal, on una clara finalidad de interes público, incrementar la oferta de vivienda sometida a régimen de protección pública, incuyendo tanto la vivienda social como la vivienda tasada, que son un instrumento muy importante para el arraigo, la cohesión social y el mantenimiento de la comunidad local.

La actuación responde a una necesidad urbanística y social cualificada, en el contexto generalizado de emergencia habitacional que se vive en la CAPV. No se trata únicamente de ejecutar un sector residencial pendiente, sino de utilizar la potestad municipal para ordenar suelo, urbanizar, repartir equitativamente beneficios y cargas, y producir vivienda accesible en condiciones que permitan permanecer en Getaria a personas y unidades convivenciales que, aun formando parte de la vida económica, social y comunitaria del municipio, no encuentran una respuesta suficiente en el mercado libre.

La justificación se articula atendiendo al contenido exigible al Proyecto Básico de Actuación Prioritaria de conformidad con el art 2.bis de la Ley 2/2006: memoria justificativa del cumplimiento de la normativa y de la ordenación estructural; implantación de los usos e integración paisajística; oportunidad o no de aplicar la reducción del estándar de vivienda protegida; especificaciones de zonificación, edificación y urbanización; viabilidad económica y sostenibilidad; calendario; adjudicación de parcelas y cuenta de liquidación; realojos; y documento ambiental, en cuanto proceda.

1.2. Encaje jurídico de la actuación prioritaria

El artículo 2 bis de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en la redacción vigente tras la Ley 6/2025, configura como actuaciones prioritarias las actuaciones que prevean la calificación de vivienda de protección pública y así sean declaradas por el ayuntamiento, tanto mediante instrumento de planeamiento como de forma singular mediante la aprobación del proyecto de actuación prioritaria. La

actuación de Potzuaga-Gaina encaja materialmente en ese presupuesto, puesto que la ordenación prevé una reserva muy significativa de edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública social y vivienda de protección pública tasada.

La calificación de la actuación como prioritaria permite acudir al procedimiento abreviado para aprobar un proyecto de actuación prioritaria, reducir plazos y, en su caso, flexibilizar determinadas determinaciones de la ordenación estructural, siempre con respeto de los fines de ésta y dentro de los límites legales. En particular, los reajustes de ordenación estructural no pueden suponer una variación superior al 10 % de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos compatibles.

El artículo 94 bis de la Ley 2/2006 regula el procedimiento abreviado. Cuando la promotora de la actuación sea la administración, una entidad del sector público institucional o el propio ayuntamiento, el procedimiento puede iniciarse directamente con el Proyecto Básico de Actuación. Esta previsión resulta especialmente adecuada para el caso de Getaria, en la medida en que el impulso municipal tiene por finalidad garantizar que la ordenación no quede bloqueada por falta de iniciativa privada suficiente y que el desarrollo de Potzuaga-Gaina se oriente a la satisfacción de una necesidad de vivienda pública.

1.3. Antecedentes urbanísticos y situación del ámbito

Las Normas Subsidiarias de Getaria, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente el 15 de julio de 2008, constituyen el marco urbanístico de referencia anterior a la MNSS aprobada definitivamente en abril de 2026. En las NNSS el ámbito Potzuaga-Gaina aparece ya identificado como ámbito de desarrollo residencial, constituyendo un sector ubicado al sur del área urbana e inmediatamente colindante a la misma, con un estándar del 75 % de vivienda de protección pública. Dichas Normas Subsidiarias han sido objeto de diversas modificaciones puntuales, entre ellas la aprobada definitivamente el 29 de agosto de 2017, que afectó parcialmente al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina», aunque sin alterar la edificabilidad urbanística asignada al mismo.

Conforme a la ordenación entonces vigente, el ámbito contaba con una superficie de 28.487 m², de los cuales 4.552 m² estaban calificados como sistema general viario y 23.935 m² como zona residencial de edificación abierta. La edificabilidad urbanística prevista ascendía a 12.534 m²(t), de los que 500 m²(t) se destinaban a usos terciarios y los restantes 12.034 m²(t) a usos residenciales, con una capacidad estimada de aproximadamente 120 viviendas. De la edificabilidad residencial, 6.619 m²(t) se destinaban a viviendas de protección pública social, 2.407 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas y 3.008 m²(t) a viviendas libres.

Pese a encontrarse previsto por el planeamiento municipal desde hacía años, no llegó a tramitarse ningún instrumento de ordenación de desarrollo que permitiera materializar la transformación urbanística del ámbito, aunque sí se promovieron distintas iniciativas que finalmente no prosperaron.

En el año 2010 se impulsó una primera iniciativa pública para la intervención en Potzuaga-Gaina, promovida por Orubide, S.A., sociedad pública del Gobierno Vasco dedicada a la gestión de suelo destinado a la promoción de vivienda protegida. Posteriormente, en 2011, el ámbito fue seleccionado para su incorporación al programa europeo European. En el marco de dicho programa se presentaron diversas propuestas

y se premiaron tres de ellas; sin embargo, ninguna llegó a concretarse en un instrumento urbanístico susceptible de ejecución.

La crisis económica y la ausencia posterior de una iniciativa pública o privada con capacidad suficiente para abordar la actuación determinaron que Potzuaga-Gaina permaneciera sin desarrollar. Esta prolongada situación de inejecución llevó al Ayuntamiento de Getaria a promover una nueva modificación de las Normas Subsidiarias, dirigida a establecer una ordenación económica y urbanísticamente viable, sostenible e integrada en el paisaje.

La nueva ordenación persigue incrementar de manera razonable la edificabilidad y la densidad residencial del ámbito, optimizando el aprovechamiento del suelo objeto de transformación. De este modo, se favorece un uso más eficiente del suelo que debe artificializarse y se reduce la presión para incorporar nuevos terrenos al desarrollo urbano, en coherencia con los principios de utilización racional del suelo, compacidad urbana y sostenibilidad territorial.

La Modificación de las Normas Subsidiarias relativa al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina» fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 17 de marzo de 2026, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 72, de 21 de abril de 2026. El texto refundido y su normativa urbanística fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 98, de 28 de mayo de 2026.

La ordenación definitivamente aprobada redelimita el ámbito por su extremo oeste para adaptarlo a la traza efectiva del camino preexistente, estableciendo una superficie total de 29.489 m². De ella, 26.080 m² se integran en la zona global residencial, 1.675 m² se califican como sistema general viario y 1.734 m² como sistema general de espacios libres.

La edificabilidad urbanística total sobre rasante asciende a 21.000 m²(t), de los cuales 300 m²(t) se destinan a usos terciarios y 20.700 m²(t) a usos residenciales. De esta última, 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública social, 4.140 m²(t) a viviendas de protección pública tasadas y 5.175 m²(t) a viviendas libres. La actuación permite, en consecuencia, la ordenación aproximada de 200 viviendas -110 viviendas de protección social, 40 viviendas tasadas y 50 viviendas libres-, destinándose el 75 % de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Asimismo, en desarrollo de la modificación aprobada en 2017, el Ayuntamiento ejecutó anticipadamente parte del trazado de la calle Sahatsaga dentro del ámbito de Potzuaga-Gaina. Esta actuación permitió conectar las calles Herrerieta y Sahatsaga, dando continuidad a la trama viaria urbana y mejorando su funcionalidad. No obstante, la ordenación actualmente vigente plantea una solución para el encuentro entre ambas calles, cuya materialización requerirá la correspondiente obra de reurbanización.

Debe señalarse, finalmente, que la oferta residencial prevista por las Normas Subsidiarias de 2008 ha sido desarrollada en su práctica totalidad, quedando Potzuaga-Gaina como el principal ámbito residencial pendiente de ejecución. En particular, se han materializado las actuaciones residenciales previstas en Malkorbe-Gaina, Sahatsaga-Goia y Depósito, que representan aproximadamente 177 viviendas.

La ejecución de Potzuaga-Gaina resulta, por tanto, necesaria para completar el modelo residencial municipal y atender una demanda de vivienda que no puede ser satisfecha adecuadamente mediante los restantes suelos previstos por el planeamiento.

La nueva ordenación no responde a la incorporación indiscriminada de nuevos terrenos al proceso urbanizador, sino a la activación de un ámbito ya previsto por el planeamiento general, localizado en continuidad con la trama urbana consolidada y cuya transformación se encuentra justificada por razones urbanísticas, sociales y de interés público.

1.4. Interés público cualificado: atención a la demanda de vivienda de protección pública, esencial para el arraigo y la pervivencia del pueblo

La finalidad determinante del desarrollo de Potzuaga Gaina es dar respuesta a una necesidad de vivienda asequible real, actual y objetivamente acreditada, mediante la generación de una oferta diversificada de vivienda sometida a protección pública, tanto social como tasada, adecuada a la capacidad económica y a las características de las unidades convivenciales que demandan vivienda en Getaria.

Este hecho queda objetivado más allá de las consideraciones generales sobre la dificultad de acceso a la vivienda. Los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida-Etxebide, publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda y referidos a enero de 2026, identifican un total de 247 unidades convivenciales con una solicitud de vivienda vinculada al municipio de Getaria. De ellas, 135 corresponden a unidades convivenciales empadronadas en el municipio, equivalentes al 54,7 % del total, mientras que las restantes 112, el 45,3 %, corresponden a unidades solicitantes no empadronadas.

Estos datos constituyen un indicador oficial, objetivo y actualizado de la existencia de una demanda residencial protegida que identifica Getaria como municipio de destino. La dimensión de esta demanda resulta particularmente significativa en un municipio de reducido tamaño y confirma que la necesidad de vivienda asequible no es meramente potencial, sino efectiva y cuantificable.

La actuación de Potzuaga-Gaina prevé aproximadamente 150 viviendas sometidas a protección pública -110 viviendas de protección social y 40 viviendas tasadas, aproximadamente-. Esta cifra guarda una relación directa y proporcionada con las 247 solicitudes registradas en Etxebide, aunque no permita atenderlas íntegramente. La actuación no genera, por tanto, una oferta residencial sobredimensionada o desvinculada de las necesidades municipales, sino que responde a una demanda acreditada que supera ampliamente la capacidad de la promoción protegida prevista.

Los datos relativos al régimen de acceso solicitado justifican, además, que la ordenación contemple distintas modalidades de vivienda protegida. De las 247 unidades convivenciales inscritas, 152 solicitan vivienda en régimen de compra y 95 en régimen de alquiler, lo que representa, respectivamente, el 61,5 % y el 38,5 % de la demanda. Entre las unidades convivenciales empadronadas en Getaria, 91 solicitan vivienda en compra y 44 en alquiler.

La existencia de una demanda relevante en ambos regímenes aconseja evitar una respuesta pública uniforme. La vivienda social, especialmente en alquiler, debe atender prioritariamente a las personas y unidades convivenciales con menor capacidad económica o en situación de especial necesidad. Por su parte, la vivienda protegida tasada permite dar respuesta a quienes disponen de ingresos que pueden dificultar su acceso a determinadas modalidades de vivienda social, pero resultan insuficientes para adquirir o arrendar una vivienda en el mercado libre de Getaria. La combinación de vivienda social y tasada prevista en Potzuaga-Gaina se corresponde, por tanto, con la estructura real de la demanda registrada.

Esta conclusión se ve reforzada por los datos de ingresos. La media de ingresos ponderados de las unidades convivenciales solicitantes asciende a 28.463,57 euros anuales. Entre las empadronadas en Getaria, la media se sitúa en 27.570,68 euros, mientras que entre las no empadronadas alcanza los 29.614,20 euros. No obstante, las diferencias son especialmente relevantes en función del régimen solicitado: entre las personas empadronadas, la media de ingresos asciende a 32.469,32 euros en las solicitudes de compra y desciende a 18.552,74 euros en las solicitudes de alquiler.

La distancia existente entre ambos niveles de renta acredita la presencia de, al menos, dos perfiles de demanda diferenciados. Por una parte, existe una demanda de alquiler protegido asociada a ingresos reducidos, para la que la vivienda social constituye la respuesta principal. Por otra, se constata una demanda de acceso en propiedad con ingresos moderados que, aun siendo superiores, puede quedar excluida del mercado libre por los precios de la vivienda en Getaria. Para este segundo perfil, la vivienda tasada cumple una función pública específica y necesaria.

La distribución por tramos de renta resulta igualmente expresiva. Al menos 198 de las 247 unidades convivenciales solicitantes, equivalentes al 80,2 % del total, se sitúan en tramos de ingresos ponderados comprendidos entre 15.000 y 57.721,24 euros anuales. Dentro de este grupo, 91 unidades convivenciales se concentran en el tramo comprendido entre 28.860,62 y 45.022,57 euros, 45 se sitúan entre 21.000 y 28.860,62 euros, 34 entre 15.000 y 21.000 euros y 28 entre 45.022,57 y 57.721,24 euros. A ellas se añaden, al menos, otras 30 unidades convivenciales con ingresos inferiores a 15.000 euros. En los restantes supuestos, el Observatorio no facilita una cifra desagregada.

Esta distribución evidencia que la demanda de vivienda protegida en Getaria no se concentra exclusivamente en situaciones de extrema vulnerabilidad económica. Comprende también una franja amplia de población con ingresos medios o medios-bajos que puede superar los umbrales de acceso a determinadas modalidades de vivienda social, pero que carece de capacidad suficiente para adquirir una vivienda en el mercado residencial libre. La vivienda tasada permite cubrir precisamente este espacio intermedio, evitando que las políticas públicas de vivienda dejen sin respuesta a quienes, pese a disponer de empleo o ingresos regulares, no pueden desarrollar su proyecto de vida en el municipio.

La composición de las unidades convivenciales ofrece otro elemento relevante para definir la oferta. De las 247 solicitudes, 171 corresponden a unidades unipersonales, lo que representa el 69,2 % del total; 31 están integradas por dos personas; 36 por tres o cuatro personas, y 9 por cinco o más personas. Existe, por tanto, un predominio muy acusado de hogares unipersonales, sin perjuicio de la presencia de unidades familiares de mayor tamaño.

Esta realidad justifica que la ordenación y los futuros proyectos edificatorios incorporen una tipología residencial diversificada, con una proporción significativa de viviendas de uno y dos dormitorios, evitando reproducir de forma automática modelos concebidos únicamente para familias nucleares tradicionales. Al mismo tiempo, deberá reservarse una oferta suficiente de viviendas de mayor superficie para unidades convivenciales de tres o más integrantes, familias numerosas y hogares con necesidades específicas. La adecuación entre la superficie de las viviendas, su precio y el tamaño de las unidades convivenciales constituye una condición necesaria para que la promoción protegida resulte verdaderamente accesible y funcional.

Los datos de Etxebide identifican, asimismo, colectivos que requieren una consideración específica. Se registran 29 solicitudes adscritas al cupo de menores de 36 años, 20 al cupo de especial necesidad de vivienda y 13 correspondientes a personas mayores de 60 años. También constan 19 solicitudes relacionadas con situaciones de separación o divorcio y 10 correspondientes a familias numerosas.

La presencia acreditada de personas jóvenes y de unidades convivenciales en situación de especial necesidad refuerza la función de Potzuaga-Gaina como instrumento de arraigo y emancipación. La dificultad de acceder a una vivienda no sólo retrasa la formación de nuevos hogares, sino que puede obligar a la población joven a trasladarse a otros municipios. En un municipio de la escala de Getaria, este desplazamiento tiene efectos en cascada: reduce el relevo generacional, debilita las redes familiares y comunitarias, afecta a la continuidad de los servicios públicos (en especial los educativos), las actividades económicas y de los cuidados y compromete la pervivencia social del pueblo.

La demanda procedente de personas no empadronadas tampoco debe interpretarse automáticamente como una demanda ajena al municipio. En este grupo pueden encontrarse personas anteriormente residentes, jóvenes que tuvieron que abandonar Getaria por falta de vivienda, personas trabajadoras vinculadas al municipio o unidades convivenciales con otros vínculos familiares, sociales o laborales. No obstante, cualquier consideración de estas circunstancias deberá verificarse individualmente y traducirse, en su caso, en criterios de adjudicación objetivos, proporcionados y jurídicamente admisibles.

La perspectiva de género debe incorporarse transversalmente a esta valoración. Los datos de Etxebide registran 91 solicitudes vinculadas a mujeres, 102 a hombres y 54 a unidades convivenciales en las que figuran personas de ambos sexos. Estas cifras, por sí solas, no permiten concluir que exista una mayor demanda femenina. Sin embargo, la evaluación de la actuación debe atender a las desigualdades estructurales que afectan al acceso a la vivienda: menores salarios, mayor temporalidad y parcialidad laboral, trayectorias de cotización interrumpidas y asunción desigual de las responsabilidades de cuidado.

Estas circunstancias pueden reducir la capacidad de ahorro y financiación de las mujeres y afectar especialmente a familias monomarentales, mujeres mayores, cuidadoras, víctimas de violencia de género y mujeres que deben acceder a una nueva vivienda tras una separación. La promoción de vivienda protegida constituye, en consecuencia, una medida de igualdad material, siempre que las bases de adjudicación incorporen criterios capaces de identificar y corregir estas desventajas sin generar discriminaciones indirectas.

La accesibilidad universal constituye otro eje esencial. La existencia de 13 solicitudes correspondientes a personas mayores de 60 años, junto con las categorías sujetas a secreto estadístico relativas a discapacidad, movilidad reducida y vivienda adaptada, obliga a prever una oferta residencial plenamente accesible. En un municipio caracterizado por la pendiente, un parque edificado envejecido y la presencia de edificios sin ascensor o con barreras arquitectónicas, la falta de accesibilidad puede convertir una vivienda formalmente disponible en una vivienda materialmente inadecuada.

Potzuaga-Gaina permitirá incorporar viviendas nuevas, accesibles y energéticamente eficientes, conectadas con itinerarios peatonales seguros y con los medios mecánicos previstos por la ordenación. Ello puede ofrecer una alternativa efectiva a personas

mayores, personas con discapacidad o movilidad reducida y unidades convivenciales con necesidades de cuidado que desean permanecer en Getaria, pero cuyas viviendas actuales han dejado de responder a sus necesidades vitales.

La finalidad pública de la actuación deberá concretarse posteriormente mediante bases de adjudicación objetivas, transparentes y proporcionadas, diferenciadas según el régimen jurídico de las viviendas. Dichas bases deberán coordinarse con Etxebide y con la normativa autonómica y municipal aplicable, respetando los principios de publicidad, igualdad, concurrencia y no discriminación. Podrán considerar, cuando resulte jurídicamente procedente, los ingresos, el régimen de acceso solicitado, el tamaño de la unidad convivencial, la edad, la discapacidad, la necesidad de vivienda adaptada, las cargas de cuidado, las situaciones de especial necesidad y la vinculación efectiva con el municipio.

En definitiva, los datos oficiales del Observatorio Vasco de la Vivienda permiten afirmar que Potzuaga-Gaina responde a una demanda protegida acreditada, heterogénea y superior a la oferta prevista. La combinación de vivienda social y vivienda tasada constituye una respuesta coherente con los distintos niveles de renta y modalidades de acceso solicitadas. La actuación se justifica, por ello, como política pública de vivienda, igualdad y accesibilidad, pero también como una estrategia de arraigo, relevo generacional, cohesión comunitaria y pervivencia social, económica, cultural y lingüística de Getaria.

1.5. Cumplimiento de la normativa vigente y de los estándares de vivienda protegida

El artículo 80.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su redacción vigente, exige que, en los sectores de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística califique los terrenos necesarios para materializar, como mínimo, el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial respecto de la previamente materializada con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % del incremento de la edificabilidad residencial destinado a viviendas de protección social y el porcentaje restante, hasta alcanzar el 75 %, a viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal. Dentro de la edificabilidad destinada a vivienda de protección social, un mínimo equivalente al 20 % del incremento de la edificabilidad residencial debe destinarse al alquiler protegido, en cumplimiento del estándar incorporado por la legislación vigente.

En Potzuaga-Gaina no existe edificabilidad residencial previamente materializada, por lo que el estándar debe calcularse sobre la totalidad de la nueva edificabilidad urbanística residencial ordenada. De los 21.000 m²(t) previstos sobre rasante, 300 m²(t) se destinan a usos terciarios y los restantes 20.700 m²(t) a uso residencial. Sobre esta última magnitud se aplican los porcentajes legalmente exigibles.

La distribución establecida por la Modificación de las Normas Subsidiarias es la siguiente:

- * 11.385 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública social, equivalentes al 55 % de la edificabilidad residencial.
- * 4.140 m²(t) se destinan a viviendas de protección pública tasadas, equivalentes al 20 %.
- 5.175 m²(t) se destinan a viviendas de promoción libre, equivalentes al 25 %.

La suma de la edificabilidad destinada a vivienda de protección social y a vivienda tasada asciende a 15.525 m²(t), que representa exactamente el 75 % de la edificabilidad urbanística residencial del ámbito. La ordenación cumple, por tanto, tanto el estándar global de vivienda sometida a protección pública como su distribución interna entre vivienda social y vivienda tasada.

De acuerdo con la estimación contenida en el planeamiento, esta edificabilidad permitirá ejecutar aproximadamente 200 viviendas: alrededor de 110 viviendas de protección social, 40 viviendas tasadas y 50 viviendas libres. Se trata de una estimación que deberá concretarse en los correspondientes proyectos edificatorios, respetando en todo caso las superficies edificables asignadas a cada régimen de protección.

Asimismo, dentro de los 11.385 m²(t) destinados a vivienda de protección social, el Proyecto de Actuación Prioritaria deberá identificar expresamente la edificabilidad sujeta a alquiler protegido.

La reserva de 4.140 m²(t) destinada a vivienda tasada no se configura como una mera previsión genérica pendiente de definición. La Modificación de las Normas Subsidiarias califica expresamente esta edificabilidad como vivienda de protección pública tasada -VPPT- y establece para las viviendas resultantes un precio máximo equivalente a 1,4 veces el módulo aplicable, siguiendo el criterio utilizado en promociones precedentes.

Este límite resulta más restrictivo que el máximo legalmente admisible para las viviendas tasadas computables a efectos del cumplimiento del estándar. El precio definitivo de adjudicación de cada vivienda, que deberá calcularse atendiendo a la superficie útil real, al módulo vigente en el momento correspondiente, al régimen de los garajes y anejos y a las restantes determinaciones de la normativa vigente, pero en todo caso, el precio que finalmente se establezca deberá respetar el límite impuesto por la modificación de NNSS: un máximo de 1,4 veces el módulo aplicable a la VPS.

La limitación a 1,4 veces el módulo resulta coherente con la finalidad pública de la actuación y con la estructura de la demanda de vivienda registrada en Getaria. Los datos de Etxebide correspondientes a enero de 2026 muestran que una parte significativa de las unidades convivenciales solicitantes se sitúa en tramos de ingresos medios o medios-bajos y que existe una demanda relevante de vivienda en régimen de compra. La vivienda tasada proyectada está destinada precisamente a atender a unidades convivenciales que pueden no cumplir los requisitos económicos de acceso a determinadas modalidades de vivienda social, pero que tampoco disponen de capacidad suficiente para acceder a una vivienda libre en el mercado de Getaria.

La diferencia entre el precio estimado de la vivienda tasada y el de la vivienda libre evidencia la efectividad de esta limitación. El estudio de viabilidad toma como referencia un precio aproximado de 240.000 euros para una vivienda tasada media, frente a los 320.000 euros estimados para una vivienda libre de superficie equivalente. La reducción alcanza, en términos orientativos, 80.000 euros por vivienda, esto es, un 25 % respecto del precio considerado para la vivienda libre. La vivienda tasada cumple así una función material de moderación del precio y no una mera función nominal o estadística dentro del estándar urbanístico.

En consecuencia, el Proyecto de Actuación Prioritaria no deja cerrada la modalidad de vivienda tasada, en coherencia con lo señalado en la Modificación de NNSS, y en todo caso se deberá desarrollar con el límite previsto por el planeamiento -vivienda de protección pública tasada con precio máximo de 1,4 veces el módulo-

El ayuntamiento podrá precisar, directamente o mediante remisión al instrumento o normativa municipal o autonómica correspondiente, las condiciones de calificación, los requisitos económicos de las personas adjudicatarias, el procedimiento de adjudicación, el precio máximo de la vivienda y de sus anejos, la obligación de destinarla a domicilio habitual y permanente, las prohibiciones y limitaciones de disposición, el régimen de segundas y posteriores transmisiones, los derechos de tanteo y retracto y la duración de la protección.

En ningún caso la concreción posterior de este régimen podrá comportar la elevación de su precio por encima del límite de 1,4 veces el módulo establecido por el planeamiento

Por otra parte, no se considera necesario ni conveniente acogerse a la posibilidad prevista en el propio artículo 80.3 de reducir hasta el 60 % la reserva global de vivienda protegida. Aunque la legislación permite esta reducción atendiendo a la situación de la vivienda en el municipio, a la viabilidad económica de la actuación y a la asunción de condiciones de ejecución inmediata, su aplicación reduciría la vivienda tasada hasta un porcentaje mínimo del 5 %, dado que debe mantenerse en todo caso el 55 % destinado a vivienda de protección social.

Esta reducción resultaría contraria a la finalidad material de la actuación prioritaria. Potzuaga-Gaina se promueve precisamente para atender una demanda acreditada de vivienda asequible y para ofrecer una respuesta diferenciada tanto a las unidades convivenciales que necesitan vivienda social -incluido el alquiler protegido- como a aquellas que, disponiendo de ingresos moderados, no pueden acceder al mercado libre.

Mantener el 75 % de vivienda protegida y, dentro de él, el 20 % de vivienda tasada limitada a 1,4 veces el módulo constituye, por tanto, una decisión urbanística proporcionada, coherente con los datos de Etxebide y plenamente integrada en el interés público cualificado que justifica la actuación. En consecuencia, en el presente caso no resulta necesario acudir a la reducción del estándar de vivienda protegida prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006.

La reducción hasta el 60 % constituye una posibilidad legal vinculada a la situación de la vivienda en el municipio, la viabilidad económica de la actuación y los condicionantes de ejecución inmediata, pero no se estima oportuna ni coherente con la finalidad municipal expresamente asumida. La actuación se justifica precisamente por su contribución a la generación de vivienda protegida y, dentro de ella, vivienda tasada para colectivos estratégicos; por tanto, la reducción del estándar sería contraria al fundamento material de la declaración de actuación prioritaria.

1.6. Implantación de usos, ordenación pormenorizada e integración paisajística

El presente Proyecto Básico de Actuación Prioritaria asume y desarrolla la ordenación estructural y pormenorizada establecida por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria relativa al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina», aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 17 de marzo de 2026. En consecuencia, no plantea una nueva extensión residencial ni una alteración sustancial del modelo urbanístico aprobado, sino la ejecución prioritaria de un ámbito ya clasificado y ordenado, situado en continuidad con la trama urbana y destinado mayoritariamente a vivienda sometida a protección pública.

La actuación responde a un modelo urbano compacto, de densidad media y uso predominantemente residencial, complementado con actividades terciarias de proximidad, equipamientos públicos, espacios libres, infraestructuras urbanas e itinerarios peatonales accesibles. La ordenación se concibe como una pieza de terminación del borde urbano meridional de Getaria y de transición entre el núcleo consolidado y el paisaje rural, evitando la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanizador.

1.6.1. Implantación de los usos

El uso global predominante es el residencial de edificación abierta, desarrollado sobre la zona global A.2/XVIII, de 26.080 m². Dentro de ella se ordenan tres parcelas residenciales, sin perjuicio de las divisiones que puedan establecer los instrumentos de gestión y ejecución con respeto a la parcela mínima y a las restantes determinaciones de la Norma Urbanística Particular.

La edificabilidad urbanística sobre rasante asciende a 21.000 m²(t), de los cuales 20.700 m²(t) se destinan a uso residencial y 300 m²(t) a usos terciarios. La edificabilidad residencial se distribuye en 11.385 m²(t) de vivienda de protección pública social, 4.140 m²(t) de vivienda de protección pública tasada y 5.175 m²(t) de vivienda de promoción libre.

Esta distribución permite estimar la ejecución de aproximadamente 200 viviendas: alrededor de 110 viviendas de protección social, 40 viviendas tasadas y 50 viviendas libres. El número definitivo se concretará en el Proyecto Ejecutivo y en los proyectos edificatorios, dentro de los límites de edificabilidad y del régimen de protección establecido para cada parcela.

La parcela a.20.1 concentra la edificabilidad destinada a vivienda de protección social y vivienda tasada, así como los 300 m²(t) de uso terciario en planta baja y la mayor parte de la edificabilidad bajo rasante. Las parcelas a.20.2 y a.20.3 se destinan a vivienda libre.

El Proyecto Básico asume esta distribución y establece como criterio vinculante para su desarrollo que la concentración de la vivienda protegida en la parcela a.20.1 no podrá traducirse en un tratamiento edificatorio, urbanístico, constructivo o dotacional de inferior calidad ni en una separación funcional respecto del resto del barrio. La parcela se integrará en la estructura general del ámbito mediante la plaza pública, los usos terciarios y de equipamiento, los espacios libres y los principales itinerarios peatonales.

Asimismo, la ordenación interior de la parcela a.20.1 favorecerá la mezcla entre vivienda de protección social y vivienda tasada, así como entre distintas tipologías y tamaños de vivienda. Este criterio responde al principio de cohesión social y mezcla de regímenes de protección y formas de tenencia establecido en el artículo 80.4 de la Ley 2/2006.

La ordenación residencial se complementa con una parcela pública de equipamiento de 841 m², un local de equipamiento público de 300 m²(t), un sistema general de espacios libres de 1.734 m² y 5.633 m² de espacios libres locales, además de los terrenos destinados a viario, aparcamientos, infraestructuras de servicios e itinerarios peatonales.

Sobre parte de la parcela a.20.1 se establece una servidumbre de uso público destinada a la ejecución de una plaza. En su entorno se dispondrán los usos terciarios y el local de equipamiento público, configurándose un espacio central, reconocible y activo que ejercerá la función de auzo-bihotza o corazón del nuevo barrio.

La plaza se configura como espacio de estancia, relación, cuidados y convivencia cotidiana. Su diseño deberá permitir un uso plural e intergeneracional e incorporar zonas de descanso, sombra, encuentro y juego, mobiliario accesible, fuentes o puntos de agua cuando resulten viables, aparcamientos para bicicletas y una iluminación suficiente y proporcionada. Se evitarán rincones sin visibilidad, recorridos residuales, barreras arquitectónicas y configuraciones dominadas por el tráfico motorizado.

La combinación de vivienda, comercio de proximidad, equipamiento y espacios públicos responde también a la perspectiva de género incorporada al planeamiento. La proximidad entre los usos cotidianos, la legibilidad de los recorridos, la seguridad percibida, la accesibilidad y la disponibilidad de espacios de descanso y cuidados reducen desplazamientos y favorecen el uso autónomo del barrio por parte de personas mayores, menores, personas cuidadoras y personas con movilidad reducida.

1.6.2. Ordenación edificatoria

La ordenación edificatoria se estructura mediante una alineación de edificios en el frente sur de las calles Herrerieta y Akerregi y otros tres edificios situados en las inmediaciones del cementerio.

Los edificios alineados en el frente urbano dispondrán de una planta baja de altura reducida, destinada principalmente a garajes en situación de semisótano, tres plantas altas y una planta de ático retranqueada con destino residencial. En el frente de la plaza se prevé una planta baja vinculada a los usos terciarios y de equipamiento, sobre la que se dispondrán tres plantas residenciales y un ático. En las parcelas próximas al cementerio se ordenan plantas de sótano destinadas a garajes y usos auxiliares, planta baja, dos plantas altas y ático.

La Norma Urbanística Particular establece un perfil máximo de IV plantas más ático sobre dos plantas bajo rasante y una altura máxima de 13,50 metros, sin perjuicio de la altura adicional correspondiente al ático en los términos establecidos en los gráficos normativos.

El presente Proyecto Básico considera estos parámetros como límites máximos y no como una obligación de agotamiento uniforme. El Proyecto Ejecutivo y los proyectos edificatorios concretarán la volumetría atendiendo a la topografía, la relación con el cementerio, las visuales desde el núcleo urbano, la transición con el paisaje rural y el impacto acumulado de las plantas de ático. Podrán disponerse escalonamientos, retranqueos o modulaciones de los volúmenes cuando contribuyan a mejorar la integración paisajística sin alterar sustancialmente la edificabilidad ni los objetivos de vivienda protegida.

La solución edificatoria garantizará una calidad arquitectónica y constructiva equivalente para las viviendas sociales, tasadas y libres. Los diferentes regímenes de protección no justificarán diferencias en las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética, durabilidad, calidad de los espacios comunes, urbanización exterior o integración paisajística.

1.6.3. Vinculación de las condiciones ambientales

El Informe Ambiental Estratégico de la Modificación de las Normas Subsidiarias, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 105, de 31 de mayo de 2024, concluyó que la actuación no produciría efectos negativos significativos sobre el medio ambiente

y que, por ello, no resultaba necesario someterla a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Esta conclusión quedó expresamente condicionada al cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras, de integración ambiental y de seguimiento establecidas en el propio Informe Ambiental Estratégico, que tiene carácter preceptivo y vinculante.

El presente Proyecto Básico incorpora dichas medidas como determinaciones obligatorias de la actuación prioritaria. Su desarrollo técnico y económico se efectuará en el Proyecto Ejecutivo, el Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación, según la naturaleza de cada medida. El Proyecto de Urbanización deberá incluir las correspondientes unidades de obra y partidas presupuestarias, identificar a las personas o entidades responsables de su ejecución y establecer un programa de seguimiento y control ambiental.

La tramitación abreviada propia de la actuación prioritaria no excluye ni reduce los controles ambientales exigibles. En particular, el proyecto o los proyectos de urbanización que desarrollen el ámbito deberán someterse, antes de su aprobación, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada previsto en la legislación estatal y autonómica.

1.6.4. Integración paisajística y tratamiento del borde urbano

El Proyecto Básico reconoce la integración paisajística como una condición determinante de la actuación por la posición elevada y visible del ámbito, su carácter de borde urbano-rural, la proximidad del cementerio y la incidencia de los nuevos volúmenes en la percepción del paisaje de Getaria.

El Informe Ambiental Estratégico señaló que la alternativa finalmente seleccionada presenta una incidencia paisajística superior a la alternativa de menor densidad, debido fundamentalmente a la incorporación de una planta de ático retranqueada. No obstante, la consideró ambientalmente admisible por garantizar en mayor medida la viabilidad de la actuación, posibilitar la ejecución de vivienda protegida, mejorar el viario y el acceso al cementerio, incorporar un ascensor público, aumentar la calidad de los espacios públicos y maximizar la superficie permeable dentro de unos parámetros de densidad asumibles.

La actuación se ajustará al Estudio de Integración Paisajística incorporado al planeamiento, que deberá ser actualizado o desarrollado por el Proyecto Ejecutivo cuando la concreción de la volumetría, la urbanización o los movimientos de tierras así lo requiera. Su contenido se adecuará al artículo 7.2 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, y a los objetivos y determinaciones paisajísticas del Plan Territorial Parcial de Urola Kosta, incorporados mediante el Decreto 132/2018, de 18 de septiembre.

El desarrollo del Proyecto Básico analizará y justificará las visuales desde el núcleo urbano, el cementerio, los caminos y los puntos de mayor intervisibilidad; la relación de los edificios con la topografía; la configuración del nuevo frente urbano; el impacto de las plantas de ático; la integración de fachadas y cubiertas; y la transición con el suelo rural.

Las fachadas y cubiertas emplearán materiales duraderos, de calidad y cromáticamente integrados en el paisaje. Se evitarán acabados reflectantes, colores discordantes y soluciones que incrementen innecesariamente la visibilidad de los

edificios. La modulación de los volúmenes, el retranqueo efectivo de los áticos y la vegetación contribuirán a reducir la presencia visual de la actuación.

Los jardines y espacios libres se diseñarán con criterios de sostenibilidad y priorizarán especies autóctonas en sus estratos arbóreo, arbustivo y herbáceo. En los bordes y puntos de mayor exposición se utilizarán especies de cobertura suficiente para generar filtros vegetales y favorecer una transición naturalizada con el entorno. El Proyecto de Urbanización incorporará un protocolo de control y erradicación de especies invasoras.

Los taludes y desmontes existentes o generados por la actuación se tratarán de acuerdo con las conclusiones del estudio geotécnico. Las soluciones deberán garantizar simultáneamente su estabilidad, integración visual y revegetación. Se evitarán, cuando exista una alternativa técnicamente viable, los muros continuos de hormigón, los gunitados, las escolleras hormigonadas y otras soluciones con escasa capacidad de naturalización. Se priorizarán técnicas de ingeniería paisajística, como mantas orgánicas, fajinas, entramados de madera, plantaciones en barrera, muros verdes y escolleras naturalizadas.

1.6.5. Protección de las aguas, permeabilidad y drenaje

El Proyecto Básico establece como criterio de ordenación la maximización de la superficie permeable y la minimización de la impermeabilización derivada de la urbanización. Este criterio se aplicará especialmente a la plaza, los itinerarios peatonales, los aparcamientos y los espacios libres.

La existencia de garajes bajo rasante no impedirá la implantación de vegetación sobre la plaza. El Proyecto Ejecutivo y el Proyecto de Urbanización garantizarán un espesor suficiente de sustrato, espacio para el desarrollo radicular, drenaje adecuado y compatibilidad con las infraestructuras de servicios.

La actuación incorporará sistemas urbanos de drenaje sostenible. El Proyecto de Urbanización evaluará y concretará la combinación más adecuada de pavimentos permeables, cubiertas vegetales, cunetas verdes, franjas filtrantes, jardines de lluvia, zanjas de infiltración, drenes, depósitos de retención y tanques de tormenta, justificando su eficacia, mantenimiento y adaptación a la topografía y a las características geotécnicas del terreno.

El dimensionamiento de las obras de drenaje tendrá en cuenta las isomáximas de precipitación de 250 mm diarios para un periodo de retorno de 500 años y los correspondientes caudales de cálculo. Esta previsión permitirá adaptar la actuación al incremento de episodios de precipitación intensa asociado al cambio climático.

El ámbito dispondrá de redes independientes para las aguas pluviales y residuales. Antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización se acreditará, mediante los correspondientes informes del organismo de cuenca y de la entidad gestora, la suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para asumir las nuevas demandas.

Durante las obras se adoptarán medidas para impedir el aporte de tierras, sólidos en suspensión o contaminantes al medio hídrico. Cuando resulte necesario se dispondrán barreras de sedimentación y filtrado, balsas de decantación u otras medidas equivalentes, que se incorporarán al presupuesto y al programa de vigilancia ambiental.

1.6.6. Infraestructura verde, adaptación climática y riesgos ambientales

El Proyecto Básico ratifica los espacios libres y el arbolado como infraestructura verde funcional. La vegetación no tendrá una finalidad exclusivamente ornamental, sino que contribuirá a mejorar la infiltración, reducir el efecto de isla de calor, proporcionar sombra, generar refugios climáticos y reforzar la integración del nuevo barrio en el paisaje.

El principal riesgo climático identificado para Potzuaga-Gaina es el aumento de la frecuencia e intensidad de las olas de calor. La plaza, los itinerarios y las zonas de estancia incorporarán arbolado de sombra, superficies de baja absorción térmica y espacios climáticamente confortables, accesibles para personas mayores, menores y personas con movilidad reducida.

No constan en el ámbito parcelas incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes. No obstante, si durante los movimientos de tierra se detectaran indicios de contaminación, se suspenderán los trabajos en la zona afectada y se comunicará inmediatamente la circunstancia al órgano ambiental competente.

El ámbito no presenta riesgo directo de incendio forestal, pero limita con una parcela cartografiada con riesgo muy alto. El Proyecto de Urbanización y los proyectos edificatorios que se incorporen al Proyecto de Ejecución de Actuación prioritaria incorporarán esta circunstancia al diseño de los bordes, accesos y vegetación y garantizarán las condiciones de intervención de los servicios de emergencia. Los proyectos cumplirán asimismo la normativa sismorresistente aplicable.

La documentación del Proyecto de ejecución identificará las explotaciones agrarias que, en su caso, se encuentren efectivamente vinculadas a los terrenos afectados, valorará las afecciones y establecerá las medidas preventivas, correctoras o compensatorias necesarias.

1.6.7. Sostenibilidad energética, movilidad y alumbrado

Los edificios se diseñarán con criterios de máxima eficiencia energética y con el objetivo de alcanzar consumos energéticos casi nulos. Los proyectos edificatorios estudiarán la implantación de instalaciones de energía renovable, especialmente sistemas solares en cubiertas o espacios compatibles, garantizando su adecuada integración paisajística.

El Proyecto Ejecutivo incorporará el estudio de sostenibilidad energética exigible, que evaluará la adaptación a las obligaciones legales, la implantación de energías renovables, las alternativas al vehículo privado, la movilidad no motorizada y los niveles y tiempos de funcionamiento del alumbrado exterior.

La urbanización preverá estaciones de recarga para vehículos eléctricos y espacios seguros y accesibles para el estacionamiento de bicicletas. Las parcelas residenciales incorporarán cuartos para bicicletas conectados con los portales mediante recorridos directos, accesibles y compatibles con su utilización cotidiana.

El alumbrado exterior será altamente eficiente y se ajustará a las necesidades reales de cada espacio. Se utilizará luz blanca neutra o cálida, de baja intensidad en los puntos inferiores y dirigida hacia el suelo mediante luminarias con apantallamiento horizontal. Se evitará la contaminación lumínica nocturna, sin menoscabar la seguridad y legibilidad de los recorridos peatonales, la plaza y el Camino de Santiago.

El estudio de impacto acústico incorporado al planeamiento concluye que los niveles previstos, tanto en la situación actual como en el escenario futuro, se mantienen por debajo de los objetivos de calidad acústica aplicables durante los periodos diurno, vespertino y nocturno, y que se cumplen igualmente los objetivos correspondientes al ambiente interior de las edificaciones. Los proyectos de ejecución preservarán estas condiciones y establecerán medidas específicas para limitar el ruido, el polvo y las molestias durante las obras.

1.6.8. Camino de Santiago y patrimonio cultural

El sistema general viario que atraviesa el ámbito forma parte del Camino de Santiago de la Costa, declarado Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. El desarrollo de la actuación se ajustará al Decreto 66/2022, de 24 de mayo, y a la restante normativa de patrimonio cultural.

El Proyecto Básico consolida el trazado del Camino de Santiago y establece como condición de su desarrollo la ejecución de una ruta real, físicamente reconocible, practicable, continua y segura para las personas peregrinas, tanto a pie como en bicicleta o a caballo. El Proyecto de Urbanización concretará su sección, pavimentación, señalización, iluminación y relación con los cruces viarios.

Se prestará especial atención a la transición entre el tramo de carácter viario o rural y su incorporación al nuevo entorno urbano. Se evitarán discontinuidades, estrechamientos, obstáculos y conflictos con el tráfico motorizado, garantizando una reserva de espacio suficiente y una lectura unitaria del recorrido protegido.

1.6.9. Accesibilidad universal y conexión con el núcleo urbano

La accesibilidad universal constituye una determinación estructurante del Proyecto Básico. La actuación incorpora la reordenación de los encuentros de las calles Herrerieta, Akerregi, Errueta y Sahatsaga, la mejora del acceso al cementerio, nuevas aceras e itinerarios peatonales y la implantación de un ascensor público.

El ascensor conectará el nuevo desarrollo con la parte alta del municipio y reducirá las barreras derivadas de la pendiente. Su localización, conexiones, condiciones básicas de funcionamiento y relación con la plaza, las viviendas protegidas, el equipamiento, el cementerio y el resto de la trama urbana se concretarán en el Proyecto Ejecutivo.

Los itinerarios accesibles dispondrán de pendientes adecuadas, zonas de descanso, pavimentos antideslizantes, anchuras suficientes, señalización comprensible, iluminación continua y pasamanos u otros elementos de apoyo cuando sean necesarios. Su diseño permitirá el tránsito autónomo de personas usuarias de sillas de ruedas, personas con movilidad reducida, personas mayores y personas acompañadas de cochecitos infantiles.

La accesibilidad no se limita al cumplimiento de las condiciones interiores de los edificios, sino que se configura como una cualidad integral del nuevo espacio urbano. Esta determinación resulta esencial para que las viviendas puedan atender efectivamente a personas mayores, personas con discapacidad, personas cuidadoras y unidades convivenciales que actualmente residen en edificios sin ascensor.

En definitiva, el presente Proyecto Básico configura Potzuaga-Gaina como una actuación residencial prioritaria compacta, accesible y dotada de una elevada

proporción de vivienda protegida. La mayor intensidad edificatoria se equilibra mediante una dotación relevante de espacios libres y equipamientos, la creación de una centralidad de barrio, la maximización de la permeabilidad, la incorporación de infraestructura verde y la mejora de las conexiones peatonales.

Estas determinaciones constituyen las condiciones básicas y vinculantes para la posterior redacción del Proyecto Ejecutivo, del Proyecto de Urbanización y de los proyectos edificatorios, que deberán concretarlas técnica y económicamente sin reducir su alcance ambiental, paisajístico, social o funcional.

Finalmente, indicar que se ratifica la zonificación contenida en la modificación de NNSS, que se recoge en el siguiente cuadro.

Elemento	Parámetro	Destino
Zona global A.2/XVIII	26.080 m ²	Residencial de edificación abierta
Sistema general viario E.1/XVIII	1.675 m ²	Sistema general de comunicaciones
Sistema general espacios libres F.20.1	1.734 m ²	Mirador/espacio libre estratégico junto al cementerio
Parcela a.20.1	15.825 m ² (t) sobre rasante + 13.040 m ² (t) bajo rasante	VPPS, VPPT, terciario y dotaciones vinculadas
Parcela a.20.2	3.450 m ² (t) sobre rasante + 1.808 m ² (t) bajo rasante	Residencial libre
Parcela a.20.3	1.725 m ² (t) sobre rasante + 782 m ² (t) bajo rasante	Residencial libre
Parcela g.00.1	841 m ² de suelo	Equipamiento
Local de equipamiento	300 m ² (t)	Equipamiento público en planta baja

2. Las especificaciones de la zonificación y de la edificación, identificando las ordenanzas de aplicación supletoria.

El presente Proyecto Básico de Actuación Prioritaria asume la clasificación, la calificación global y pormenorizada y los parámetros de edificación establecidos por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria relativa al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina», aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 17 de marzo de 2026.

El Proyecto Básico no introduce modificaciones en la delimitación del ámbito, la distribución básica de usos, la edificabilidad urbanística ni los perfiles máximos aprobados. Sus determinaciones se dirigen a ordenar su ejecución prioritaria, establecer las condiciones básicas que deberán respetar el Proyecto Ejecutivo, que incluirá el Proyecto de Urbanización, el proyecto de reparcelación y los proyectos edificatorios e identificar el régimen urbanístico aplicable con carácter directo y supletorio.

2.1. Jerarquía y orden de aplicación de las determinaciones urbanísticas

Las condiciones de zonificación, uso y edificación del ámbito se regirán conforme al siguiente orden de aplicación:

- Con carácter directo y preferente, por la Norma Urbanística Particular del ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina» contenida en la Modificación de las Normas Subsidiarias, por sus gráficos normativos y por los planos de ordenación, especialmente los relativos a la zonificación pormenorizada, las condiciones de edificación, las alineaciones, rasantes, servidumbres y condiciones de gestión.
- Por las determinaciones del presente Proyecto Básico de Actuación Prioritaria y, posteriormente, del Proyecto Ejecutivo, dentro de los límites de reajuste admitidos por la legislación aplicable y siempre que no se alteren los fines de la ordenación estructural ni las determinaciones vinculantes del planeamiento definitivamente aprobado.
- Con carácter supletorio, en todo aquello que no haya sido regulado de manera específica por la Modificación de las Normas Subsidiarias o por los instrumentos de actuación prioritaria, por las Normas Urbanísticas Generales del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Getaria de 2008 y por el régimen general previsto en ellas para cada zona global y tipología de subzona pormenorizada.
- Por la normativa sectorial de obligado cumplimiento en materia de vivienda protegida, habitabilidad, accesibilidad universal, edificación, seguridad contra incendios, eficiencia energética, protección acústica, medio ambiente, paisaje, aguas, costas, patrimonio cultural e infraestructuras de servicios.

En caso de contradicción, las determinaciones específicas de la Norma Urbanística Particular de Potzuaga-Gaina y sus gráficos normativos prevalecerán sobre las condiciones generales de las Normas Subsidiarias. La normativa general operará exclusivamente de manera complementaria, sin que su aplicación pueda reducir la edificabilidad protegida, alterar los usos asignados, incrementar los perfiles máximos o contradecir las medidas ambientales vinculantes.

2.2. Clasificación y delimitación

El ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina» tiene una superficie total de 29.489 m² y está clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

La delimitación aprobada incorpora el reajuste de su límite occidental para adaptarlo a la traza efectiva del camino preexistente. El presente Proyecto Básico mantiene íntegramente esta delimitación y considera la totalidad de los terrenos como una actuación integrada, sin perjuicio de su división posterior en dos o más unidades de ejecución mediante el instrumento correspondiente.

2.3. Zonificación global

La zonificación global del ámbito se estructura en una zona predominantemente residencial y dos sistemas generales:

Zona global	Superficie	Calificación y función
A.2/XVIII	26.080 m ²	Zona residencial de edificación abierta
E.1/XVIII	1.675 m ²	Sistema general de comunicaciones
Sistema general de espacios libres	1.734 m ²	Espacio libre general y mirador estratégico junto al cementerio
TOTAL	29.489 m ²	—

La zona A.2/XVIII se regirá directamente por las condiciones establecidas en la Norma Particular de Potzuaga-Gaina y, supletoriamente, por el régimen general de las zonas globales A.2 «Residencial de edificación abierta» de las Normas Subsidiarias.

La zona destinada al sistema general de comunicaciones se corresponde con la parcela pormenorizada e.11.1 y se regirá supletoriamente por las condiciones generales establecidas para los sistemas generales viarios y de comunicaciones.

El sistema general de espacios libres se corresponde con la parcela pormenorizada f.20.1. Aunque la Norma Particular contiene una referencia literal a la denominación «E.1/XVIII» al identificar este sistema, su naturaleza, destino y régimen se determinan inequívocamente por la calificación como sistema general de espacios libres, por el código pormenorizado f.20.1 y por la documentación gráfica. Por tanto, dicha referencia deberá interpretarse sistemáticamente conforme a su destino efectivo como espacio libre general, sin que pueda atribuírsele un uso viario.

2.4. Edificabilidad y régimen de usos de la zona residencial

La zona residencial A.2/XVIII dispone de una edificabilidad urbanística total sobre rasante de 21.000 m²(t), con un índice zonal orientativo de 0,805 m²(t)/m².

Su distribución vinculante por usos y regímenes es la siguiente:

Uso y régimen	Edificabilidad	Condición
Vivienda de protección pública social	11.385 m ² (t)	Mínima
Vivienda de protección pública tasada	4.140 m ² (t)	Mínima
Vivienda de promoción libre	5.175 m ² (t)	Máxima
Uso terciario	300 m ² (t)	Mínima
TOTAL SOBRE RASANTE	21.000 m ² (t)	—

Las viviendas tasadas estarán sujetas al límite de precio establecido por el planeamiento, equivalente a un máximo de 1,4 veces el módulo aplicable.

La edificabilidad bajo rasante destinada a garajes y usos auxiliares se sitúa entre un mínimo de 9.110 m²(t) y un máximo de 15.630 m²(t). El Proyecto Ejecutivo concretará la superficie finalmente materializada dentro de estos límites, atendiendo a las necesidades reales de aparcamiento, instalaciones, trasteros y cuartos de bicicletas y evitando una excavación superior a la estrictamente necesaria.

El uso global residencial admite los usos complementarios y auxiliares establecidos en las Normas Subsidiarias para las zonas A.2, siempre que resulten compatibles con la ordenación pormenorizada. En particular, se autorizan usos terciarios de proximidad en

planta baja, equipamientos públicos, garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, aparcamientos de bicicletas y restantes usos auxiliares de las viviendas.

2.5. Zonificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está definida por la Modificación de las Normas Subsidiarias y se reproduce en el presente Proyecto Básico. Comprende tres parcelas residenciales, dos parcelas de viario local, tres parcelas de espacios libres, una parcela de equipamiento y el sistema general viario.

Parcela	Superficie	Tipología y destino
a.20.1	6.839 m ²	Parcela residencial de edificación abierta destinada a vivienda de protección social y tasada, usos terciarios y usos auxiliares
a.20.2	1.988 m ²	Parcela residencial de edificación abierta destinada a vivienda libre
a.20.3	902 m ²	Parcela residencial de edificación abierta destinada a vivienda libre
e.11.1	1.675 m ²	Sistema general viario
e.12.1	6.557 m ²	Calles Akerregi, trasera de Akerregi, Herrerieta y Sahatsaga
e.12.2	3.320 m ²	Calle Sahatsaga y acceso al cementerio
f.20.1	1.734 m ²	Sistema general de espacios libres
f.20.2	4.389 m ²	Parque y espacios libres en torno a la nueva plaza
f.20.3	1.244 m ²	Espacio libre junto a la cuesta de Lormendi
g.00.1	841 m ²	Parcela de equipamiento público
TOTAL	29.489 m ²	—

Las parcelas podrán subdividirse mediante el proyecto de reparcelación, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 200 m², respeten las alineaciones y condiciones gráficas y no alteren la distribución de la edificabilidad protegida y libre ni las dotaciones públicas.

Las subdivisiones no podrán generar parcelas inedificables, dificultar la ejecución coordinada de la urbanización, impedir la mezcla de vivienda social y tasada o trasladar de manera injustificada cargas ambientales, dotacionales o de urbanización entre unidades de ejecución.

2.6. Condiciones de las parcelas residenciales

A. Parcela a.20.1

La parcela a.20.1 se destina a la materialización de la totalidad de la vivienda protegida y de la edificabilidad terciaria:

Uso	Edificabilidad
Vivienda de protección pública social	11.385 m ² (t)
Vivienda de protección pública tasada	4.140 m ² (t)
Uso terciario en planta baja	300 m ² (t)
TOTAL URBANÍSTICO SOBRE RASANTE	15.825 m ² (t)
Edificabilidad asignada bajo rasante	13.040 m ² (t)

La parcela dispone, además, de 300 m²(t) de edificabilidad física destinada a un local de equipamiento público. Esta superficie no podrá ser absorbida por los usos residenciales, terciarios o auxiliares y deberá entregarse al Ayuntamiento en las condiciones establecidas por los instrumentos de gestión.

Sobre una parte de la parcela se ordena una plaza sometida a servidumbre de uso público. Bajo ella podrán disponerse garajes, siempre que la solución constructiva garantice una altura y un espesor de sustrato suficientes para implantar vegetación, arbolado, sistemas de drenaje sostenible e infraestructuras urbanas.

La concentración de las viviendas protegidas en esta parcela no podrá dar lugar a una calidad arquitectónica, constructiva, ambiental o dotacional inferior a la de las viviendas libres. El Proyecto Ejecutivo favorecerá la mezcla entre vivienda social y vivienda tasada y garantizará la integración de los edificios con la plaza, el equipamiento, los usos terciarios y los principales itinerarios accesibles.

B. Parcela a.20.2

La parcela a.20.2 se destina a vivienda de promoción libre y dispone de:
 3.450 m²(t) de edificabilidad residencial sobre rasante.
 1.808 m²(t) de edificabilidad bajo rasante destinada a garajes y usos auxiliares.

C. Parcela a.20.3

La parcela a.20.3 se destina a vivienda de promoción libre y dispone de:
 1.725 m²(t) de edificabilidad residencial sobre rasante.
 782 m²(t) de edificabilidad bajo rasante destinada a garajes y usos auxiliares.

2.7. Parámetros reguladores de la edificación residencial

La forma de la edificación se ajustará a los siguientes parámetros básicos:

Parámetro	Determinación
Tipología	Bloque residencial de edificación abierta
Perfil máximo	IV plantas más ático sobre un máximo de dos plantas bajo rasante
Altura máxima	13,50 m, sin incluir la altura adicional del ático
Altura adicional del ático	Hasta 3,00 m, conforme a los gráficos normativos
Parcela mínima	200 m ²
Alineaciones y ocupación	Las determinadas en los gráficos de cada parcela y en el plano II.4
Accesos a garajes	Localización orientativa, susceptible de concreción técnica
Uso bajo rasante	Garajes y usos auxiliares
Uso terciario	En planta baja de la parcela a.20.1
Equipamiento público	Local de 300 m ² (t) y parcela g.00.1

El perfil y la altura establecidos tienen carácter máximo. El Proyecto Ejecutivo podrá escalonar o modular los volúmenes, introducir retranqueos o reducir parcialmente la altura cuando ello resulte necesario para adaptarse a la topografía, mejorar la relación con el cementerio, reducir el impacto visual o cumplir las condiciones ambientales, siempre que se mantengan la viabilidad de la actuación y los objetivos de vivienda protegida.

Las alineaciones, rasantes, vuelos, fondos, ocupaciones y condiciones de las plantas de ático se regirán directamente por los gráficos normativos correspondientes a las parcelas a.20.1, a.20.2 y a.20.3 y por el plano II.4. Los ajustes que se introduzcan en fases posteriores deberán respetar la configuración básica aprobada y no podrán incrementar la edificabilidad o el perfil máximo.

La localización de los vados y accesos a garajes representada en el planeamiento es orientativa. El Proyecto Ejecutivo podrá concretarla atendiendo a la seguridad vial, la accesibilidad peatonal, la pendiente, la funcionalidad de los garajes y la reducción de interferencias con la plaza y el Camino de Santiago.

2.8. Condiciones de las plantas bajas y bajo rasante

Los 300 m²(t) de uso terciario se localizarán en la planta baja de la parcela a.20.1, vinculados preferentemente al frente de la plaza. Su destino principal será el de comercio, servicios y actividades de proximidad compatibles con el uso residencial.

Parte de esta superficie podrá destinarse a portales, cuartos de bicicletas, cuartos de instalaciones, trasteros, rampas y accesos a los garajes cuando resulte necesario para el correcto funcionamiento de la edificación. Esta posibilidad no permitirá reducir ni ocupar la edificabilidad física de 300 m²(t) destinada al equipamiento público.

Las plantas bajo rasante se destinarán a garajes, trasteros, instalaciones y otros usos auxiliares. Su diseño minimizará los movimientos de tierras y la afección a la topografía, garantizará la adecuada ventilación y evacuación y permitirá la implantación de vegetación y arbolado sobre los espacios de uso público situados encima.

La definición de las plantas baja, semisótano y sótano, así como el cómputo de la edificabilidad, se ajustará supletoriamente a las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias de Getaria, en particular a sus reglas generales de medición y cómputo y a la definición de las plantas de edificación.

2.9. Parcelas dotacionales

La parcela g.00.1, de 841 m², se destina a equipamiento público y dispone de una edificabilidad física máxima de 1 m²(t)/m² sobre rasante y 0,66 m²(t)/m² bajo rasante. Su uso concreto se determinará por el Ayuntamiento dentro de los admitidos por el régimen general de equipamientos comunitarios.

El local de equipamiento público de 300 m²(t) se situará en planta baja y se integrará en el entorno de la plaza. Será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento con su estructura y cerramientos ejecutados, en los términos que establezcan el Proyecto Ejecutivo y los instrumentos de gestión.

Las parcelas e.11.1, e.12.1 y e.12.2 se destinarán al sistema general viario y al viario local, incluyendo calzadas, aceras, aparcamientos, itinerarios accesibles, arbolado e infraestructuras de servicios.

Las parcelas f.20.1, f.20.2 y f.20.3 se destinarán a espacios libres públicos. Su urbanización priorizará la permeabilidad, la vegetación autóctona, el arbolado de sombra, los sistemas de drenaje sostenible, la accesibilidad y la creación de zonas de estancia y refugio climático.

2.10. Condiciones superpuestas

Las anteriores condiciones de zonificación y edificación se aplicarán conjuntamente con los siguientes condicionantes:

- La inclusión del ámbito en la zona de influencia de 500 metros del dominio público marítimo-terrestre, con sujeción a las condiciones de la legislación de costas.
- Su consideración como zona acústica residencial, conforme a la zonificación reflejada en el plano II.7 y a los objetivos de calidad acústica aplicables.
- La protección del trazado del Camino de Santiago de la Costa, declarado Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental, conforme al Decreto 66/2022, de 24 de mayo.
- Las medidas protectoras, correctoras y de integración paisajística y el programa de vigilancia ambiental incorporados al planeamiento, que tienen carácter normativo y vinculante.
- La obligación de respetar la integración paisajística, especialmente en el entorno del cementerio, así como de maximizar la permeabilidad, implantar drenaje sostenible y garantizar un refugio climático.
- La supresión de las barreras urbanísticas y la ejecución del ascensor público y de los itinerarios accesibles previstos.
- Las chabolas existentes se consideran disconformes con la ordenación urbanística y deberán ser objeto del tratamiento jurídico e indemnizatorio que proceda en los instrumentos de gestión y ejecución.

2.11. Ordenanzas y normativa de aplicación supletoria

En lo no regulado expresamente por la Norma Particular de Potzuaga-Gaina, serán de aplicación supletoria las siguientes determinaciones de las Normas Subsidiarias de Getaria:

- El régimen general de las zonas globales A.2 «Residencial de edificación abierta».
- El régimen de las parcelas pormenorizadas a.20 «Residencial de edificación abierta».
- El régimen de las parcelas e.11 correspondientes al sistema general viario.
- El régimen de las parcelas e.12 «Calles y vías urbanas».
- El régimen de las parcelas f.20 «Espacios libres».
- El régimen de las parcelas g.00 destinadas a equipamiento comunitario.

Las Normas Urbanísticas Generales relativas a la definición y cómputo de las plantas de sótano, semisótano, planta baja, plantas altas y áticos; medición de la altura; cómputo de la edificabilidad; condiciones de los vuelos y cubiertas; alineaciones y rasantes; habitabilidad; accesibilidad; seguridad; tratamiento exterior de fachadas; patios; portales; garajes; instalaciones y condiciones generales de uso.

En particular, resultarán de aplicación supletoria las reglas generales de las Normas Subsidiarias sobre definición de las plantas de edificación, condiciones del uso residencial, tamaño y programa de las viviendas, accesibilidad de los portales, condiciones de privacidad y seguridad y tratamiento exterior de las edificaciones. No obstante, para las viviendas sometidas a protección pública prevalecerán las condiciones técnicas y de diseño establecidas por su normativa específica cuando sean más exigentes.

La aplicación supletoria de las Normas Subsidiarias no podrá:

- Alterar la distribución de la edificabilidad entre vivienda social, vivienda tasada, vivienda libre y uso terciario.
- Incrementar los perfiles, alturas, ocupaciones o edificabilidades máximas aprobadas.
- Reducir las superficies dotacionales o la servidumbre de uso público de la plaza.
- Autorizar usos incompatibles con el carácter residencial del ámbito.
- Contradecir los gráficos normativos o las medidas ambientales vinculantes.
- Reducir las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética o calidad constructiva exigidas por la normativa sectorial.

2.12. Normativa sectorial complementaria

Sin perjuicio del régimen urbanístico anterior, los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir directamente la normativa sectorial vigente, entre otra, en materia de:

- Vivienda de protección social y vivienda tasada.
- Diseño y condiciones técnicas de las viviendas protegidas.
- Habitabilidad de viviendas y alojamientos.
- Accesibilidad universal y no discriminación.
- Código Técnico de la Edificación.
- Seguridad estructural, protección contra incendios y seguridad de utilización.
- Eficiencia energética e implantación de energías renovables.
- Protección frente al ruido.
- Evaluación y protección ambiental.

- Sostenibilidad energética y cambio climático.
- Aguas, abastecimiento, saneamiento y vertidos.
- Protección del dominio público marítimo-terrestre.
- Patrimonio cultural y Camino de Santiago.
- Gestión de residuos de construcción y demolición.
- Infraestructuras eléctricas, telecomunicaciones y estaciones de recarga.

También serán aplicables las ordenanzas y reglamentos municipales y supramunicipales reguladores de las redes de servicios, en especial la ordenanza de la red de baja y el reglamento de vertidos a colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

2.13. Determinación final

Las especificaciones recogidas en este apartado constituyen el marco básico y vinculante para la posterior redacción del Proyecto Ejecutivo, que contendrá el Proyecto de Urbanización, los proyectos de reparcelación y los proyectos edificatorios.

Estos instrumentos podrán concretar las soluciones arquitectónicas, la distribución de los edificios, los accesos a garajes, la disposición de las instalaciones y el tratamiento de los espacios libres, pero no podrán modificar la estructura básica de la zonificación, la distribución de la edificabilidad por regímenes, las dotaciones públicas, la protección del Camino de Santiago ni las condiciones ambientales y paisajísticas impuestas por el planeamiento.

3. Las especificaciones de la obra de urbanización y estimación de su presupuesto.

3.1. Adecuación al régimen introducido por la Ley 6/2025

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria relativa al ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina» fue redactada y tramitada inicialmente bajo la vigencia de la redacción originaria de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Por esta razón, algunos de sus documentos remitían la programación, la delimitación de las unidades de ejecución, la determinación del sistema de actuación y la concreción de las obras de urbanización a la posterior aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Sin embargo, cuando la Modificación todavía se encontraba pendiente de aprobación definitiva, entró en vigor la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco de 29 de diciembre de 2025 y vigente desde el 30 de diciembre de 2025.

La Ley 6/2025 derogó la sección octava del capítulo I del título V de la Ley 2/2006 y los artículos que regulaban el Programa de Actuación Urbanizadora como instrumento autónomo. Asimismo, sustituyó, modificó o suprimió las referencias a dicho instrumento contenidas en los artículos 22, 25, 41, 48, 138, 149, 150, 151, 159, 160, 166 a 174, 185, 187, 190 y 235, entre otros preceptos. En función de su contexto, tales referencias deben entenderse actualmente realizadas a la ejecución de la actuación, a la unidad de ejecución, a su delimitación o al establecimiento del sistema de actuación.

La reforma no se limita a suprimir aquel instrumento, sino que redistribuye sus contenidos. La exposición de motivos de la Ley 6/2025 señala que la tramitación autónoma del

Programa de Actuación Urbanizadora prolongaba los procedimientos sin aportar ventajas adicionales y que sus determinaciones pasan a integrarse en la ordenación pormenorizada y, en las actuaciones prioritarias, en el proyecto de actuación correspondiente.

En particular, el nuevo artículo 2 bis de la Ley 2/2006 configura el Proyecto Básico de Actuación Prioritaria como el instrumento que debe contener:

- Las especificaciones de la zonificación y de la edificación.
- Las especificaciones de las obras de urbanización y la estimación de su presupuesto.
- El estudio de viabilidad económica.
- El calendario de ejecución de las obras.
- Los compromisos y garantías de cumplimiento.
- La adjudicación de las parcelas resultantes y la cuenta de liquidación.

Posteriormente, el Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria incorporará el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, colocando los terrenos en condiciones de ejecución directa, sin necesidad de aprobar instrumentos urbanísticos intermedios. El procedimiento de aprobación de ambas ediciones del proyecto se regula en el nuevo artículo 94 bis de la Ley 2/2006.

Por consiguiente, las referencias contenidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias a la futura aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora deben interpretarse de conformidad con la legislación actualmente vigente. Tales referencias no imponen la tramitación de un instrumento derogado, sino que remiten materialmente a unas funciones que deberán ser asumidas por el Proyecto Básico, por el Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria, por el Proyecto de Urbanización y por el Proyecto de Reparcelación, así como, cuando resulte necesario, por el procedimiento de delimitación o modificación de las unidades de ejecución y de determinación del sistema de actuación previsto en el artículo 145 de la Ley 2/2006.

La aplicación de la Ley 6/2025 resulta obligada porque este Proyecto Básico se formula con posterioridad a su entrada en vigor. La Modificación de las Normas Subsidiarias constituye el antecedente de planeamiento que determina la ordenación urbanística del ámbito, pero los actos posteriores de gestión y ejecución deben ajustarse al régimen jurídico vigente en el momento de su tramitación. No existe una disposición transitoria que mantenga la exigencia de aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora para los ámbitos cuyo planeamiento estuviera en tramitación.

En consecuencia, se eliminan del presente Proyecto Básico todas las referencias al Programa de Actuación Urbanizadora como instrumento posterior o presupuesto necesario para la ejecución. Las determinaciones sobre fases, unidades de ejecución, sistema de actuación, obras, costes, plazos, compromisos y garantías se incorporan directamente al proyecto de actuación prioritaria, sin perjuicio de su concreción técnica en el Proyecto Ejecutivo.

3.2. Objeto y alcance de las obras de urbanización

El presente Proyecto Básico de Actuación Prioritaria define las características generales, el alcance y las condiciones básicas de las obras de urbanización necesarias para ejecutar la ordenación del ámbito «AU XVIII Potzuaga-Gaina». Su concreción técnica,

medición y valoración definitiva corresponderá al Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria, que incorporará el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las obras comprenderán todas las actuaciones necesarias para transformar los terrenos, dotarlos de la condición de solares, ejecutar las dotaciones públicas y garantizar la correcta integración del nuevo desarrollo en la trama urbana de Getaria. Incluirán también la transformación o reurbanización del viario preexistente que resulte necesaria, la implantación de las infraestructuras de servicios urbanos y la ejecución de las medidas ambientales, paisajísticas, energéticas y de accesibilidad establecidas por la Modificación de las Normas Subsidiarias, por el Documento Ambiental Estratégico y por el Informe Ambiental Estratégico.

Estas determinaciones ambientales tienen carácter normativo, preceptivo y vinculante. Por ello, no constituyen recomendaciones susceptibles de ser omitidas por razones de oportunidad, sino condiciones de la ejecución urbanística que deberán incorporarse a las mediciones, unidades de obra y presupuesto del Proyecto de Urbanización. De acuerdo a lo que consta en el Informe Ambiental Estratégico de la modificación de las NNSS de Getaria referida al ámbito «A.U. XVIII Potzuaga-Gaina»: *el o los proyectos de urbanización que se planteen en el ámbito deberán de ser sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada al darse las circunstancias establecidas en el artículo 7.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, según la letra b) del grupo 7 de su anexo II, y las circunstancias establecidas en el artículo 76.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental, en su relación con el apartado 7.b del Grupo E.7 de su anexo II.E.*

El Proyecto Ejecutivo podrá introducir los ajustes técnicos necesarios para coordinar la urbanización con la reparcelación y con los proyectos edificatorios, siempre que no se modifique la estructura básica de la ordenación, la distribución de la edificabilidad por regímenes, las dotaciones públicas, los perfiles máximos, las condiciones de accesibilidad ni las medidas ambientales vinculantes.

3.3. Alcance material de las obras

A. Movimientos de tierras y preparación del terreno

Se ejecutarán las excavaciones, rellenos, explanaciones, desmontes, terraplenes y obras de contención imprescindibles para materializar las rasantes del viario, las plataformas edificatorias, la plaza y los espacios libres. Los movimientos de tierras se limitarán a los estrictamente necesarios. Previamente se retirará selectivamente la capa superior de tierra vegetal y se acopiará para su posterior reutilización en la restauración de taludes, jardines, parques y espacios libres. Los excedentes y residuos se gestionarán conforme a la normativa sectorial.

B. Viario, movilidad y accesibilidad universal

Se ejecutará o reurbanizará el viario previsto, incluidas las calles Akerregi, Herrerieta y Sahatsaga, la trasera de Akerregi, el acceso al cementerio y sus encuentros y conexiones. Las obras comprenderán calzadas, aceras, aparcamientos, vados, pasos peatonales, señalización, arbolado y mobiliario urbano.

La conexión de las calles Herrerieta y Sahatsaga ya ejecutada no se integra en las cargas de urbanización, sin perjuicio de que sí tendrá esta consideración la obra de reajuste o reurbanización necesaria para adaptar su encuentro a la nueva ordenación.

La urbanización eliminará las barreras urbanísticas y garantizará itinerarios peatonales continuos, seguros y universalmente accesibles. Se incluye entre las cargas de urbanización la implantación del nuevo ascensor público, sus accesos, instalaciones auxiliares y conexión con los itinerarios accesibles.

C. Plaza y espacios libres públicos

En desarrollo de la parcela a.20.1 se ejecutará la urbanización superficial de la plaza sometida a servidumbre de uso público. Su solución constructiva será compatible con los garajes bajo rasante y garantizará un espesor de sustrato suficiente para el arbolado, la vegetación, el drenaje sostenible y las instalaciones urbanas.

Se urbanizarán las parcelas de espacios libres f.20.1, f.20.2 y f.20.3. Su tratamiento combinará superficies duras y blandas, zonas de estancia, arbolado de sombra, vegetación autóctona, mobiliario urbano y recorridos accesibles. El arbolado se dispondrá de forma que permita configurar, al menos, un refugio climático.

D. Abastecimiento, saneamiento y drenaje

Se ejecutarán las redes y acometidas necesarias para garantizar el abastecimiento. El informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa de 23 de julio de 2024 considera suficientes los recursos disponibles para atender una demanda estimada de 72.000 litros diarios, equivalente a un caudal medio de 0,83 l/s y a un caudal punta de 2,50 l/s. El Proyecto de Urbanización comprobará las cotas y presiones de servicio y preverá, cuando resulte necesario, los correspondientes grupos de presión.

La red de saneamiento será separativa. Las aguas fecales y pluviales se conducirán por redes independientes y no se permitirá la conexión a la red de fecales de aguas de drenaje, escorrentía u otras aguas que no procedan de la red de abastecimiento.

El Proyecto de Urbanización incorporará sistemas urbanos de drenaje sostenible y evaluará la utilización de pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, cunetas mejoradas, franjas filtrantes, zanjas de infiltración, drenes, tanques de tormenta y dispositivos de laminación. Para su dimensionamiento se tendrá en cuenta la precipitación de 250 mm/día correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.

E. Energía, alumbrado y telecomunicaciones

Las obras comprenderán el soterramiento de la línea eléctrica aérea, las redes de distribución y la implantación del nuevo centro de transformación. El alumbrado será de alta eficiencia energética y limitará la contaminación lumínica mediante luminarias dirigidas hacia el suelo, apantallamiento horizontal e iluminación blanca neutra o cálida.

También se ejecutarán las redes de telecomunicaciones, estaciones de recarga para vehículos eléctricos y espacios adecuados para el estacionamiento seguro de bicicletas.

F. Integración ambiental, paisajística y protección del Camino de Santiago

Las obras incorporarán las medidas previstas en el Estudio de Integración Paisajística, atendiendo especialmente a la relación con el cementerio, el Camino de Santiago y el borde rural. Los taludes deberán estabilizarse y revegetarse, priorizando soluciones de ingeniería paisajística y evitando, salvo justificación técnica, soluciones con escasa capacidad de naturalización.

El diseño de parques y jardines priorizará especies autóctonas y establecerá un protocolo de detección, control y erradicación de especies exóticas invasoras.

La urbanización conservará y mejorará la continuidad del Camino de Santiago de la Costa, garantizando un trazado practicable y seguro para las personas peregrinas a pie, en bicicleta o a caballo, con pavimentación, señalización e iluminación adecuadas.

3.4. Fases de urbanización y unidades de ejecución

La ejecución podrá organizarse en una o varias fases de urbanización, siempre que cada una disponga de autonomía técnica y funcional suficiente y garantice la ejecución acompañada de las viviendas de protección pública y de las viviendas libres. El calendario, las obras comunes, los ámbitos de urbanización vinculados a las parcelas edificables y las condiciones para la primera utilización de las edificaciones se concretarán definitivamente en el Proyecto Ejecutivo y en el Proyecto de Urbanización.

Cada fase deberá garantizar:

- La conexión efectiva con el viario y con las redes de servicios existentes.
- La accesibilidad universal y la seguridad de los itinerarios peatonales.
- El funcionamiento independiente o coordinado de las redes de abastecimiento, saneamiento y drenaje.
- La ejecución proporcional de las dotaciones y espacios libres.
- La continuidad del Camino de Santiago.
- La inexistencia de terrenos residuales que comprometan la seguridad, el paisaje o la calidad ambiental.
- La ejecución acompañada de las viviendas sociales, tasadas y libres.
- La distribución equitativa de los costes y cargas de urbanización.

La ejecución por fases no podrá utilizarse para diferir injustificadamente las obras necesarias para el acceso y funcionamiento de las viviendas protegidas ni para trasladar a fases posteriores las principales cargas dotacionales, ambientales, paisajísticas o de accesibilidad.

La delimitación de una o varias unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación se ajustarán a la ordenación definitivamente aprobada y a la legislación vigente. Si los terrenos sujetos a actuación integrada no hubieran quedado incluidos en una unidad de ejecución, resultará aplicable la disposición transitoria primera de la Ley 6/2025, esto es, el ámbito constituirá inicialmente una única unidad de ejecución, con sistema de cooperación, sin perjuicio de la modificación posterior de la delimitación o del sistema mediante el procedimiento del artículo 145 de la Ley 2/2006.

3.5. Evaluación y seguimiento ambiental

Antes de su aprobación, el Proyecto de Urbanización deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada previsto en la legislación ambiental. Incorporará un capítulo específico de medidas ambientales, con sus mediciones, precios, unidades de obra y presupuesto, e identificará a las personas o entidades responsables de su ejecución, mantenimiento y seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental controlará, al menos, los movimientos de tierras, la gestión de la tierra vegetal y de los residuos, las redes separativas y los sistemas de drenaje, la protección frente a arrastres, la revegetación, el control de especies invasoras, la integración de los taludes, la eficiencia del alumbrado, la protección del

Camino de Santiago y la ejecución de las medidas de accesibilidad y adaptación climática.

3.6. Estimación inicial del presupuesto

La estimación económica incorporada a la Modificación de las Normas Subsidiarias, referida a precios de marzo de 2025, comprende la urbanización de la totalidad del ámbito, las infraestructuras de servicios, el tratamiento del viario y de los espacios libres, el soterramiento de la línea eléctrica, el nuevo centro de transformación y el ascensor público.

Concepto	Criterio de valoración	Importe estimado
Movimientos de tierras correspondientes a la urbanización	Partida alzada	400.000 €
Urbanización superficial: pavimentos, superficies blandas, arbolado, drenaje, alumbrado y mobiliario	19.859 m ² x 200 €/m ²	3.971.800 €
Soterramiento de la línea eléctrica y nuevo centro de transformación	Partida alzada	400.000 €
Ascensor público	Partida alzada	250.000 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO		5.021.800 €
Gastos generales y beneficio industrial, 19 %		954.142 €
PRESUPUESTO ESTIMADO, SIN IVA		5.975.942 €

La estimación no incluye el IVA ni los honorarios correspondientes a la redacción del Proyecto Ejecutivo, del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación, de los proyectos edificatorios, de la dirección facultativa, de la coordinación de seguridad y salud, del control de calidad, de los estudios geotécnicos, de la evaluación ambiental, de la gestión de residuos, de la vigilancia ambiental y de las restantes asistencias técnicas necesarias.

Tampoco incluye las indemnizaciones, compensaciones o gastos de gestión que deban reconocerse en el Proyecto de Reparcelación, ni el coste de la conexión entre las calles Herrerieta y Sahatsaga ya ejecutada. Sí deberá incluirse el coste de la reurbanización o reajuste de su encuentro exigido por la nueva ordenación.

La cifra de 5.975.942 euros, sin IVA, se adopta como estimación inicial de referencia. El Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria deberá actualizarla a precios vigentes, completar las mediciones y desglosar expresamente:

- Las medidas ambientales y paisajísticas.
- Los sistemas urbanos de drenaje sostenible.
- Las obras de accesibilidad y el ascensor público.
- La protección y señalización del Camino de Santiago.
- Las medidas de revegetación y tratamiento de taludes.
- El arbolado y el refugio climático.
- Las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos.
- El programa de vigilancia ambiental.
- Las obras comunes y las correspondientes a cada fase de urbanización.

Las diferencias que resulten de dicha actualización formarán parte de las cargas de urbanización de la actuación, previa justificación de su necesidad, proporcionalidad y vinculación directa con la ejecución del ámbito.

4. Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Getaria referida al ámbito de Potzuaga-Gaina contiene, en su Documento 4, de marzo de 2025, un estudio de viabilidad económica y un informe de sostenibilidad económica elaborados de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas para el ámbito.

El Proyecto Básico de Actuación Prioritaria asume y ratifica íntegramente el contenido, las premisas, los parámetros, las valoraciones, los coeficientes de ponderación y las conclusiones del citado Documento 4. En consecuencia, dicho documento se considera incorporado al Proyecto Básico y su contenido se da aquí por reproducido, sin perjuicio de su exposición sistematizada y de la comprobación de que sus conclusiones continúan siendo válidas.

Esta actualización no constituye una nueva valoración que sustituya a la contenida en la Modificación de las NNSS. Su objeto es verificar que las determinaciones del Proyecto Básico no alteran las condiciones que sirvieron de fundamento al análisis económico aprobado por el planeamiento. En particular, se mantienen:

- La edificabilidad urbanística y su distribución por usos y regímenes de protección.
- La estimación del número y tamaño medio de las viviendas.
- Las superficies destinadas a garajes y usos auxiliares.
- Los valores de repercusión y los coeficientes de ponderación adoptados.
- La delimitación y superficie de las redes y dotaciones públicas.
- Las obras de urbanización previstas y su estimación económica.
- Las previsiones de costes de mantenimiento e ingresos municipales.

Por tanto, la actualización efectuada tiene carácter confirmatorio y ratifica la viabilidad económica de la actuación y la ausencia de un impacto negativo sobre la Hacienda municipal.

4.1. Premisas urbanísticas y económicas

La actuación establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 21.000 m²(t), de los cuales 300 m²(t) se destinan a usos terciarios y 20.700 m²(t) a usos residenciales.

La edificabilidad residencial permite ordenar aproximadamente 200 viviendas, con una superficie media estimada de 100 m²(t) y unos 75 m² útiles por vivienda, distribuidas del siguiente modo:

Uso y régimen	Edificabilidad	N.º estimado de viviendas
Vivienda de protección pública social -VPPS-	11.385 m ² (t)	110
Vivienda de protección pública tasada -VPPT-	4.140 m ² (t)	40
Vivienda libre -VL-	5.175 m ² (t)	50
Uso terciario	300 m ² (t)	—
TOTAL SOBRE RASANTE	21.000 m²(t)	200

Se prevén, asimismo, 9.110 m²(t) bajo rasante destinados a garajes y usos auxiliares de las viviendas, distribuidos de la siguiente manera:

Uso auxiliar	Edificabilidad
Garajes vinculados a VPPS	3.300 m ² (t)
Garajes vinculados a VPPT	1.200 m ² (t)
Garajes vinculados a viviendas libres	4.610 m ² (t)
TOTAL BAJO RASANTE CONSIDERADO	9.110 m²(t)

El Proyecto Básico ratifica estos parámetros, que constituyen la base del estudio económico. Su eventual concreción mediante mediciones más detalladas corresponderá al Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria, sin que ello altere las determinaciones estructurales ni las conclusiones generales del presente análisis.

4.2. Valores de repercusión y coeficientes de ponderación

La Modificación de las NNSS calculó los valores de repercusión del suelo urbanizado atendiendo al régimen económico de cada uso, a sus precios máximos o estimados de venta, a los costes de construcción y a la tipología edificatoria prevista.

En el caso de las viviendas protegidas se comprobaron, además, los límites máximos de repercusión establecidos por la normativa sectorial. Las viviendas tasadas se valoraron aplicando un precio de 2.400 €/m²(t), inferior al máximo considerado de 2.634,03 €/m²(t), y sus garajes y anejos se valoraron a 700 €/m²(t), frente al máximo considerado de 885 €/m²(t).

De acuerdo con dichas premisas, se ratifican los siguientes valores residuales y coeficientes de ponderación:

Uso y régimen económico	Valor residual estimado €/m ² (t)	Coefficiente de ponderación
VPPS	237,80	1,00
VPPT	654,28	2,75
Vivienda libre	982,85	4,00
Comercial	314,28	1,30
Garajes VPPS	88,72	0,37
Garajes VPPT	100,00	0,42
Garajes libres	146,42	0,60

Estos coeficientes tienen carácter estimativo y sirven para comprobar la viabilidad general de la ordenación, sin perjuicio de su concreción definitiva en el Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria y, en particular, en su documentación reparcelatoria.

La aplicación de los valores anteriores a las edificabilidades previstas determina el siguiente valor residual:

Uso	Cálculo m ² (t) x €/m ² (t)	Valor residual
VPPS	11.385 x 237,80	2.707.353 €
VPPT	4.140 x 654,28	2.708.719 €
Vivienda libre	5.175 x 982,85	5.086.248 €
Comercial	300 x 314,28	94.284 €
Garajes VPPS	3.300 x 88,72	292.776 €
Garajes VPPT	1.200 x 100,00	120.000 €
Garajes libres	4.610 x 146,42	674.996 €
VALOR RESIDUAL TOTAL		11.684.376 €

El Proyecto Básico ratifica este valor residual total y las premisas empleadas para su determinación.

4.3. Costes de urbanización

La estimación económica comprende la urbanización de la totalidad del ámbito, la implantación de las infraestructuras y acometidas necesarias, la pavimentación y el tratamiento de los espacios libres y zonas verdes, la mejora o sustitución de las redes de servicios, el soterramiento de la línea eléctrica, la instalación de un nuevo centro de transformación y la ejecución del ascensor público.

También comprende el tratamiento permeable de parte del suelo, las soluciones de drenaje, el arbolado, el alumbrado, el mobiliario urbano y las restantes medidas previstas por la ordenación.

No se incluye el coste de la conexión entre las calles Sahatsaga y Herrerieta ya ejecutada por el Ayuntamiento. Sí se incluye la reurbanización necesaria para adaptar el encuentro de ambas calles a la solución prevista por la nueva ordenación.

La estimación ratificada es la siguiente:

Actuación	Presupuesto de ejecución material
Movimientos de tierra correspondientes a la urbanización	400.000 €
Urbanización de superficie: 19.859 m ² x 200 €/m ²	3.971.800 €
Soterramiento de línea eléctrica y nuevo centro de transformación	400.000 €
Ascensor público	250.000 €
TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	5.021.800 €
TOTAL CONTRATA (INCLUIDO 19 % GG + BI)	5.975.942 €

A. Bases de cálculo de los honorarios y asistencias técnicas, y otros gastos de urbanización

Para las prestaciones vinculadas a la gestión y a la ejecución de la urbanización se adopta como base el presupuesto de ejecución material de 5.021.800 euros y, cuando así se indica, el presupuesto estimado de urbanización de 5.975.942 euros, ambos sin IVA. La redacción del Proyecto Básico de Actuación Prioritaria se valora mediante una cantidad fija de 9.000 euros.

Los porcentajes empleados no fijan el precio de futuras contrataciones. Son coeficientes prudenciales de predimensionamiento, adecuados al grado de definición propio del Proyecto Básico, que deberán sustituirse por mediciones, ofertas y adjudicaciones efectivas en el Proyecto Ejecutivo.

B. Estimación desglosada de honorarios y asistencias técnicas

La partida correspondiente al Proyecto Ejecutivo remunera únicamente la coordinación, integración, programación y tramitación del instrumento global. No incluye la redacción técnica del Proyecto de Urbanización ni del Proyecto de Reparcelación, que se valoran de forma separada, evitando así cualquier duplicidad.

Prestación técnica	Criterio estimativo	Importe estimado
Redacción del Proyecto Básico de Actuación Prioritaria	Cantidad fija	9.000 €
Redacción e integración del Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria	0,35 % del PEM de urbanización	17.576 €
Redacción del Proyecto de Urbanización	4,00 % del PEM de urbanización	200.872 €
Redacción del Proyecto de Reparcelación	1,50 % del presupuesto de urbanización	89.639 €
Dirección facultativa de las obras de urbanización	3,00 % del PEM de urbanización	150.654 €
Coordinación de seguridad y salud de las obras de urbanización	0,50 % del PEM de urbanización	25.109 €
Control de calidad de las obras de urbanización	1,00 % del PEM de urbanización	50.218 €
Estudios geotécnicos y caracterización del terreno	0,25 % del PEM de urbanización	12.555 €
Evaluación ambiental y documentación ambiental	0,40 % del PEM de urbanización	20.087 €
Estudios, planificación y seguimiento de la gestión de residuos de urbanización	0,30 % del PEM de urbanización	15.065 €
Programa y asistencia de vigilancia ambiental	0,40 % del PEM de urbanización	20.087 €
Restantes asistencias técnicas necesarias: topografía, servicios afectados, coordinación de compañías, accesibilidad, paisaje, energía e instalaciones urbanas, patrimonio y Camino de Santiago, pruebas y puesta en servicio de la urbanización	0,75 % del PEM de urbanización	37.664 €
TOTAL HONORARIOS, SIN IVA		648.526 €

C. Resumen económico y reglas de imputación

Concepto	Importe estimado
Presupuesto estimado de las obras de urbanización	5.975.942 €
Honorarios y asistencias técnicas	648.526 €
TOTAL INICIAL OBJETO DE ESTA ESTIMACIÓN, SIN IVA	6.624.468 €

El total anterior incorpora el presupuesto de las obras de urbanización y la estimación de los honorarios y asistencias técnicas exclusivamente vinculados al planeamiento ejecutivo, a la gestión urbanística y a la ejecución y control de la urbanización. Quedan fuera de esta estimación las obras de edificación y la totalidad de los honorarios y asistencias técnicas asociados a su proyecto, dirección o ejecución.

Quedan excluidos el IVA; las indemnizaciones, compensaciones y gastos de gestión que deban reconocerse en el Proyecto de Reparcelación; los costes financieros, registrales, notariales, tributarios y de comercialización; y el coste de la conexión entre las calles Herrerieta y Sahatsaga ya ejecutada. Sí se incluye la reurbanización o el reajuste de su encuentro que exija la nueva ordenación. El coste de redacción del Proyecto Básico de Actuación Prioritaria deberá reintegrarse al Ayuntamiento de Getaria.

El Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria actualizará todas las cifras a precios vigentes, completará las mediciones y justificará de forma diferenciada las medidas ambientales y paisajísticas, los sistemas urbanos de drenaje sostenible, las obras de accesibilidad y el ascensor público, la protección y señalización del Camino de Santiago, la revegetación y el tratamiento de taludes, el arbolado y el refugio climático, las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, el programa de vigilancia ambiental y las obras comunes y específicas de cada fase de urbanización.

Las diferencias que resulten de esa actualización se incorporarán al presupuesto definitivo y, cuando proceda legalmente, a las cargas de la actuación, previa justificación de su necesidad, proporcionalidad y vinculación directa con la ejecución del ámbito.

La estimación tiene el grado de aproximación propio de un Proyecto Básico. El presupuesto se concretará mediante las mediciones y precios descompuestos del Proyecto Ejecutivo y de su Proyecto de Urbanización, sin que esa posterior concreción desvirtúe la comprobación de viabilidad realizada en esta fase.

4.4. Viabilidad económica de la actuación

El coste total inicialmente estimado de la actuación, integrado por el presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización y por los honorarios y asistencias técnicas vinculados al planeamiento ejecutivo, la gestión urbanística y la ejecución y control de la urbanización, asciende a 6.624.468 euros, sin IVA. Esta cantidad representa aproximadamente el 56,70 % del valor residual total de la actuación, estimado en 11.684.376 euros.

La diferencia inicial entre ambas magnitudes asciende a 5.059.908 euros, equivalente al 43,30 % del valor residual. Este margen deberá absorber los restantes conceptos no incluidos en la estimación, entre ellos las indemnizaciones y compensaciones que, en su

caso, deban reconocerse en el Proyecto de Reparcelación, así como los gastos registrales, notariales, tributarios, financieros y de gestión que resulten procedentes.

La comparación entre el coste estimado de la urbanización y de las asistencias técnicas y el valor residual de la actuación permite concluir que las cargas se mantienen, con carácter inicial, dentro de una proporción razonable respecto del aprovechamiento económico atribuido al ámbito. La diferencia resultante ofrece margen suficiente para atender los restantes costes previsibles y obtener un valor del suelo compatible con las condiciones económicas consideradas en la Modificación de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la actualización y concreción que deberá efectuar el Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria.

En consecuencia, el Proyecto Básico ratifica la conclusión del planeamiento conforme a la cual la actuación resulta económicamente viable y mantiene un equilibrio adecuado entre los beneficios y las cargas correspondientes a las personas propietarias incluidas en su ámbito. Esta conclusión deberá verificarse definitivamente mediante la actualización de precios, la medición detallada de las obras, la determinación de las indemnizaciones y compensaciones y la concreción de los restantes gastos en el Proyecto Ejecutivo y en el Proyecto de Reparcelación.

La conclusión anterior se entiende sin perjuicio de los recursos necesarios para la ejecución y posterior implantación del equipamiento público. La determinación de su uso concreto, así como su ejecución, puesta en funcionamiento y financiación, corresponderán al Ayuntamiento, con cargo a sus presupuestos o mediante los acuerdos y convenios que puedan formalizarse con otras administraciones públicas u organismos, además de los compromisos ya adquiridos.

4.5. Actualización del informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica analiza separadamente:

- La incidencia de la actuación sobre el suelo destinado a usos productivos.
- La capacidad pública para mantener las nuevas redes y dotaciones.
- El impacto de la actuación sobre la Hacienda municipal.

El Proyecto Básico no introduce modificaciones en las determinaciones que sustentan este análisis y, por tanto, ratifica íntegramente sus previsiones y conclusiones.

4.5.1. Incidencia sobre los usos productivos

La actuación no afecta sensiblemente a la suficiencia o adecuación del suelo destinado a actividades productivas en Getaria.

La edificabilidad destinada a locales comerciales se reduce de 500 m²(t) a 300 m²(t), lo que supone una disminución de 200 m²(t). No obstante, la ordenación incrementa en 300 m²(t) la edificabilidad física destinada a equipamiento, compensando funcionalmente aquella reducción y reforzando la dotación de servicios del nuevo ámbito.

En consecuencia, no se aprecia una incidencia negativa significativa sobre la actividad económica o productiva municipal.

4.5.2. Costes municipales de mantenimiento

La ordenación supone la incorporación al dominio y uso público de las siguientes superficies:

Red o dotación pública	Superficie
Espacios libres	7.367 m ²
Viario	7.183 m ²
TOTAL	14.550 m²

Aplicando el coste medio estimado por la Modificación de las NNSS de 2 €/m²/año, el coste municipal adicional de mantenimiento asciende a:

$$14.550 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2/\text{año} = 29.100 \text{ €/año}$$

Este importe comprende una estimación conjunta del mantenimiento ordinario de los nuevos espacios libres y viarios.

La sostenibilidad económica del equipamiento público deberá analizarse cuando se determine el uso concreto que vaya a implantarse, puesto que su coste dependerá de su naturaleza, programa funcional, forma de gestión y nivel de servicio. La ordenación se limita a reservar la parcela y a posibilitar su implantación, sin predeterminedar un uso que permita cuantificar actualmente sus gastos de funcionamiento.

4.5.3. Ingresos municipales

La ejecución de aproximadamente 200 viviendas generará nuevos ingresos municipales derivados del impuesto sobre bienes inmuebles y de las tasas o cánones correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de residuos.

Se ratifican los valores medios anuales considerados en la Modificación:

- 75 euros por vivienda de protección pública social.
- 125 euros por vivienda de protección pública tasada.
- 150 euros por vivienda libre.
- 80 euros por vivienda en concepto de tasas y servicios de agua, saneamiento y recogida de residuos.

Los ingresos estimados son los siguientes:

Concepto	Cálculo Viv. x €	Ingreso anual
IBI de VPPS	110 x 75	8.250 €
IBI de VPPT	40 x 125	5.000 €
IBI de viviendas libres	50 x 150	7.500 €
TOTAL IBI RESIDENCIAL		20.250 €
Tasas por servicios	200 x 80	16.000 €
TOTAL DE INGRESOS ANUALES		36.250 €

A estos efectos, se corrige exclusivamente el error material existente en la operación consignada en el Documento 4 de la Modificación, donde figura «110 x 100 = 8.250

€/año». El resultado de 8.250 euros y el valor unitario expresamente adoptado en dicho documento corresponden a la operación correcta «110 x 75 = 8.250 €/año». Esta corrección aritmética no modifica ninguna de sus premisas ni conclusiones.

La estimación anterior tiene carácter prudente, puesto que no contabiliza otros posibles ingresos vinculados al desarrollo, como los derivados del impuesto sobre actividades económicas, del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, del incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana u otros tributos y prestaciones patrimoniales que pudieran resultar aplicables.

4.6. Balance para la Hacienda municipal

La comparación entre los costes e ingresos municipales recurrentes ofrece el siguiente resultado:

Concepto	Importe anual
Ingresos municipales estimados	36.250 €
Costes de mantenimiento estimados	-29.100 €
SALDO ANUAL ESTIMADO	7.150 €

Los ingresos anuales estimados por IBI y tasas de servicios son superiores en 7.150 euros a los costes ordinarios de mantenimiento de las nuevas dotaciones públicas.

Por consiguiente, la actuación no genera un déficit estructural ni un saldo negativo para la hacienda municipal. Los ingresos ordinarios directamente cuantificados resultan suficientes para atender los costes recurrentes estimados, incluso sin considerar otros ingresos municipales potenciales asociados a la construcción, ocupación y actividad económica del ámbito.

4.7. Conclusión

El Proyecto Básico de Actuación Prioritaria ratifica íntegramente el estudio de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica contenidos en el Documento 4 de la Modificación de las NNSS de Getaria referida a Potzuaga-Gaina.

La comprobación efectuada permite concluir que:

- La relación entre el valor residual total de la actuación, cifrado en 11.684.376 euros, y el coste estimado de urbanización, cifrado en 5.975.942 euros sin IVA, permite mantener un valor del suelo razonable una vez atendidos los restantes gastos.
- Las cargas urbanísticas son proporcionadas respecto de los aprovechamientos y no comprometen la viabilidad de la actuación.
- La actuación no produce una afección significativa sobre la suficiencia del suelo destinado a usos productivos.
- Los ingresos municipales recurrentes estimados, cifrados en 36.250 euros anuales, superan los costes de mantenimiento de las nuevas redes y dotaciones públicas, estimados en 29.100 euros anuales.
- El saldo municipal recurrente estimado es positivo, por importe de 7.150 euros anuales, sin computar otros posibles ingresos tributarios.

- La actuación no genera un déficit estructural ni un impacto negativo sobre la Hacienda municipal.

Estas conclusiones se entienden sin perjuicio de la precisión de mediciones, precios, cargas, coeficientes y cuentas de liquidación que deba efectuarse en el Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria. En tanto no se modifiquen las determinaciones urbanísticas y económicas aquí consideradas, dicha concreción tendrá carácter técnico y ejecutivo y no alterará la conclusión de viabilidad y sostenibilidad económica ratificada por el presente Proyecto Básico.

5. Gestión, programación, adjudicación de parcelas y cuenta de liquidación

5.1. Régimen de gestión y programación

El ámbito de Potzuaga-Gaina se ejecutará como una actuación integrada, mediante el procedimiento abreviado correspondiente a las actuaciones prioritarias. La programación, la equidistribución y la ejecución material de la ordenación se articularán a través de este Proyecto Básico y del posterior Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria, que incorporará los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Por tanto, no resulta necesaria la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora autónomo. Las referencias contenidas en la Modificación de las NNSS a dicho instrumento deben entenderse desplazadas por el régimen introducido por la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, correspondiendo al Proyecto Ejecutivo asumir las funciones de programación, gestión, reparcelación y urbanización de la actuación.

La ejecución podrá organizarse en fases de urbanización y edificación, siempre que quede garantizada la funcionalidad autónoma de cada fase y la ejecución acompañada de las viviendas de protección pública y de las viviendas libres. La programación impedirá que la vivienda libre pueda ejecutarse y ocuparse de manera autónoma mientras se difiere injustificadamente la promoción de la vivienda protegida.

El calendario deberá coordinar, al menos:

- La aprobación del Proyecto Ejecutivo de Actuación Prioritaria.
- La formalización de la reparcelación y su inscripción registral.
- La ejecución de las obras generales de urbanización.
- La edificación de las viviendas de protección pública social y tasada.
- La edificación de las viviendas libres.
- La ejecución y entrega de las viviendas terminadas correspondientes a la participación municipal en las plusvalías urbanísticas.
- La cesión y recepción de los viarios, espacios libres, equipamientos y restantes dotaciones públicas.

5.2. Edificabilidad ponderada de la actuación

La Modificación de las NNSS establece los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso y régimen	Edificabilidad	Coeficiente	Edificabilidad homogeneizada
VPPS	11.385 m ² (t)	1,00	11.385,00 m ² (t)h
VPPT	4.140 m ² (t)	2,75	11.385,00 m ² (t)h
Vivienda libre	5.175 m ² (t)	4,00	20.700,00 m ² (t)h
Uso terciario	300 m ² (t)	1,30	390,00 m ² (t)h
Garajes VPPS	3.300 m ² (t)	0,37	1.221,00 m ² (t)h
Garajes VPPT	1.200 m ² (t)	0,42	504,00 m ² (t)h
Garajes libres	4.610 m ² (t)	0,60	2.766,00 m ² (t)h
TOTAL			48.351,00 m²(t)h

En consecuencia, la edificabilidad ponderada total del ámbito asciende a 48.351,00 m²(t) homogeneizados.

5.3. Participación municipal en las plusvalías urbanísticas

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, corresponde a la Administración actuante el suelo necesario para materializar el 15 % de la edificabilidad ponderada del ámbito de ejecución, libre de cargas de urbanización. La legislación permite materializar esta participación tanto en parcelas edificables como en viviendas construidas, acabadas y equipadas, que quedarán adscritas al patrimonio público de suelo.

Su cuantificación es la siguiente:

Concepto	Cálculo	Resultado
Edificabilidad ponderada total	—	48.351,00 m ² (t)h
Participación municipal	48.351,00 x 15 %	7.252,65 m²(t)h
Edificabilidad correspondiente a la propiedad	48.351,00 x 85 %	41.098,35 m ² (t)h

Por tanto, la participación municipal equivale a 7.252,65 m²(t) homogeneizados, que deben ser entregados libres de cargas de urbanización.

5.4. Valor económico de la participación municipal

El estudio de viabilidad económica de la Modificación de las NNSS establece un valor residual total de la actuación de 11.684.376 euros. Sobre esta cantidad, el valor económico correspondiente al 15 % municipal es:

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

La distribución económica resultante es la siguiente:

Titularidad del aprovechamiento	Porcentaje	Valor residual
Ayuntamiento de Getaria	15 %	1.752.656,40 €
Propiedad privada	85 %	9.931.719,60 €
TOTAL	100 %	11.684.376,00 €

El valor de 1.752.656,40 euros constituye la referencia económica de la participación municipal.

A efectos del gravamen urbanístico provisional, este valor se identifica separadamente del saldo de liquidación por tratarse de la valoración económica de una cesión de aprovechamiento que debe recibirse libre de cargas de urbanización. No obstante, ambos conceptos integran conjuntamente el gravamen urbanístico total y deben distribuirse entre las tres parcelas lucrativas con arreglo a los porcentajes resultantes de su respectivo aprovechamiento privado. La materialización física de la cesión se producirá íntegramente en la parcela a.20.1, sin que esta circunstancia altere su distribución económica homogénea entre las parcelas a.20.1, a.20.2 y a.20.3.

5.5. Materialización en viviendas terminadas

La participación municipal no se materializará mediante la adjudicación de una parcela independiente, sino mediante la entrega al Ayuntamiento de viviendas de protección pública social construidas, terminadas, acabadas y equipadas, con sus garajes y anejos vinculados.

La equivalencia se establece en:

Un metro cuadrado de techo de vivienda terminada por cada cinco metros cuadrados de techo de edificabilidad de VPPS urbanizada, por ser este último parámetro el 20 % del valor en venta de la VPPS.

Aplicando dicha equivalencia:

$$7.252,65 \text{ m}^2(\text{t}) / 5 = 1.450,53 \text{ m}^2(\text{t}) \text{ de vivienda terminada}$$

En consecuencia, deberán entregarse al Ayuntamiento 1.450,53 m²(t) de vivienda de protección pública social terminada, que incluye la parte proporcional de garajes y anejos vinculados.

Atendiendo a la superficie media de 100 m²(t) por vivienda utilizada por la Modificación, esta superficie equivale aproximadamente a 14,5 viviendas. Como la entrega debe materializarse en viviendas completas, el Proyecto Ejecutivo determinará el número concreto, su superficie útil y construida, su localización y sus anejos. Las diferencias respecto de los 1.450,53 m²(t) se resolverán mediante los correspondientes ajustes o compensaciones económicas, garantizando en todo caso una equivalencia no inferior al valor municipal de 1.752.656,40 euros.

Las viviendas municipales:

- Se localizarán materialmente en la parcela a.20.1, destinada a vivienda protegida.
- Se entregarán terminadas, acabadas, equipadas y en condiciones de obtener la licencia de primera ocupación.
- Incluirán los garajes y anejos que proporcionalmente les correspondan.
- Se transmitirán libres de cargas de urbanización, cargas hipotecarias, arrendamientos, ocupantes y cualquier otra limitación incompatible con su destino.
- Quedarán adscritas al patrimonio municipal de suelo y sometidas permanentemente al régimen de protección pública que corresponda.

- Deberán entregarse simultáneamente a la finalización de la fase de vivienda protegida en la que se integren y, en todo caso, antes de la primera ocupación de la última fase de vivienda libre.

El cumplimiento de esta obligación se garantizará mediante su constancia como afección real específica sobre la parcela a.20.1 y mediante la garantía económica que determine el Ayuntamiento. La afección se cancelará mediante certificación municipal acreditativa de la entrega de las viviendas en escritura pública y de su recepción de conformidad. Esta afección específica garantiza la materialización de la cesión en dicha parcela, pero no comporta que a.20.1 soporte en exclusiva su valor económico, que se distribuye entre las tres parcelas lucrativas conforme a los porcentajes de gravamen establecidos en el apartado 8.7.

5.6. Adjudicación de las parcelas lucrativas

Las parcelas lucrativas a.20.1, a.20.2 y a.20.3 serán adjudicadas en proindiviso a las personas propietarias que se incorporen a la actuación, en proporción a los derechos reparcelatorios reconocidos a cada una de ellas.

La reparcelación deberá determinar:

- Las fincas aportadas y sus titularidades registrales.
- La superficie con derecho a aprovechamiento de cada finca.
- Las superficies excluidas o carentes de aprovechamiento.
- Los derechos derivados de los convenios suscritos para la obtención anticipada de los terrenos correspondientes a la conexión Sahatsaga-Herrerietta.
- El porcentaje de participación de cada persona propietaria.
- La cuota indivisa adjudicada en cada parcela lucrativa.
- Las indemnizaciones y compensaciones económicas.
- La participación de cada titular en las cargas y en la cuenta de liquidación.

Toda vez que más del 90% de la propiedad ha manifestado su voluntad de que sus derechos se materialicen de forma unitaria y conjunta, se adjudicarán en proindiviso las tres parcelas resultantes, para garantizar la igualdad entre todos los propietarios de fincas aportadas, pretendiendo evitar atribuciones fragmentarias que puedan comprometer la ejecución conjunta de la vivienda protegida y la vivienda libre. Con carácter general, cada persona propietaria incorporada recibirá la misma cuota proporcional en las parcelas a.20.1, a.20.2 y a.20.3, y asumirá el mismo gravamen proporcional, sin perjuicio de los ajustes económicos necesarios por razones de equivalencia, indivisibilidad o adecuación técnica que formalice el Proyecto de Reparcelación.

Las personas propietarias que no se incorporen a la iniciativa o que no asuman los compromisos, cargas y garantías exigibles podrán, cuando jurídicamente proceda, recibir el valor económico de sus derechos mediante la correspondiente indemnización reparcelatoria. En tal caso, no serán adjudicatarias de cuotas indivisas en las parcelas resultantes ni participarán en los resultados económicos posteriores de la promoción.

La opción indemnizatoria deberá aplicarse con pleno respeto a los principios de audiencia, valoración objetiva, igualdad de trato y prohibición de enriquecimiento injusto. La valoración se efectuará conforme a la legislación de suelo y valoraciones vigente y se incorporará individualizadamente a la cuenta de liquidación.

Las parcelas dotacionales de sistemas generales y locales se adjudicarán en pleno dominio al Ayuntamiento de Getaria, libres de cargas y debidamente urbanizadas. Esta adjudicación comprenderá:

- Los viarios, aparcamientos, aceras e itinerarios peatonales.
- Los sistemas generales y locales de espacios libres.
- Los parques, jardines y la plaza pública.
- La parcela destinada a equipamiento.
- El local de equipamiento público en planta baja, con su estructura y cierres ejecutados.

5.7. Gravamen urbanístico provisional

Las parcelas lucrativas quedarán afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas urbanísticas y al pago de los gastos de la actuación.

A efectos del presente Proyecto Básico, el gravamen urbanístico provisional comprende dos componentes jurídica y económicamente diferenciados: el saldo de liquidación provisional de 6.624.468 euros y el valor económico de la cesión municipal del 15 %, cifrado en 1.752.656,40 euros. La suma de ambos conceptos determina un gravamen urbanístico provisional total de 8.377.124,40 euros.

La participación municipal del 15 %, equivalente a 7.252,65 m²(t) homogeneizados, se materializa íntegramente en la parcela a.20.1. Para determinar el porcentaje de gravamen correspondiente a cada parcela resulta correcto detraer previamente del aprovechamiento total las 7.252,65 unidades de aprovechamiento que integran la participación municipal. Dado que esta se localiza en a.20.1, la edificabilidad privada computable de dicha parcela es de 17.632,35 m²(t)h -24.885,00 menos 7.252,65 m²(t)h-. En a.20.2 asciende a 15.644,00 m²(t)h y en a.20.3 a 7.822,00 m²(t)h, resultando un total privado de 41.098,35 m²(t)h.

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

Los porcentajes obtenidos sobre ese aprovechamiento privado son del 42,902817 % para a.20.1, del 38,064788 % para a.20.2 y del 19,032394 % para a.20.3. Estos porcentajes no se aplican únicamente al saldo de liquidación, sino al gravamen urbanístico provisional en su conjunto, integrado por las cargas de urbanización -6.624.468 euros- y por el valor económico de la participación municipal del 15 % -1.752.656,40 euros-. La localización física de las viviendas municipales en a.20.1 no modifica este criterio de imputación económica.

La distribución homogénea del gravamen urbanístico provisional total entre las parcelas queda establecida del modo siguiente:

Parcela	Edificabilidad privada sujeta a cargas	% del gravamen	Gravamen urbanístico provisional
a.20.1	17.632,35 m ² (t)h	42,902817 %	3.594.022,37 €
a.20.2	15.644,00 m ² (t)h	38,064788 %	3.188.734,69 €
a.20.3	7.822,00 m ² (t)h	19,032394 %	1.594.367,34 €
TOTAL	41.098,35 m²(t)h	100 %	8.377.124,40 €

La distribución anterior se refiere al gravamen total. A efectos de transparencia, su composición interna se desglosa entre el saldo de liquidación provisional y la cuota económica correspondiente al 15 % municipal. Ambos componentes se imputan a las tres parcelas con arreglo a los mismos porcentajes, sin perjuicio de que la obligación de entrega se materialice físicamente en a.20.1:

Parcela	Saldo de liquidación provisional	Cuota económica del 15 % municipal	Gravamen urbanístico provisional
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 €
TOTAL	6.624.468,00 €	1.752.656,40 €	8.377.124,40 €

Para conciliar el redondeo separado de los dos componentes con el reparto del gravamen total, se traslada un céntimo de la cuota económica del 15 % de a.20.3 a a.20.2. De este modo, la suma de las cuotas parcelarias y la de ambos componentes coinciden exactamente con el gravamen urbanístico provisional total de 8.377.124,40 euros.

La obligación de cesión y entrega de las viviendas municipales terminadas se materializa íntegramente en la parcela a.20.1, sin participación material directa de las parcelas a.20.2 y a.20.3. Esta localización física es compatible con la distribución económica del gravamen total entre las tres parcelas:

Parcela	Asignación del 15 % municipal	Equivalencia en vivienda terminada
a.20.1	7.252,65 m ² (t)h -100 %-	1.450,53 m ² (t)
a.20.2	0,00 m ² (t)h -0 %-	0,00 m ² (t)
a.20.3	0,00 m ² (t)h -0 %-	0,00 m ² (t)
TOTAL	7.252,65 m²(t)h -100 %-	1.450,53 m²(t)

La parcela a.20.1 asume la materialización física íntegra de la participación municipal mediante la entrega de 1.450,53 m²(t) de vivienda de protección pública social terminada, con los garajes y anejos vinculados. Sin embargo, el valor económico de esta prestación no se imputa exclusivamente a dicha parcela, sino que forma parte del gravamen urbanístico total distribuido entre las tres parcelas. El Proyecto de Reparcelación deberá articular las compensaciones, créditos y débitos internos necesarios para que la ejecución material a cargo de a.20.1 no altere la cuota económica definitiva atribuida a cada parcela.

Las tres parcelas quedarán afectas registralmente al gravamen urbanístico provisional en la cuantía total individualizada que les corresponde. La parcela a.20.1 quedará, además, específicamente afecta al cumplimiento material de la cesión del 15 % y a la entrega de las viviendas municipales hasta que el Ayuntamiento certifique su total cumplimiento. Esta afección material específica no modifica la distribución económica homogénea del gravamen ni exonera a a.20.2 y a.20.3 de la cuota que les corresponde por el componente económico del 15 %.

5.8. Cuenta de liquidación provisional

La cuenta de liquidación provisional de las cargas de urbanización se fija inicialmente en 6.624.468 euros, sin IVA, y deberá individualizar las cargas imputables a cada parcela y a cada persona propietaria. A efectos de determinar la afección urbanística total, a ese saldo se añade el valor económico del 15 % municipal, cifrado en 1.752.656,40 euros.

El gravamen urbanístico provisional asciende así a 8.377.124,40 euros y se distribuye entre las tres parcelas lucrativas conforme a los porcentajes establecidos en el apartado 5.7, aunque la entrega material de las viviendas municipales se localice íntegramente en a.20.1.

La cuenta incluirá, al menos:

- El presupuesto estimado de las obras de urbanización, cifrado inicialmente en 5.975.942 euros, sin IVA.
- Los honorarios y asistencias técnicas vinculados al planeamiento ejecutivo, la gestión, la urbanización, la reparcelación y la dirección de las obras de urbanización, cifrados inicialmente en 648.526 euros, sin IVA.
- Los gastos de inscripción registral, notaría, topografía y gestión administrativa.
- Las indemnizaciones correspondientes a edificaciones, plantaciones, instalaciones y elementos incompatibles con la ordenación.
- Las indemnizaciones de las personas propietarias cuyos derechos no se materialicen mediante adjudicación de cuotas indivisas.
- Los costes de urbanización de los sistemas generales y locales incluidos en la actuación.
- La ejecución del ascensor público.
- El soterramiento de la línea eléctrica y la ejecución del nuevo centro de transformación.
- Las redes de abastecimiento, saneamiento, drenaje, telecomunicaciones y restantes servicios urbanos.
- Las medidas ambientales y de integración paisajística.
- Los sistemas de drenaje sostenible, permeabilidad del suelo, arbolado y zonas verdes.
- Los costes de demolición de las construcciones declaradas disconformes con la ordenación.
- Los eventuales costes de investigación o descontaminación si durante las obras aparecieran indicios de contaminación.
- Las compensaciones derivadas de los convenios suscritos para la obtención anticipada de los terrenos de la conexión Sahatsaga-Herrerieta.
- Los saldos derivados de defectos o excesos de adjudicación.
- La identificación separada de la obligación material de entrega de las viviendas municipales terminadas, cuyo cumplimiento se localiza íntegramente en la parcela a.20.1, así como de las compensaciones internas necesarias para distribuir su valor económico entre las tres parcelas conforme a sus porcentajes de gravamen.

No se incluirá como carga ordinaria de la actuación el coste de la obra ya ejecutada de conexión entre las calles Herrerieta y Sahatsaga. Sí se incluirán las obras de reajuste y reurbanización necesarias para adaptar su encuentro a la ordenación aprobada, sin perjuicio de las compensaciones que procedan conforme a los convenios urbanísticos suscritos. El importe correspondiente a la redacción del Proyecto Básico de Actuación prioritaria deberá reintegrarse al Ayuntamiento de Getaria.

La cuantificación y distribución anteriores tienen carácter provisional. El Proyecto Ejecutivo deberá actualizar el saldo de liquidación incorporando el presupuesto definitivo del Proyecto de Urbanización, los honorarios, las indemnizaciones y los restantes gastos. Mientras no se modifiquen la asignación de usos, los coeficientes de ponderación o la edificabilidad, se mantendrán como referencia para distribuir el gravamen urbanístico total los porcentajes del 42,902817 % para a.20.1, del 38,064788 % para a.20.2 y del 19,032394 % para a.20.3. La cesión del 15 % continuará materializándose íntegramente en a.20.1, pero su valor económico se distribuirá homogéneamente entre las tres parcelas con arreglo a esos mismos porcentajes. El gravamen urbanístico provisional total asciende a 8.377.124,40 euros, integrado por el saldo de liquidación provisional de 6.624.468 euros y por el valor económico de la cesión municipal del 15 %, cifrado en 1.752.656,40 euros. El Proyecto de Reparcelación deberá incorporar esta distribución a la cuenta de liquidación y establecer las compensaciones internas necesarias para conciliar la imputación económica con la materialización física de la cesión en la parcela a.20.1.

6. Realojos, ocupaciones existentes y documento ambiental

El ámbito no acoge edificación residencial ordinaria, con la salvedad de alguna chabola, que el planeamiento califica como disconforme con la ordenación urbanística. En consecuencia, con la información disponible no se aprecia la necesidad de programa de realojos, salvo que durante la tramitación del Proyecto Básico o la información pública se acreditara la existencia de ocupantes legales de viviendas que constituyan residencia habitual. En tal caso, deberá incorporarse el programa de realojos que corresponda conforme a la legislación urbanística y de vivienda.

El documento ambiental resulta exigible en los términos procedimentales aplicables. El expediente de modificación de NNSS ya fue sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada y el órgano ambiental emitió Informe Ambiental Estratégico el 21 de mayo de 2024, acordando no someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se incorporaran determinadas medidas. El Proyecto Básico deberá incorporar, actualizar y territorializar esas medidas, especialmente en materia de drenaje, permeabilidad, arbolado, refugio climático, eficiencia energética, iluminación, residuos, integración paisajística y seguimiento ambiental.

El drenaje constituye un condicionante específico del ámbito. La documentación urbanística advierte que el diseño de las obras de drenaje deberá atender a las isomáximas de precipitación de 250 mm/día para periodo de retorno de 500 años, así como a las características propias de los terrenos de Potzuaga. Por ello, el Proyecto Básico y, posteriormente, el Proyecto de Urbanización deberán incorporar soluciones de drenaje sostenible, red separativa, control de escorrentías, continuidad del abastecimiento durante las obras y coordinación con Gipuzkoako Urak y compañías suministradoras.

La afección al Camino de Santiago exige igualmente una solución cuidadosa. La propuesta consolida su trazado y prevé su mejora mediante acera y condiciones de continuidad, seguridad, señalización e iluminación. Esta dimensión no debe tratarse como una carga menor, sino como parte de la integración cultural y territorial del ámbito.

7. Conclusión

La redacción y tramitación del Proyecto Básico de Actuación Prioritaria de Potzuaga-Gaina resulta jurídicamente procedente y materialmente justificada. La actuación prevé vivienda de protección pública, cumple el estándar legal del 75 % de edificabilidad residencial protegida, incorpora vivienda tasada como herramienta de acceso a la vivienda para colectivos estratégicos, activa un ámbito residencial pendiente de desarrollo desde hace años y permite al Ayuntamiento intervenir de forma eficaz para garantizar que el crecimiento urbano sirva a la pervivencia social del pueblo.

La actuación respeta los fines de la ordenación estructural y se apoya en una ordenación pormenorizada ya definida, con un ámbito de 29.489 m², 21.000 m²(t) sobre rasante, tres parcelas residenciales, sistemas generales y locales, equipamiento, plaza, mejora de itinerarios peatonales, ascensor público, aparcamientos, drenaje sostenible y medidas de integración paisajística. No se propone reducir el estándar de vivienda protegida, porque la finalidad pública de la actuación aconseja mantener el porcentaje íntegro del 75 %.

La promoción de vivienda tasada queda especialmente justificada para personas jóvenes, personas con arraigo local, personas trabajadoras vinculadas a actividades necesarias para el municipio, personas mayores o con discapacidad que residen en edificios no accesibles, unidades convivenciales con necesidades de cuidado y familias que no pueden acceder al mercado libre. La actuación debe completarse con unas bases de adjudicación objetivas, transparentes y proporcionadas, que traduzcan esa finalidad pública en reglas verificables y jurídicamente seguras.

Por todo ello, el Ayuntamiento puede fundamentar la actuación prioritaria en la concurrencia de un interés público urbanístico, residencial, social y comunitario reforzado: ejecutar un ámbito estratégico, producir vivienda protegida y tasada, corregir la expulsión residencial, mejorar la accesibilidad, integrar paisajísticamente el nuevo barrio y preservar la continuidad demográfica, social y lingüística de Getaria.

Getaria, septiembre de 2026



Olatz Mercader Etxabe



Gaizka Perosterena Arregui

Anexo I. Información registral fincas aportada

Finca aportada 1 (Finca registral 421)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 421

C.R.U.: 20001000485945

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1802 Libro: 62 Folio: 161 Inscripción: 8

DESCRIPCION

RUSTICA: Un terreno sembradío de forma pentagonal, en el sitio denominado Aguerregui-aldia, jurisdicción de la villa de Guetaria, linda por Norte, con terrenos del Señor Aldamar, y viñedo de Don Tomás Aizpuru; por Sur, con terrenos de sembradio de Don Tomás Arregui; por el Este, con viñedo de Don Tomás Aizpuru; y por Poniente, con terrenos de sembradío de Tomás Arregui. Mide una extensión de cinco áreas y catorce centiáreas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

EUSEBIO BALBINO URRESTI GARMENDIA, con DNI 72412701F y

JOSE RAMON URRESTI GARMENDIA, con DNI 15929924D

Participación: La total finca, por iguales partes indivisas con carácter privativo

Título : En cuanto a una tercera parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA

Notario : don Félix María González de Echavarri Ara

Población : Zarautz

Fecha escritura : 26/05/2011

Inscripción : 6ª

Fecha inscripción: 17/06/2011

Tomo/Libro/Folio : 1802/62/161

Finca : 421

Municipio : GETARIA

Título : En cuanto a una sexta parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por DONACION

Notario : Don Martín Gabarain Astorqui

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 02/06/2016

Inscripción : 8ª



Fecha inscripción: 22/06/2016
Tomo/Libro/Folio : 1802/62/161
Finca : 421
Municipio : GETARIA

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, de fecha ocho de junio del año dos mil dieciséis.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 8ª de esta finca, de fecha veintidós de junio del año dos mil dieciséis.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la



información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 2200012858B1CF37

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2200012858B1CF37

Fincas aportadas 2 y 8 (Finca registral 570)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 570

C.R.U.: 20001000486898

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1733 Libro: 60 Folio: 37 Inscripción: 10

DESCRIPCION

RUSTICA: Casería llamada **AQUERREGUI**, con sus pertenecidos señalada con el número tres, radicante en jurisdicción de Guetaria, consta de piso llano, otro alto y desván; de cabida de ciento cuarenta y un metros cuarenta decímetros superficiales cuadrados de terreno solar edificadas con inclusión del que ocupa un horno de cocer pan y vorona; confinante por los cuatro puntos cardinales con dichos sus **pertenecidos** consistentes en: Terreno antepuerta y sembradío de cabida superficial de doce áreas ochenta centiáreas cuadradas; confinante por Norte, con sembradío de Don Francisco de Garmendia; por Este, con camino público; por Sur, con propiedad de Don Sebastián Echaniz y por Oeste, con terreno manzanal de Don Francisco María Ichaso; terreno sembradío con una pequeña parte de herbal sito en el paraje llamado **Lormendi**, de cabida de cincuenta y cinco áreas veintiocho centiáreas cuadradas superficiales; confinante por Norte, con terrenos petenecientes a Don Francisco Garmendia, Don Tomás Aizpuru y Don Lorenzo Basurto; po Este, con carretera; por Sur, con camino a Lormendi; y por Oeste, con camino servidumbre; terreno sembradío sito en el punto nombrado también **Lormendi**, de cabida superficial de seis áreas sesenta y ocho centiáreas cuadradas; confinaante por Norte, con propiedad de Don Lorenzo Basurto; por Este, con terrenos sembradíos de Don Rafael Iriondo y de Don Mariano Garmendia; por sur, con camino servidumbre; y por Oeste, con carretera; terreno sembradío, viñedo y herbal radicante en el paraje llamado **Iguerategui-aldea**, de cabida mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados; confinante por Norte, con terreno de los herederos de Don José Romero; por Sur y Este, carretera a Askizu que separa de la finca sergregada; y por Oeste, con terrenos de Don José María Gorostidi y de los herederos del Señor Romero; terreno sembradío sito en el punto llamado **Aldamar-gaña**, de cabida superficial de setenta y seis áreas y cuarenta y cuatro centiáreas cuadradas; confinante por Norte, con sembradío de Don José Iribar; por Este, con propiedad de los herederos de Don Joaquín Aldamar; por Sur, con propiedad de Don Sebastián Echaniz; y por Oeste, con camino servidumbre; y terreno argomal con parte de peñascal cercado de vallados y paredes sito en el punto conocido con el nombre de **Arriaundia** de Garate gaña, que contiene doscientas cuarenta y tres áreas setenta y siete centiáreas con descuento de un camino que le atraviesa; confinante por Norte, con terreno de los herederos de Don José Romero y camino público de Getaria a Oiquina; por Este, con propiedad de los herederos de Don Joaquín Aldamar y de Don José Romero; por Sur, con terrenos argomales de los herederos de Don Joaquín Aldamar y de don José Antonio Olascoaga.



ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **CLAUDIO IRIBAR IÑARRA** N.I.F. 15.131.983
Cónyuge : **MARIA TERESA ARREGUI ELORZA** N.I.F. 72.412.603-R
Participación : **(100,00%)** de la nuda propiedad
Título : Aportacion Carácter.: Ganancial
Notario : Ángel María Moreno Gallego
Población : Zarautz
Fecha Escritura : 07 de agosto de 1992 Protocolo.: 853/1992.
Inscripción : 7ª de fecha 26/10/1992

Nombre : **CLAUDIO IRIBAR IÑARRA** N.I.F. 15.131.983
Cónyuge : **MARIA TERESA ARREGUI ELORZA** N.I.F. 72.412.603-R
Participación : **(100,00%)** del usufructo
Título : Cancelacion de Usufructo Carácter.: Ganancial
Autoridad : Presentante
Sede Autoridad : No Consta
Fecha Documento : 28 de julio de 2010.
Inscripción : 10ª de fecha 07/09/2010

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 10ª de esta finca, de fecha siete de septiembre del año dos mil diez.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.



Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001283908EDDD

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 220001283908EDDD

Fincas aportadas 3 y 7 (Finca registral 84)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 84

C.R.U.: 20001000483712

DATOS REGISTRALES

Inscripción: 18

DESCRIPCION

RUSTICA: Una heredad o tierra sembradía en el término de la villa de Getaria y pago llamado **Potzualdea** que tiene de cabida treinta y ocho áreas diecisiete centiáreas cuarenta decímetros cuadrados, que linda Oriente, con heredad de Micaela Mancisidor; Mediodía, con heredad de Rafael de Iriondo; Poniente, con heredad de Tomás de Arregui; y por Norte, con heredad de Vicente de Bengoechea y con finca segregada.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

JULIAN LARRARTE OLASCOAGA , con DNI 15958458

MARIA JOSEFA ESNAL OLASCOAGA , con DNI 1288391,

MANUELA ESNAL OLASCOAGA , con DNI 14973097 y

MARIA TERESA ESNAL OLASCOAGA , con DNI 14963722Z,

Participación: **una treceava parte indivisa** en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : don Angel María Moreno Gallego

Población : Zarautz

Fecha escritura : 19/02/1998

Inscripción : 9ª

Fecha inscripción: 24/04/1998

Tomo/Libro/Folio : 1610/57/210

Finca : 84

Municipio : GETARIA

MIREN SORKUNDE ECHEVERRIA SILVETI , con DNI 72429271V,

DAMIAN ECHEVERRIA SILVETI , con DNI 72422141,

ROMAN ECHEVERRIA SILVETI , con DNI 15879579,

JOSE LUIS ETXEBERRIA SILVETI , con DNI 15937751Q,



MIREN ITZIAR ETXEBERRIA SILVETI , con DNI 15950618A,
IBON AGUSTIN ETXEBERRIA SILVETI , con DNI 72435991K y
MIREN MIRARI ETXEBERRIA SILVETI , con DNI 34093970N

Participación: una treceava parte indivisa en plena propiedad de la finca, por séptimas e iguales partes , con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 11/12/2014
Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 08/01/2015
Tomo/Libro/Folio : 1610/57/210
Finca : 84
Municipio : GETARIA

GAIZKA ZULAIKA UZIN , con DNI 72444311S y
ARGISKA ZULAIKA UZIN , con DNI 72444312Q

Participación: dos treceavas partes indivisas en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : En cuanto a una treceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA
Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 31/01/2024
Inscripción : 13^a
Fecha inscripción: 15/03/2024
Tomo/Libro/Folio : 1610/57/211
Finca : 84
Municipio : GETARIA

Título : En cuanto a una treceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA
Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 31/01/2024
Inscripción : 14^a
Fecha inscripción: 15/03/2024
Tomo/Libro/Folio : 1610/57/211
Finca : 84
Municipio : GETARIA

MARIA LOURDES OLASCOAGA IRIBAR , con DNI 72435985S y
MARIA ENCARNACION OLASCOAGA IRIBAR , con DNI 72429298K

Participación: una treceava parte indivisa en plena propiedad de la finca, por MITADES e iguales partes , con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 15/03/2024
Inscripción : 15^a

Fecha inscripción: 12/04/2024
Tomo/Libro/Folio : 1610/57/211
Finca : 84
Municipio : GETARIA

MARIA TERESA ZULAIKA OLASKOAGA , con DNI 15916493X
IGNACIO ZULAIKA OLASKOAGA , con DNI 15942257Z e
IGNACIO PIQUERO ZULAIKA , con DNI 72507339T,
Participación: una treceava parte indivisa en plena propiedad de
la finca, por TERCERAS e iguales partes , con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 27/05/2024
Inscripción : 16^a
Finca : 84
Municipio : GETARIA

ANA MARIA PEÑA ARMENTIA , con DNI 14359041A y **MIREN DORLETA ZULUAGA PEÑA** ,
con DNI 30627757Z
Participación: UNA TRECEAVA PARTE INDIVISA de la finca en la **proporción** de
UNA TERCERA PARTE en pleno dominio y otra TERCERA PARTE en USUFRUCTO dicha **ANA**
MARIA PEÑA ARMENTIA y UNA TERCERA PARTE en pleno dominio y otra TERCERA PARTE
en NUDA PROPIEDAD , la mencionada **MIREN DORLETA ZULUAGA PEÑA** , ambas
con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Don Manuel Garcés Pérez
Población : Bilbao
Fecha escritura : 05/06/2024
Inscripción : 17^a
Finca : 84
Municipio : GETARIA

FRANCISCO JAVIER ESNAL URCOLA , con DNI 15924404D y
JOSE JOAQUIN ESNAL URCOLA , con DNI 15939729Q
Participación: una treceava parte indivisa en plena propiedad de
la finca, por MITADES e iguales partes , con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : don Gaspar Rodríguez Santos
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 28/02/2025
Inscripción : 18^a
Finca : 84
Municipio : GETARIA

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 9ª de esta finca, de fecha veinticuatro de abril del año mil novecientos noventa y ocho.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 10ª de esta finca, de fecha cuatro de mayo del año mil novecientos noventa y nueve.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha ocho de enero del año dos mil quince.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 12ª de esta finca, de fecha cuatro de abril del año dos mil dieciocho.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 14ª de esta finca, de fecha quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 14ª de esta finca, de fecha quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 15ª de esta finca, de fecha doce de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 15ª de esta finca, de fecha doce de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 16ª de esta finca, de fecha tres de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 16ª de esta finca, de fecha tres de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 16ª de esta finca, de fecha tres de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 17ª de esta finca, de fecha tres de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 17ª de esta finca, de fecha tres de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 18ª de esta finca, de fecha seis de noviembre del año dos mil veinticinco.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 18ª de esta finca, de fecha seis de noviembre del año dos mil veinticinco.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001280003F7B7



C.S.V. : 220001280003F7B7

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Finca aportada 4 (Finca registral 395)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 02/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 395

C.R.U.: 20001000951204

DATOS REGISTRALES

Inscripción: 13

DESCRIPCION

RUSTICA: Un terreno sembradio en el punto denominado **Lormendi**, radicante en jurisdicción de la villa de Getaria, confinante por Norte, con terrenos pertenecientes a Don Luis Altuna y herederos del Señor Aldamar; por el Sur y Oriente, con la carretera; y por el Poniente, con terreno de Don José Lorenzo Basurto, mide siete áreas y cincuenta y cuatro centiáreas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

**TERESA IRIBAR LARRAÑAGA y
BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA**

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : Don Jaime Recarte Casanova

Población : Zarautz

Fecha escritura : 08/09/1989

Inscripción : 8ª

Fecha inscripción: 07/02/1990

Tomo/Libro/Folio : 347/16/2

Finca : 395

Municipio : GETARIA

EMILIO DONATO ANTONIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552R

MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593G Y

TERESA ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 72429259M,

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, por TERCERAS PARTES INDIVISAS, con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : don Angel María Moreno Gallego



Población : Zarautz
Fecha escritura : 19/01/2010
Inscripción : 9ª
Fecha inscripción: 22/02/2010
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/74
Finca : 395
Municipio : GETARIA

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR , con DNI 15941926M y
PEDRO LAZCANO IRIBAR, con DNI 15941925G

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA

Notario : don Angel María Moreno Gallego
Población : Zarautz
Fecha escritura : 19/02/2016
Inscripción : 10ª
Fecha inscripción: 05/04/2016
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/74
Finca : 395
Municipio : GETARIA

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA

Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 16/04/2024
Inscripción : 11ª
Fecha inscripción: 29/04/2024
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/74
Finca : 395
Municipio : GETARIA

PEDRO IRIBAR SORAZU , con DNI 15910918R,
MARIA ARANZAZU IRIBAR SORAZU , con DNI 15911477P,
MIREN TERESE IRIBAR SORAZU , con DNI 15946897P,
EMTERIO IRIBAR SORAZU , con DNI 72429300T,
BARTOLOME IRIBAR SORAZU , con DNI 72429301R,
MIREN KARMELE IRIBAR SORAZU , con DNI 72436508D,
MIREN EDURNE IRIBAR SORAZU , con DNI 15960779K y
XABIER IRIBAR SORAZU , con DNI 15900136Y

Participación: una cuarenta y ochoava parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 28/01/2025
Inscripción : 13ª
Finca : 395

Municipio : GETARIA

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 9ª de esta finca, de fecha veintidós de febrero del año dos mil diez.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha veintinueve de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha veintinueve de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha cinco de marzo del año dos mil veinticinco.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.



Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día dos de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001287972BCAB

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 220001287972BCAB

Finca aportada 5.1 (Finca registral 164)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484313

Finca número: 164 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno herbal y zarzal en el paraje llamado "Campaya", radicante en jurisdicción de la villa de Guetaria. Confina por el Norte, con la propiedad de la familia Romero; por Oriente y Mediodía, con sembradío de don Tomás Aizpurua; y por Poniente, con camino de servidumbre. Contiene de cabida horizontal dos áreas cuarenta centiáreas.

REFERENCIA CATASTRAL NUMERO: No consta

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

TITULO:

Titular/es:

FERNANDO de ARAGON y CARRILLO de ALBORNOZ, UNA MITAD INDIVISA con carácter privativo

Título : HERENCIA
Inscripción : 5ª
Fecha inscripción: 26/10/1945
Tomo/Libro/Folio : 72/4/246
Finca : 164
Municipio : GETARIA

Título : HERENCIA
Inscripción : 6ª
Fecha inscripción: 22/01/1959
Tomo/Libro/Folio : 589/24/129
Finca : 164
Municipio : GETARIA

Título : HERENCIA
Inscripción : 7ª
Fecha inscripción: 07/11/1974
Tomo/Libro/Folio : 589/24/129
Finca : 164
Municipio : GETARIA

RAMON JOSE AZCUE EIZAGUIRRE casado con ARRATE ULACIA EIZAGUIRRE, UNA SEXTA PARTE INDIVISA para la sociedad conyugal

Título : COMPRAVENTA
Inscripción : 12ª
Fecha inscripción: 23/01/1990
Tomo/Libro/Folio : 1347/46/161
Finca : 164
Municipio : GETARIA

MARIA ARANTZAZU ITURRI MUGICA, con DNI 34103386K, MARIA IDOIA ITURRI MUGICA, con DNI 72436090M, JOSE IGNACIO ITURRI MUGICA, con DNI 15939969A, POR TERCERAS E IGUALES PARTES INDIVISAS, UNA TERCERA PARTE INDIVISA con carácter privativo

Título : HERENCIA
Inscripción : 13ª

Fecha inscripción: 13/06/2007
Tomo/Libro/Folio : 1347/46/161
Finca : 164
Municipio : GETARIA

CARGAS:

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

La presente nota informativa se entiende sin perjuicio de afecciones fiscales de la finca.

PRESENTACION:

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

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

Azpeitia, a 17 de agosto de 2026.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.



Finca aportada 5.2 (Finca registral 147)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000484146

Finca número: 147 de GETARIA

DESCRIPCION:

RUSTICA: Terreno jaral en el punto denominado Olaistegui o Usategui, en jurisdicción de la villa de Getaria; confinante por Norte y Oriente, con propiedades de los herederos del finado don Joaquín Aldamar; por Mediodía, con los del Caserío Sobruz; y por Poniente, con el sembradío de Olaistegui, propio también del informante; comprende una extensión superficial de diecinueve posturas de a cuatrocientos cuarenta y un pies cuadrados, equivalentes a seis áreas y cincuenta y una centiáreas.

REFERENCIA CATASTRAL NUMERO: No consta

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

TITULO:

Titular/es:

DON FERNANDO ARAGON Y CARRILLO DE ALBORNOZ

Participación: tres cuartas partes indivisas en plena propiedad, con carácter privativo. Inscrito al folio 140 y su vuelto, del tomo 347 del Archivo, libro 16 de Getaria, finca número 147 duplicado, inscripciones 5ª, 6ª y 7ª.

Su Majestad DOÑA FABIOLA DE MORA Y ARAGON, Reina de los Belgas y Princesa de Bélgica, DON GONZALO, DOÑA MARIA DE LAS NIEVES, DOÑA ANA MARIA, DOÑA MARIA DE LA LUZ, DON ALEJANDRO y DON JAIME DE MORA Y ARAGON.

Participación: una veintiunava parte indivisa en plena propiedad cada uno de los cinco primeros y ocho veintiunavas partes indivisas en plena propiedad cada uno de los dos últimos, de una cuarta parte indivisa, todos ellos con carácter privativo. Inscrito al folio 141, del tomo 347 del Archivo, libro 16 de Getaria, finca número 147 duplicado, inscripción 8ª.

CARGAS:

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

PRESENTACION:

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

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

Azpeitia, a 17 de agosto de 2026.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Finca aportada 6 (Finca registral 396)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 396

C.R.U.: 20001000951228

DATOS REGISTRALES

Inscripción: 13

DESCRIPCION

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

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

**TERESA IRIBAR LARRAÑAGA y
BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA,**

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : Don Jaime Recarte Casanova

Población : Zarautz

Fecha escritura : 08/09/1989

Inscripción : 8ª

Fecha inscripción: 07/02/1990

Tomo/Libro/Folio : 313/15/184

Finca : 396

Municipio : GETARIA

EMILIO DONATO ANTONIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552R

MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593G y

TERESA ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 72429259M,

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, por TERCERAS PARTES INDIVISAS, con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : don Angel María Moreno Gallego
Población : Zarautz
Fecha escritura : 19/01/2010
Inscripción : 9ª
Fecha inscripción: 22/02/2010
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR , con DNI 15941926M y **PEDRO LAZCANO IRIBAR**, con DNI 15941925G

Participación: una sexta parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA

Notario : don Angel María Moreno Gallego
Población : Zarautz
Fecha escritura : 19/02/2016
Inscripción : 10ª
Fecha inscripción: 05/04/2016
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos, por HERENCIA

Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 16/04/2024
Inscripción : 11ª
Fecha inscripción: 29/04/2024
Tomo/Libro/Folio : 2029/70/76
Finca : 396
Municipio : GETARIA

PEDRO IRIBAR SORAZU , con DNI 15910918R,
MARIA ARANZAZU IRIBAR SORAZU , con DNI 15911477P,
MIREN TERESE IRIBAR SORAZU , con DNI 15946897P, **EMETERIO IRIBAR SORAZU** , con DNI 72429300T,

BARTOLOME IRIBAR SORAZU , con DNI 72429301R,
MIREN KARMELE IRIBAR SORAZU , con DNI 72436508D,
MIREN EDURNE IRIBAR SORAZU , con DNI 15960779K y **XABIER IRIBAR SORAZU** , con DNI 15900136Y

Participación: una cuarenta y ochoava parte indivisa en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA

Notario : don Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha escritura : 28/01/2025
Inscripción : 13ª
Finca : 396
Municipio : GETARIA



CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha veintinueve de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha veintinueve de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha cinco de marzo del año dos mil veinticinco.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001281A9336DA

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Finca aportada 9 (Finca registral 633)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 633

C.R.U.: 20001000487390

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1564 Libro: 56 Folio: 87 Inscripción: 13

DESCRIPCION

RUSTICA: Terreno heredad sembradío en el paraje nombrado **Lormendi**, radicante en Getaria. Confina por Norte y Oriente, con sembradío de Don Jose María Larrañaga; por Sur, con el Don Manuel Aranguren; y por Poniente, con los de Don Jose Antonio Arregui. Tiene de cabida diez áreas y veintinueve centiáreas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

MIGUEL ANGEL IRIONDO ODRIOZOLA, con DNI 15091180Y, es dueño de las siguientes participaciones:

Participación indivisa de **una doceava parte** en plena propiedad, con carácter privativo, por DONACION

Notario : Don José Madridejos Sarasola
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 04/10/1971
Inscripción : 5ª
Fecha inscripción: 04/03/1972
Tomo/Libro/Folio : 283/14/135
Finca : 633
Municipio : GETARIA

Participación indivisa de **una dieciochoava parte** indivisa en plena propiedad, con carácter privativo, por HERENCIA, mediante escritura autorizada el veintiocho de mayo de dos mil veintiuno por la Notario de Donostia/San Sebastián doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García, como sustituta y para el protocolo de su compañero de igual residencia Don Gaspar Rodríguez Santos, por imposibilidad física del mismo, número de protocolo 847,

Inscripción : 11ª
Fecha inscripción: 07/09/2021
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA



Los esposos **MIGUEL ANGEL IRIONDO ODRIUZOLA**, con DNI 15091180Y y **MARIA ASUNCION ODRIUZOLA URROZ**, con DNI 15075485,

Participación: **una dieciochoava parte** indivisa en plena propiedad de la finca, con carácter ganancial

Los esposos **MARIA ARANZAZU IRIONDO ODRIUZOLA**, con DNI 15904376Z y **JOSE MARIA EGURZA RODRIGUEZ**, con DNI 15918681,

Participación: **una dieciochoava parte** indivisa en plena propiedad de la finca, con carácter ganancial

Título : DONACION
Notario : Don Manuel Portela Viqueira
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 20/10/1993
Inscripción : 6ª
Fecha inscripción: 12/04/1996
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA

ANTONIO MARIA o ANTXON MIRENA IRIONDO USABIAGA, con DNI 15930850S, es dueño de las siguientes participaciones:

Participación indivisa de **una doceava parte** en plena propiedad, con carácter privativo, por HERENCIA

Notario : Don Fermín Lizarazu Aramayo
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 13/06/2008
Inscripción : 8ª
Fecha inscripción: 06/11/2008
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA

Participación indivisa de **una doceava parte** indivisa en plena propiedad con carácter privativo, por HERENCIA

Notario : don Diego María Granados de Asensio
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 17/04/2020
Inscripción : 10ª
Fecha inscripción: 10/11/2020
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA

MARIA ARANZAZU IRIONDO ODRIUZOLA, con DNI 15904376Z

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

Título : HERENCIA, mediante escritura autorizada el veintiocho de mayo de dos mil veintiuno por la Notario de Donostia/San Sebastián doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García, como sustituta y para el protocolo de

su compañero de igual residencia Don Gaspar Rodríguez Santos, por imposibilidad física del mismo, número de protocolo 847,

Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 07/09/2021
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA

MARIA ASUNCION TAMAYO ARTESANO, con DNI 15874621K

Participación: **una treinta y seisava parte indivisa** en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 29/07/2021
Inscripción : 12^a
Fecha inscripción: 30/12/2021
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/87
Finca : 633
Municipio : GETARIA

ANE IRIONDO TAMAYO, con DNI 35775791G y **DANEL IRIONDO TAMAYO**, con DNI 44150627B, son dueños de las siguientes participaciones:

Participación indivisa de una **treinta y seisava parte** en plena propiedad **cada uno** de ellos, con carácter privativo, por HERENCIA, mediante escritura autorizada el veintiocho de mayo de dos mil veintiuno por la Notario de Donostia/San Sebastián doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García, como sustituta y para el protocolo de su compañero de igual residencia Don Gaspar Rodríguez Santos, por imposibilidad física del mismo, número de protocolo 847

Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 07/09/2021
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/86
Finca : 633
Municipio : GETARIA

Participación indivisa de una **dieciochoava parte** en plena propiedad **cada uno** de ellos, con carácter privativo, por HERENCIA

Notario : doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 29/07/2021
Inscripción : 12^a
Fecha inscripción: 30/12/2021
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/87
Finca : 633
Municipio : GETARIA

ARANTZA IRIONDO ECHEVERRIA, con DNI 44143294S y **MIKEL IRIONDO ECHEVERRIA**, con DNI 44143295Q

Participación: **una sexta parte indivisa** en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Don Gaspar Rodríguez Santos
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 08/07/2022
Inscripción : 13ª
Fecha inscripción: 16/11/2022
Tomo/Libro/Folio : 1564/56/87
Finca : 633
Municipio : GETARIA

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 10ª de esta finca, de fecha diez de noviembre del año dos mil veinte.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha siete de septiembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha siete de septiembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha siete de septiembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 11ª de esta finca, de fecha siete de septiembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 12ª de esta finca, de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 12ª de esta finca, de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 12ª de esta finca, de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintidós.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintidós.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 2200012880B0484D

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Finca aportada 10 (Finca registral 725)

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730
Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 02/09/2026
FINCA DE GETARIA N°: 725
C.R.U.: 20001000978140

DATOS REGISTRALES

Inscripción: 13

DESCRIPCION

RUSTICA: Terreno labrantío llamado **Lurmendi** o **Zurmendi** o **Lormendi**, radicante en Getaria. Linda al Norte, con propiedad de Don Rafael Iriondo, y don Fermin Tolosa; al Este, con camino viejo de Zarautz; y al Sur y Oeste, con camino servidumbre; mide diecinueve áreas y cincuenta y ocho centiáreas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

**MARIA LUISA ERRAZQUIN IRIBAR y
MARIA CARMEN ECENARRO ERRAZQUIN**

Participación: **una quinta parte indivisa** en plena propiedad de la finca, cada uno de ellos con carácter privativo

Título : HERENCIA
Notario : Don Víctor González de Echavarri Díaz
Población : Zarautz
Fecha escritura : 10/06/1989
Inscripción : 10^a
Finca : 725
Municipio : GETARIA

JOSE MARIA ECENARRO ERRAZQUIN , con DNI 15136128N

Participación: **dos quintas partes indivisas** en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : En cuanto a una quinta parte indivisa en plena propiedad, por HERENCIA
Notario : Don Víctor González de Echavarri Díaz
Población : Zarautz
Fecha escritura : 10/06/1989
Inscripción : 10^a

Finca : 725
Municipio : GETARIA



Título : En cuanto a una quinta parte indivisa en plena propiedad, por ENTREGA DE LEGADO

Notario : don Angel María Moreno Gallego

Población : Zarautz

Fecha escritura : 08/05/2025

Inscripción : 13ª

Finca : 725

Municipio : GETARIA

JOSEBA ERRAZQUIN REVILLA , con DNI 72444344

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

Título : HERENCIA

Notario : don Fermín Lizarazu Aramayo

Población : Donostia/San Sebastián

Fecha escritura : 08/06/2012

Inscripción : 11ª

Finca : 725

Municipio : GETARIA

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 13ª de esta finca, de fecha nueve de julio del año dos mil veinticinco.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar



cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día dos de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001287C550ECF

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 220001287C550ECF

Finca aportada 11 (Finca registral 14/B)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 03/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 148/B

C.R.U.: 20001000484160

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2229 Libro: 80 Folio: 130 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RUSTICA: Terreno sembradio en **Lormendi**, jurisdicción de la villa de Guetaria; confinante por Norte, con propiedad de don Fermín Basurto; por Oriente, con la de los herederos del finado señor Aldamar; por Mediodía, con la de doña Vicenta Sorreluz; y por Poniente, con camino público; su cabida es de siete áreas diecinueve centiáreas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: FELIPE GARMENDIA ARAMENDI N.I.F. 15.950.326-X
Participación	: 1/2 (50,00%) del pleno dominio
Título	: Herencia Carácter.: Privativo
Notario	: Félix María González de Echavarri Ara
Población	: Zarautz
Fecha Escritura	: 23 de abril de 2018 Protocolo.: 387/2018.
Inscripción	: 4ª de fecha 23/05/2018

Nombre	: MARIA NIEVES MARCIALA GARMENDIA ARAMENDI N.I.F. 72.429.334-B
Participación	: 1/2 (50,00%) del pleno dominio
Título	: Herencia Carácter.: Privativo
Notario	: Félix María González de Echavarri Ara
Población	: Zarautz
Fecha Escritura	: 23 de abril de 2018 Protocolo.: 387/2018.
Inscripción	: 4ª de fecha 23/05/2018

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de

Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 4ª de esta finca, de fecha veintitrés de mayo del año dos mil dieciocho.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día tres de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 220001283FA77E26

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 220001283FA77E26

Finca aportada 12 (Finca registral 422)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 02/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 422

C.R.U.: 20001000485952

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2229 Libro: 80 Folio: 6 Inscripción: 8

DESCRIPCION

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

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **ANGELA IDIAQUEZ URANGA** N.I.F. 15.107.233-M
Participación : **1/2 (50,00%)** del pleno dominio
Título Adjudicacion en la disolución de la sociedad
de gananciales
Carácter: Privativo
Notario : Jaime Recarte
Población : Zarautz
Fecha Escritura : 01 de diciembre de 1986.
Inscripción : 7ª de fecha 22/12/1986

Nombre : **JUAN JOSE AZPEITIA AZCARRAGA** N.I.F. 15.960.494-N
Participación : **1/8 (12,5%)** del pleno dominio
Título : Herencia Carácter.: Privativo
Notario : Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha Escritura : 12 de abril de 2017 Protocolo.: 445/2017.
Inscripción : 8ª de fecha 10/05/2017

Nombre : **JOSE MANUEL AZPEITIA AZCARRAGA** N.I.F. 15.960.495-J
Participación : **1/8 (12,5%)** del pleno dominio
Título : Herencia Carácter.: Privativo
Notario : Félix María González de Echavarri Ara

Población : Zarautz
Fecha Escritura : 12 de abril de 2017 Protocolo.: 445/2017.
Inscripción : 8ª de fecha 10/05/2017

Nombre : **LUIS MARIA AZPEITIA AZCARRAGA** N.I.F. 15.993.899-K
Participación : **1/8 (12,5%)** del pleno dominio
Título : Herencia Carácter.: Privativo
Notario : Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha Escritura : 12 de abril de 2017 Protocolo.: 445/2017.
Inscripción : 8ª de fecha 10/05/2017

Nombre : **ANGEL MARIA AZPEITIA AZCARRAGA** N.I.F. 72.444.463-Y
Participación : **1/8 (12,5%)** del pleno dominio
Título : Herencia Carácter.: Privativo
Notario : Félix María González de Echavarri Ara
Población : Zarautz
Fecha Escritura : 12 de abril de 2017 Protocolo.: 445/2017.
Inscripción : 8ª de fecha 10/05/2017

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 8ª de esta finca, de fecha diez de mayo del año dos mil diecisiete.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas.

Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día dos de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 22000128D05E1CCF

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22000128D05E1CCF

Finca aportada 13 (Finca registral 1960)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AZPEITIA

Julián Elorza Hiribidea, s/n, Azpeitia, Gipuzkoa 20730

Tel: 943157505

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 02/09/2026

FINCA DE GETARIA N°: 1960

C.R.U.: 20001000500082

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1332 Libro: 45 Folio: 102 Inscripción: 3

DESCRIPCION

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

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

JOSE MARIA ZUBIZARRETA SORALUCE

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

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

MARIA VICTORIA ZUBIZARRETA SORALUCE, con DNI 15888726, casada en régimen de separación de bienes con don Francisco Javier Aramburu Lizarralde,

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

Título : ADJUDICACION en la disolución de la sociedad de gananciales,
Notario : doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 26/02/2007
Inscripción : 2ª

Fecha inscripción: 02/04/2007
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

FRANCISCO JAVIER ARAMBURU LIZARRALDE, con DNI 15872438T, casado en régimen de separación de bienes con doña María Victoria Zubizarreta Soraluze, Participación: **una tercera parte indivisa** en plena propiedad de la finca con carácter privativo

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

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cuatro AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 3ª de esta finca, de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil dieciocho.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes



públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AZPEITIA a día dos de septiembre del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 22000128858CFA65

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).