“XVIII POTZUAGA-GAINA” HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA

(AUKEREN ZIRRIBORROA)

2023ko abendua

LAN-TALDEA:

Erredaktoreak:

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa

Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea

Carmen Segurola Lázaro, Geografoa, Ingurumen eta lurralde ikasketetan masterra

Laguntzaileak:

Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta Edizioa

Maria Jose Fernández Calonge, Delineazioa eta Edizioa

AURKIBIDE OROKORRA

* **1. Dokumentua. MEMORIA.**

* **2. Dokumentua. PLANOAK.**

1. Dokumentua.

MEMORIA.

AURKIBIDEA Orrialdea

I. Dokumentuaren aurrekariak eta xedea. 1

II. Arau subsidiarioen aldaketaren eremua eta egungo egoera. 1

III. Dokumentua egiteko esparru orokorra. 2

IV. Dokumentuaren eduki materiala eta formala. 5

V. Hirigintzako aurrekariak eta indarrean dagoen hirigintza-araubidea..... 6

VI. Esku hartzeko helburuak eta irizpide orokorrak.

Arau subsidiarioen aldaketaren justifikazioa. 6

VII. Aintzat hartutako hirigintza-antolamenduko alternatibak. 6

VIII. Proposatutako antolamendua eta irismena..... 8

IX. Hirigintza egikaritzeko baldintzak 8

X. Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna. 9

XI. Kultura-ondarea. 9

XII. Genero-eraginaren ebaluzaioa..... 10

XIII. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa. 10

XIV. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa. 10

XV. Planteatutako hirigintza-garapenaren programazioa. 11

XVI. Proposatutako aldaketaren irismenaren identifikazioa.....11

XVII. Dokumentuan ezarritako irizpideetara egokitzen dela justifikatzea indarrean dagoen hirigintza-legerian eta lurralde-plangintzan. 11

XVIII. Proposamenaren laburpena. Laburpen exekutiboa. 14

I. Eranskina. Potzuaga-gaina erako indarrean dagoen hirigintza-arau partikularra..... 15

II. Eranskina. Jabeek eta Udalak sinatutako hirigintza-hitzarmenak..... 16

I. DOKUMENTUAREN AURREKARIAK ETA XEDEA

Getariako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioek (aurrerantzean, Arau Subsidiarioak), zeinaren testu bategina Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2008ko uztailaren 15eko bilkuran behin betiko onartu baitzuen, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea zehazten dute, eta, bereziki, aldaketa-proposamen honen xede den eremua, egungo egoeran Potzuaga-gaina eremua garatzeko irtenbide bideragarri eta iraunkor bat lortze aldera formulatzen dena.

Udalak horretarako hartutako erabakiari erantzuten dio ekimenak, testuinguru horretan egin beharreko lanak enkargatu baitziren, eta, ondoren, 2023ko azaroaren 7an espedientea hasi eta dagokion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu zen.

Prozedura hasi eta egoera egiaztatu ondoren, dagokion izapidearen lehen fase honetan aurretiazko dokumentu bat edo plangintzaren zirriborro bat idatziko da, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura hasteko eskaera egiteko. Atariko dokumentu hori baliagarria izango da genero- eta hizkuntza-ikuspegiak prozesuan integratzeko, bai eta herritarren parte-hartzearen prozesuari ekiteko ere, eta jarraitu beharreko ildoa eta proposamena formulatzeko erabaki egokiak zehazten lagunduko du.

Esparru horretan eginda, dokumentu honen xedea da Potzuaga-gaina eremurako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea, indarrean dagoen udal-plangintzan mugatuta dagoena, adierazitako udal-helburuari erantzuteko. Horretarako, bereziki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

Sinatzen duen udalak egindako enkarguari erantzunez egin da, dagokion lehiaketaren ondorioz. Dokumentuak eremuaren egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua jasotzen ditu.

II. ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN EREMUA ETA EGUNGO EGOERA.

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

Arau Subsidiarioek mugatutako eremuarekin bat dator (ikusi zonakatze globaleko I.2 planoa), salbuespen bakarrarekin: mendebaldeko muga doitu egiten da, eta lehendik zegoen bidearen trazadura eraginkorrera egokitzen da. Horrek eremua 1.002 m2-tan handitzea dakar, I.3 planoan, egungo egoerari eta eremuaren topografiari buruzkoan, adierazten den bezala.

Azken plano horrek erakusten duen bezala, eremuak ez du eraikinik hartzen, txabolaren bat izan ezik. Eremua Herrerieta kaleak eta Sahatsaga kalearen azken hedadurak zeharkatzen dute, eta, haren ertzetan, Akarregi kalea eta hilerriaren eta Ulazia upeltegiaren aurrez aurreko sarbideak daude. Lurraldearen gainerakoa, gehiena, landa-erabileretarako da, I.4 planoak bertan dagoen landarediari buruz erakusten duen bezala.

Partzelarioa I.5 planoan ilustratzen da, eta gaur egun indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako zonakatze orokorra I.2 planoan agertzen da.

III. DOKUMENTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

1. Erreferentziako lege-xedapen orokorrak.

Getariako Arau Subsidiarioen aldaketa hori eragindako gaietan eragina duten indarreko lege-xedapenek osatutako lege-esparruan egiten da. Horietatik guztietatik, eta gainerakoei garrantzirik kentzeko asmorik gabe, arreta berezia merezi dute honako hauek:

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

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu eta indarrean daudenak:

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

  . 2008ko ekainaren 3ko presako neurriei buruzko dekretua, aurreko legea garatzeko sustatua (105/2008 Dekretua), eta 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.

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

  . 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.

- Administrazio zentralak sustatutakoak eta EAEn indarrean daudenak:

  . Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.

  . Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).

* Beste gai batzuetan indarrean dauden xedapenak.

- Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea, gerora ondoz ondo aldatua edota osatua, eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua.

- Irisgarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta haren garapenean sustatutako xedapenak.

- Ingurumen-arloan eta hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan indarrean dauden xedapenak:

. 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta energia-trantsizioari buruzkoa.

. 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioarena.

. 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.

. 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

- Zarataren arloan indarrean dauden xedapenak:

. Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

. 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko errege-dekretuak, ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari, zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei buruzko Legea garatzekoak (bigarrena).

. 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

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

- Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.

- Aireko segurtasun eta zortasunei dagokienez: Aire Segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2003 Legea; Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/72 Dekretua, abuztuaren 19ko 1189/2011 Dekretuak eta apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatua.

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

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

- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, eta etxebizitzaren arloan indarrean dauden xedapenak, babes publikoko etxebizitzak arautzen dituztenak barne, eta abar.

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitza izateko eskubidearena.

- Lurzorua kutsatzearen arloan indarrean dauden xedapenak:

. 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.

. 165/2008 Dekretua, irailaren 30ekoa, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.

. 209/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duena.

- 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren bidez garatua.

- 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoarena.

- 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena.

- 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, Merkataritza Establezimendu Handien Lurralde Antolamenduarena.

- Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko 1999ko azaroaren 5eko Legea eta Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

- Etxebizitzaren arloan indarrean dauden beste xedapen batzuk, babes ofizialeko etxebizitzak, udal-etxebizitza tasatuak, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak (2009ko otsailaren 12ko Agindua), ekainaren 28ko 80/2020 Dekretua, bizigarritasunari buruzkoa, etab.

* Kasu honetan aplikatu beharreko indarreko lurralde-antolamenduko tresnak:

- Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak (EF: 2019ko uztailaren 30a).

- Urola Kostako eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partziala, 2006an behin betiko onartua, eta haren aldaketak, 2009an eta 2018an onartuak.

- Euskal Autonomia Erkidegoko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, isurialde mediterraneoa (behin betiko onarpena: 2013), eta onartutako aldaketak.

- Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertzeko Lurraldearen Arloko Plana (43/2007 Dekretua), gaur egun berrikusten ari dena.

* Beste xedapen, plan eta dokumentu batzuk, honako hauek barne: Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa; EAEko 2050erako Klima Aldaketaren Estrategia; Bultzatu 2050 Hiri Agenda; eta abar.

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

Erreferentziako dokumentua, 2008. urtekoa, aipatutako Getariako arau subsidiarioei dagokiena da. Ondoren, arau horien bi aldaketa puntual izapidetu dira. Horietako batek Potzuaga-gaina eremuari eragin dio unean-unean, baina ez haren hirigintza-eraikigarritasunari.

Udal Arau Subsidiarioetan eremurako indarrean dagoen Hirigintza Arau Partikularraren arabera, eremuak 28.487 m2 ditu; horietatik 4.552 m2 bide-sistema orokor gisa kalifikatzen dira, eta 23.935 m2 eraikuntza irekiko bizitegi-eremu gisa. Bestalde, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m2 (t) -koa da, eta horietatik 500 m2 (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira. Horrek esan nahi du 120 etxebizitza berri ordenatu behar direla, batez beste 100 m2 (t) ingurukoak. Hala, 6.619 m2 (t) babes publiko sozialeko etxebizitzetara bideratzen dira, eta 2.407 m2 (t) babes publiko tasatuko etxebizitzetara; gainerako 3.008 m2 (t) etxebizitza libreetara.

Orain arte, Potzuaga-gaina eremuaren garapena antolatzeko dokumenturik ez da izapidetu, baina saio batzuk egin dira, baina ez da lortu.

Hala, 2010. urtean, Orubide SAk (etxebizitzak egiteko lurzorua kudeatzeko Eusko Jaurlaritzaren sozietatea) sustatutako eremuan esku hartzeko lehen ekimen publikoa egin zen.

Ondoren, 2011. urtean, Potzuaga-gaina eremua Europan ekimen europarraren xede izan zirenen artean aukeratu zen, eta hainbat proposamen aurkeztu ziren lehiaketara, eta horietako hiru saritu ziren. Hala ere, ez zen zegokion udal-interesik sortu, eta ez zen gauzatu.

Krisiak eten egin zituen ekimenak, eta, gerora, orain arte, ez da eremuan esku hartzeko biderik eman, ez ekimen publikotik, ez ekimen pribatutik. Egoera horrek Udala bultzatu du jarduketaren bideragarritasuna bultzatzera eta espediente hori sustatzera, betiere eraikigarritasun handiagoa, arrazoizkoa, sustatuz.

I. eranskinean eremuaren hirigintza-arau partikularra jasotzen da, behin betiko onartutako azken formulazioarekin bat etorriz, hau da, 2017ko abuztuaren 29an onartutako arau subsidiarioen aldaketarekin bat etorriz.

Gainera, Arau Subsidiarioen Aldaketa horren barruan, Udalak Sahatsaga kalearen trazadura osatu du Potzuaga-gaina eremuan, eta zati batean aurreratu egin du.

Era berean, aipatu behar da Arau Subsidiarioetan jasotako bizitegi-eskaintza garatu egin dela, Potzuaga-gaina eremuaren faltan. Bereziki, Malkorbe Gaina, Sahatsaga Goia eta Deposituan aurreikusitako etxebizitzak egin dira, 177 etxebizitza inguru.

IV. DOKUMENTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA.

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

Fase honetan, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura hasteko eskaera formulatzeko idatzi beharreko zirriborroaren edukira mugatzen da.

Zehazki, horretarako, honako dokumentu hauek behar dira:

* 1. dokumentua. Memoria ".

* "2. Dokumentua. Planoak ".

V. HIRIGINTZAKO AURREKARIAK ETA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.

Getariako Arau Subsidiarioak proposatzen den aldaketaren xede den eremuan egiturazko hirigintza-araubidea ezartzeko erreferentzia-esparrua dira, III.2 atalean azaldu den bezala.

Horrela, gaur egun urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruko jarduketa bat da. Bestalde, oro har bizitegi-lurzoru gisa kalifikatutako lurzorua da, eremua zeharkatzen duen udalerriko bide-sistema orokorraren barruan kalifikatutako lurzorua izan ezik. Hori guztia I.2 planoan azaltzen da.

Arau horiek eremuaren antolamendu xehatua dokumentu honen xede den Plan Partzial batera igortzen dute.

Indarrean dagoen plangintzak, gaur egun, bizitegi-garapen berri bat aurreikusten du, babes publikoko etxebizitzak (66 inguru babes sozialekoak eta 24 tasatu) eta etxebizitza libreak (30 inguru) egiteko.

Eremuak eremu horretan aplikatu beharreko legerian aurreikusitako espazio libreak eta gainerako zuzkidura publikoak hartu beharko ditu.

Antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna 12.534 m2 (t) -koa da, 1. eranskinean kopiatzen den eremuko hirigintza-arau partikularrean jasotzen den bezala.

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

Ekimenaren helburuak eta irizpideak bat datoz I. atalean adierazitakoekin.

Horrela, bada, udalak horretarako hartutako erabakiari erantzuten dio ekimenak, testuinguru horretan egin beharreko lanak enkargatu baitziren, eta, ondoren, espedientea hasi eta dagokion Herritarren Partaidetzarako Programa onartu zen, azken azaroaren 7an.

Zehazki, eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzean eta iraunkortasun-irizpideak sartzean datza, lurzoruaren ahalik eta iragazkortasunik handiena lortzeaz gain, hiri-eremuak hedatu nahi duen lurzorua zentzuz trinkotzen saiatuz. Era berean, Udalak planteatzen du jarduketak energia berriztagarrien ezarpena barne hartzea.

VII. AINTZAT HARTUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO ALTERNATIBAK.

Aurreko VI. epigrafean azaldutako helburu eta irizpideei jarraiki, aztergai dugun testuinguruan hiru antolamendu-aukera planteatzen dira:

- "0" aukera:

Potzuaga-gaina eremuan esku ez hartzeak dakarren alternatibarekin bat dator.

Horrek esan nahi du ez dela gauzatu, eremuaren ortofotoan (II.1 planoa) azaltzen den egungo egoera mantenduz.

Horrek esan nahi du egungo bidea sendotu egingo dela, eta, beraz, ez dira hobetuko, besteak beste, Akerregi kaleko irisgarritasun-baldintzak eta hilerrirako sarbideak. Horren ondorioz, bestalde, ezin zaio erantzun udalerriko etxebizitza-eskaerari erantzuteko udal-helburuari, eta, bereziki, babes publikoko etxebizitzari.

Aukera hori baztertzea proposatzen da, udal-helburuari ez zaiolako erantzuten.

- "1" aukera:

Hiri-eremua handitzeko eta bizitegi-eskaintza berri bat aurreikusteko helburuari erantzuten dio, batez ere babes publikoko etxebizitzak antolatzera bideratua.

Inguruko espazio publikoetan hobekuntzak eta irisgarritasun unibertsalaren arloko hobekuntzak sartzeko aukera ematen du.

Planteatutako helburuei erantzuten dien alternatiba da, nahiz eta bizitegi-erabileraren intentsitateak (120 etxebizitza inguru) ez duen eremuaren garapena bultzatu. Indarrean dagoen plangintzak aurreikusitakoarekin bat dator, eta 2010. urtean sakondu zen, lehenago adierazi den bezala.

II.2 planoan ilustratuta dago.

Akerregi kalean lau eraikin berri lerrokatzea planteatzen da, eta horien hegoaldean bosgarren eraikin bat egitea aurreikusten da, plaza txiki bat eratuz. Hilerriaren ondoan hiru eraikin daude.

- "2" aukera:

Hiri-eremua handitzeko eta bizitegi-eskaintza berri bat aurreikusteko helburuari erantzuten dio, batez ere babes publikoko etxebizitzak antolatzera bideratua.

Inguruko espazio publikoetan hobekuntzak eta irisgarritasun unibertsalaren arloko hobekuntzak sartzeko aukera ematen du. Gainera, lurzoru iragazkorraren azalera maximizatzea aukeratzen du.

Planteatutako helburuei erantzuten dien alternatiba da, bizitegi-erabileraren intentsitatea 200 etxebizitza ingurura zentzuz handituz. Jardueraren bideragarritasuna neurri handiagoan bermatzen du, eta, aldi berean, dentsitate handiagoa sortzen du. Funtsean, eraikuntza ordenaturako solairu bat gehiago izatea esan nahi du, eraikuntza-hondoak handitzeaz gain.

II.3 eta II.4 planoetan ilustratzen da.

Akerregi kalean bost eraikin berri lerrokatzea planteatzen da, eta horien hegoaldean bosgarren bat egitea aurreikusten da, plaza txiki bat eratuz. Hilerriaren ondoan hiru eraikin gehitu dira, eta, aldi berean, Herrerieta kalearen trazadura zuzendu eta hilerrira eta Ulazia upategira sartzeko bidegurutzea hobetu da.

Horrez gain, igogailu publiko bat jartzea planteatu da.

VIII. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA ETA IRISMENA.

Hori idatzi beharreko dokumentuan zehaztu eta zehaztuko bada ere, 2. aukera da udal-helburuari erantzuten diona eta konponbide arrazoizko eta bideragarria eskaintzen duena, eta, aldi berean, iraunkorragoa, aldi berean egindako Ingurumen-dokumentu estrategikoaren arabera.

Horrela, lehenik eta behin, 29.489 m2-ko eremua antolatzea proposatzen da. Eremu horretan, bizitegi-eremu orokor nagusi bat (24.524 m2) eta bide-sistema orokor bana (3.231 m2) eta espazio libreak (1.734 m2) identifikatuko dira. Horien mugaketa II.5 planoan aurreratzen da, eta bide-sistema orokorraren trazadura eta haren mugaketa berria doitzearen ondorio da, baita espazio libreen sistema orokor zehatzaren zuzkiduraren kokapenaren ondorio ere.

Bigarrenik, 21.000 m2-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat proposatzen da, eta horietatik 300 m2 (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko dira. Horrek esan nahi du 200 etxebizitza berri antolatuko direla, 100 m2 (t) ingurukoak, batez beste. Hala, 11.385 m2 (t) babes publiko sozialeko etxebizitzetara bideratzen dira, eta 4.140 m2 (t) babes publiko tasatuko etxebizitzetara; gainerako 5.175 m2 (t) etxebizitza libreetara.

Dokumentuak, bere formulazio osoan, eremuaren antolamendu xehatua jasoko du. Zuzkidura publikoek, gutxienez, 8.400 m2 izango dituzte. Era berean, zerbitzuen azpiegiturak zehaztuko dira, bereziki ur-hornidurakoak, saneamendukoak eta drainatzekoak, horri buruz hautemandako arazoak konponduz, eta lehendik dagoen goi-tentsioko linea lurperatzea.

Hala, bizitegi-garapen berri bat da, babes publikoko etxebizitzak (110 inguru babes sozialekoak eta 40 tasatu) eta etxebizitza libreak (50 inguru) egiteko. Sestra azpiko garajeak izango dituzte.

IX. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.

Prozesuaren jarraipenean zehaztuko dira kontuan hartu beharreko gauzatze- eta kudeaketa-baldintzak.

A priori aurreikusten da, gutxienez, bi fase identifikatzea proposamena gauzatzeko, helburu bikoitzarekin: eskariari modu arinean erantzutea eta urbanizazio-obren gauzatzea eraikuntza-obrekin koordinatzea.

Testuinguru horretan, eremuaren jabe batzuen eta Udalaren artean sinatutako hitzarmenetan jasotako guztia aztertuko da, memoria honen II. eranskinean jasota daudenak. Adierazi behar da proposamena gauzatzean tokiko zuzkidura publikoak (espazio libreak eta ekipamenduak) sortuko direla, aplikatu beharreko hirigintza-estandarrei buruzko dekretuan ezarritakoaren arabera.

Zehazki, proiektatutako plazaren aurrean dagoen eraikinaren beheko solairuan 300 m2 (t) -ko eraikigarritasun fisikoa lortzea aurreikusten da, eta bertan aipatutako hirugarren sektoreko erabilerak kokatzea ere aurreikusten da.

X.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAREN BIDERAGARRITASUNA.

Proposatutako proposamenaren bideragarritasuna egoki justifikatuko da proposamena garatzeko hurrengo faseetan, eta proposatutako eraikigarritasuna handitzeak bideragarritasun hori bermatzen duela ulertuko da, sortzen diren urbanizazio-kargei kalterik egin gabe.

Era berean, jarduketaren iraunkortasun ekonomikoa bermatzeko beharrezko baldintzak betetzen direla uste da; prozesuaren jarraipenean justifikazio eraginkorra egingo da.

XI. KULTURA-ONDAREA.

Eremua Santiago bideak zeharkatzen duen kasuan izan ezik (ikus haren interpretazioa hurrengo irudian), eremuan ez dago ondare-intereseko elementurik.

Donejakue bidearen ibilbidea interpretatzea

XII. GENERO-ERAGINAREN EBALUZAIOA.

Dokumentua idazterakoan, dagokion ebaluazioa txertatuko da, aipatutako ikuspegitik.

Hala ere, aurreratu da ikuspegi horretatik aldeko balorazioa egin zaiola 2. aukerari, irisgarritasun unibertsalaren baldintzak neurri handiagoan bultzatzen dituelako eta eremuaren erabileraren intentsitatea handitzen duelako, pertzepzio-, erabilera- eta segurtasun-baldintzak erraztuz.

Proposatzen den hiri-ereduak, beraz, genero-ikuspegia integratzea dakar, eta auzo berriaren (Auzo-bihotza) bihotz txiki bat ere proposatzen du, plaza bat elkargune gisa konfiguratuta. Bertan, adierazi bezala, hirugarren sektoreko erabileretarako (300 m2 (t)) eta ekipamendu publikorako (300 m2 (t)) lokalak aurreikustea proposatzen da.

Argiteria publikoa, hiri-altzariak edo urbanizazioaren berezko beste irtenbide batzuk zehazteko, plana gauzatzean izapidetu beharreko era horretako proiektuetara jo behar da.

XIII. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legean xedatutakoaren arabera, eta, bereziki, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuan xedatutakoaren arabera, ekimenak, era berean, hizkuntza-ikuspegitik eta euskararen erabileraren ikuspegitik ere ebaluatu beharko du.

Horrela, dokumentu hau erreferentzia gisa ere planteatzen da, udaleko zerbitzu teknikoek dagokion espedientea has dezaten eta gaiari buruzko informazioa eman dezaten.

XIV. INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA.

Gainera, dokumentuari ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar zaio. Dokumentuaren irismenaren arabera, ebaluazio sinplifikatu bati ekin behar zaio.

Horretarako, Udalak Ingurumen Organoari (Gipuzkoako Foru Aldundia) hasierako eskaera egingo dio, eta horrekin batera dokumentu hau aurkeztuko du, baita ingurumen-dokumentu estrategikoa (DAE) eta idatzi den azterlan akustikoa ere, aldi berean eta koordinatuta.

Hala, udal-eskaera horri erantzunez, ingurumen-organoak dagokion ingurumen-adierazpena egingo du, eta, jarraian, plangintza-dokumentu osoa eta zehatza idatziko da, haren arabera.

XV. PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN PROGRAMAZIOA.

Esan bezala, ekimena gauzatzeko programazioa ondoz ondoko faseetan zehaztuko da. Hala ere, Arau Subsidiarioen aldaketa onartu ondoren, hemendik aurrera hamabost hilabeteko epe aurreikusgarrian, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) bat izapidetu beharko da, dagozkion egikaritze-unitateen kudeaketa eta aurreikuspena zehaztuko dituena.

UJP onartzeak egikaritze-unitate bakoitzaren birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak izapidetzea ekarriko luke; hala, lehen faseari dagokion eraikuntza- eta urbanizazio-jarduera hiru urte barru has liteke. Hala ere, dokumentu horiek aldi berean izapidetu eta eraikuntza-prozesuari ekin ahal izango litzaioke bi urte pasatxoko epean, 2026. urtearen hasieran.

Eremuaren betearazpena ekimen pribatutik abiatzea aurreikusten da, horretarako epe egokiak ezarriz. HAPOren aldaketak, gainera, antolamendu xehatua jasoko du.

XVI. PROPOSATUTAKO ALDAKETAREN IRISMENAREN IDENTIFIKAZIOA.

Dokumentu honetan planteatutako indarreko hirigintza-plangintzaren aldaketak honako irismen hau du, laburbilduta:

* Eremuaren muga garaiz egokitzea, mendebaldeko muga osatzen duen egungo bidearen trazadurara egokitzeko.
* Lurzorua urbanizagarri gisa sailkatzea finkatzea.
* Eremuaren kalifikazio orokorra zehaztea, aurreikusitako bide-trazadura berrira egokitzeko.
* Proposatzen den eraikigarritasun berria definitzea.
* Antolamendu xehatua eta kudeaketa-baldintzak zehaztea.

Horretarako, dokumentuak sestra gaineko eta azpiko hirigintza-eraikigarritasuna zehaztuko du, bai eta dagozkion zuzkidura publikoak ere, azkenean hartuko den irtenbidearen arabera.

XVII. DOKUMENTUAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-LEGERIAN ETA LURRALDE-PLANGINTZAN.

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

Horretarako, bere proposamenak legerian (hirigintza, ingurumena, etab.) eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

Egokitzapen hori jarraian azaltzen diren arrazoien araberakoa da:

1. Arau subsidiarioen aldaketa formulatzeko justifikazio formala.

Eremuaren mugaketaren doikuntzak, zonakatze globalaren aldaketak eta hirigintza-eraikigarritasunaren esleipen berriak egitura-irismena dute, eta, 2006ko ekainaren 30eko indarreko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 104. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, jarduketaren xede den eremuan egokitzapenak egiteko, planteatutakoa bezalako plangintza orokorreko dokumentu bat egin behar da.

Gainera, proposamenak antolamendu xehatuaren formulazio berri bat jasotzen du.

Udalbatzak prozedura hasteko hartutako erabakia bermatzen duen interes publikoari erantzuten dio jarduketak.

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

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

Bereziki, bizitegi-eraikigarritasuna 8.666 m2 (t) handitzeko behar den zuzkidura aurreikustea da kontua. Horretarako, 1.734 m2-ko espazio libre orokor berrien azalera behar da, eragiketa honen ondorioz: (8.666/25) x 5.

Nolanahi ere, proposamena zehazterakoan, dokumentuan jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoak identifikatuko dira, eta aplikazio-estandarrak betetzen direla justifikatuko da.

3. Ekimena LAGen aurreikuspenetara egokitzea.

Proposamena bat dator LAGen lurralde-eredua gidatzen duten irizpideekin, eta, bereziki, bizitegi-garapen berrietarako ezarritako gehieneko kuantifikazioarekin.

Horri dagokionez, zehaztu behar da, adierazi den bezala, Arau Subsidiarioak garatzeko 177 etxebizitza berri inguru egin direla, eta 120 etxebizitza daude egiteke Potzuaga-gainan. Beraz, espediente honetan proposatzen den 80 etxebizitza gehiago (200-120) askoz gutxiago dira lehen aipatutako etxebizitzei dagokiena baino.

4. Urola Kostako EFren LPPko aurreikuspenetara egokitzea ekimena.

Proposamenak, halaber, ez du urratzen aipatutako LPParen eta onartutako aldaketen zehaztapen zehatzik.

5.- Etxebizitza babestuaren estandarra.

Potzuaga-gaina eremuak, gaur egun, eremuaren berezko etxebizitza babestuaren eskaerari baino ez dio erantzuten. Ondorioz, eremurako planaren formulazio berrian antzeko erantzuna eman beharko da.

Proposatutako aldaketek udalerrian etxebizitza babestuen aurreikuspenak gorantz aldarazten dituztenez, arlo horretako aurreikuspenak behar den proportzioan egokitzen dira, 2/2006 Legean eta etxebizitzaren arloan aplikatzekoa den legeria berrian aurreikusitakoaren arabera. Bereziki, 20.700 m2-ko (t) etxebizitzarako hirigintza-eraikigarritasun berria da; horietatik 11.385 m2 (t) babes publiko sozialeko etxebizitzetarako dira eta 4.140 m2 (t) babes publiko tasatuko etxebizitzetarako. Gainerako 5.175 m2-ak (t) etxebizitza libreetarako dira. Zenbateko horiek aplikatu beharreko legedian ezarritako % 55, % 20 eta % 25ari dagozkie, hurrenez hurren.

6. Espazio libre orokorren estandarra.

Esan bezala, 1.734 m2 aurreikusi behar dira espazio libre orokor berrietarako (F.2). Eremuaren goiko aldean kokatuko dela aurreikusten da, eta hilerriaren ondoan parke bat eratuko da talaia gisa.

7. Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

Aurreikusitako eraikigarritasuna arloko aplikazio-parametroetara egokitzen da.

Sestra gainean proposatutako hirigintza-eraikigarritasunak, 21.000 m2 (t), 0,85 m2 (t)/m2 inguruko zona-eraikigarritasuna dakar, 0,4 m2 (t)/m2 baino handiagoa eta 1,1 m2 (t)/m2 baino txikiagoa.

8. Tokiko zuzkidurei buruzko hirigintza-estandarrak.

Indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuaren 9. artikuluan orain arte xedatutakoaren arabera, antolamenduak erantzun egingo die espazio libreei, ekipamenduei, aparkalekuei eta landarediari dagozkien tokiko zuzkidura berriei. Zehazki, ibilgailuen aparkaleku-zuzkidurari erantzutea planteatzen da, horien tipologia desberdinak kontuan hartuta: autoak, motorrak, bizikletak, etab.

Zuzkidura publikoek, gutxienez, 8.400 m2 izango dituzte (21.000 x 10/25). Plangintza-dokumentu osoa idaztean zehaztuko da.

9. Ez da beharrezkoa plangintzaren aurrerapena izapidetzea.

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

Testuinguru horretan eta orain aztertzen ari garen kasuan, Aurrerapenaren izapidetzea ez da beharrezkotzat jotzen, besteak beste, jarraian azalduko ditugun bi arrazoiak kontuan hartuta.

Alde batetik, bere egitekoa eta helburuak kontuan hartuta, Aurrerakina izapidetzeak zerikusia duela ulertu behar da hirigintza-proposamen irekiak izatearekin eta zehaztearekin, bai materialki, bai lurraldeari dagokionez, bai bi ikuspegietatik. Proposamen horiek esku hartzeko hainbat aukera sor ditzakete, eta horien gainean eztabaida publiko eta irekia sustatu behar da, erabaki egokiak hartu aurretik.

Bestetik, proiektuaren hasierako onespenaren ondoren sustatu beharreko jendaurreko azalpena nahikotzat jotzen da, modu osagarrian, proposamenak ezagutarazteko, horien inguruko eztabaida irekitzeko eta egokitzat jotzen diren erabakiak hartzeko.

Edonola ere, Herritarren Partaidetzarako Programan, dokumentu hori herritarrekin lehen harremana izateko erabiltzea aurreikusi da. Nolanahi ere, Udalari dagokio proposamen hori berrestea.

10. Irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzen dela justifikatzea.

Proposamena bat dator irisgarritasun unibertsalaren arloan xedatutakoarekin.

Hurrengo lan-faseetan berariaz justifikatuko da betetze hori, azkenean hartzen den konponbidea kontuan hartuta.

XVIII.- PROPOSAMENAREN LABURPENA. LABURPEN EXEKUTIBOA.

Ekimen honek I.3 planoan grafikoki identifikatzen den eremuari eragiten dio. Potzuaga-gaina eremua da, indarrean dauden Getariako Arau Subsidiarioek mugatzen dutena, eta hemen egokitzen da.

Egungo egoeran Potzuaga-gaina eremua garatzeko irtenbide bideragarri eta iraunkor bat lortzeko formulatzen den udal-planteamendu berriari erantzutea du helburu. Horretarako, eremua trinkotzen da, bereziki, hari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen da, eta lurzoruaren iragazkortasun ahalik eta handiena lortzeko orientazioa ematen da, egindako landa-lanaren eta ingurumen-ebaluazio paraleloaren testuinguruan hautemandako errealitatea kontuan hartuta, eta irisgarritasun unibertsalaren baldintzak hobetzen dira.

Horrela, 29.489 m2-ko eremu bat antolatzea proposatzen da, nagusiki bizitegitarako den eremu orokor bat eta bide-sistema orokor eta espazio libreen sistema orokor bana identifikatuz. Sistema horretan 21.000 m2 (t) -ko hirigintza-eraikigarritasuna antolatzen da, eta horietatik 300 m2 (t) hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira. Horrek esan nahi du 200 etxebizitza berri antolatu ahal izango direla, batez beste 100 m2 (t) ingurukoak, eta horietatik 110 inguru babes sozialekoak, 40 tasatuak eta 50 libreak izango direla.

Donostia, 2023ko abendua

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa

1. Eranskina

Potzuaga-gaina eremuko hirigintza-arau partikularra

(Getariako Arau Subsidiarioak)

DOCUMENTO "B" NORMAS URBANÍSTICAS

B.1 - Normas Urbanísticas Generales

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

Se adjunta a continuación la redacción del texto que completa el artículo 11 de las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Getaria:

Artículo 11.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.

.....

F.4. Sistema General de Espacios Libres. Parque de Lormendi

* Régimen de edificación.

  Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

* Régimen de uso.

  - Usos propiciados: . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

  - Usos admisibles: . Usos comerciales de 1ª categoría -quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.

    . Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

  - Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

.....

Donostia-San Sebastián, a 10 de Abril de 2017

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espedientearen 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

MIKEL IRIONDO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento corresponde al expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DOCUMENTO "B" NORMAS URBANÍSTICAS

B.2 - Normas Urbanísticas Particulares

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

Se adjuntan a continuación las nuevas Normas Particulares de aplicación a los cuatro ámbitos afectados por la presente Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria.

Estos son:

- "VII - Santa Ana".
- "X - Sahatsaga".
- "XVII - Sahatsaga-goia".
- XVIII - Potzuaga-gaina".

Las Normas Particulares siguientes reproducen las determinaciones vigentes integrando complementariamente aquellas que las reajustan así como aquellas que resultan de las modificaciones propuestas y de los informes emitidos al respecto.

Donostia-San Sebastián, a 10 de Abril de 2017

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA MIKEL IRIONDO

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U."VII – SANTA ANA" (Superficie: 29.106 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Redefinir las condiciones de ordenación y uso de este lugar central y significativo del área urbana de Getaria adecuándolas a la realidad ejecutada y en ejecución en el contexto global de las propuestas que se formulan en las Normas Subsidiarias.

* Significar la centralidad del área orientándola definitivamente hacia su uso terciario y dotacional, manteniendo su uso mayoritariamente público mediante la redelimitación del parque de Santa Ana y el establecimiento en continuidad con el parque de una servidumbre de uso público tanto sobre los locales terciarios ordenados frente a Askatasunaren enparantza como sobre los edificios de aparcamiento existentes y propuestos.

* Consolidar la edificación existente regulando las condiciones de uso de la misma. En particular se propone el uso predominantemente terciario de San Jose enea, consolidando en cualquier caso su actual modalidad de uso.

* Consolidar las determinaciones del planeamiento general vigente en orden a posibilitar el desarrollo del museo de Balenciaga en el palacio Aldamar y su entorno.

* Consolidar asimismo el polideportivo municipal sin perjuicio de su eventual ampliación, estableciendo sobre la parcela de aparcamiento ordenada entre este y la calle Sahatsaga sendas servidumbres públicas de paso y de uso deportivo sobre la cubierta de dicha edificación a la altura de dicha calle.

* Ordenar una oferta complementaria de aparcamiento al servicio del municipio en el frente de la calle Sahatsaga en situación de sótano o semisótano.

* Resolver la movilidad peatonal a través del ámbito, facilitando la accesibilidad al parque así como la conexión del área de Balenciaga con la calle Sahatsaga.

* Calificar la calle Sahatsaga como sistema general viario.

ERANSKINA - Anexo
Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an onartutakoa.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "VII" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL (ordenación estructural)

Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurraldearen Antolaketako Departamentua
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

* **ZONA C.1/VII** (Terciaria) ..... **(Superficie: 12.845 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación de la edificabilidad:

    * La edificabilidad normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.

    * En la parcela delimitada en San Jose enea se permitirán las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie en los términos previstos en la normativa sectorial de Costas.; autorizándose además la ampliación de la edificabilidad sobre rasante en un 10% de la edificabilidad existente en el supuesto de su vinculación a usos terciarios, autorizándose asimismo la edificabilidad bajo rasante para usos auxiliares de aquellos
    La nueva edificación prevista en San Jose enea a modo de ampliación de la existente deberá ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección del litoral, y en condiciones que conlleven el cumplimiento de lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas de 10 de octubre de 2014 (R.D. 876/2014).

    * Se autoriza complementariamente la edificación en subsuelo de hasta tres plantas en las nuevas parcelas de aparcamiento delimitadas y la edificabilidad que en consecuencia resulte bajo rasante.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

    * Se consolidan en general el perfil y altura de la edificación en el área.

- Condiciones particulares de uso:

    * Queda prohibida en la parcela de San Jose enea la implantación de nuevos usos de residencia o habitación, incluyendo los hoteleros, según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y en el artículo 46 del reglamento de Costas (R.D. 76/2014, de 10 de octubre).

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "VII" (Cont.)

* **ZONA E.1/VII** (S.G. Comunicaciones) ..... **(Superficie: 980.-m²)**

* **ZONA F.2/VII** (S.G. Espacios Libres - Parques) ..... **(Superficie: 3.503.-m²)**

* **ZONA G.1/VII** (S.G. Equipamiento Cultural Museístico) ... **(Superficie: 7.835.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

Se consolida el palacio de Aldamar así como la propuesta de ampliación del mismo contemplada por el planeamiento general vigente.

Se limita la ocupación de la zona por parte de la edificación dotacional a una superficie de 3.524 m², de acuerdo con las alineaciones y rasantes que se recogen en el plano III.1.9 de las Normas Subsidiarias (II.2.3 de este documento).

El perfil de la nueva edificación se limita a una planta de semisótano y cuatro plantas altas con una altura máxima que no superará la del alero del palacio de Aldamar, excepción hecha de algún elemento singular. Se autorizan unos vuelos máximos de 2,25 metros.

* **ZONA G.2/VII** (S.G. Equipamiento Deportivo) ..... **(Superficie: 3.943.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

Se consolida el polideportivo existente autorizándose su ampliación de acuerdo con la normativa general de aplicación prevista al efecto en este documento.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "VII" (Cont.)

San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasunako eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación de la edificabilidad:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.-CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias (II.2.2 de este documento).

* Características de la ordenación

  - Uso terciario:

    En la parcela de San Jose enea el nuevo aprovechamiento autorizado en el supuesto del destino terciario de la edificación se ordenará adosado al edificio preexistente resolviendo su adecuada funcionalidad, debiendo tramitarse previamente a la solicitud de la oportuna licencia municipal un Estudio de Detalle que precise la iniciativa de ampliación.

    Dicho Estudio de Detalle deberá someterse al informe que disponen los artículos 112.a y 117 de la Ley de Costas.

  - Uso residencial:

    En la parcela residencial consolidada el número de viviendas autorizado será el resultante de cuanto se determina en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas Generales.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "VII" (Cont.)

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Se consolidan el perfil, la altura y las alineaciones de la edificación.
  Para la intervención en la parcela delimitada en San Jose enea, en el supuesto de preverse la ampliación autorizada se tramitará un Estudio de Detalle.
  Dicho Estudio de Detalle deberá someterse al informe que disponen los artículos 112.a y 117 de la Ley de Costas.

* Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela terciaria sita en el frente de Askatasunaren enparantza así como sobre todas las parcelas de aparcamiento ordenadas, existentes y proyectadas, debiendo resolverse en sus cubiertas la continuidad de paso hacia los espacios públicos perimetrales. Dichas servidumbres se hacen expresas en el plano "III.1.9" de Condiciones de edificación, dominio y uso público de las Normas Subsidiarias (II.2.4 de este documento).

3.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al área, a excepción de aquellos que a continuación se señalan, tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

Así, la parcela delimitada en San Jose enea en la que se posibilita el aumento en un 10% de la edificabilidad existente en el supuesto de su vinculación a usos terciarios tiene la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

4.-OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Corresponde a cada parcela (terciaria, de equipamiento o de aparcamiento) la urbanización de su superficie incluso cuando ésta esta sometida a servidumbre de uso público.

* La urbanización tendrá en cuenta las rasantes del viario preexistente.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Udal Subsidiarrak Aldaketaren 2 zenbakiko espedientè berriaren 2. fitxapearen [illegible] dela, [illegible]ko egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean.
[illegible]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento [illegible] el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación [illegible] de Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "VII" (Cont.)

Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

5.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014)..

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de domino público o de servidumbre, y, entre ellas, las intervenciones en la parcela terciaria de San Jose enea y en la parcela residencial de edificación abierta inmediata (a.20), se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013)..

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas y las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "VII" (Cont.)

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

* 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....Escala 1/2.000

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. VII "SANTA ANA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Marinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

Bertsio honek agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U."X – SAHATSAGA" (Superficie: 5.178 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Mantener las características generales del área consolidando la edificación existente.

* Consolidar los desarrollos residenciales existentes sin perjuicio de su rehabilitación y reajuste de acuerdo con la normativa general propuesta.

* Consolidar los usos terciarios en la planta baja del frente a la calle Sahatsaga

* Calificar la calle Sahatsaga como sistema general viario.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.2/X** (Residencial de edificación abierta)..... **(Superficie: 4.690 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación de la edificabilidad:

    * La edificabilidad normativa será la resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

    * Se consolidan el perfil y altura de la edificación en el área.

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas:

    * Será el resultante de cuanto se determina en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas Generales.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. zertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

A.U. "X" (Cont.)

- Condiciones particulares de parcelación:

  . Se consolida la parcelación existente.

Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

* **ZONA E.1/X** (S.G. Comunicaciones) ..... **(Superficie: 488.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
- SUELO URBANO.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
- "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación de la edificabilidad:
- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.-CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada (II.2.2 de este documento).

2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al área tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "X" (Cont.)

3.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014).

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de domino público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013). En particular, las edificaciones preexistentes en el área que se encuentran en zona de servidumbre de protección (parcelas residenciales de edificación abierta –a.20–) se acogerán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas siempre que reúnan las condiciones precisas para ello.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2. zenbakiko espediente berriaren (P2. bertaratzen [illegible] 2017/05/04 [illegible] egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutako [illegible]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que [illegible] expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de [illegible] Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el [illegible] Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "X" (Cont.)

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

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

* 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....Escala 1/2.000

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

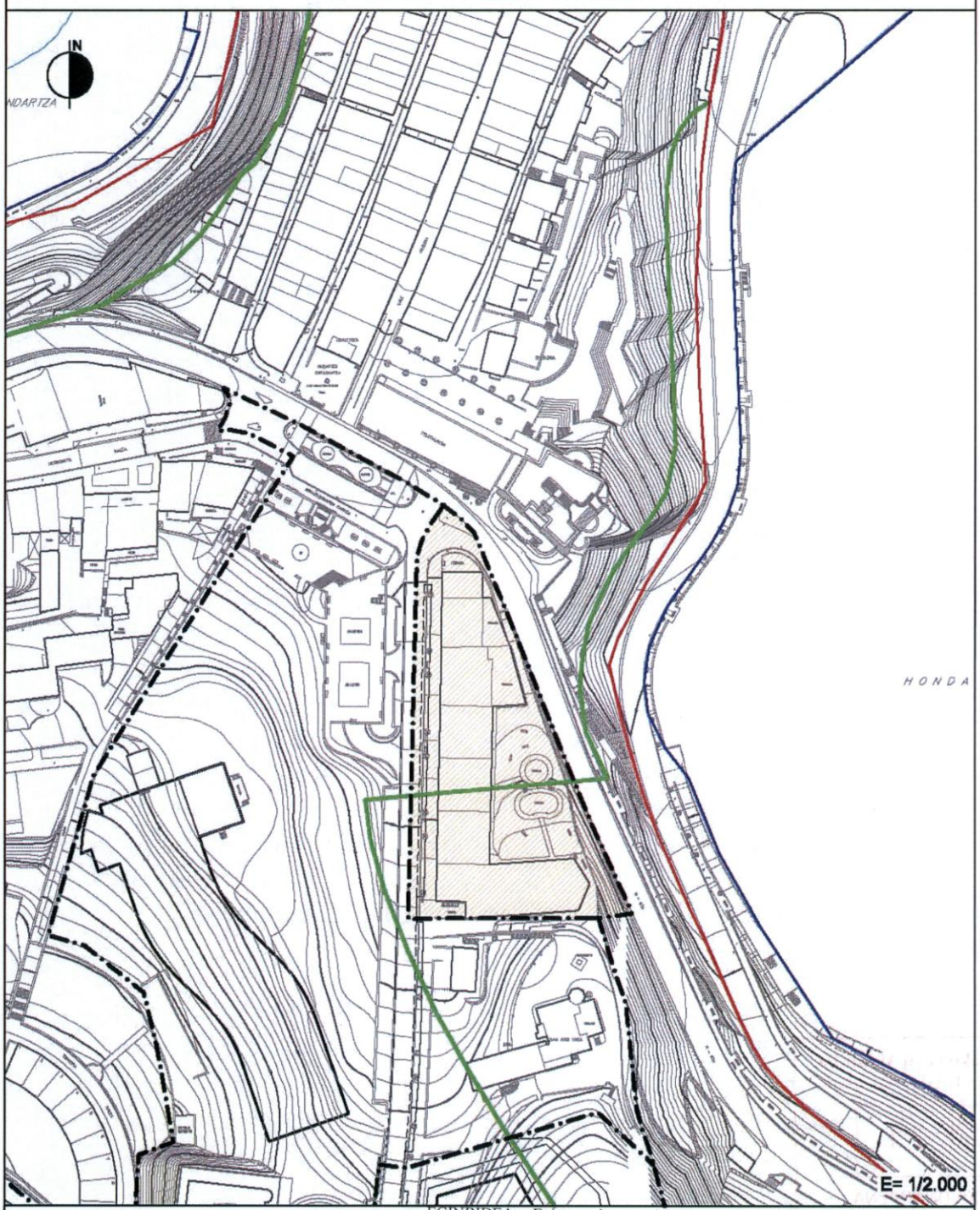
EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. X "SAHATSAGA"



A.I.U.

RIBERA DEL MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

CONDICIÓN.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren [illegible] bertsioaren parte dela 2017/05/04an egindako bilkuran Gual Batzarrak onetsi du.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. [illegible] Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

GRAFICO 1

CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U." XVII – SAHATSAGA-GOIA" (Superficie: .38.763 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Su localización y características, unidas a la disponibilidad de otros suelos y edificaciones para acoger las dotaciones precisas, propician su destino predominantemente residencial, sin perjuicio de la calificación de la calle Sahatsaga como una vía urbana correspondiente al sistema general viario.

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial en continuidad con el área urbana consolidada con una tipología de bloques de edificación abierta.

* Ordenar un máximo de 158 nuevas viviendas, destinado un mínimo de 111 de las nuevas viviendas con destino al régimen de protección pública.

* Consolidar en consecuencia la edificación ya realizada en las parcelas "a.20.XVII.2" y "a.20.XVII.3" de acuerdo con las licencias concedidas al efecto; y definir las condiciones de ordenación en la nueva parcela "a.20.XVII.1", modificando su ordenación de forma que 30 viviendas libres originalmente previstas dan origen a 20 viviendas de protección pública, 20 viviendas tasadas municipales y 20 viviendas libres.

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga hasta la calle Herrerieta posibilitando el apoyo de la edificación en su frente, y calificando dicha calle como sistema general viario. Se propone al efecto reajustar la rasante originalmente prevista para la zona más alta de la calle, rebajándola.

* Ordenar una plaza porticada con locales comerciales y de equipamiento en el fondo de la vaguada de Sahatsaga.

* Ordenar una zona dotacional pública en la que pueda edificarse un aparcamiento público bajo la zona de juegos prevista al aire libre, frente a las escuelas.

* Prever asimismo la ordenación de sendas parcelas de equipamiento colindantes por el Norte y el Sur respectivamente con la dotación escolar existente (A.U. VIII Eskola).

* Ordenar una zona con destino a espacios libres locales en el mirador del área hacia la playa de Malkorbe.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Martínez
Mugikortasuneko eta Lurraldearen Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

* Ordenar como zona con destino a espacios libres locales el fondo de la vaguada de Sahatsaga garantizando el acceso público a la misma.

* Vincular la ejecución del tramo del sistema general viario previsto en el subámbito "XVIII.1 (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina") al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, en el términos que se determinan en esta Norma Particular.

* Se delimitan, con carácter orientativo, los subámbitos "XVII.1" y XVII.2", de 32.525 m^2 (84% del ámbito aproximadamente) y 6.238 m^2 (16% del ámbito aproximadamente) respectivamente, asociados a dos partes diferenciadas del ámbito en las que las obras de ejecución de la urbanización y edificación previstas han sido y son objeto de ejecución en fases diferenciadas.
  El expediente de modificación del vigente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito podrá reajustar la delimitación de esos subámbitos y tratarlos de manera diferenciada incluso a los efectos de la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, en atención al proceso real de ejecución de la urbanización prevista en ellos, así como de su recepción por el Ayuntamiento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.2/XVII** (Residencial de edificación abierta) ..... **(Superficie: 36.169 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Edificabilidad zonal:

    * Sobre rasante: ..... 16.388,65 m²(t)
    * Bajo rasante: ..... Se consolida la edificabilidad existente, ...previéndose adicionalmente 3.700 m²(t).

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, fedeko ... Getariako Araur Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko ... bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Dificabilidad ... que el presente documento conforma el expte. ... Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

  · Edificabilidad mínima de viviendas de protección pública (VPO) y tasadas(VT):

    * VPO y VT preexistentes consolidadas: .....6.800 m²(t), incluidos portales.
    * VPO de nueva planta: .....2.054 m^2(t).

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. "XVII" (Cont.)

* **ZONA E.1/XVII** (S.G. Comunicaciones)..... **(Superficie: 2.594.-m²)**

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
- SUELO URBANO.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- EJECUCION DIRECTA

* Obligaciones asociadas al desarrollo y a la ejecución del sistema general viario ordenado en ámbito, así como en el subámbito "XVIII.1" (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina"):

- El desarrollo y la ejecución del sistema general viario ordenado dentro de este ámbito será determinada y acometida, a todos los efectos (proyección, ejecución, abono de los costes, etc.) en el marco de la ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito, a la manera de obligaciones asociadas a ese desarrollo, en los términos que se determinen en el expediente de modificación del vigente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

- El desarrollo y la ejecución del sistema general viario ordenado en el subámbito "XVIII.1" constituye una obligación asociada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito XVII en lo referente a:

  . La proyección y ejecución material de ese tramo viario, en el marco del citado expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y de los proyectos a promover en su desarrollo.

  . El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario de acuerdo con el convenio urbanístico de 2014.

  . La ejecución material anticipada de ese tramo viario de manera asociada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, de conformidad con los criterios de programación establecidos en este proyecto.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

La intervención incluye la ejecución del sistema general viario del ámbito.

En virtud de lo establecido en el convenio urbanístico de 10 de diciembre de 2014, la ejecución del sistema general viario se extenderá al ámbito de Potzuaga-gaina en las condiciones definidas en dicho convenio.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.-CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.2.2 de este documento y sustituyen a las previstas originalmente en el plano "III.1.7" de Zonificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

* Características de la ordenación

  -· Edificabilidad:

  . Parcela "a.20.XVII.1"

  * Uso residencial (sobre rasante)
    - Viviendas de protección oficial.....2.054 m^2(t)
    - Viviendas Tasadas Municipales (1,4 Módulo VPO).....2.054 m^2(t)
    - Viviendas Libres .....2.054 m^2(t)

  (no incluye portales que puedan localizarse en planta de semisótano)

  * Usos auxiliares (garajes, trasteros) (bajo rasante))
    - Garajes de protección oficial ..... 1.233 m^2(t)
    - Garajes Tasados Municipales (1,4 Módulo VPO) ..... 1.233 m^2(t)
    - Garajes Libres ..... 1.234 m^2(t)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren expediente berriaren 2. bertsioaren parte dela, 2017/05/04an Udalak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. "XVII" (Cont.)

. Parcela "a.20.XVII.2"

* Uso residencial (sobre rasante)
- Viviendas de protección oficial.....2.542 m^2(t)
- Viviendas Tasadas (1,4 Módulo VPO) .....2.077 m^2(t)
- Viviendas Tasadas (1,7 Módulo VPO) .....2.181 m^2(t)

* Uso comercial en plantas bajas (sobre rasante) .....600 m^2(t)

* Uso de equipamiento (no computable) (sobre rasante).....550 m^2(t)

* Usos auxiliares (garajes...) (bajo rasante)
- Garajes de protección oficial.....3.296,28 m^2(t)
- Garajes de precio tasado.....1.425,70 m^2(t)

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

. Parcela "a.20.XVII.3"

* Uso residencial (sobre rasante) .....2.826,65 m^2(t)
(no incluye portales que puedan localizarse en planta de semisótano)

Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

* Usos auxiliares (garajes, trasteros...) (bajo rasante).....3.465 m^2(t)

- Condiciones particulares de uso:

· Número máximo de viviendas:.....158 viv.

· Número mínimo de viviendas de protección pública (VPO) y tasadas(VT):

* VPO y VT preexistentes consolidadas: .....71 viv.
La edificabilidad mínima de estas viviendas de protección pública será de 6.800 m²(t), incluyendo los correspondientes portales.

* VPO de nueva planta: .....20 viv.
La edificabilidad mínima de estas viviendas de protección pública será de 2.054 m^2(t).

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

* Viviendas Tasadas Municipales de nueva planta: .....20 viv.
  La edificabilidad mínima de estas viviendas tasadas municipales será de 2.054 m^2(t) y su precio máximo se tasa en 1,4 veces el módulo previsto para las viviendas de protección oficial.

· Número máximo de viviendas por parcela:

* Parcela "a.20.XVII.1": .....60 viv.
* Parcela "a.20.XVII.2": .....71 viv.
* Parcela "a.20.XVII.3": .....27 viv.

- Parcelas de espacios libres:

Parcela "f.20.XVII.1"	..... 565 m²
Parcela "f.20.XVII.2"	..... 10.595 m²
Parcela "f.20.XVII.3"	..... 536 m²
Parcela "f.20.XVII.4"	..... 7.710 m²
Parcela "f.20.XVII.5"	..... 511 m²

- Parcelas de equipamiento comunitario:

Parcela "g.00.XVII.1" - Deportiva con garaje en subsuelo		..... 5.701 m²
Parcela "g.00.XVII.2"	694 m^2	.....750 m²(t)
Parcela "g.00.XVII.3"	516 m^2	.....432 m²(t)

- Nº de plazas de aparcamiento:

* Parcela "a.20.XVII.1": ..... 60 plazas (mínimo)
* Parcela "a.20.XVII.2": ..... 135 plazas (mínimo)
* Parcela "a.20.XVII.3": ..... 41 plazas (mínimo)
* Parcela "g.00.XVII.1" ..... Capacidad aproximada de 450 plazas

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2 bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2 versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO, USO Y PARCELACIÓN.

* El perfil y la altura, así como las alineaciones a respetar por la nueva edificación se determinan gráficamente en la presente Norma Particular y en el plano "II.2.3" del presente documento, consolidándose por otra parte la edificación preexistente.

* Perfil máximo de edificación:

  . Parcela "a.20.XVII.1" (según gráficos):.....IV(a)/I
  El sótano de la nueva edificación prevista podrá emerger sobre la rasante del viario de acuerdo con lo dispuesto en los gráficos adjuntos.

  . Parcela "a.20.XVII.2": .....Se consolida el perfil preexistente (IV(a)/II).

  . Parcela "a.20.XVII.3": ..... Se consolida el perfil preexistente (III/II).

* Altura de edificación:

  . Parcela "a.20.XVII.1" (según gráficos):
  La cornisa máxima de la nueva edificación se hará coincidir con la correspondiente a la de la edificación colindante recientemente ejecutada en la parcela "a.20.XVII.2", tanto en fachada como en el ático retranqueado, manteniéndose constante en una longitud mínima de la edificación de 25 metros. La altura de dicha podrá elevarse en un máximo de un metro con respecto a la anterior siempre que se distingan dos edificaciones que emerjan sobre la planta de semisótano y se produzca al efecto una separación mínima de al menos 5 metros entre ellas.

  . Parcela "a.20.XVII.2":
  Se consolida la altura de cornisa de la edificación preexistente.

  . Parcela "a.20.XVII.3" (según gráfico):
  Se consolida la altura de cornisa de la edificación preexistente.

JEHIN SETIKO ONARPENA
APROBACION DEFINITIVA
2017 ABU. 29
Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurraldeko Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

* Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela "a.20.XVII.2" sobre la superficie definida en el gráfico de la presente norma particular, tanto en el espacio destinado a plaza edificable tan sólo bajo rasante con destino a garaje como en los espacios proyectados a modo de porches en planta baja.

* Se autoriza expresamente el uso de garaje público bajo la parcela de equipamiento "g.00.XVII.1".

* Condiciones particulares de parcelación:
  Las parcelas delimitadas en este proyecto podrán ser objeto de la ordenación de subparcelas con ocasión de la redacción del correspondiente proyecto de gestión y/o de la formulación de los correspondientes proyectos de edificación, condicionándose dichas subparcelas a que en cada una de ellas la edificación ordenada sobre rasante cuente con un frente de fachada mínimo de 10 metros a una calle o a un espacio con servidumbre de uso público.

3.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos del área tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización. En la medida en que las obras de urbanización proyectadas sean ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento por fases, los terrenos asociados a cada una de esas fases adquirirán la condición de suelo urbano consolidado.

4.-OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Resulta precisa la culminación de las obras de urbanización de la actuación integrada que se corresponde con la totalidad del ámbito de acuerdo con los proyectos de reparcelación y urbanización vigentes, sin perjuicio de las modificaciones que éstos precisan para la integración de las determinaciones del presente documento.
  Asimismo cabrá tramitar una modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado al objeto de diferenciar las fases oportunas para la culminación de las obras de urbanización pendientes.

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko agiri hau, Getariako Hiria Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran Udal Batzarrak onartutakoa.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 2017/05/04.

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. "XVII" (Cont.)

* La urbanización del ámbito se adaptará a las rasantes preexistentes en su entorno, así como a las expresamente determinadas en el presente documento que suponen el reajuste de las originalmente previstas en la parte alta de la calle Sahatsaga.

* Corresponde a la intervención en el ámbito la urbanización del suelo público resultante de la ejecución de la propuesta y, en particular, del sistema general viario establecido.

* Con ocasión de la edificación en la parcela "a.20.XVII.2" se resolverá la canalización de las aguas de escorrentía de la vaguada de Sahatsaga.

5.-CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión:

  - Se consolida el ámbito con su actual condición de ámbito de actuación integrada. En todo caso, en la medida en que se proceda a la ejecución de las obras de urbanización y a su recepción por el Ayuntamiento por fases, los subámbitos sujetos a cada una de esas fases se entenderán excluidos de dicho ámbito de actuación integrada, así como de la correspondiente unidad de ejecución.

  - Se consolida el Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el citado ámbito de actuación integrada y aprobado definitivamente mediante resolución de 19 de noviembre de 2008.
    Se procederá, en todo caso, a la formulación de un expediente de modificación de ese Programa de Actuación Urbanizadora de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:
    . Los subámbitos "XVII.1" y "XVII.2" delimitados en este proyecto podrán ser objeto diferenciado a los efectos de la ejecución por fases de las obras de urbanización proyectadas y de su recepción por el Ayuntamiento.
    . La ejecución de las obras de urbanización del subámbito "XVII.1" y su recepción por el Ayuntamiento podrá justificar la redelimitación de la unidad de ejecución, quedando ésta asociada exclusivamente al subámbito "XVII.2".

Gipuzkoako Foru Ma
Diputación For
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONAR
APROBACIÓN DEFINITI
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurraldeko Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
GETARIAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

- Se procederá al reajuste de las condiciones de proyección y ejecución de las obras de urbanización del subámbito "XVII.2", con el fin de adecuarlas a las determinaciones reguladoras del desarrollo urbanístico previsto en él.
- La proyección y ejecución del tramo de sistema general viario ordenado en el subámbito "XVIII.1" (delimitado en el ámbito "XVIII - Potzuaga gaina), se entenderá vinculada al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito XVII, y, dentro de este y como mínimo, en el subámbito "XVII.2", en los términos y con el alcance siguientes:

  * Las condiciones de proyección y ejecución material de ese tramo viario serán determinadas en el marco del citado expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de los proyectos a promover en su desarrollo.

  * Se procederá a la ejecución material conjunta y unitaria tanto de ese tramo viario, como de las obras de urbanización de, como mínimo, el subámbito "XVII.2".

  * El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado "II.2".

Las decisiones precisas y definitivas sobre todas esas cuestiones, así como sobre otras que se estimen de interés, serán adoptadas en el marco de la formulación y aprobación de la citada modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como en los proyectos a promover en su desarrollo. En ese contexto y en la medida en que se justifique, dicho expediente podrá reajustar la delimitación de los citados subámbitos.

- Se consolida el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de febrero de 2010. En todo caso, con el fin de adecuarlo a las previsiones reguladoras del desarrollo urbanístico ahora propuesto, se procederá a su modificación y/o a la formulación de un nuevo proyecto, de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en la citada Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, teniendo en cuenta, entre otros, los antes mencionados.

ERAGINDUA: Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren bertsioaren onartutakoa.
Getariako Udala, agiri hau, Aldaketaren 2. parte. dela, 2017/05/04an Udal Batzarrak onartu zuen.
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha del 04/05/2017.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
Getariako Udala Idazkaritza
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Guipúzcoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díaz Molinero
Mugikortasuneko eta Lurraldeko Antolaketako Dptua.

A.U. "XVII" (Cont.)

- Se consolida el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante resolución de 19 de febrero de 2010. En todo caso, con el fin de adecuarlo a las previsiones reguladoras del desarrollo urbanístico ahora propuesto, se procederá a su modificación y/o a la formulación de un nuevo proyecto, de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en la citada Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, teniendo en cuenta, entre otros, los antes mencionados.
  Con ocasión de esa modificación se contemplará la plantación adicional de 31 árboles, como consecuencia de la ampliación de la edificabilidad que resulta de este documento

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La urbanización de las dotaciones públicas tanto generales como locales resultantes en el ámbito de actuación integrada delimitado correrá a cargo de los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.

- De conformidad con lo expuesto, los citados titulares de derechos urbanísticos abonarán los costes de ejecución del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" en la cuantía que exceda a las obligaciones del Ayuntamiento a ese respecto de acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico de 2014.

* Plazos de ejecución:

- Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto. En particular, para las obras de urbanización se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria, con anterioridad al otorgamiento de la primera de las licencias de primera utilización o habitabilidad de las viviendas a desarrollar sobre la parcela "a.20.XVII.1", y en todo caso, en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.
  El desarrollo de la parcela residencial "a.20.XVII.1" se abordará según se disponga en la modificación del PAU a tramitar, para lo cual deberá estar culminada la urbanización, incluidas las obras correspondientes a la continuidad de la calle Sahatsaga hasta la carretera GI-3391.

EGINBIDEA - Getariako Udalak tasiri ... Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
GETARIAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
Getariako Udala Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

Las obras a realizar en Potzuaga-gaina podrán demorarse en el supuesto de que ello sea debido a la falta de disponibilidad de los oportunos terrenos que corresponde facilitar por parte del Ayuntamiento de Getaria, de acuerdo también con lo dispuesto en el referido convenio.

La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar deberá presentarse para su aprobación inicial en un plazo inferior a dos años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

6.-MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

* El proyecto de urbanización resolverá debidamente la ordenación de los espacios libres ordenados garantizando especialmente la salvaguarda de la imagen urbana desde la bahía de Malkorbe.

* El proyecto de urbanización contemplará la repoblación con arbolado de los espacios libres ordenados en Malkorbe gaina.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la edificación, especialmente en el fondo de la vaguada de Sahatsaga.

* En la fase de obras se minimizarán los impactos sonoros en el entorno, utilizando maquinaría de bajo nivel sónico, realizando un correcto mantenimiento de la maquinaría y vehículos a utilizar y controlando el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia al objeto de lograr las condiciones de sosiego necesarias. Se procurará cuidar la programación de las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varios de ellos y controlar la franja horaria de los trabajos en particular junto al centro escolar.

FOTOKOPIA. Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren bertsioaren parte dela onartutakoa. 2017/05/04an Udal Bozkarrak

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

* Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se realizará un estudio específico del valor de la vegetación en la ladera de Malkorbe gaina del que resultarán las oportunas medidas protectoras, correctoras y compensatorias. Se plantea en particular que los ejemplares de buen porte y bien conservados, preferentemente castaños de indias y plátanos, que puedan ser afectados sean trasplantados.

* En la fase de obras, habrá que cuidar la no afección por accidentalidad a la vegetación arbórea próxima a la afectada y a la que desciende por la ladera noreste y que se une a la existente en la finca de los jesuitas.

* Se procurará la reposición de la "Eskolako baratza" en algún otro emplazamiento cercano a la escuela.

* Se implantará en el ámbito un "área 30", con limitaciones de velocidad más estrictas (30 km/h) de acuerdo con las pautas de aplicación a este tipo de zonas en las que se invierten las prioridades de diseño y función de las vías a favor de los modos no motorizados.

7.-GRAFICOS

* 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN - Parcela "a.20.XVII.1"....Escala 1/1.000-1/500
* 2 SUBÁMBITOS ORIENTATIVAMENTE PROPUESTOS .....Escala 1/2.000

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias no alteran el dominio público marítimo-terrestre.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/88), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013).

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVII" (Cont.)

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 44 a 51, ambos incluidos, del Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (Real Decreto 876/2014).

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, situadas en zona de domino público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas (modificada por la Ley 2/2013).

Algunos espacios públicos (viario, aparcamiento, etc.) se encuentran afectados por las limitaciones contenidas en el título II de la Ley 22/88 de Costas. En particular, la parcela de espacios libres f.20.XII.4 afectada por la servidumbre de protección estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 25 de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

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

* 3. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....Escala 1/2.000

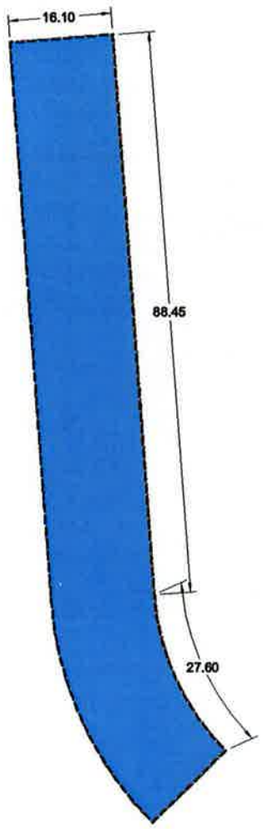
EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

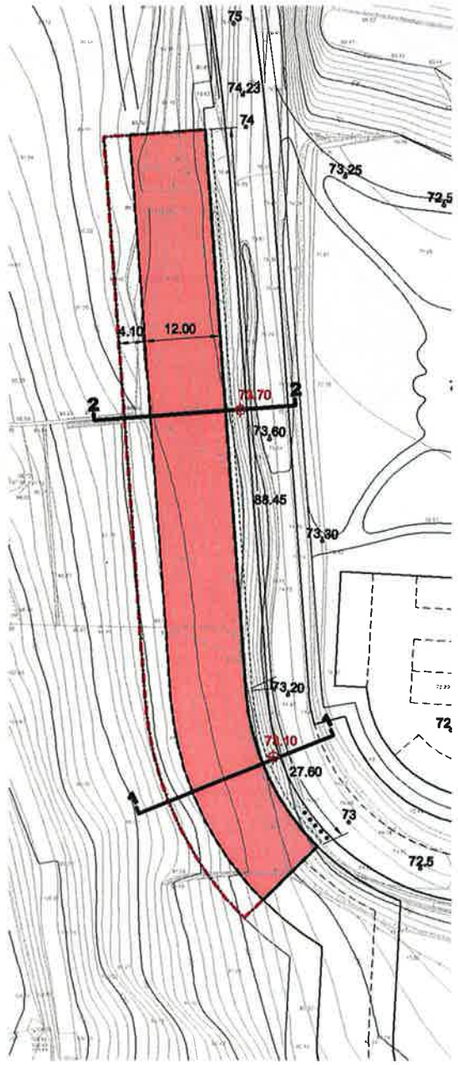
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

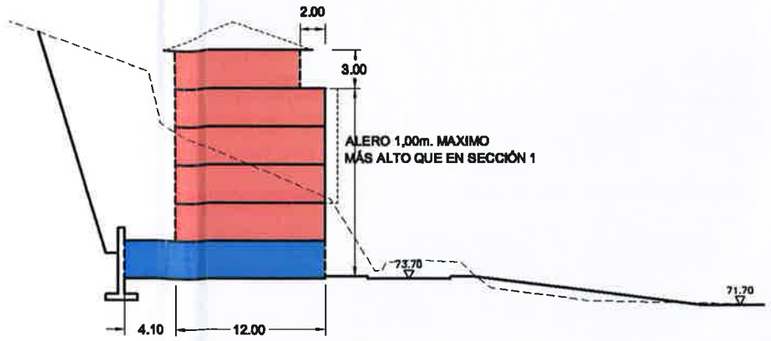
PARCELA "a.20.XVII.1"



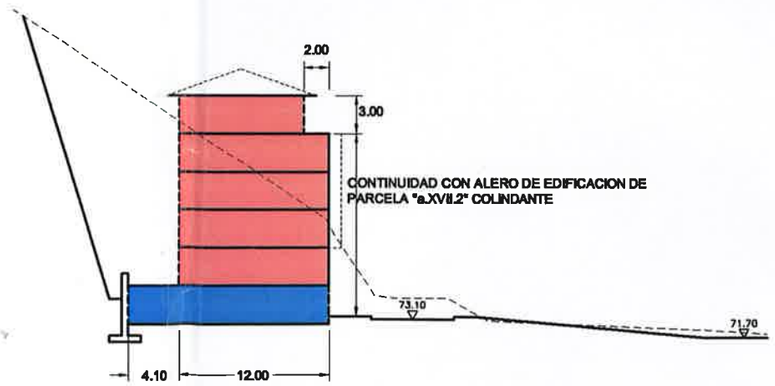
PLANTA SOTANO O SEMISOTANO E=1/1.000



PLANTA TIPO E=1/1.000



SECCION 2



SECCION 1 E=1/500

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Equipamiento comunitario
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Areas de uso público
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Parcela privada no edificable sobre rasante
- +8,60 Rasante perimetral
- 38 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRAFICO 1
CONDICIONES DE EDIFICACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasunaren eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

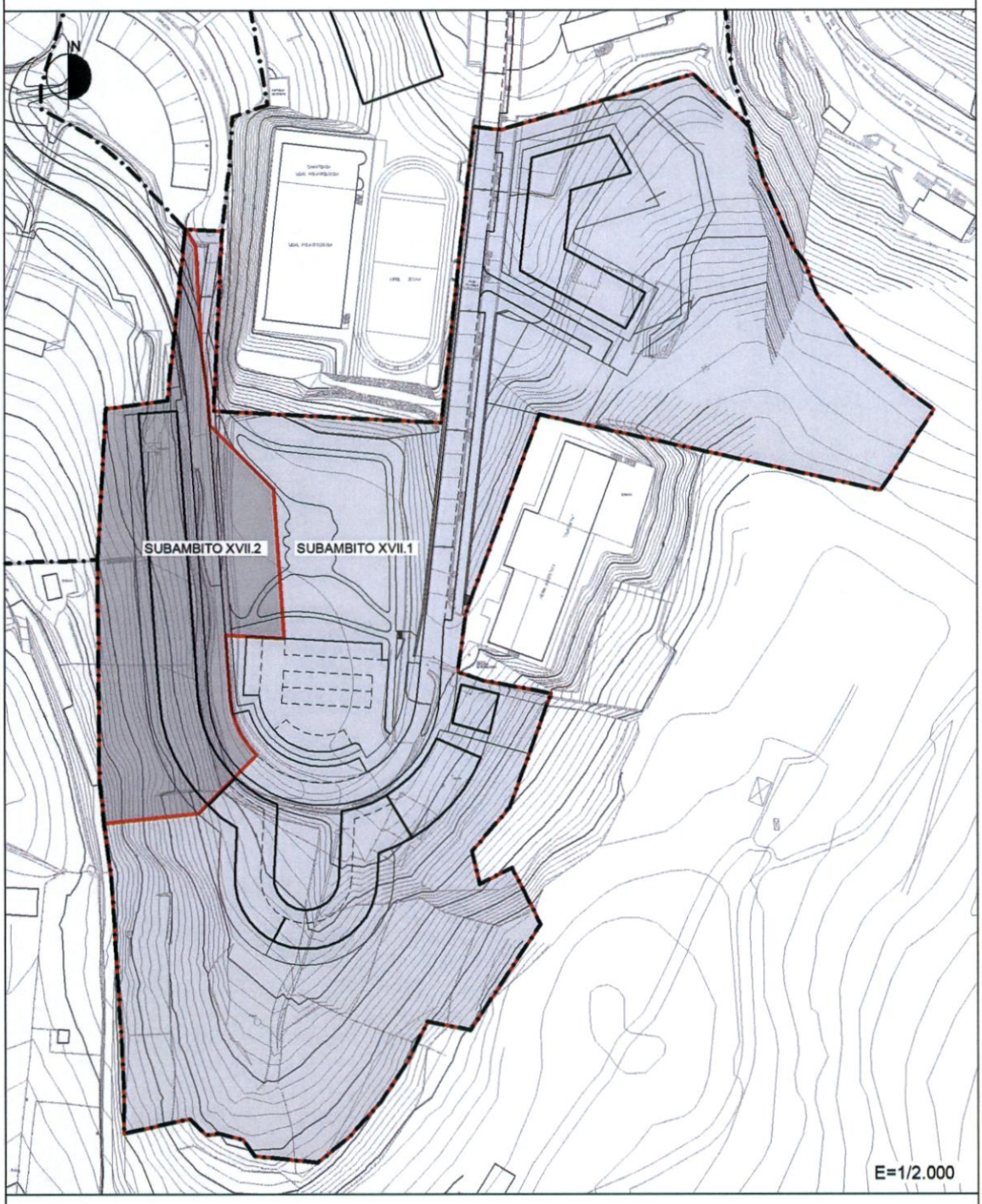
EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala

A.U. XVII "SAHATSAGA-GOIA"



DELIMITACION DE SUBAMBITOS

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

GRAFICO 2

SUBAMBITOS ORIENTATIVAMENTE PROPUESTOS

Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. XVII "SAHATSAGA-GOIA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 3
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

BIBLIOGRAFIA.- Agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

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

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

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

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

* Dar continuidad a la calle Sahatsaga, que se incorpora al sistema general viario del área urbana, hasta carretera GI-3391, estableciéndose las medidas precisas que hagan posible su ejecución anticipada, y planteándose la intervención a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en el convenio urbanístico aprobado el 10 de diciembre de 2014.
  Se delimita, con ese fin, el subámbito "XVIII.1", que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

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

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

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

  - Condiciones particulares de edificación:

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

    · Edificabilidad resultante (orientativa)..... 12.534.- m²(t)

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren [illegible]ko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5an
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. "XVIII" (Cont.)

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

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

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- PLAN PARCIAL.

* Régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, así como del sistema general viario ordenado en él:
- Las condiciones precisas y definitivas del régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito serán determinadas en el marco de los proyectos urbanísticos a promover en él (plan parcial...), sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, referentes al tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" delimitado en este proyecto.
- El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito "XVIII.1" se adecuará a los siguientes criterios:

  . Los terrenos del subámbito serán incluidos, a los correspondientes efectos, en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución que se delimiten en el ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina".
  En consonancia con ello, los titulares de esos terrenos, cualesquiera que sean, serán adjudicatarios de derechos urbanísticos resultantes en ese ámbito y/o de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.
Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Getariako Udala Idazkaritza

ERAKUNDEA: Gipuzkoako Foru Aldundia, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

A.U. "XVIII" (Cont.)

. Su proyección y ejecución será acometida de manera conjunta y unitaria con la del tramo de ese mismo eje viario incluido en, como mínimo, el subámbito "XVII.2" (del ámbito "XVII - Sahatsaga goia").
Para ello, la ejecución del tramo viario del subámbito "XVIII.1" será considerada como una actuación vinculada al ámbito de actuación integrada delimitado en el ámbito "XVII - Sahatsaga-goia", y el expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en este último ámbito determinará las condiciones de intervención a ese respecto.

. El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario será considerado como obligación de los desarrollos urbanísticos previstos tanto en el subámbito "XVII.2" como en este ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina" en los términos establecidos en el convenio urbanístico de 2014.
En todo caso, con el fin de acometer la ejecución anticipada de ese tramo viario, el abono del coste económico asociado al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito "XVIII - Potzuaga Gaina" será asimismo anticipado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su futura repercusión sobre aquél desarrollo.

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

* Programa de actuación:
- El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.
- De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito "XVIII.1" delimitado en este proyecto.
En cuanto a la programación de estas obras, se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

EGINBIDEA - Egiaztatzeko kopia. Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

ZIURTAGIRIA - Certificado que el presente documento conforma el expte. de 2017/05/04an aprobatu zuen de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Gipuzkoako Foru Aldundi
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Ordenamiento Territorial Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenamiento Territorial

A.U. "XVIII" (Cont.)

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  - Perfil de edificación:..... III/II
    En un 15% de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

  - Altura de edificación:
    - A aleros horizontales (excepto áticos -+ 3,00 m.-) ..... 10,50 m.
    - A cumbrera en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos -+ 3,00 m.-)..... 13,00 m.

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

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

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. "XVIII" (Cont.)

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION URBANÍSTICA

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

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

  - Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:
    Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren bertsioaren parte dela, 2017/05/04an egindakoa aprobatu zuen Udal Batzarrak onartutakoa.

DOCUMENTO - Se hace constar que el presente documento conforma el expte. de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

A.U. "XVIII" (Cont.)

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

4.- MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

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

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

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

IV.- DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

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

* 1. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....Escala 1/2.000

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
2017 ABU. AGO. 29
BEHIN BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Donostia / San Sebastián, 2017 IRA. SET. 13
Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio

EGINBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Getariako Arau Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioaren parte dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartutakoa.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1

CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

LANBIDEA.- Egiaztatzeko, agiri hau, Subsidiarioen Aldaketaren 2 zenbakiko espediente berriaren 2. bertsioari dagokio dela. 2017/05/04an egindako bilkuran, Udal Batzarrak onartu zuen.

Getarian, 2017ko maiatzaren 5ean
Idazkari-kontuhartzailea

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento conforma el expte. de 2ª Versión del Nuevo Documento de Modificación Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Getaria, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 04/05/2017.

Getariako Udala
Idazkaritza

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

2. Eranskina

Jabeek eta Udalak sinatutako hirigintza-hitzarmenak

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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

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

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

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

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

Y de otra parte,

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

Getariako Udala

INTERVIENEN

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

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494033

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

Getariako Udala

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

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

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

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

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

Getariako Udala

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

Getariako Udala

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

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

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

Getariako Udala

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

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

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

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

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

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

Getariako Udala

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Setariako Udala

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

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

Dª. Ángela Idiaquez Uranga

D. Juan José Azpeitia Azcarraga

D. José Manuel Azpeitia Azcarraga

D. Luis María Azpeitia Azcarraga

D. Ángel Mª Azpeitia Azcarraga

D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000485952
Finca número: 422 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

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

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

JUAN JOSE AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 15960494N, JOSE MANUEL AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 15960495J, LUIS MARIA AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 15993899K y ANGEL MARIA AZPEITIA AZCARRAGA, con DNI 72444463Y, UNA MITAD INDIVISA, POR CUARTAS PARTES INDIVISAS, con carácter privativo

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

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de carga

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

EK\CV GAO--2017-07031

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldez aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

EKVCV G40-I-2017-07031

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

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

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

Getariako Udala

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

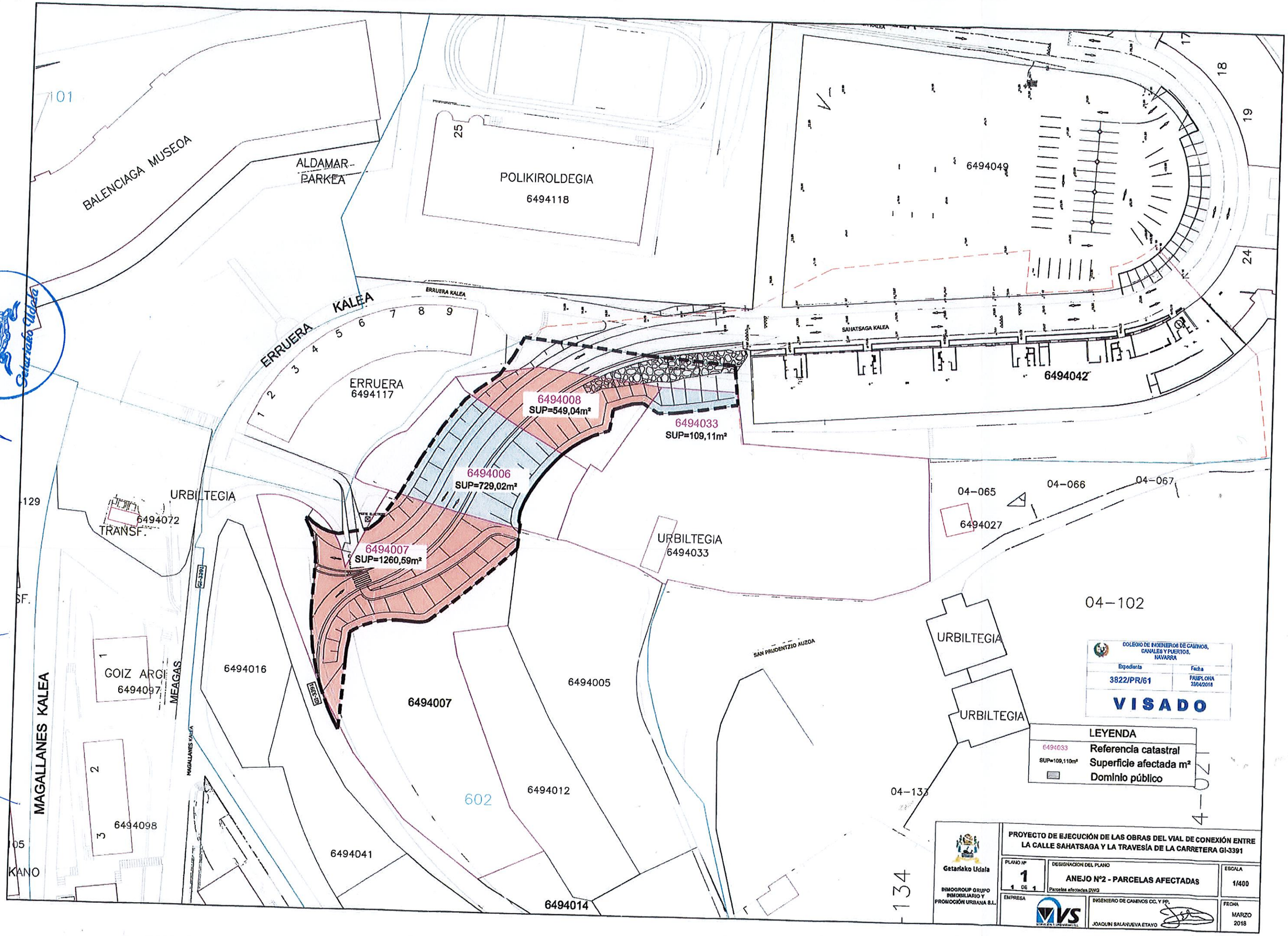
DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

EK\GV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-PARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
6494027
04-066
04-067
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
SAN PRUDENTZIO AUZOA
GOIZ ARGI
6494097
MEAGAS
MAGALLANES KALEA
6494098
6494016
6494007
6494005
602
6494012
6494041
6494014
04-133
04-134
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA
Expediente 3822/PR/61
Fecha PAMPLONA 23/04/2018
VISADO
LEYENDA
6494033 Referencia catastral
SUP=109,110m² Superficie afectada m²
Dominio público
Getariako Udala
INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
PLANO Nº 1 DE 1
DESIGNACION DEL PLANO
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
Parcelas afectadas.DWG
ESCALA 1/400
EMPRESA
INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.
JOAQUIN SALANUEVA ETAYO
FECHA MARZO 2018

HPAU

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,

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

INTERVIENEN

La propiedad, en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia

D. Xabier Iribar Sorazu

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu

D. Bartólomé Iribar Sorazu,

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu

Dª. Miren Karmele Iribar

Dª. Teresa Iribar Larrañaga

Dª. Edurne Iribar Larrañaga

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga

Dª. Maria Itziar Araquistain Olascoaga

D. Pedro Lazkano Iribar

D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA
Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

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

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

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

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

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

CARGAS:

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

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 921190010836640 5
Huella: 10c862e7-48671d36-0d33ffb5-072acfe7-55eb05bd-e0496b93-e635859b-0a7d3db0

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

EK\CV GAO--2017-07031

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldez aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

EKIOV GAO-I-2017-07031

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

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

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

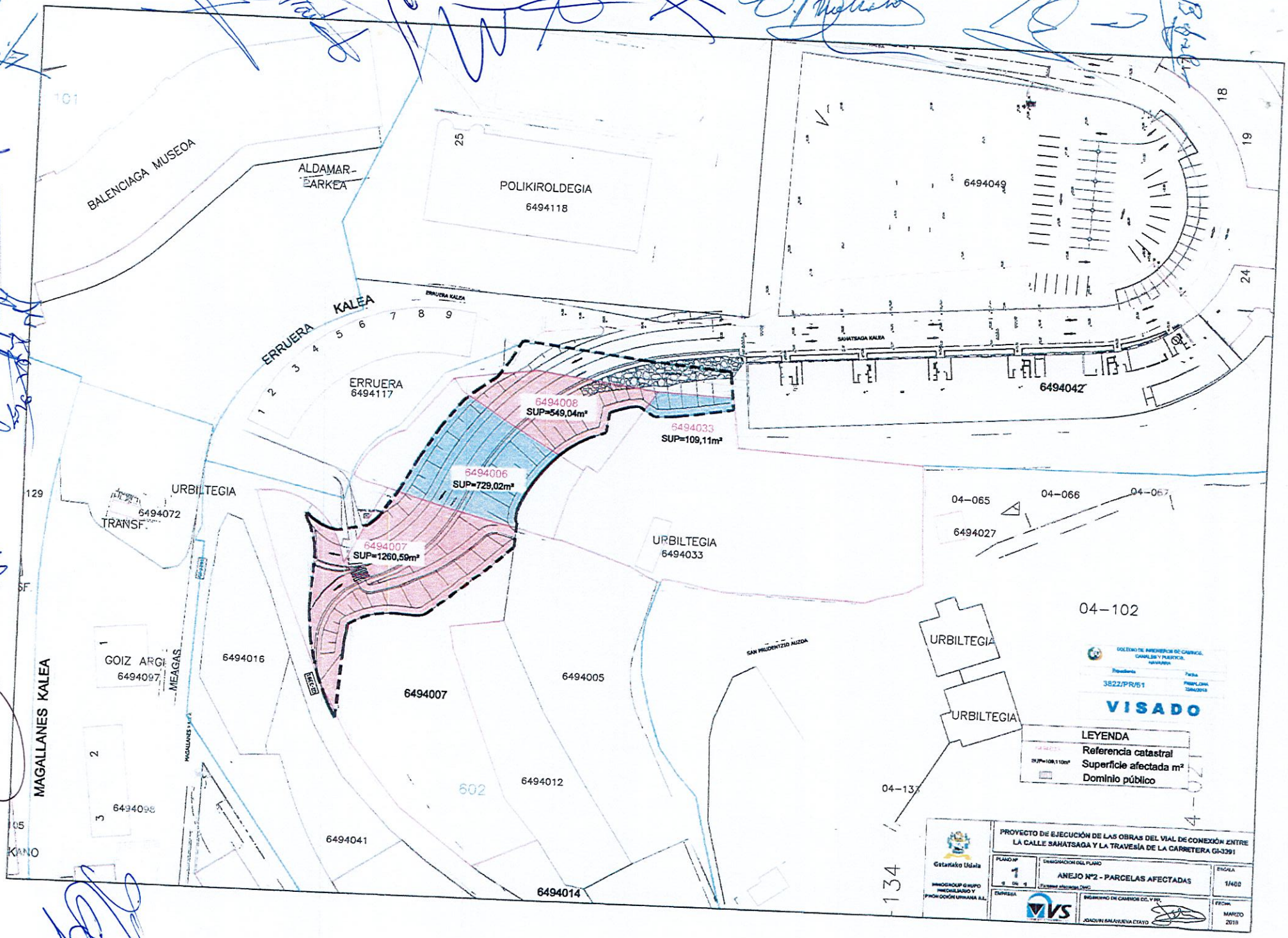
DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

EK\CV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-EARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
SAN PRUDENTZIO AUZOA
MAGALANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
MEAGAS
6494016
6494007
6494005
6494012
602
6494098
6494041
6494014
04-133
VISADO
LEYENDA
Referencia catastral
Superficie afectada m²
Dominio público
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
1/400
MARZO 2018
JOAQUIN SALAJUEVA CTAYO

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En lo sucesivo, **LA PROPIEDAD**

Y de otra parte,

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

INTERVIENEN

La propiedad, en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dª. Ignacia Sorazu Ugartemendia

D. Xabier Iribar Sorazu

Dª. María-Aránzazu Iribar Sorazu

D. Pedro Iribar Sorazu

D. Emeterio Iribar Sorazu

D. Bartólomé Iribar Sorazu,

Dª. Miren Terese Iribar Sorazu

Dª. Miren Edurne Iribar Sorazu

Dª. Miren Karmele Iribar

Dª. Teresa Iribar Larrañaga

Dª. Edurne Iribar Larrañaga

Dª. Teresa Araquistain Olascoaga

Dª. Maria Itziar Araquistain Olascoaga

D. Pedro Lazkano Iribar

D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA
Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

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

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

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

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

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

CARGAS:

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

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

EKOV GAO-2017-07031

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldez aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

LG.:S.S.1-1958

EK\CV G40-I-2017-07031

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

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

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

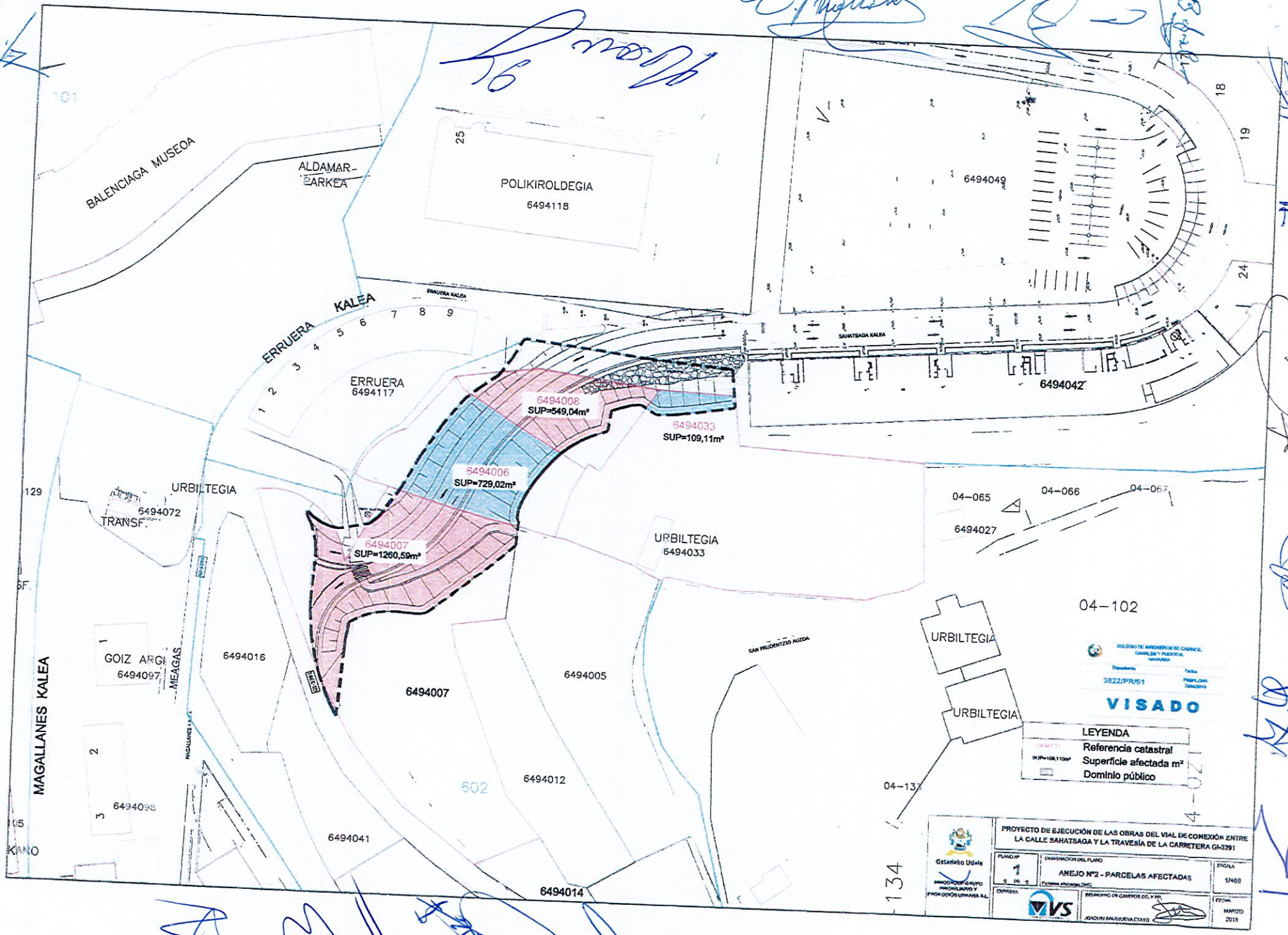
DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

EK\OV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-EARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
MAGALLANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
MEAGAS
6494016
6494007
6494005
SAN PRUDENTZIO AUZOA
6494012
6494041
6494014
04-137
VISADO
3822/PR/61
LEYENDA
Referencia catastral
Superficie afectada m²
Dominio público
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3291
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
1/400
MARZO 2018
JOAQUIN SALAMANCA CTAYO

Espediente kodea: 2019CGOB0014
Titularra: GETARIAKO UDALA

En Getaria a 12 de julio de 2019

REUNIDOS

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

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

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

Y de otra parte,

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

INTERVIENEN

Getariako Udala

D. José María Zubizarreta Soraluce, Dª. María Victoria Zubizarreta Soraluce y **D. Francisco Javier Aramburu Lizarralde** en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN

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

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494008

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. José María Zubizarreta Soraluce

Dª. Mª Victoria Zubizarreta Soraluce

D. Fco. Javier Aramburu Lizarralde

D. Haritz Alberdi Arrillaga

Getariako Udala

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

i

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

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000500082
Finca número: 1960 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA ZUBIZARRETA SORALUCE
Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

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

MARIA VICTORIA ZUBIZARRETA SORALUCE, con DNI 15888726, casada en régimen de separación de bienes con don Francisco Javier Aramburu Lizarralde,
Participación: una tercera parte indivisa en plena propiedad de la finca con carácter privativo

Título : ADJUDICACION en la disolución de la sociedad de gananciales,
Notario : doña Guadalupe María Inmaculada Adánez García
Población : Donostia/San Sebastián
Fecha escritura : 26/02/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 02/04/2007
Tomo/Libro/Folio : 1332/45/102
Finca : 1960
Municipio : GETARIA

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

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

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

CARGAS:

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

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

Setariako Udala

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

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

— Condiciones particulares de edificación:

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

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

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

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

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

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

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

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

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

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

EK\CV GAO-2017-07031

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

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

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

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

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

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

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

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

* Jarduketa programa:

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

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

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

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

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

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

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

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Programa de actuación:

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

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

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

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

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

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

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

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

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

— Eraikinaren altuera:

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

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

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

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

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

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

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

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldez aurretik eskuratzeko:

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

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

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

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

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

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

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

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

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

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

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

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

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

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

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

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

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

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

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

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

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

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

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

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

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

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

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

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

EKYCV GAO-I-2017-07031

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

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

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

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

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

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

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

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

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

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

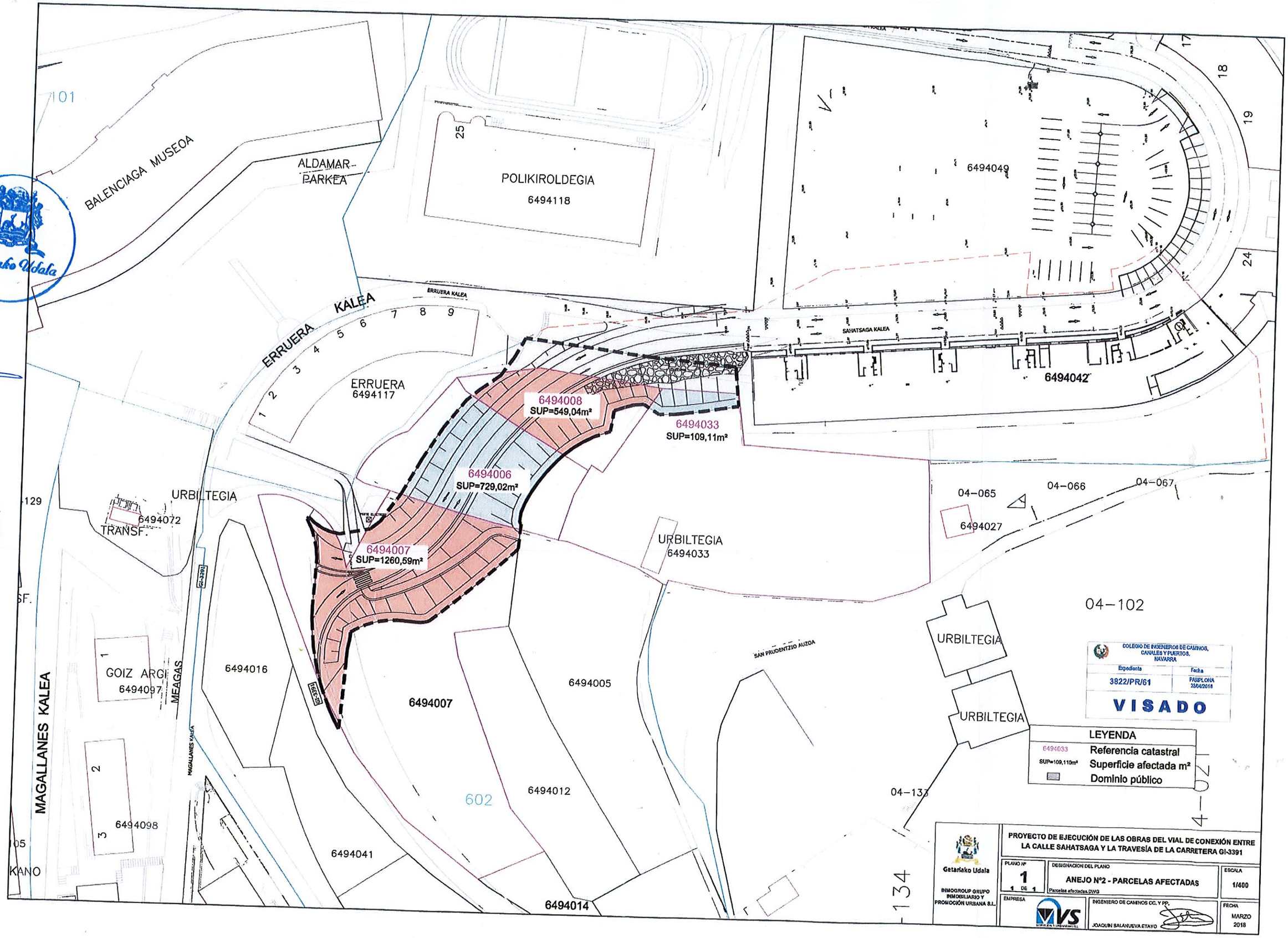
SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

Setariako Aldala

EK\CV GAO-I-2017-07031


BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-PARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
SAHATSAGA KALEA
6494042
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
SAN PRUDENTZIO AUZOA
GOIZ ARGI
6494097
MEAGAS
6494016
6494005
6494007
602
6494012
6494098
6494041
6494014
MAGALLANES KALEA
GI-3391
04-133
KANO
Getariako Udala
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA
Expediente 3822/PR/61
Fecha PAMPLONA 23/04/2018
VISADO
LEYENDA
6494033 Referencia catastral
SUP=109,110m² Superficie afectada m²
Dominio público
Getariako Udala
INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
PLANO Nº 1 DE 1
DESIGNACION DEL PLANO
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
Parcelas afectadas.DWG
ESCALA 1/400
EMPRESA
INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.
JOAQUIN SALANUEVA ETAYO
FECHA MARZO 2018

En Getaria a 2 de octubre de 2019

REUNIDOS

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

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

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

Y de otra parte,

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

INTERVIENEN

D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar en su propio nombre y derecho.

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

EXPONEN

PRIMERO.- Que D Bartolome Iribar Larrañaga, D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga, D. Sebastián Lazcano Iribar son titulares, en la porción que se dirá, de la siguiente finca:

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

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

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 6494007

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

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

TERCERO.- Que la ficha urbanística prevé para el reseñado ámbito la ejecución del vial de conexión de la calle Herrerrieta con la calle

Sahastaga por el sur de la edificación de viviendas adosadas preexistentes en Erruera, y en consecuencia remodelar el vial Meaga-Getaria mejorando la intersección de las calles Herrerieta y Potzuaga, mediante la ejecución del sistema general de viario de conexión con la carretaria GI-3391 del Subámbito XVIII.1 del A.U. XVIII Potzuaga-Gaina.

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

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

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

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

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

ESTIPULACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

efectuada a favor de dicha entidad como de cualquier otra persona, física o jurídica, que pudiera subrogarse en sus derechos.

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

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

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

En todo caso, si transcurridos los 4 años desde el levantamiento del acta de ocupación sin haberse aprobado definitivamente la reparcelación, los titulares de los terrenos deciden instar la expropiación ante la administración de acuerdo a lo recogido en el artículo 188.4 de la LvSU,

la situación básica a considerar para el cálculo del valor correspondiente a los referidos terrenos, será del de suelo rural.

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

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

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

D. Bartolome Iribar Larrañaga

D. Emilio Donato Antonio Araquistain Olascoaga

D. Sebastian Lazcano Iribar

D. Haritz Alberdi Arrillaga

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

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

CODIGO REGISTRAL UNICO: 20001000951228
Finca número: 396 de GETARIA

DESCRIPCION:

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

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

TITULO:

Titular/es:

JOSE MARIA IRIBAR LARRAÑAGA, TERESA IRIBAR LARRAÑAGA, BARTOLOME IRIBAR LARRAÑAGA y EDURNE IRIBAR LARRAÑAGA
Participación: una sexta parte indivisa, cada uno de ellos, con carácter privativo.

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

TERESA conocida por TERESE ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 72429259, EMILIO DONATO ANTONIO conocido por EMILIO ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15891552 y MARIA ITZIAR ARAQUISTAIN OLASCOAGA, con DNI 15898593.
Participación: por terceras e iguales partes indivisas, una sexta parte indivisa en plena propiedad, con carácter privativo.

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

SEBASTIAN LAZCANO IRIBAR, con DNI 15941926M y PEDRO LAZKANO IRIBAR, con DNI 15941925G
Participación: por mitades indivisas, una sexta parte indivisa, con carácter privativo

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

CARGAS:

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

Se encuentran vigentes afecciones relativas al pago del Impuesto.

PRESENTACION:

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

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

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

Azpeitia, a 10 de julio de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

I. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

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

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

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

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

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

* Ekipamenduak eta area garatzean geratuko diren espazio libreak antolatzea.

II. Hirigintza araubide orokorra.

1. Kalifikazio orokorra.

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

— Eraikitzeko baldintza bereziak:

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

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

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

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

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

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

2. Garatzeko eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

* Lurzoruaren sailkapena:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Plana garatzeko eta gauzatzeko araubidea:

— Plan partziala.

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

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

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

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

I. Criterios y objetivos de ordenación.

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

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

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

Se delimita, con ese fin, el subámbito «XVIII.1», que se destina en su totalidad a dotaciones públicas, y, en concreto, al indicado sistema general viario.

* Reordenar el trazado de la calle Herrerieta en el área con el objeto de mejorar la traza de dicha calle, de posibilitar la ejecución de la edificación proyectada y de mejorar su intersección con el acceso al ámbito de Potzuaga.

* Ordenar los equipamientos y espacios libres correspondientes al desarrollo del área.

II. Régimen urbanístico general.

1. Calificación global.

* Zona A.2/XVIII (Residencial de edificación abierta): (Superficie: 23.935 m²).

— Condiciones particulares de edificación:

— Edificabilidad zonal: 0,525 m²(t)/m².

— Edificabilidad resultante (orientativa): 12.534 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a VPO: 6.619 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a Viviendas tasadas: 2.407 m²(t).

— Edificabilidad mínima con destino a usos terciarios: 500 m²(t).

* Zona E.1/XVIII (S.G. Comunicaciones): (Superficie: 4.552 m²).

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

* Clasificación del suelo:

— Suelo urbanizable sectorizado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

— Plan Parcial.

* Régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, así como del sistema general viario ordenado en él:

— Las condiciones precisas y definitivas del régimen de programación y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito serán determinadas en el marco de los proyectos urbanísticos a promover en él (plan parcial), sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, referentes al tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

— El régimen de programación, proyección y ejecución del tramo viario incluido en el subámbito «XVIII.1» se adecuará a los siguientes criterios:

EK\CV GAO-2017-07031

— Azpi-esparruko lursailak, dagozkien ondorioetarako, «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan mugatzen diren jarduketa integratuko eremuan eta gauzatze unitatean sartuko dira.

Hori horrela, lursail horien jabeak, nornahi direlarik ere, esparruan ondorioztatzen diren hirigintza eskubideen esleipendun izango dira, edo bestela, eskubide horien diru-kopuru baliokidea jasoko dute, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

— Azpi-esparrua aldez aurretik gauzatuko da, hau da, esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatu aurretik.

— Bai proiektua eta bai gauzatze lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan –eta honen barruan, «XVII.2» azpi-esparruan, gutxienez– sartutako bide-ardatz horren zatiko lanekin batera eta modu bateratuan egingo dira.

Hori horrela, «XVIII.1» azpi-esparruko bide zatia gauzatzeko lanak, «XVII-Sahatsaga goia» esparruan mugatutako jarduketa integratuko esparruari lotutako jardueratzat hartuko dira. Ildo horretan, esku hartzeko baldintzak XVII esparru horretan sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programa aldatzeko espedientean zehaztuko dira.

— Bide zati hori gauzatzeak eragiten dituen gastuen ordainketa, «XVII.2» azpi-esparruan eta «XVIII - Potzuaga Gaina» esparruan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako obligazioa izango da.

Dena den, bide zati hori aldez aurretik gauzatzen hasi ahal izateko, «XVIII - Potzuaga gaina» esparru honetan aurreikusitako hirigintza garapenari lotutako kostu ekonomiko horren ordainketa ere aldez aurretik ordainduko du Udalak, nahiz eta gero kostu hori esparruaren garapenari egotziko dion.

— Proiektu honetan ezarri diren gainerako irizpideak, baita ukitutako lursailak lortzeari buruzkoak, eta aipatutako bide zatia gauzatzeko kostuen finantzaketari buruzkoak ere.

* Jarduketa programa:

— Plan Partzialaren hasierako onespena gehienez ere bi urteko epean lortu beharko da, honako dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Adierazitakoarekin bat, aldez aurretik hasiko dira proiektu honetan mugatutako «XVIII.1» azpi-esparruan sartu den bide sistema orokorraren zatia gauzatzeko lanak.

Eta programazioari dagokionez, obra horiek erabat bukatuak eta Udalak hartuak egon beharko dute, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik hasi eta bi urteko epean.

3. Antolamendu xehatuko xedapenak, plangintza orokorraren maila dutenak.

* Plan Partzialaren antolamenduan –zonakatze xehatua– mantendu eta erabaki egin beharko da, bereziki, Herrerieta eta Potzuaga kaleen arteko lotuneen antolamendua, Herrerieta eta Sahatsaga kaleen artekoa, eta Herrerieta eta hilerriko sarbidearen artekoa.

III. Antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

* Area honetako Zonakatze Xehatuko baldintzak, Arau Berezi honetan ezarritako araudia garatzeko idatziko den Plan Partzialean jasoko diren xedapenetara egokituko dira; eta bereziki, plangintza orokorraren indarra duten antolamendu xehatuko xedapenetara.

* Eraikinaren eitea erregulatzeko parametroak:

— Eraikuntzaren profila: III/II.

Eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 15ean, atiko gehigarri bat onartuko da, aipatutako profila gainditu.

— Los terrenos del subámbito serán incluidos, a los correspondientes efectos, en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución que se delimiten en el ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina».

En consonancia con ello, los titulares de esos terrenos, cualesquiera que sean, serán adjudicatarios de derechos urbanísticos resultantes en ese ámbito y/o de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

— Se procederá a su ejecución anticipada, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito.

— Su proyección y ejecución será acometida de manera conjunta y unitaria con la del tramo de ese mismo eje viario incluido en, como mínimo, el subámbito «XVII.2» (del ámbito «XVII - Sahatsaga goia»).

Para ello, la ejecución del tramo viario del subámbito «XVIII.1» será considerada como una actuación vinculada al ámbito de actuación integrada delimitado en el ámbito «XVII - Sahatsaga-goia», y el expediente de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en este último ámbito determinará las condiciones de intervención a ese respecto.

— El abono de los costes de ejecución de ese tramo viario será considerado como obligación de los desarrollos urbanísticos previstos tanto en el subámbito «XVII.2» como en este ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina» en los términos establecidos en el convenio urbanístico de 2014.

En todo caso, con el fin de acometer la ejecución anticipada de ese tramo viario, el abono del coste económico asociado al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito «XVIII - Potzuaga Gaina» será asimismo anticipado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su futura repercusión sobre aquél desarrollo.

— Los restantes criterios establecidos en este mismo proyecto, incluidos los referentes a la obtención de los terrenos afectados, y a la financiación de los costes de ejecución del citado tramo viario.

* Programa de actuación:

— El plazo máximo para la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

— De conformidad con lo indicado, se procederá a la ejecución anticipada del tramo del sistema general viario incluido en el subámbito «XVIII.1» delimitado en este proyecto.

En cuanto a la programación de estas obras, se establece que éstas deberán estar totalmente concluidas y recibidas por el Ayuntamiento de Getaria en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

* El Plan Parcial deberá mantener y resolver en particular en su ordenación -zonificación pormenorizada- la ordenación de los encuentros de las calles Herrerieta y Potzuaga, Herrerieta y Sahatsaga y Herrerieta y acceso al cementerio.

III. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Perfil de edificación: III/II.

En un 15 % de la superficie ocupada por la edificación cabrá ordenar un ático adicional sobre dicho perfil máximo.

— Eraikinaren altuera:

— Teilategal horizontaletara (atikoak jo gabe –+3,00 m–): 10,50 m.

— Gailurrera, bi isurialdeko estalkia duten alboko fatxadetan (atikoak jo gabe –+3,00 m–): 13,00 m.

2. Urbanizazio lanak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak.

* Aurreikusitako garapen berria antolatzeko beharrezkoak diren urbanizazio lan guztiak, antolatutako eraikigarritasunari esleitutako zamak izango dira, baita oraingo bide sarea eraldatzeko eta pieza hau herriko hirigunean behar bezala txertatzeko egin beharko direnak ere.

3. Urbanizazio lanak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak.

* Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak:Baldintza horiek, esparruan sustatuko den Plan Partzialean eta plan hori garatzeko egingo diren proiektuetan zehaztuko dira, «XVIII.1» azpi-esparruari buruz erabaki diren eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak kontuan hartuta.

* «XVIII.1» azpi-esparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza espezifikoak; zehazki, eremu horretan aurreikusitako bide sistema orokorrari lotutakoak:

— Azpi-esparruko lursailak lortzeko baldintzak:

Honela jardungo da lursail horiek aldez aurretik eskuratzeko:

* Aldez aurretik desjabetuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen 187. artikulua,), edota

* Aldez aurretik eskuratuta, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (aipatutako legearen 188. artikulua).

Lursail horiek aldez aurretik eskuratu ahal izateko egin behar diren jarduketa guztiak Udalaren betebeharra edo erantzukizuna izango da. Eta horretan sartzen dira, besteak beste: Ildo honetan esku hartzeko jarraituko den sistema espezifikoa zehaztea (lursailak aldez aurretik desjabetzea edota aurretiaz lortzea); bidezko espedienteak formulatzea eta onartzea; aipatutako helburua lortzeko beharrezkotzat jotzen diren beste edonolako jarduketak formulatzea (hitzarmenak eta beste).

Proiektu hau onartu eta indarrean jarri bezain laster sustatuko dira jarduketa eta espediente horiek; dena den, proiektua onartzen denetik hasi eta 6 hilabeteko epean, asko jota ere.

— Azpi-esparruan proposatutako obrak eta jarduketak proiektatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak:

Arlo horietan esku hartzeko baldintzak aurreko «II.2» atalean azaldutakoak berak izango dira.

Baldintza osagarri gisa, ukitutako lursailak eskura jartzen direnetik hasi eta gehienez ere sei hilabeteko epean ekin beharko zaio bide zatia egiteari.

4. Neurri zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta paisaian txertatzekoak.

* Dokumentu honetako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan ezarritako neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, ikuskapen programa bezalaxe.

* Plan Partzialak kaleen lerrokaduran zuhaitzak landatzea aurreikusiko du.

— Altura de edificación:

— A aleros horizontales (excepto áticos –+ 3,00 m–): 10,50 m.

— A cumbrera en fachadas laterales en cubiertas a dos aguas (excepto áticos –+ 3,00 m–): 13,00 m.

2. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

* Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto, incluidas aquellas correspondientes a la transformación del viario preexistente que permitan integrar adecuadamente la pieza en el área urbana del municipio, constituyen cargas asignadas a la edificabilidad ordenada.

3. Condiciones jurídicas de gestión y ejecución urbanística.

* Condiciones de gestión y ejecución generales: Dichas condiciones serán las que se determinen en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin, con las salvedades referentes al subámbito «XVIII.1» que se indican a continuación.

* Condiciones de gestión y ejecución específicas referentes al subámbito «XVIII.1», y, en concreto, a la ejecución del sistema general viario previsto en él:

— Referentes a la obtención de los terrenos del subámbito:

Se procederá a su obtención anticipada mediante:

* Bien su expropiación anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 187, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), y/o,

* Bien su obtención anticipada, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (artículos 188, etc. de la citada Ley).

La promoción del conjunto de las actuaciones necesarias para proceder a la indicada obtención anticipada de los terrenos será considerada como una obligación y/o responsabilidad del Ayuntamiento, que incluye, entre otras: La determinación de los mecanismos específicos de intervención a ese respecto (expropiación anticipada y/u obtención anticipada); la formulación y aprobación de los correspondientes expedientes; la formulación de cualesquiera otras actuaciones que se estimen necesarias para la consecución del citado fin (formulación de convenios).

Esas actuaciones y expedientes serán promovidos con inmediatez a la aprobación y entrada en vigor de este proyecto, y en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de esa aprobación.

— Referentes a la proyección, ejecución y abono de las obras y actuaciones planteadas en el subámbito:

Las condiciones de intervención a ese respecto son las expuestas en el anterior apartado «II.2».

Complementariamente, la ejecución del citado tramo viario será acometida en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la disposición de los terrenos afectados.

4. Medidas correctoras, compensatorias y de integración paisajística.

* Se habrán de considerar las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del presente documento, así como su programa de supervisión.

* El Plan Parcial contemplará la disposición de arbolado en la alineación de las calles.

EKOV GAO-I-2017-07031

* Urbanizazio proiektuan, eraikuntza berria paisaian txertatzeko behar diren neurriak ezarriko dira, hilerriaren gertueneko eremuan batez ere.

* Ukitutako eremuan, gainazaleko landare lurzoruaren goiko geruza erauziko da, gaitasun agrologiko handieneko sailei arreta berezia jarriz; geruza horiek horretarako aurreikusitako gune edo zabortegi batera eramango dira, gero lurzorua eta landaretza berritzeko erabili daitezen.

IV. Kosten Legea Aplikatzeari Buruzko Xedapenak.

Dokumentu honekin batera doa Kosten Legea aplikatzeko baldintzen grafikoa.

* 1. Kosten legea aplikatzeko baldintzak. Eskala: 1/2000.

* El proyecto de urbanización incorporará las medidas precisas para la integración paisajística de la nueva edificación, especialmente en el entorno más próximo al cementerio.

* Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada, prestando especial atención a los suelos de mayor capacidad agrológica, retirándose a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación.

IV. Determinaciones en relación con la aplicación de la ley de costas

Se adjunta gráfico relativo a las condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

* 1. Condiciones de aplicación de la ley de costas. Escala 1/2000.

A.U. XVIII "POTZUAGA-GAINA"

A.I.U.

RIBERA DEL MAR

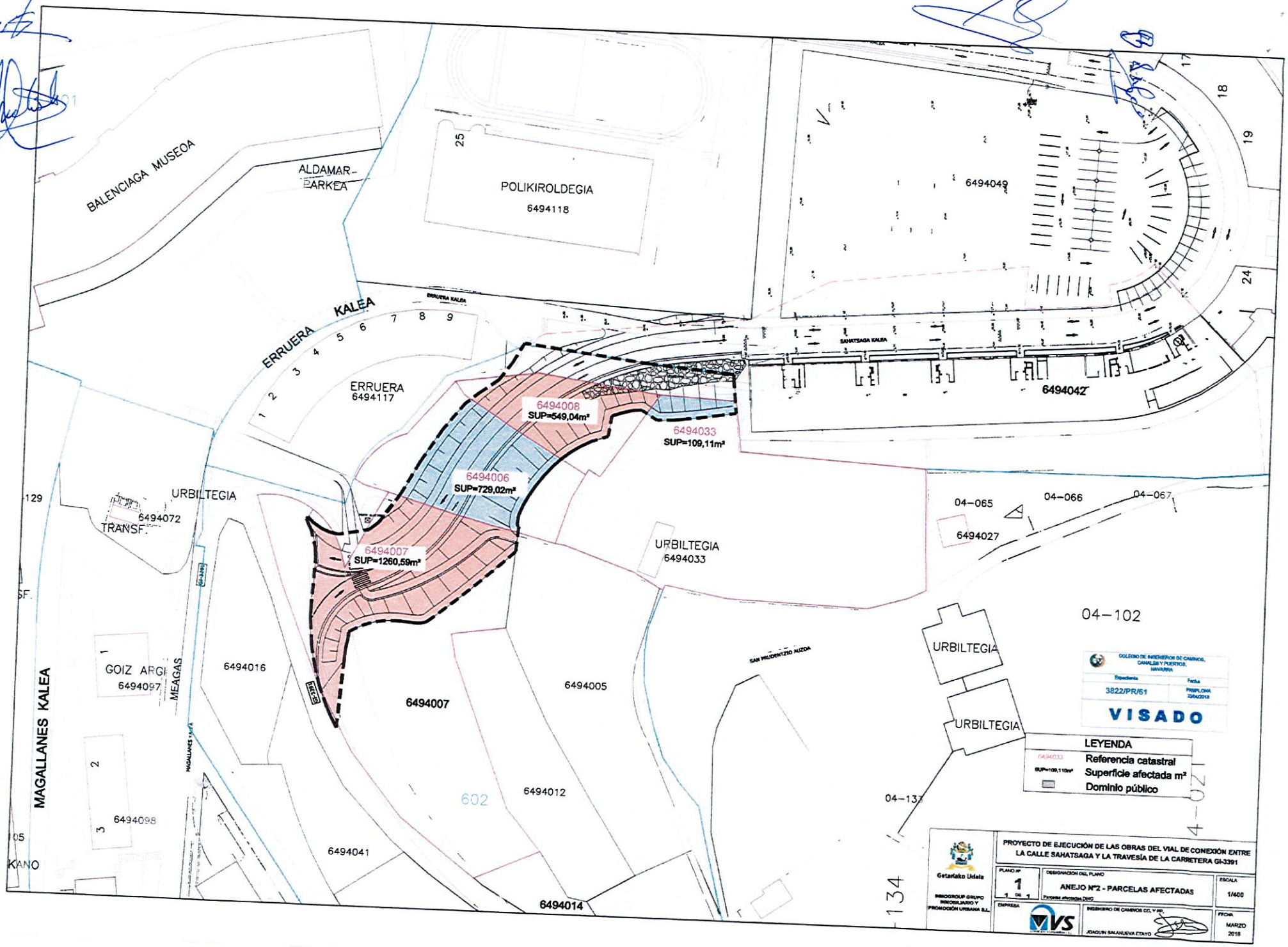
DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

GRAFICO 1
CONDICIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

EKIOV GAO-I-2017-07031

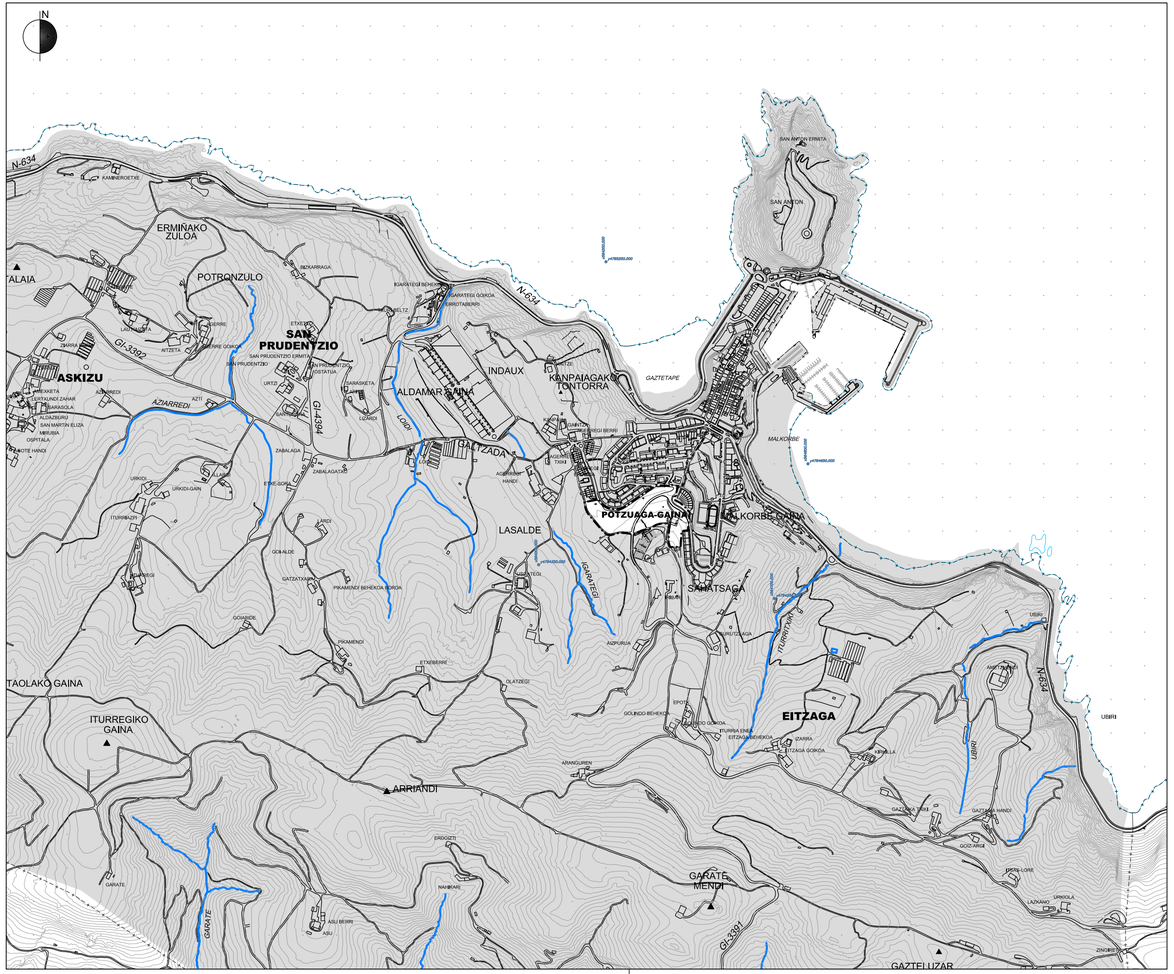

BALENCIAGA MUSEOA
ALDAMAR-PARKEA
POLIKIROLDEGIA
6494118
6494049
6494042
SAHATSAGA KALEA
ERRUERA KALEA
ERRUERA
6494117
6494008
SUP=549,04m²
6494033
SUP=109,11m²
6494006
SUP=729,02m²
6494007
SUP=1260,59m²
URBILTEGIA
6494072
TRANSF.
URBILTEGIA
6494033
04-065
04-066
04-067
6494027
04-102
URBILTEGIA
URBILTEGIA
SAN PRUDENTZIO AUZOA
MAGALLANES KALEA
GOIZ ARGI
6494097
MEAGAS
6494016
6494007
6494005
602
6494012
6494098
6494041
6494014
04-133
DOLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, NAVARRA
Expediente 3822/PR/61
Fecha PAMPLONA 23/04/2018
VISADO
LEYENDA
6494033 Referencia catastral
SUP=109,11m² Superficie afectada m²
Dominio público
Getariako Udala
INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L.
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL VIAL DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAHATSAGA Y LA TRAVESÍA DE LA CARRETERA GI-3391
PLANO Nº 1 DE 1
DESIGNACIÓN DEL PLANO
ANEJO Nº2 - PARCELAS AFECTADAS
Parcelas afectadas.DWG
ESCALA 1/400
EMPRESA
INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.
JOAQUIN SALANUEVA CTAYO
FECHA MARZO 2018

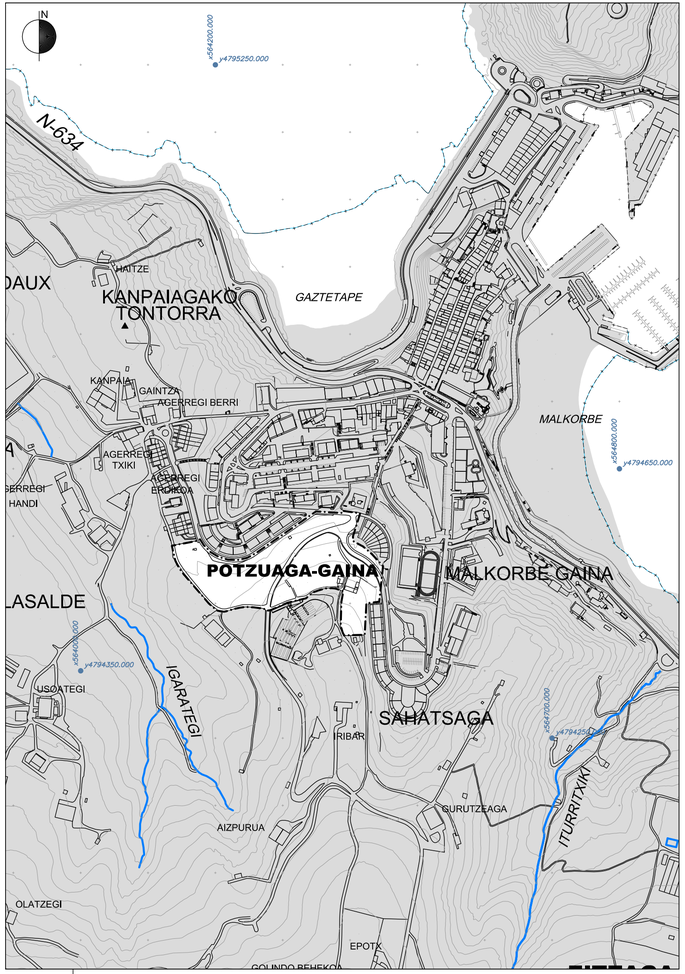
2. Dokumentua

PLANOAK

Informazio-planoak.		Eskala
I.1. Kokapen planoa.	1:10.000 /	1:5.000
I.2. Indarreko HAPOren kalifikazio orokorraren planoa.		1:1.000
I.3. Egungo egoera: topografia.		1:1.000
I.4. Egungo egoera: landaredia.		1:1.000
I.5. Lurzatiak.		1:1.000

Antolamendu-planoak.	
II.1. Antolamendu-planoa: 0. aukera.	1:1.000
II.2 Antolamendu-planoa: 1. aukera. Planta eta sekzioa.	1:1.000
II.3. Antolamendu-planoa: 2. aukera. Planta.	1:1.000
II.4. Antolamendu-planoa: 2. aukera. Sekzioak.	1:500
II.5. Proposatutako kalifikazio orokorraren aurrerapena.	1:1.000





"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA

I.1 PLANOA

KOKAPEN PLANOA

1/10.000 ETA 1/5.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN

PLANO I.1

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/10.000 Y 1/5.000

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

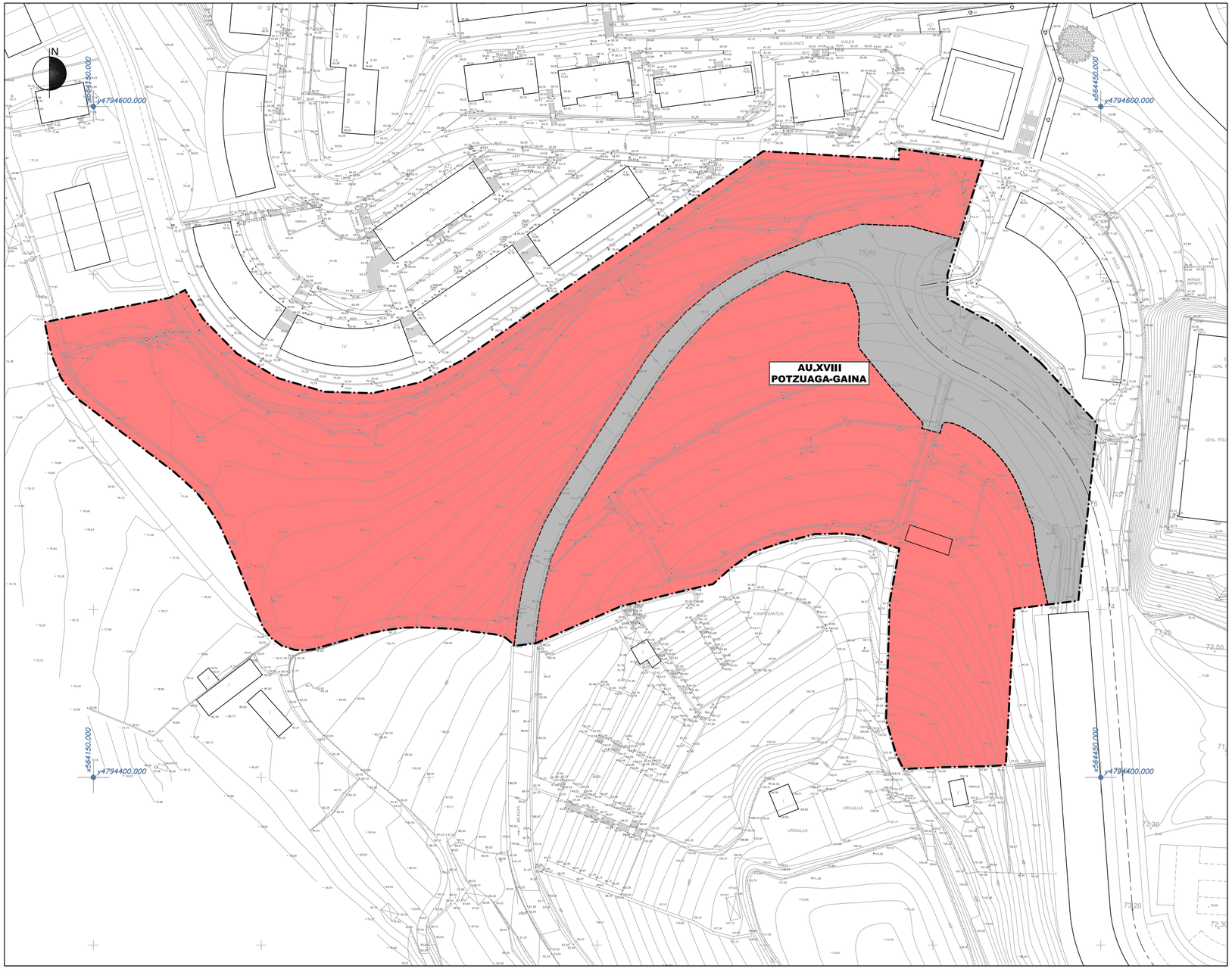
REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

GETARIAKO JENDEA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



A.2 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-EREMUAK

E.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA ORKORRA

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
I.2 PLANOA

INDARREKO HAPOren KALIFIKAZIO OROKORRAREN PLANOA.

1/1.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN
PLANO I.2

PLANO DE CALIFICACIÓN GLOBAL DEL PGOU VIGENTE.

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

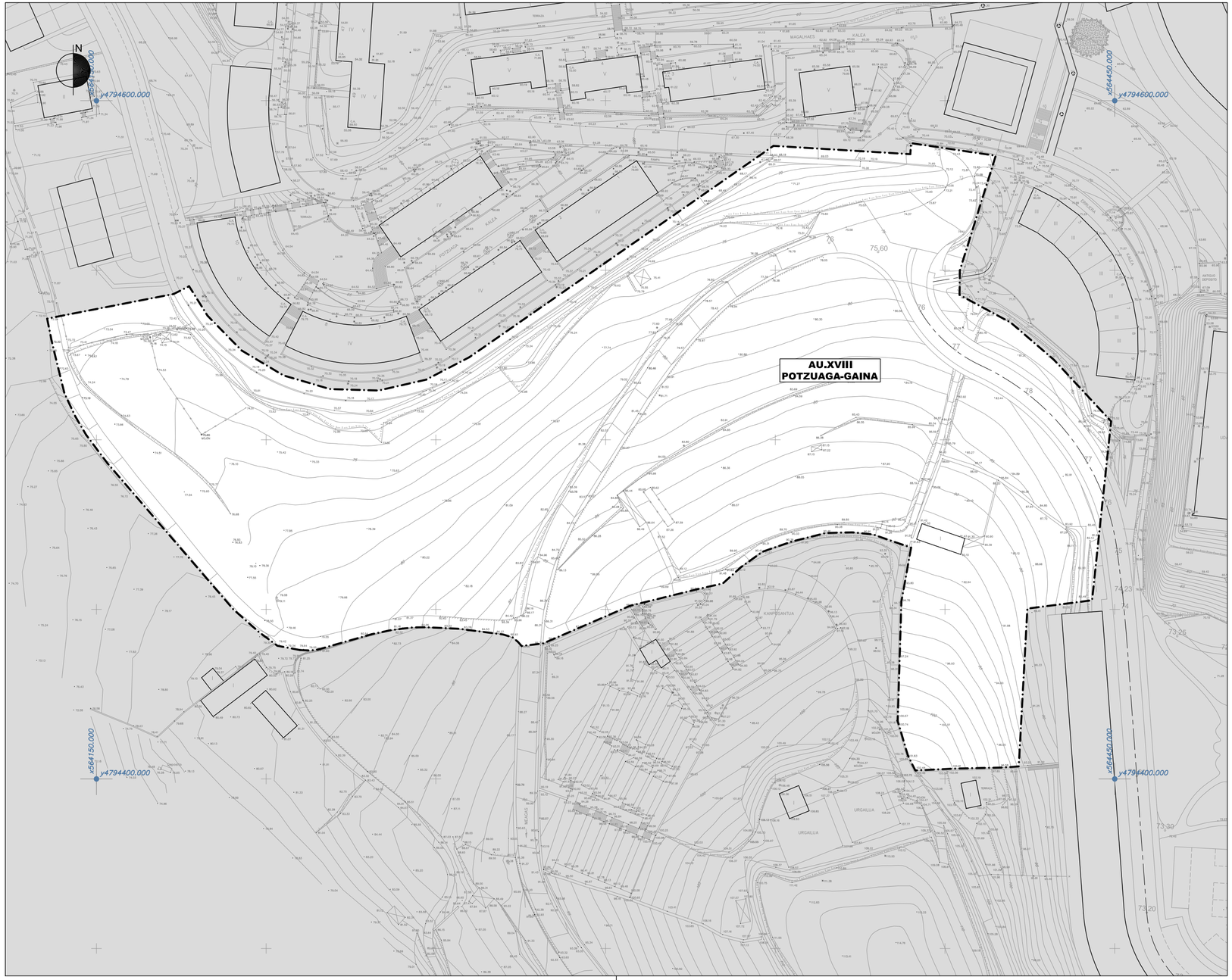
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
I.3 PLANOA

EGUNGO EGOERA: TOPOGRAFIA

1/1.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN
PLANO I.3

ESTADO ACTUAL: TOPOGRAFIA.

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

2 JÓVENES ROBLES, "QUERCUS ROBUR", Y
1 JOVEN SAUCE CENICIENTO, "SALIX ATROCINEREA".
BI HARITZ GAZTE, "QUERCUS ROBUR", ETA SAHATS ILUN
GAZTE BAT, "SALIX ATROCINEREA".

JÓVENES SAUCES CENICIENTOS, "SALIX ATROCINEREA", Y
ZARZAS, "ULMUS ULMIFOLIUS".
SAHATS ILUNEKO ZUHAIXKA GAZTEAK, "SALIX ATROCINEREA",
ETA SASIAK, "ULMUS ULMIFOLIUS".

ZARZAS
SASIAK

VEGETACIÓN ORNAMENTAL
LANDAREDI APAINGARRIA

VEGETACIÓN RUDERAL-NITRÓFILA
LANDARE ERRUDERAL-NITROFILAK

TALUD, VEGETACIÓN RUDERAL-NITRÓFILA Y ZARZAS
ESPONDA, LANDAREDI ERRUDERAL-NITROFILA ETA SASIAK

PRADOS
BALERDIAK

HUERTAS
BARATZEAK

FRUTALES
FRUTA-ARBOLAK

RULOS DE HIERBA
BELAR-ELURROAK

INVERNADERO
NEGUTEGIA

CHABOLAS Y ELEMENTOS AUXILIARES
TXABOLAK ETA ELEMENTU OSAGARRIAK

VIARIO, ACERAS Y CAMINOS
BIDEAK, ESPALOIAK ETA BIDEAK

APARCAMIENTO
APARKALEKUA

CONTENEDORES DE BASURA
ZABORRONTZIAK

TORRES ALTA TENSIÓN
GOI-TENTSIOKO DORREAK

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA
I.4 PLANOA

EGUNGO EGOERA: LANDARETZA

1/1.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN
PLANO I.4

ESTADO ACTUAL: VEGETACIÓN

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:

PARCELA	SUPERFICIE (m²)
1	797
2	4.693
3	3.393
4	708
5	939
6	3.145
7	469
8	784
9	1.243
10	1.978
11	1.010
12	3.333
13	1.105
14	5.892
Total	29.489

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

I. INFORMAZIOA

I.5 PLANOA

LURZATIAK

1/1.000 ESKALA

I. INFORMACION

PLANO I.5

PARCELARIO

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU

II.1 PLANOA

ANTOLAMENDU-PLANOA: 0 AUKERA.

1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN

PLANO II.1

PLANO DE ORDENACIÓN: ALTERNATIVA 0.

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

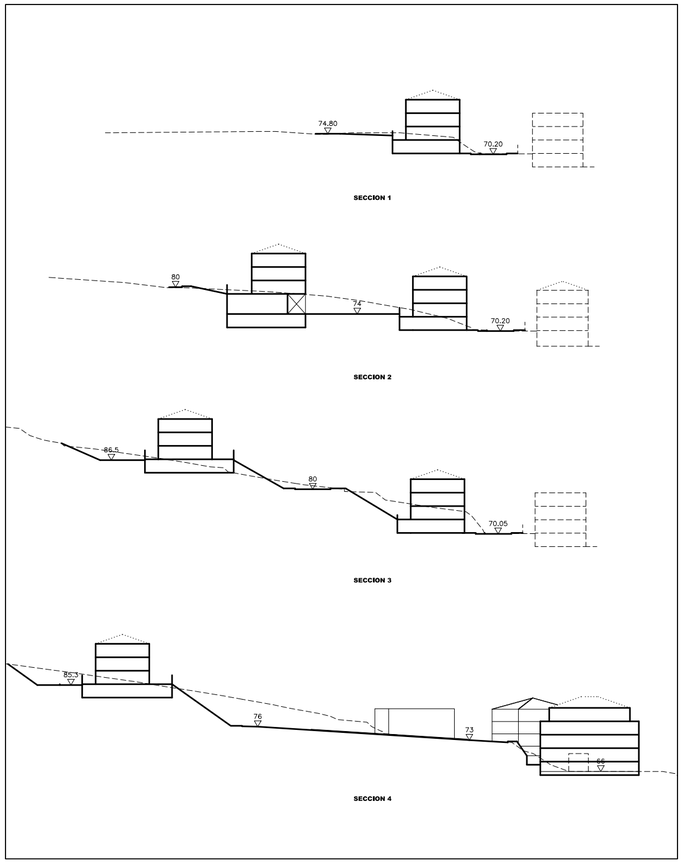
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.2 PLANOA

ANTOLAMENDU-PLANOA:
1 AUKERA. SOLAIRU ETA SEKZIOAK.

1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.2

PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 1. PLANTA Y SECCIÓNES.

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

REDACTORES:

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU

II.3 PLANOA

ANTOLAMENDU-PLANOA:
2 AUKERA. SOLAIRUA.

1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN

PLANO II.3

PLANO DE ORDENACIÓN:
ALTERNATIVA 2. PLANTA.

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

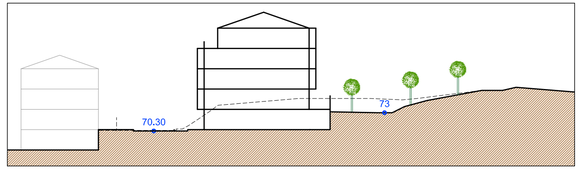
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

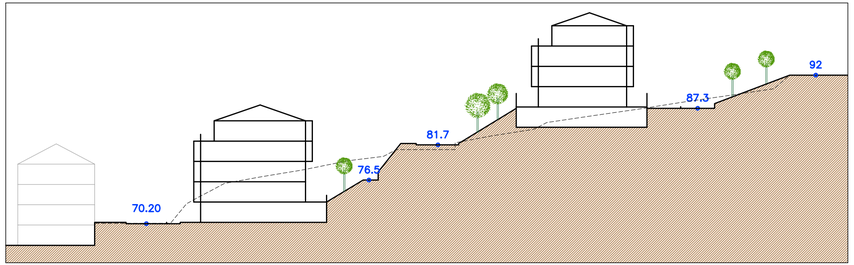
SUSTATZAILEA:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

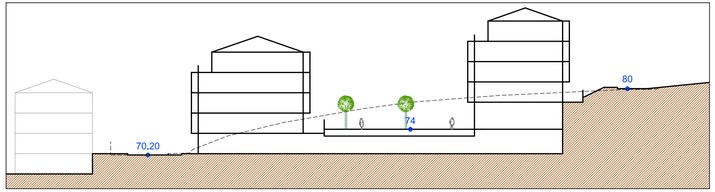
PROMOTOR:



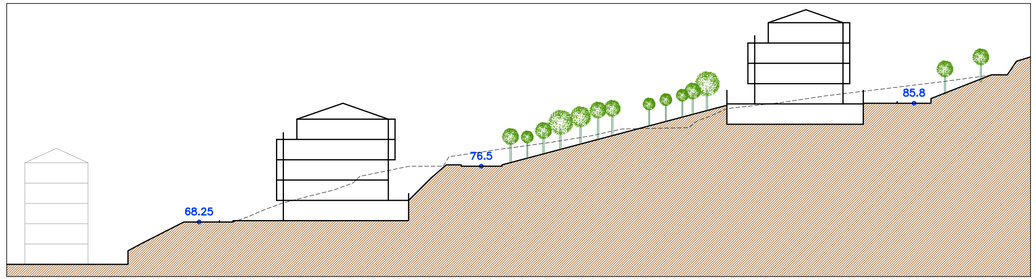
SECCIÓN 1



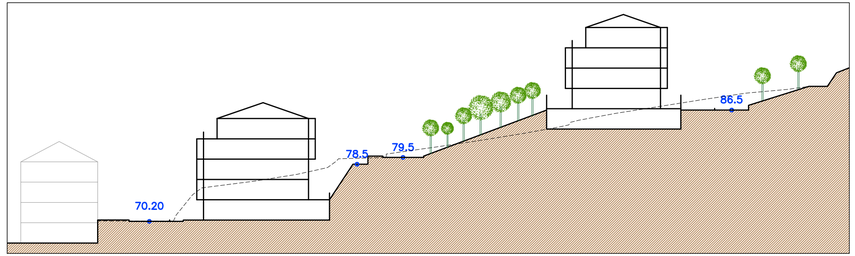
SECCIÓN 4



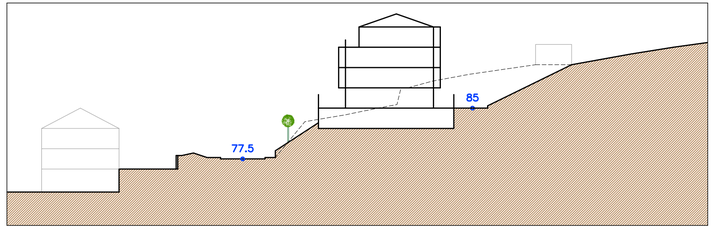
SECCIÓN 2



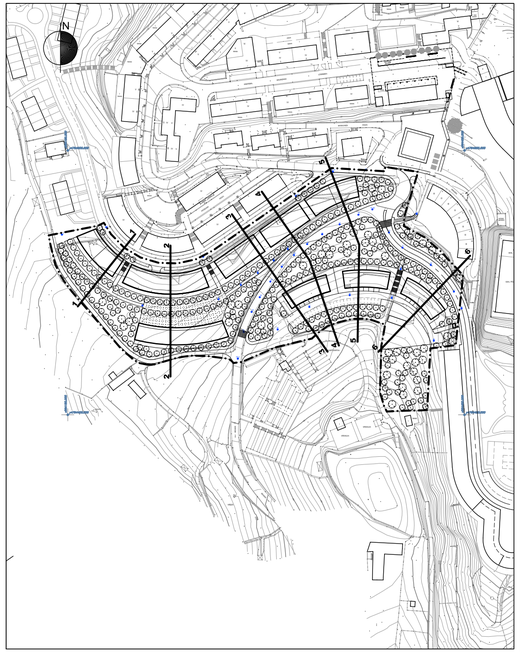
SECCIÓN 5



SECCIÓN 3



SECCIÓN 6



"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS NNSS DE GETARIA REFERIDA AL AMBITO "AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ANTOLAMENDU
II.4 PLANOA

ANTOLAMENDU-PLANOA: 2 AUKERA. SEKZIOAK.

1/500 ESKALA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.4

PLANO DE ORDENACIÓN: ALTERNATIVA 2. SECCIONES.

ESCALA 1/500

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

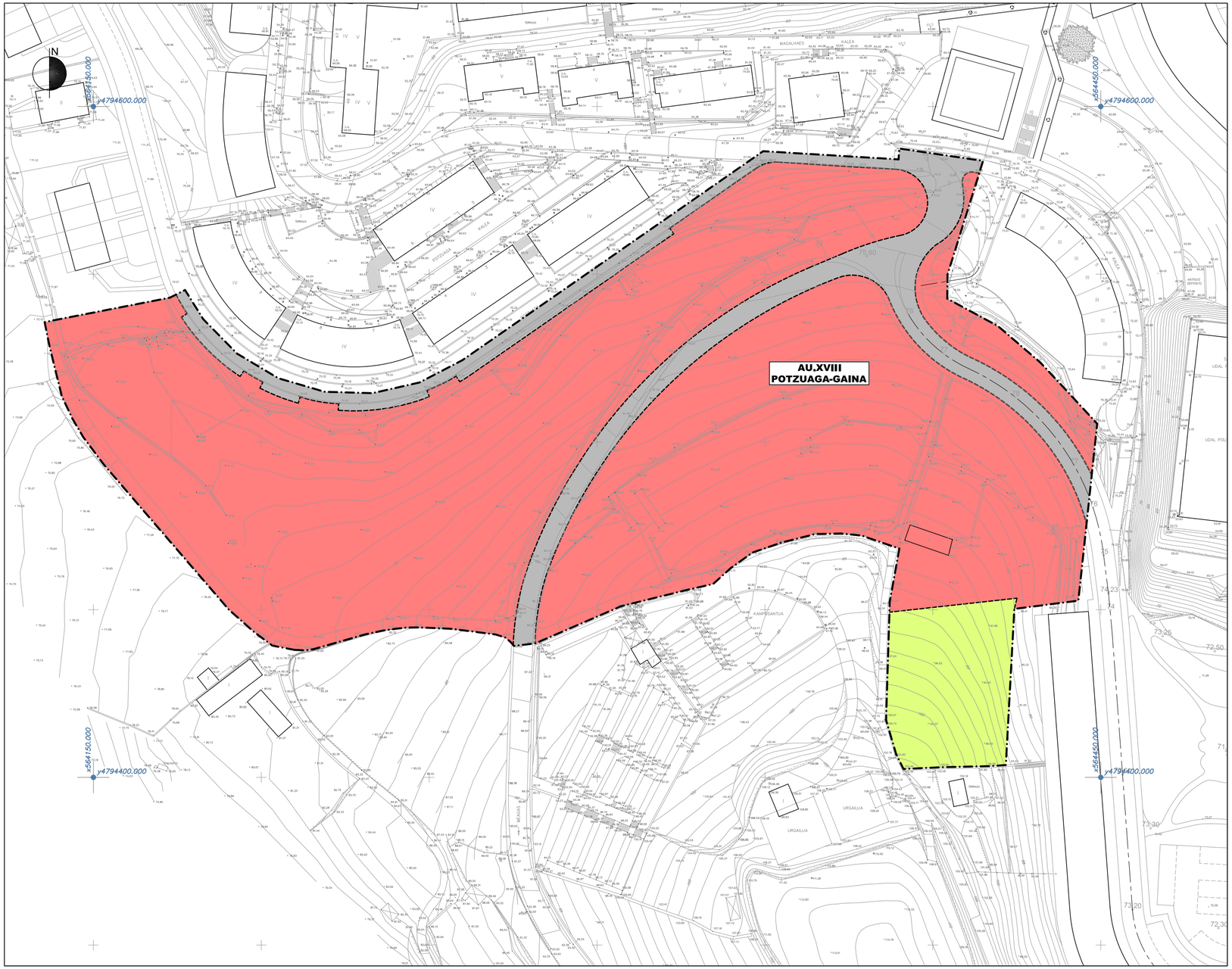
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA

PROMOTOR:



A.2 ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-EREMUAK

E.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA ORKORRA

F.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
ESPAZIO LIBREAK SISTEMA OROKORRA

"XVIII POTZUAGA-GAINA"
HIRIGINTZA-EREMUARI BURUZKO
GETARIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN
ALDAKETA

ATARIKO DOKUMENTUA
(AUKEREN ZIRRIBORRA)

2023ko ABENDUA

MODIFICACION DE LAS
NNSS DE GETARIA
REFERIDA AL AMBITO
"AU. XVIII POTZUAGA-GAINA"

DOCUMENTO PRELIMINAR
(BORRADOR DE ALTERNATIVAS)

DICIEMBRE 2023

II. ORDENAZIOA
II.5 PLANOA

PROPOSATUTAKO KALIFIKAZIO OROKORRAREN AURRERAPENA.

1/1.000 ESKALA

II. ORDENACIÓN
PLANO II.5

AVANCE DE CALIFICACIÓN GLOBAL PROPUESTA

ESCALA 1/1.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Estudios Ambientales y Territoriales.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

GETARIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE GETARIA