



**TEXTO REFUNDIDO. APROBACIÓN DEFINITIVA
P.E.R.I. DEL A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA.
DEBAKO AA.SS. "AMILLAGA" A.U.06-AREN B.E.P.B..
ERABERRITUTAKO IDAZKIA. BEHIN BETIKO ONESPENA**

**DOCUMENTO "A". MEMORIA
DOCUMENTO "B". ORDENANZAS
DOCUMENTO "C". PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO "D". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO "E". ECIA
DOCUMENTO "F". PLANOS**

**Promotor: PROTEISA 2002 S.L.
Y DEBAURPI S.L.**

Octubre 2008 Urriak

TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA
P.E.R.I.
AREA A.U. 06 "AMILLAGA"
(Deba)

Documento "A. MEMORIA"
Documento "B. ORDENANZAS"
Documento "C. PLAN DE ETAPAS"
Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"
Documento "E. ECIA"
Documento "F. PLANOS" (Indice)

October 2008

EQUIPO REDACTOR:

ESTUDIO URGARI S.L.
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto
Monica Etxeberria Rios, arquitecto
Jabier Bereziartua Irureta, I.C.C.P.

COLABORADORES:

Ingecim S.L. (Geotecnia)
Ekolur S.L. (Asesoría Ambiental)

Documento "A. MEMORIA"

ÍNDICE:

Pág.:

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 Objeto y antecedentes del proyecto	3
1.2 Marco legislativo vigente	5
2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA"	7
2.1 Descripción del territorio	7
2.2 Características geotécnicas del A.U.06. "Amillaga"	7
2.3 Condiciones de la propiedad del suelo	7
2.4 Desarrollo urbano existente	8
2.4.1 Descripción general	8
2.4.2 Infraestructuras de comunicaciones existentes	8
2.4.2.1 Red viaria	8
2.4.2.2 Red ferroviaria	9
2.4.3 Infraestructuras de servicios urbanos	9
2.4.3.1 Distribución de agua	9
2.4.3.2 Drenaje y saneamiento	9
2.4.3.3 Gas	9
2.4.3.4 Energía eléctrica	9
2.4.3.5 Telefonía	10
2.4.4 Patrimonio urbanístico de interés cultural existente	10
3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.	11
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	14
4.1 Descripción general de la ordenación	14
4.2 El programa de vivienda	14
4.3 El programa de usos terciarios	15
4.4 La Red viaria, el aparcamiento y otros modos de transportes	15
4.5 El sistema de espacios libres	15
4.6 El sistema de equipamiento comunitario	16
4.7 Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos	16
4.7.1 Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial	16
4.7.2 Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios	16
4.7.3 Red de saneamiento	17
4.7.4 Drenaje	17
4.7.5 Red de energía eléctrica	18
4.7.6 Red de alumbrado público	18
4.7.7 Red de telecomunicaciones	18
4.7.8 Red de distribución de gas	19
5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.	20
5.1 Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico	20
5.2 Condiciones generales de gestión y ejecución	20
5.3 Ejecución de la urbanización	20
5.4 Ejercicio de la facultad de edificar	21

ANEJO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. Cuadro de Características generales	3
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada.....	4
3. Cuadro de Dotaciones.....	5
4. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las "parcelas de usos lucrativos"	6

ANEJO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

ANEJO III. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LOS PARTICULARES Y AYUNTAMIENTO

ANEJO IV. INFORME GEOTÉCNICO

ANEJO V. AUTORIZACIÓN DE CANALIZACIÓN DE LA REGATA "AMILLAGA"

ANEJO VI. ALEGACIONES PRESENTADAS AL AVANCE DEL P.E.R.I. DEL A.U. 06 "AMILLAGA" Y RESPUESTA A ESTAS ALEGACIONES

ANEJO VII. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACION INICIAL DEL P.E.R.I. DEL A.U. 06 "AMILLAGA" Y RESPUESTA A ESTAS ALEGACIONES

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El objetivo de este proyecto es definir la ordenación del Area A.U.06 "Amillaga" de la Revisión de NN.SS. de Deba, a través del correspondiente P.E.R.I.

Con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, documento de revisión entre cuyas determinaciones se incluyen las correspondientes al A.U.06. Amillaga. Entre sus determinaciones incluye la clasificación de un suelo de uso residencial con un importante estándar de vivienda con un régimen de protección municipal.

De entre los criterios generales de actuación contenidos en el documento de las NN.SS. cabe destacar el nuevo vial de vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe e Itxasbegi y resolución del encuentro de esta red viaria con la CN634. Se generan 84 plazas de aparcamiento en superficie aproximadamente, cumpliendo el estándar de 0,6 plazas/vivienda.

El desarrollo edificatorio del Área para usos residenciales, se destinará aproximadamente en un 20% del número de viviendas resultante a régimen de Protección Pública, con una tipología que en su mayor parte se corresponderá con la de "edificación abierta" .

Se resuelve la parte superior del área de manera diferenciada a lo establecido en la ficha proponiendo la edificación en bloque en la parte Sur del área quedando las tres viviendas unifamiliares más próximas a la cabeza del talud de necesaria ejecución en la zona del vial que va ascendiendo desde abajo por suponer un menor impacto visual y una posibilidad más real de cimentación de la parcela residencial (a.300.4)

Se persigue por otra parte la creación de un parque - zona verde en el lugar del cementerio una vez consumado el traslado del mismo a Istiña. Se proyectarán una serie de escaleras que den acceso a la parte superior de la ordenación.

Se genera una dotación de espacios libres y se regenera la parte superior de la regata de Amillaga incorporándola a los espacios libres.

A lo largo de la tramitación del expediente y como consecuencia de la aceptación parcial de alegaciones, se ha procedido a reajustar el límite del Área, al amparo del artículo 17 "Planeamiento en el Suelo Urbano" de las NN.SS. de Deba concretamente las alegaciones y su respuesta y/o estimación a la Aprobación Inicial fueron las siguientes:

En el periodo de exposición al público del documento de P.E.R.I. del Área Urbanística 06, "AMILLAGA", se han presentado tres alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 3 según su orden de presentación:

*La **alegación número 1**, de fecha 27 de octubre del 2005, está presentada por D. José Miguel Múgica Peral en calidad de Director General de la Sociedad Pública Eusko Trenbideak - Ferrocarriles Vascos, S.A..*

Esta alegación remite a un proyecto de trazado del desdoblamiento ferroviario de la vía Bilbao - Donostia, entre las estaciones de Deba y Zumaia, redactado por la Ingeniería Ingesa, proyecto el cual el Ayuntamiento de Deba hasta la fecha no tiene conocimiento alguno.

Conforme a dicho proyecto sería necesario abordar la construcción de un nuevo túnel paralelo al actual incidiendo en terrenos incluidos en el ámbito del P.E.R.I. Amillaga.

Fundamentalmente la alegación plantea las siguientes afecciones:

La totalidad de ferrocarril existente y su zona de dominio publico ha de considerarse sistema general (8m).

Sin embargo la ley de ordenación de los transportes terrestres establece una zona de dominio de 5m en suelo urbano.

La totalidad de las edificaciones previstas en el área han de respetar la zona de servidumbre ferroviaria, según el alegante de 20m., pero que según la ley de ordenación de los transportes terrestres serían 8m. en suelo urbano, distancia que escrupulosamente se cumple en el P.E.R.I.

Los proyectos constructivos que afecten a las zonas de protección ferroviaria han de ser sometidos a autorización previa, ante lo cual, no hay ninguna objeción.

La alegación justifica su fundamento en el Plan Territorial Sectorial y adopta sus determinaciones, sin embargo el P.T.S.R.F. (Plan Territorial Sectorial) no contempla actuación alguna en el tramo Deba-Zumaia por lo que tampoco tiene justificación técnica y jurídica el proyecto de desdoblamiento, razón por la cual se alega. En cualquier caso debería de ser objeto de reflexión a nivel municipal una actuación de esta envergadura sobre el trazado de Euskotren y sino debería de contemplar otras alternativas que por un lado no hipotequen el desarrollo urbanístico de Deba y puedan suponer mejoras sustanciales en la relación de la trama urbana, con carácter quizás más ambicioso que el del simple desdoblamiento del trazado actual.

Por tanto se propone desestimar la alegación exceptuando el requisito de la autorización previa de los proyectos constructivos

*La **alegación número 2**, de fecha 4 de noviembre de 2005, presentada por D. Julen Mirena Masach Urrestilla, básicamente realiza la siguientes sugerencias:*

Que la comunidad de propietarios Amillaga 2 - 4 de Deba es titular de una parcela de aproximadamente 100m2 dentro del P.E.R.I. AU.06 de Amillaga.

A este respecto cabe indicar que la delimitación del PE.R.I. de Amillaga proviene de la que figura en las NN.SS. de Deba, que en concreto en el linde de los alegantes se ajusta con bastante lógica a un muro de contención existente que claramente delimita propiedad.

No se pone en duda que la razón sea de los alegantes y no coincida la delimitación de la propiedad con el elemento físico existente del muro del limite de parcela.

Sin embargo, la inclusión de un propietario más y la posible discusión con el resto de propietarios en una unidad que ya tiene bastantes problemas de gestión no va a favorecer en nada al proceso de desarrollo de la unidad.

Por ello se propone al amparo del artículo 0.17 Planeamiento en Suelo Urbano de las NN.SS. redefinir los límites del área, excluyendo los 100m2 de la comunidad alegante.

*La **alegación número 3**, de fecha 23 de noviembre de 2005, presentada por D. Jose Luis Aranberri Ulacia, solicita modificar la traza actual de la galería de la regata Amillaga.*

Sobre este aspecto cabe indicar que en la actualidad lo que discurre por debajo de la parcela de D. Jose Luis Aranberri Ulacia es el aliviadero construido recientemente para evitar inundaciones en esta zona.

Deberá de ser en el contexto de la redacción del Proyecto de Urbanización y de las autorizaciones oportunas con el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco que se decida si este trazado debe de variarse o no. Por tanto procede desestimar la alegación y remitir su contenido al Proyecto de Urbanización.

Posteriormente se detecta un error en la delimitación que motivó la necesidad de redefinir el límite del Área, no suponiendo perjuicio alguno para la propiedad dado que se trata de incorporar una pequeña porción de terrenos al Área. Se adjunta el informe correspondiente.

INFORME REFERENTE A LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "ELIZBURU" Y DEL P.E.R.I. DEL ÁREA AU.06 "AMILLAGA"

Realizada la tramitación de ambos expedientes por parte del Ayuntamiento, se ha comprobado por el propio equipo redactor que existe un error por omisión en la delimitación de ambos.

Este error, que se puede comprobar fácilmente superponiendo ambas delimitaciones que son coincidentes en su extremo, donde a nivel de ordenación el vial dispuesto tiene continuidad en ambas áreas.

Se trata de una pequeña porción de terreno de 76,4m² que habría que incorporar al área de Amillaga.

Esta pequeña porción de terreno pertenece a dos propietarios los cuales tienen también terrenos dentro de las dos unidades por lo cual no se les produce ningún perjuicio sino que en todo caso se regulariza una situación errónea al haber dejado fuera esos espacios.

INFORME REFERENTE A LA DELIMITACIÓN DEL P.E.R.I. DEL ÁREA AU.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA



*La delimitación contenida en el documento del P.E.R.I. del área A.U. 06 "AMILLAGA" de las NN.SS. de Deba fue realizada al amparo del **Artículo 017 "Planeamiento en suelo urbano"** de las NN.SS. de Deba, que permite expresamente para éste área ajustes en su delimitación sin que suponga modificación del Planeamiento. Los ajustes realizados al amparo del citado artículo fueron con el objetivo de hacer coincidente la delimitación con los límites de propiedad, clara intención por otra parte de los redactores de las normas, según topografía levantada expresamente y con mayor definición que la del documento de las NN.SS.*

De este modo se ha tramitado desde el documento de Avance la misma delimitación ajustada a la estructura de propiedad del área.

Sobre esta delimitación se proponen dos ajustes, uno de ellos proveniente de una alegación en respuesta a la cual se reajusta el límite según los límites de propiedad de los alegantes, y otro resultado de la detección de un error en la delimitación al haber excluido una pequeña porción de terreno de 76,4m² que se debe de incorporar al área de Amillaga en función también de que se ajuste a la estructura de propiedad del área. Éste último aspecto se refleja debidamente en el informe de fecha 1 de febrero de 2006.

Con fecha de 3 de Noviembre de 2005 se emite por parte de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, el Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan Especial de Reforma Interior del Area A.U.06 "Amillaga" en Deba:

3007 UPERE 0001

 DEBAGOIENA AYUNTAMIENTO DE DEBA Departamentu Iraunkorrekoko Departamentua Departamento para el Desarrollo Sostenible Eregistro Orokorra / Registro General 2005 AZA. 09 JP/ig SARRERA ENTRADA 167 IRTEERA SALIDA	 Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa Departamentu Iraunkorrekoko Departamentua Departamento para el Desarrollo Sostenible 2005 AZA. NOV. 4 - IRTEERA - SALIDA Zk. / N.º 6569	261208 33- MA/05
---	--	-------------------------

Debako "A.U. 06 Amillaga" Aldeko Barne Berrikuntzarako Plan Berezia
Ingurumen-eraginaren Aldez aurreko Txostena

Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan Especial de Reforma Interior del Area A.U. 06 "Amillaga" en Deba.

Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorren 41. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, eta ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorako prozedura arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 3. artikulua araberan, plan bereziak ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorako prozeduren menpe jarri behar dira manuz.

Debako Udalak, 2005eko otsailaren 18an, A.U. 06 "Amillaga" Aldeko Barne Berrikuntzarako Plan Berezia aurrerapena aurkeztu zuen Garapen Iraunkorrekoko Departamentuan, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanarekin batera.

A.U.06 Amillaga Aldea Debako hiri lurreko ipar-ekialdeko kanpo aldeko ertzari dagokio. 22.531 m²-ko eremua du, eta honako hauek dago mugatuta: iparraldetik, Euskotrenen trenbideak eta N-634 errepideak; hegoalde, Arau Subsidiarioetan Elizburu deitutako sektoreak; mendebaldetik, beheko aldean eta goiko aldean (Itxasbegi) dauden eraikuntzek; eta ekialde, lurzoru urbanizaezinak. Amillaga erreka zeharkatzen du aldea, hilerriaren inguruetatik errekaaren ahorraino (550 m) doan oso ebakidura txikiaren bidez. Hori dela eta, beharrezkoa izan da gainezkabide bat egitea uraz gainezka datorren egunetarako, eta erreka zuzenean Debako hondartzara desbideratzen da egun horietan.

Egun izapidetzen ari diren Debako arau subsidiarioek 1985eko arau subsidiarioen antzinako *Itxasbegi handitzea* izeneko 6. aldea dakarte *Amillagako* hirigintzako jarduketaren eremu honetan, baina eremua hasieran hartzen duen hiriko lurzoruaren mugaketa doitu eta pixka bat handitu. Arau subsidiarioen berrikuspenean alde horren gainean ematen diren zehaztapenen artean,

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, y según lo establecido en el artículo 3 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, los planes especiales deben someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Con fecha 18 de febrero de 2005, el Ayuntamiento de Deba presenta ante el Departamento para el Desarrollo Sostenible, el avance del Plan Especial de Reforma Interior del Area A.U. 06 "Amillaga" junto con su correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El A.U.06 Amillaga corresponde al borde periférico noreste del suelo urbano de Deba. El ámbito, con una superficie de 22.531 m², está limitado al Norte por la vía de Euskotren y la carretera N-634, al sur con el sector al que las NNSS llaman Elizburu, al oeste con edificaciones existentes tanto en la parte baja como en la parte alta (Itxasbegi) y al este con suelo no urbanizable. La zona es atravesada por la regata Amillaga, que discurre cubierta desde las cercanías del cementerio hasta su desembocadura (550 m) mediante una sección muy pequeña, por lo cual ha sido necesario hacer un aliviadero para los días de crecida que la desvíe directamente a la playa de Deba.

Las NNSS de Deba, actualmente en tramitación, incluyen en este ámbito de intervención urbanístico *Amillaga*, la antigua zona 6 *Ampliación Itxasbegi* de las NNSS de 1985, pero ajustando y ampliando ligeramente la delimitación del suelo urbano comprendido inicialmente. Entre las determinaciones de la revisión de las NNSS para esta zona, se establece que para la gestión urbanística será



hauxe ezarri da: hirigintzako kudeaketa egin ahal izateko, BBPB, konpentsazioko proiektua eta urbanizazioko proiektua idatzi beharko direla. Hortaz, alde zuzen txosten honetan aztertuko den dokumentuaren xedea arau subsidiarioen berrikuspenaren zehaztapena betetzea da.

Debako arau subsidiarioen berrikuspenak eremu horretarako proposatzen duen antolamendua bere egin du plan berezi honek, eta honelaxe laburbil daiteke:

- Antolamendutik kanpora uzten dira eremuan dauden eraikuntzak. Gehienak aurrerago edo erdi erorita daude; ez dira egun erabiltzen, Gure-lzerdi izeneko etxebizitza eta Amillaga erreka-eremuko ondoko etxebizitzaren beste eraikin bat izan ezik.
- Eremuan dagoen hilerria Istiñara aldatuko da lekuz, eta haren ordez parke bat egingo da. Hilerriaren barruan, arkitekturaren aldetik duten interesa dela-eta, eutsi egingo zaie Lersundi, Andonegi-Kerejeta eta Salegi panteoiei, eta goiko aldean sartzeko eskailera mekanikoak jarriko dira.
- Eremuaren ipar-ekialdean guna libre komunitararako alde bat ere sortuko da, Amillaga erreka-eremuko goiko aldean bertsio lanak barne.
- Amillaga erreka-eremuko 95 m-ko estaldura gehigarria izango da eremuaren goiko aldean, hain zuzen ere egoitzako erabilerrako eraikin gehienak kokatzeko diren aldean. Erreka-eremuko gainean eremu osorako sarbidea egingo da eta N-634 errepidearekiko lotura izango du.
- 143 etxebizitza antolatuko dira, eta horietatik 28 tasatuak izango dira; gainerakoak libreak izango dira. Egoitzako erabilerrako eraikin gehienek S+BS+3+TG profila izango dute, eremuaren goiko aldeko familia bateko 3 etxebizitzak izan ezik; izan ere, egungo familia bateko eraikuntza bakartuen konpentsaziotzat hartzen dira.
- 60 eta 70 bitarteko aparkaleku kopurua sortuko da lur gainean (0,6

necesaria la redacción de un PERI así como un proyecto de compensación y uno de urbanización. Por tanto, el objetivo del documento que será analizado en este informe preliminar, es el cumplimiento de esta determinación de la revisión de las NNSS.

La ordenación propuesta en la revisión de las NNSS de Deba para este ámbito y asumida en el presente plan especial se puede resumir como sigue:

- Se dejan fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito. La mayoría se encuentra en estado ruinoso o semirruinoso sin uso en la actualidad, exceptuando la vivienda de Gure-lzerdi y otro edificio de viviendas junto al cauce de la regata de Amillaga.
- El actual cementerio sito en el ámbito se trasladará a Istiña y en su lugar se creará un parque. En su interior, se mantendrán los panteones Lersundi, Andonegi-Kerejeta y Salegi por su interés arquitectónico y se instalarán una serie de escaleras mecánicas de acceso a la parte superior.
- En el noreste del ámbito, se genera también una zona de espacios libres comunes que incluirá la regeneración de la parte superior de la regata Amillaga.
- Cobertura adicional de 95 m de la regata Amillaga en la parte inferior del ámbito donde se propone la ubicación de la mayor parte de los edificios de uso residencial. Sobre la regata se construirá el vial que dará acceso a todo el ámbito y que estará conectado con la carretera N-634.
- Se ordenan 143 viviendas, de las que 28 son viviendas tasadas y el resto libres. La mayor parte de los edificios de uso residencial será con perfil SS+EP+3+BC excepto 3 viviendas unifamiliares en la zona alta del ámbito que se conciben como una compensación de las edificaciones aisladas unifamiliares actualmente existentes.
- Se generan entre 60 y 70 plazas de aparcamiento en superficie (0,6



apark./etxebizitza), eta etxebizitzako aparkaleku bat sotoan.

- Unitatearen ipar-ekialdean hirugarren sektoreko ekipamendua (hotela) aurreikusten da, S+BS+3+TG profila izango duena, baita gizarte-merkatutzako 230 m²-ko ekipamendua egoitzako lur-zatietako batean ere.
- Antolamenduaren barne egitura eta alboko hiri aldean arteko lotura ahalbidetuko dituen bide bat proposatzen da (Itxasbegi-Agirretxe).

Proposaturiko antolamendu horren bi alternatiba aztertu dira; funtsean eremuaren goiko aldeko egoitzako eraikinen banaketan bereizten dira:

- 1. *alternatiba*: arau subsidiarioen berrikuspeneko hirigintza fitxako proposamena. Goiko aldean familia bateko hiru etxebizitza eraikitzea proposatzen da, eta erdiko aldean beste hiru eraikuntza, S+BS+3+Atikoko profilarekin.
- 2. *alternatiba*: BBPBk ezarritako antolamendua. Eraikuntzen banaketa trukatzeko proposatzen da tokirik altuenean: familia bateko etxebizitzak magalaren erdiko aldean kokatuko dira eta egoitzako blokeak goiko aldean. Antolamendu berri horrek erliebea aldatzea dakar, baita ikusizko eragin txikiagoa eta eremuaren tokirik altuetan eraikuntzak egiteko baldintza hobetoak ere.

Honelaxe justifikatzen da aukeraturako irtenbidea:

- Dentsitate altuko hirigintzako garapen-mota aukeratu da, Deban hirigintzako garapenarako dagoen lur apurra baliatu gabe ez uzteko, baiña ez da ahaztu ikusizko eragin handia ekar lezakeen oso dentsitate handia.
- Amillaga errearen tarte bat estaltzeari dagokionez, Uren Lurralde Zerbitzuaren 2001eko maiatzeko eta 2005eko otsaileko

plaza/vivienda) y 1 plaza/vivienda en sótano.

- Se prevé un equipamiento terciario (hotel) en la zona noreste de la unidad con un perfil SS+EP+3+BC, así como un equipamiento social/comercial de 230 m² en una de las parcelas residenciales.
- Se propone un vial que permitirá tanto la vertebración interna de la ordenación como la conexión con las áreas urbanas adyacentes (Itxasbegi-Agirretxe).

En esta ordenación propuesta, se han barajado dos alternativas que se diferencian básicamente en la disposición de los edificios residenciales en la parte superior del ámbito:

- *Alternativa 1*: propuesta en la ficha urbanística de la revisión de las NNSS. En la parte más alta se propone la construcción de las tres viviendas unifamiliares, y en la parte media, otras tres edificaciones con un perfil de S+PB+3+Atico.
- *Alternativa 2*: la ordenación prevista por el PERI. Se propone intercambiar la disposición de las edificaciones en la parte más alta: las viviendas unifamiliares se ubicarán en la parte media de la ladera y los bloques residenciales en la parte superior. Esta nueva ordenación supone una menor modificación del relieve, un menor impacto visual y unas mejores condiciones de construcción en la zona más alta del ámbito.

Se justifica la solución adoptada, en los siguientes términos:

- Se ha elegido un tipo de desarrollo urbanístico de alta densidad, para no desaprovechar el poco suelo disponible en Deba para nuevos desarrollos urbanísticos aunque no se ha obviado la muy alta densidad que podría provocar un alto impacto visual.
- Respecto a la cobertura de un tramo del arroyo Amillaga, se adjuntan informes del Servicio Territorial de Aguas del mayo de

Garapen Iraunkorrerako Departamentua
Departamento para el Desarrollo Sostenible



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

txostenak doaz honekin batera. Txosten horiek erreka estaltzearen aldekoak dira, baina estaldurako gutxieneko neurrien gaineko baldintza batzuk beteta -1,50 m zabal eta 1,80 m garai-, baita eraikuntzaren ubide berriarekiko tartea ere (5 m).

2001 y febrero de 2005. Dichos informes son favorables a la cobertura pero con condiciones en cuanto a las dimensiones mínimas de la cobertura -1,50 m de ancho por 1,80 m de alto-, y la separación respecto al nuevo cauce de la edificación (5 m).

Honako hauek azpimarratzen dira ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanak dakarren inbentarioan: eremuaren tokirik gehienetan dauden malda handiak -% 20 eta % 30 bitartekoak ekialdeko erdialdean eta % 30 eta % 50 bitartekoak mendebaldean-, eta geotekniaren aldetik "batero onak" ez diren eraikuntzako baldintzak; ezaugarri hori Debako hiri gune osoak du.

En el inventario incluido en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se resaltan los siguientes aspectos: las elevadas pendientes en la mayor parte del ámbito -de entre el 20% y el 30% en la mitad más oriental y de entre 30 y 50% en la occidental-, y sus condiciones constructivas "muy desfavorables" desde el punto de vista geotécnico, característica que comparte con la totalidad del núcleo urbano de Deba.

Amillaga errekan izango den eragina handia izango dela uste da; beste inon ez da izango eragin handirik, baina nekez ekidin daiteke eragin hori eremua urbanizatu nahi bada. Hortaz, eragin txar hori konpentsatu ahal izateko, errekaaren goiko aldea birsortzea proposatzen da. Bestalde, neurrizko eragina izango du plataformak sortzeko erliebeak aldatzeak. Kontuan izan behar da Debako egoitza alderik gehienak antzeko maldetan daudela; horrenbestez, onargarritzat jotzen den ikusizko eragina izango du alde horretako jarduerak, ingurumen-eraginaren ebaluazioari buruzko azterlanaren arabera.

Sólo el impacto sobre el arroyo Amillaga se considera severo aunque se estima difícilmente evitable si se pretende urbanizar el ámbito, por lo que para compensar este impacto negativo, se propone la regeneración de este arroyo en su parte más alta. Por otra parte, la modificación del relieve para la creación de las plataformas tendrá un impacto moderado. Debe tenerse en cuenta que gran parte de las áreas residenciales de Deba se encuentran en terrenos con condiciones de pendiente similares, por lo que la actuación sobre esta área generará un impacto visual que, según el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, se considera asumible.

Neurri zuzentzaileei dagokienez, urbanizazioko proiektua idazteko zenbait gomendio orokor ezarri dira (ingurumena eta paisaia leheneratzeko proiektua egitea, ura eta energia aurrezteko irizpideak finkatzea eraikuntzako, urbanizazio eta abarrekiko proiektuetan), baita ingurumenaren kudeaketa onarekin lotutako lanen faserako zenbait neurri zuzentzaile orokor ere (lanetako aldeak markatzea, instalazio osagarrietako aldeak iragazgaiztea, hondakinak modu egokian kudeatzea, Amillaga erreka isuritako hondakin solidoak gutxitzea, etab.).

En cuanto a las medidas correctoras, se incluyen una serie de recomendaciones generales para la redacción del proyecto de urbanización (realización de un proyecto de restauración ambiental y paisajística, incorporación de criterios de ahorro de agua y energía en los proyectos de edificación y urbanización, etc.), así como una serie de medidas correctoras generales para la fase de obras relacionadas con buenas prácticas de gestión ambiental (jalonamiento de las zonas de obras, impermeabilización de las zonas de instalaciones auxiliares, adecuada gestión de residuos, medidas para minimizar el arrastre de sólidos al cauce de Amillaga, etc.).

Azkenik, zaintzako planaren zenbait ildo planteatzen da ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean, obren fasea

Finalmente, el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se plantea unas directrices del plan de vigilancia centradas en

Garapen Iraunkorrerako Departamentua
Departamento para el Desarrollo Sostenible



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

ardatz gisa hartuta; ildo horietan aholkularitza kualifikatuaren edo ingurumenaren arloan teknikari espezialista baten bidez zuzenduko dira.

Bidalitako dokumentazioa aztertu ondoren, zenbait zehaztapen ezarri da ingurumen-eraginaren alde aurreko txostenean, aurretik aurkeztutako neurri zuzentzaileak eta planteatu den ikuskapen-egitaraua osatzeko.

Aurkezturiko dokumentazio teknikoaz aztertu ondoren, eta uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 3. eta 5. artikuluetan eta otsailaren 27ko 3/1998 Legearen 44.2. artikuluan ezarritakoa aplikatu behar denez, eta gainera 83/2004 Foru Dekretua kontuan izanik, foru administrazio honetako Garapen Iraunkorrerako Departamentua da alde aurrekotxostena eta ingurumen-eraginaren behin betiko txostena emateko organo eskuduna, betiere plana onesteko eduki eskumena duena Gipuzkoako Foru Aldundia bada.

Lehen azaldutako guztiagatik eta uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuko 18. artikuluan aurreikusitakoa betez, Debako A.U. 06 Amillaga Aldearen BBPBri buruz **ingurumen eraginaren alde aurreko txosten** hau argitara ematen da.

Ingurumen-eraginaren alde aurrekotxosten honen ondoriozko ingurumen-zehaztapenak, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanaren ondoriozko zehaztapenez gain, dokumentuetako ataletan sartu eta uztartuko dira; izan ere, dokumentu horiek, Plangintzaren Arautegiaren 77. artikulua araberaz, barne berrikuntzarako plan berezi bat izan behar dute, hasierako onespina eta behin-behineko eta behin betiko onspina jasotzeko (planaren egokitasuna eta komenientzia azaltzeko eta justifikatzeko txostenak, azterlan osagarriak, informazio eta antolamendu planoak, ordenantzak eta azterlan ekonomiko-finantzarioa).

A.U. 06 Amillaga Aldeko Plan Berezi eta horri dagokion ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana egokitu egin

la fase de obras y que deberán ser dirigidas por una asesoría cualificada o por un técnico especialista en materia de medio ambiente.

A partir del análisis de la documentación enviada, el informe preliminar de impacto ambiental ha establecido algunas determinaciones que completan, tanto las medidas correctoras preliminarmente presentadas como el programa de supervisión planteado.

Examinada la documentación técnica presentada y resultando de aplicación lo dispuesto en los artículos 3 y 5 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, y el artículo 44.2 de la ley 3/1998, de 27 de febrero, y teniendo en cuenta el Decreto Foral 83/2004, en aquellos casos en los que la competencia sustantiva para la aprobación del plan reside en la Diputación Foral de Gipuzkoa, el órgano competente para la emisión del informe preliminar y el informe definitivo de impacto ambiental lo constituye el Departamento para el Desarrollo Sostenible de esta administración foral.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, se emite el presente **informe preliminar de impacto ambiental** respecto al PERI del A.U. 06 Amillaga de Deba.

Las determinaciones ambientales que se desprenden de este informe preliminar de impacto ambiental, además de las provenientes del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, se incorporarán e integrarán en los apartados pertinentes de los documentos que, según el art. 77 del Reglamento de Planeamiento tienen que tener un plan especial de reforma interior para su aprobación inicial, provisional y definitiva (memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad y conveniencia del plan, estudios complementarios, planos de información y ordenación, ordenanzas y estudio económico-financiero).

El Plan Especial del A.U. 06 Amillaga y su correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental tendrán que ser



beharko dira aldaketak izapidetzean izango duten xehetasun-mailaren arabera, betiere honako **oharbidetza hauek** kontuan izanik:

1.- Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanak: Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean honako hauek izan beharko dira kontuan:

- Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanaren 7. atalean azaldutako Ikuskapen Egitaraua bi kontrolekin osatuko da; kontrol horiei esker, ingurumen-eraginari buruzko azterlanean eta ingurumen-eraginaren alde aurreko txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak eta lan-kontrolak ezarri ahal izango dira urbanizazioko eta eraikuntzako proiektuen dokumentazioan.

2.- BBPBko urbanizazio jarduketak. Urbanizazioko proiektua eta azpiegituren sarearen proiektua idazteko, honako irizpide hauek izango dira kontuan:

- Jarri beharreko lur azpiko zabor-edukiontzia guztien artean, hiri hondakinak banatzeko gaikako bilketarako unitateak egongo dira (papera, beira, ontziak, etab).
- Lanen gaineko plan bat ezarriko da gune publikoak urbanizatzeko proiektuetan; horren bidez, egin beharreko jarduketak koordinatuko dira eta, hala, inguruko biztanleen bizi-kalitatearen gaineko ukipenak gutxituko dira.
- Irisgarritasuna sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legean hiri guneen eta gune publikoen irisgarritasunaren gainean emandako xedapen orokorrak bete beharko ditu urbanizazioko proiektuak, baita hiri guneen, gune publikoen, eraikuntzen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasunaren baldintzen gaineko oinarritzko teknikak onetsi zituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritakoak ere.

readaptados en función del grado de detalle que posea la modificación a lo largo de su tramitación, y teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones:**

1.- Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental: El estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental deberá tener en cuenta:

- El Programa de Supervisión expuesto en el apartado 7 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se completará con controles que permitan certificar la inclusión en la documentación de los proyectos de urbanización y edificación de las medidas correctoras y los controles de obras establecidos en el estudio de impacto ambiental y en este informe preliminar de impacto ambiental.

2.- Intervenciones urbanizadoras incluidas en el PERI. En la redacción del proyecto de urbanización así como en los de las redes de infraestructuras se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Entre los contenedores subterráneos de basuras que habrá que instalar, se encontrarán unidades destinadas a la recogida selectiva de las diferentes fracciones de los residuos urbanos (papel, vidrio, envases, etc.).
- Los proyectos de urbanización de los espacios públicos, incluirán un plan de obras que coordinará las diferentes actuaciones a realizar de forma que se minimice la afección de las mismas sobre la calidad de vida de los habitantes de las cercanías.
- El proyecto de urbanización cumplirá las disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad; así como en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.



- Urbanizazioko proiektuak izango dituen hirigintzako zerbitzuak diseinatzerakoan, ibai eta erreka bazterretako LPSaren C.4. atalean ezarritako ubideetatik hurbil dauden azpiegituren gaineko ildoak izan beharko dira kontuan.

3.- Amillaga errekastoko jarduketak.

- Ahalik eta gehien gutxituko dira Amillaga errekastoa estaltzeko beharrak. Estaldura diseinatzerakoan, uholde arazoak ekiditeko egin behar den azterlan hidraulikoaren emaitza hartu beharko da kontuan, baita estaldura egiteko baimena emateko Uren Zuzendaritzak ezarritako ildoak ere.

- Arrillaga errekastoen goiko aldea birsortzeari esker, ibarreko ekosistemari eutsi eta hura birsortu nahi da; horren ondorioz, bertako espezieak erabiliko dira (haltzak, hurritzak, etab.). Baldin eta uholdeak izateko arriskua dela-eta ezinbestekoa bada erreka bideratzeko eta babesteko lanak egitea errekastoen tarte horretan, ingeniari-tza biologikoko teknika bignak erabiliko dira.

4.- Hirigintzako dokumentazioan beren beregi aipatuko da urbanizazioko proiektuen eta eraikuntzako proiektuen baldintza teknikoen orriek honako hau ezarri behar dutela: ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko azterlaneko 6. eta 7. ataletan (hurrenez hurren) proposaturiko ingurumen-zaintzako egitaraua eta neurri zuzentzaileak finkatu beharra. Horrela, bada, aldatetan planteatzen den hirigintzako garapenerako neurriok eta egitaraua bideragarriak izango direla bermatuko da. Gainera, neurri babesle guztiak eta neurri zuzentzaile guztiak eraginkorrak izateko, nahikoa xehetasun-mailarekin finkatu behar dira dokumentuan. Ildo horretan, aurrekontua izan dezaketen neurriak obra-unitate gisa ezarri beharko dira dokumentuan, proiektuetako partida ekonomikoa eta guzti; aurrekonturik izan ez dezaketenak, berriz, baldintza teknikoen orrietan ezartzeko eskatuko da.

- El diseño de los servicios urbanos que incluya el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las directrices sobre infraestructuras próximas a los cauces establecidas en el apartado C.4. del PTS de márgenes de ríos y arroyos.

3.- Actuaciones sobre la regata Amillaga.

- Se intentará minimizar al máximo las necesidades de cobertura de la regata Amillaga. En el diseño de esta cobertura, se tendrá en cuenta el resultado del estudio hidráulico que deberá realizarse para evitar problemas de inundabilidad y las directrices que marque la Dirección de Aguas para su autorización.

- La regeneración de la parte superior de la regata Amillaga buscará el mantenimiento y regeneración del ecosistema de ribera; en consecuencia, se utilizarán especies típicas del mismo (alisos, avellanos, etc.). Si por problemas de inundabilidad fuera imprescindible la realización de obras de encauzamiento y defensa en este tramo de la regata, éstas se realizarán utilizando técnicas blandas de ingeniería biológica.

4.- La documentación urbanística de la modificación hará una referencia expresa a que los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de urbanización y del proyecto de construcción deben de recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7 respectivamente, del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, ajustados en función de las determinaciones de este informe preliminar, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en la modificación. Además, todas las medidas protectoras y correctoras indicadas deberán incorporarse con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. En este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

Garapen Iraunkorerrako Departamentua
Departamento para el Desarrollo Sostenible



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

Ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorako prozedura arautzen duen 133/2003 Dekretuaren 7.2. artikularekin bat etorritik, plana izapidetzeko indarreko legeriak ezarriko duen **jendaurreko informazioko** izapidearen menpe jarri behar da ingurumen-eraginaren alde aurreko txosten hau, Birgaikuntzako Plan Berezia osatzen duten gainerako agiriekin batera.

De acuerdo con el artículo 7.2 del Decreto 133/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, este Informe Preliminar de Impacto Ambiental se someterá, junto con el resto de documentos que integran el Plan Especial de Rehabilitación a los trámites de **información pública** que establezca la legislación vigente para la tramitación de dicho Plan.

Donostia, 2005eko azaroaren 3a
San Sebastián, a 3 de noviembre de 2005

**INGURUMEN ZUZENDARI NAGUSIA,
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,**


Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Garapen Iraunkorerrako Departamentua
Departamento para el Desarrollo Sostenible
Izp. / Fdo.: Aitor Aranguren.

DEBAKO UDALA/AYUNTAMIENTO DE DEBA
Portu kalea, 1. 20820 DEBA

En consecuencia de este informe se modifica el punto 7. PROGRAMA DE SUPERVISION DE LOS EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL del Documento "E.ECIA".

Remitido el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su Aprobación Definitiva, ésta remite de nuevo al Ayuntamiento el expediente al entrar en vigor la Ley "2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo" del País Vasco para que éste proceda como administración competente a su Aprobación Definitiva. La demora en la publicación del Texto Refundido de las NN.SS. demoran el acto de Aprobación Definitiva del presente Texto Refundido.

Con fecha 24 de abril de 2008 se aprueba inicialmente la documentación modificada del Texto Refundido del P.E.R.I. del AU.06 "Amillaga" de las NN.SS. de Deba.

El objeto de la nueva tramitación del expediente es proponer un incremento de nº de viviendas, con el objetivo de ofrecer al mercado una variación importante en la tipología de viviendas que se proponen. De este modo se conseguirá sin incrementar los m² de techo, ofertar viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.

Lógicamente el incremento de las viviendas tasadas es mayor que el de las viviendas libres. En las viviendas tasadas el incremento es de 35,7% y en las viviendas libres es de 25% (excluyendo las 3 viviendas unifamiliares).

Esta propuesta se ajusta a la situación actual de la sociedad, donde existen menos familias numerosas y más familias monoparentales, y unidades de 2, 3 y 4 miembros.

El hecho de aumentar el nº de viviendas conlleva el tener que ampliar el nº de plazas de aparcamiento, tanto en superficie como en sótano, para alcanzar el estándar de 0,60 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie. Su disposición será parte en batería y parte en línea.

Esta posibilidad de incrementar el número de viviendas manteniendo la edificabilidad urbanística se ampara en la vigente Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio que establece con toda claridad la existencia de un lado de determinaciones que tienen carácter de "ordenación estructural", y de otro lado las que tienen carácter de "ordenación pormenorizada". El art. 50-3 de la Ley establece esta distinción, recogiendo el art. 53 las que tienen carácter de "ordenación estructural" y las del art. 56 las que tienen carácter "pormenorizado". El art. 58 de la referida Ley al establecer el rango jerárquico de las determinaciones de ordenación urbanística señala que tendrán rango jerárquico propio del Planeamiento General las determinaciones de "ordenación estructural", mientras que las determinaciones de "ordenación pormenorizada" tendrán el rango propio del Planeamiento de desarrollo. De otro lado la Disposición transitoria segunda de la Ley establece que esta regulación sobre las determinaciones urbanísticas es aplicable desde su entrada en vigor a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística, esto es sin necesidad de que se hayan adaptado a la nueva Ley.

Mientras que la edificabilidad urbanística tiene rango de "ordenación estructural" (art. 53.2.c)) no lo tiene la determinación del número de viviendas, pues cuestión ésta que se remite al Planeamiento de Desarrollo.

En el caso presente se trata de, a través de este Planeamiento de Desarrollo incrementar el número de viviendas, para adecuar el programa a las necesidades de la demanda, manteniendo por supuesto la edificabilidad urbanística.

Básicamente y de manera resumida las determinaciones que este expediente modifica con respecto al anterior son las siguientes:

1. Se modifica la relación de parcelas inicial, tal y como se recoge en el apartado 2.3. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD del Documento "A Memoria", por los últimos cambios de titularidad de la propiedad y según el último topográfico disponible.
2. El número de viviendas varía de 143 a 181. Esto queda reflejado en el punto 4.2. PROGRAMA DE VIVIENDA del documento "A. Memoria".
3. El número de plazas de aparcamiento se modifica, tanto en superficie como en sótano, de 229 pasa a 290. Se refleja en el punto 4.3. LA RED VIARIA, EL APARCAMIENTO Y OTROS MODOS DE TRANSPORTE del documento "A.Memoria".
4. Los cuadros de características reflejados en el "Anejo I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION" del documento "A. Memoria" recogen las modificaciones respecto al vigente Plan Parcial.
5. Se modifican las ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL SECTOR "ELIZBURU": Parcela a.300.1, Parcela a.300.2, Parcela a.300.3 y Parcela a.300.4., reflejando el nº de viviendas y el nº de aparcamientos.
6. Se ajusta minimamente la delimitación del Área a las líneas de propiedad del último topográfico disponible, no afectando a ningún propietario distinto.

Este documento se tramita con una exposición al público en la cual se realizan las siguientes alegaciones:

En el periodo de exposición al público de la documentación modificada del P.E.R.I. del Área Urbanística 06, "AMILLAGA", se han presentado dos alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 2 según su orden de presentación.

Además de estas alegaciones, se ha presentado un escrito, presentado por D. Oier Zangitu Esnaola, que hace referencia a Amillaga y Elizburu, referido a la reapertura de listas para las viviendas tasadas, pero que entendemos no es objeto de respuesta de este informe por no presentar indicios de alegación alguna a las determinaciones del Plan Parcial de Elizburu, ni del PERI de Amillaga.

*La **alegación número 1**, de fecha 23 de mayo del 2008, está presentada por Dña. Maider Zubikarain Beristain.*

Estima la alegante que no está justificado el aumento del número de viviendas propuesto y que debería de estar basado en elementos de interés general y que en todo caso el aumento de viviendas (unidades de vivienda) debería de ser igual para la vivienda libre y la vivienda tasada.

Resulta necesario precisar que la propuesta aprobada se fundamenta en la legalidad, la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y que el interés general que motiva esta "precisión" al numero de viviendas está justificado por dar posibilidad de acceso a una vivienda tasada a un mayor número de habitantes de Deba, además de ajustar la tipología a la demanda actual del mercado.

En cualquier caso el aumento propuesto es del 35,7% de incremento para la vivienda tasada y del 25% para la vivienda libre sobre la propuesta del P.E.R.I.

*La **alegación número 2** de fecha 26 de mayo de 2008, está presenta por Dña. Mireila Markina Muguruza.*

Básicamente propone mantener el esponjamiento establecido en las NN.SS. y ya recogido en el documento tramitado.

Entendemos que la respuesta a la alegación anterior es válida para ésta.

Por todos estos motivos, se propone NO ESTIMAR las alegaciones presentadas.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria del 30/06/08 acuerda la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Amillaga, AU.06 con los siguientes condicionantes:

1. La vinculación de la ejecución del Plan con la estabilización de la ladera próxima de la parte más elevada del entorno del Caserío Santixo constituyendo esta vinculación carga externa de urbanización que habrá de ser sufragada por la promoción del Plan en los puntos de incidencia en su ámbito.
2. La promoción habrá de prestar garantía o aval bancario a primer requerimiento y sin beneficio de excusión en un importe equivalente al 6% de los costes necesarios para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.
3. El Plan de Etapas contenido en el documento "C" del Plan Especial, mantendrá los plazos previstos en el mismo con la salvedad de que las obras de urbanización habrán de hallarse ultimadas en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan Especial salvo que el PAU recoja otros plazos más adecuados a la materialización del planeamiento.
4. En el documento del PAU, en lo referente a la urbanización, se deberá incluir un capítulo específico sobre la adecuada estabilización y protección de actuaciones en desmontes.
5. Asimismo, y en el plazo de dos meses, la promoción formulará un documento de Texto Refundido que recoja la integridad de las determinaciones aprobadas.

El presente Texto Refundido (Aprobación definitiva) cuya delimitación arroja una superficie de 22.474,00m², incorpora las determinaciones de la documentación modificada al expediente para su ratificación y publicación.

1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente P.E.R.I. se formuló dentro del marco legislativo urbanístico vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- "Ley estatal del Suelo" de 13 de abril de 1.998
- Artículos de la "Ley del Suelo" de 1.992 no derogados por la citada "Ley de 1.998".
- Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 25 de abril de 1.997 y Modificación de 20 de abril de 1.998.
- Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco 17/1.994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- "Ley del suelo de 1.976" y Reglamentos formulados en su desarrollo, en todos aquellos aspectos que no contradigan lo establecido en las disposiciones anteriores.

La documentación modificada del Texto Refundido, de fecha marzo de 2008 se formuló dentro del nuevo marco legislativo vigente, definido por la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA"

2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior se corresponde con el A.U.06 "Amillaga" delimitada en las "Revisión de las Normas Subsidiarias" de Deba referida al A.I.06 Amillaga y entorno, que presenta una superficie de 22.474 m², y dispone de una configuración geográfica en ladera orientada al noroeste con características topográficas desiguales, aunque aptas para el desarrollo urbanístico propuesto.

Linda al Norte con la plataforma del ferrocarril de Euskotren (línea Bilbao Donostia) y con la carretera nacional N-634 en su unión con la actual Calle Amillaga; al oeste, con el cementerio municipal y la zina de Itsasbegi; y al sur y al este, con las laderas de Egia.

El lugar está escasamente ocupado en relación con su extensión. Tan sólo se puede destacar un pequeño conjunto edificado en la zona norte del área, en las inmediaciones del trazado ferroviario, así como alguna edificación más hacia el sur (caserío Gure Izeldi), y en el mismo entorno el cementerio municipal.

La ladera descrita en la que se asienta la mayor parte de la actuación, crea una cuenca con la ladera situada al norte, dando lugar a diversas regatas que cruzan la zona por la zona más al norte. En concreto, existen tres regatas semiparalelas que se unen indiferentes puntos.

Tanto la topografía como las preexistencias del área se reflejan en los planos de información del presente documento.

2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DEL ÁREA. INFORMES GEOTÉCNICOS

El Área A.U.06 de Amillaga, se encuadra en una ladera de unas 2,25 Hectáreas con una pendiente media de unos 20-40° grados.

El macizo rocoso presenta una estructura interna variable desfavorable, disponiéndose en general de forma subparalela a la ladera (dirección Noroeste), con unos buzamientos aparentes de entre 30° y 60°; con lo cual las excavaciones que se hayan de hacer ladera arriba, deberán respetar la estratificación, y además se requerirá de la ejecución de medidas adicionales de estabilización, tales como anclajes, teniendo en cuenta que la implantación de las viviendas precisará de medidas definitivas que supongan una garantía de seguridad permanente dado que el 60 ó 70% de desarrollo del vial tiene fachada a viviendas, y parece procedente prever la solución definitiva que evite cualquier tipo de deslizamiento.

Esto obligará también a tomar medidas de protección, tales como una geomalla dinámica en la ejecución de las obras de excavación, medidas que deben de extenderse a toda la parte baja del vial.

2.3. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El Área presenta una estructura de la propiedad relativamente fragmentada, con un tamaño máximo de parcela que no supera el 24%, y un tamaño mínimo que llega hasta el 0,49%, para un total de 17 fincas aportadas.

La mayoría de ellas pertenece a propietarios privados, con algunas excepciones.

El listado de todos ellos, incluyendo las superficies que corresponden a cada uno, se relaciona en el cuadro siguiente.

Relación de parcelas:

1.	OTEGI (64%) Y ARANBERRI (36%)	1098,06 m ²
2.	PROTEISA 2002 S.L.	1329,41 m ²
3.	SUKIA S.A.	994,82 m ²
4.	NATIVIDAD TXURRUKA	933,40 m ²
5.	JOSE MARTINEZ.....	396,87 m ²
6.	DEBAURPI S.L.....	438,66 m ²
7.	CEMENTERIO (DEBAKO UDALA)	1558,41 m ²
8.	VIALES (DEBAKO UDALA / DIPUTACION).....	2446,71 m ²
8b.	DEBAKO UDALA.	225 m ²
9.	REGATA (GOBIERNO VASCO)	533,90 m ²
10.	DEBAURPI S.L.....	4322,03 m ²
10b.	IÑAKI AIZPURUA.....	90 m ²
11.	DEBAURPI S.L.....	150,87 m ²
13.	DEBAURPI S.L.....	2527,83 m ²
17.	ANTZIBAR S.A.....	4221,60 m ²
18.	PROTEISA 2002 S.L.	165,33 m ²
U.E.2 OTEGI (64%) Y ARANBERRI (36%)		953,22 m ²
U.E.2 VIALES.....		26,04 m ²

TOTAL 22.474 m²

2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

2.4.1. Descripción general

Como ya ha sido señalado anteriormente, el ámbito constituye en este momento un semivació urbano entre los desarrollos existentes de la zona de Itxasbegi y de la actual Calle Amillaga, que en su tramo final irá a unirse al vial planificado para la actuación de Elizburu.

El lugar está escasamente ocupado en relación con su extensión. Tan sólo se puede destacar un pequeño conjunto edificado en la zona norte del área, en las inmediaciones del trazado ferroviario, así como alguna edificación más hacia el sur (caserío Gure Izeldi), y en el mismo entorno el cementerio municipal.

2.4.2. Infraestructuras de comunicaciones existentes

2.4.2.1. Red Viaria

El Área no dispone en su interior de estructura viaria alguna, una vez que la calle Amillaga entra en la zona, y presenta tan solo el camino de acceso al Caserío "Gure Izeldi", todo ello desde la parte más al norte, contigua al ferrocarril.

Por el noroeste, la carretera N-634 , del cual nace la calle Amillaga, pasa tocando el área.

2.4.2.2. Red Ferroviaria

La red ferroviaria de Eusko Trenbideak discurre a lo largo del borde Norte del Área.

La zona de influencia de la actual infraestructura ferroviaria, queda reflejada en el plano de Zonificación Pormenorizada, sin que ello suponga alteración alguna en los estándares de espacios libres computables del documento inicial.

2.4.3. Infraestructuras de servicios urbanos

2.4.3.1. Distribución de agua

En las proximidades de la zona de actuación, tanto en Itxasbegi como en Amillaga (zona colindante con la N-634) la red de distribución de agua es una red mallada de 300 mm de diámetro. Discurre el trazado desde un depósito en las inmediaciones del monte Istiña, distribuyéndose el agua por gravedad, a toda la parte baja del municipio, incluyendo Itxasbegi y Amillaga. El trazado se bifurca para abastecer a la parte alta del municipio, llegando a la estación de bombeo de Agirretxe, desde donde se bombea a un depósito situado en la parte alta del barrio de Arriola, para distribuirse a las zonas a las que no llega el otro ramal (Polideportivo, Agirretxe,).

En la zona de actuación únicamente existen tuberías de acometida a caseríos existentes, de pequeño diámetro.

2.4.3.2. Drenaje y saneamiento

Drenaje

El drenaje natural de la ladera es hacia la regata Amillaga. Esta regata es producto de la unión de dos regatas que cruzan la zona desde las cuencas formadas desde las partes altas situadas más al este de la ladera de Egia. Esta regata, se encuentra al aire libre en la mayor parte de su recorrido, pero al llegar a la calle Amillaga, se soterra mediante una galería de hormigón "in situ", que tiene dos salidas controladas manualmente con una compuerta de paso, quedando abierta habitualmente la vía que desagua en la parte más oriental de la playa, siendo sustituida en verano por la vía que discurre hacia la desembocadura del río Deba.

La infraestructura significativa del drenaje existente se completa con otra regata que pasa bajo el cementerio municipal, que va a unirse bajo la calle Amillaga al caño derivado de la regata Amillaga que va hacia la desembocadura del río Deba.

Saneamiento

Las únicas redes de saneamiento en el área, se sitúan en el borde Norte, en una conducción de diámetro 300 mm que discurre por la calle Amillaga para unirse al colector que va por la N-634 hacia la depuradora de la plaza del kiosko.

2.4.3.3. Gas

Existe una canalización de Naturgas que llega hasta las viviendas colindantes en la calle Amillaga, paralelamente a la N-634.

2.4.3.4. Energía eléctrica

Existe una línea eléctrica aérea de 13,2 Kv propiedad de Iberdrola que atraviesa el área de actuación y la próxima de Elizburu. Esta línea llega por un lado hasta un transformador sito en Itxasbegi donde se transforma a baja tensión; y por otro lado pasa por las inmediaciones del

caserío "Gure Izeldi" hasta un transformador existente en la calle Amillaga junto al cementerio, desde donde abastece a la zona.

2.4.3.5. Telefonía

No existen líneas aéreas ni canalizaciones subterráneas de telefonía propiedad de Euskaltel o Telefónica que atraviesen el área de actuación a excepción de pequeños tramos propiedad de la última Compañía citada que suministran a edificaciones existentes ("Gure Izeldi").

2.4.4. Patrimonio urbanístico de interés cultural existente

La aprobación provisional de las NN.SS. de Deba propone la recuperación de los caminos antiguos públicos de Elizburu que permitan dar comunicación a la zona baja con la alta.

En este sentido la ordenación plantea una serie de recorridos por la ladera, conectando con el jardín situado en frente de la alameda desde donde se propone también una conexión mediante ascensores.

Por lo demás no existe ningún bien o patrimonio de interés cultural ni arqueológico en la zona.

3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE DEBA EN TRAMITACION

INFORMACION URBANISTICA. ANTECEDENTES

Información del planeamiento

En éste Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la zona 6 de las NN.SS. de 1985 ajustándose y ampliándose ligeramente la delimitación del suelo urbano.

Superficie 22.531m².

Estructura urbana

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dicha Zona constituía el Área de Nuevo desarrollo de Itxasbegi.

Planeamiento de desarrollo

En este Ámbito de Intervención Urbanística, el único Planeamiento de Desarrollo redactado fue un Estudio de Detalle que no obtuvo la aprobación municipal al estar el documento de Revisión de NN.SS. en fase de Elaboración de Avance.

Estructura urbana

Corresponde al borde periférico Noroeste del suelo urbano de Deba, con estructura de edificación aislada dispersa y el cementerio de Deba con poco sentido de integración en el casco preexistente.

REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo:

Urbano

Calificación global:

Residencial

Calificación pormenorizada:

Residencial Densidad Alta

DELIMITACIÓN DE ÁREAS

A los efectos de estas NN.SS., éste Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área.

Área Urbana: A.U. 06 "Amillaga" en el que se delimita un única Unidad de Ejecución con el objeto de completar los vacíos de la trama urbana y estructurar la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO

3.4.1. Superficie del ámbito: 22.531m²

3.4.2. Condiciones de aprovechamiento máximo: 57viv/Ha

Aprovechamiento de U.E. 06.1 (según artículos 52,53,72 y 73)

Aprovechamiento lucrativo	Uso pormenorizado	Techo edificable	Índice	Techo homogeneizado
Planta de sótano	Garaje/trasteros	3.500 (1)	0,61	2.100
Entreplanta	Vivienda	3.100 (2)	1	3.100
Plantas Altas	Vivienda	10.000	1	10.000
Planta bajo cubierta (ático)	Vivienda	1.400	1	1.400

Total		18.000		17.600
Superficie computable m2				18.789
Aprovechamiento medio m2/m2				0,92
Número de viviendas estimado				130 (3)
Viviendas protegidas 20%				26
Terciario	Hotel		1	1.200

- (1) Opcional cualquier planta bajo rasante añadida, para uso garaje
- (2) Equipamiento municipal: 230 m2 en entreplanta bloque 1
- (3) En función de la permeabilidad de la oferta permitirá una variación de un 10%

3.4.3. Cesión y equidistribución

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento el pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3.4.4. Condiciones de Urbanización específicas

Apertura del vial y aceras de Itxas-begi para futura conexión con Agirretxe. Resolución del encuentro de la red viaria con la CN634. Urbanización como parque, el antiguo cementerio, con escaleras mecánicas de acceso a la parte superior de la ordenación con consolidación de los panteones. Lersundi, Andonegi-Kerejeta y Salegi por su interés arquitectónico.

Contenedores subterráneos de basuras.

3.4.5. Condiciones de edificación

▪ Residencial

Se admite baja densidad, solamente para compensación y cambio de ubicación, en su caso, de la edificación aislada unifamiliar existente.

Alineaciones s/PERI
Alturas Alero s/PERI s/16m
Perfiles S+PB+3+ático, según ficha urbanística

▪ Terciario (Hotel)

Alineaciones s/PERI
Alturas alero s/PERI s/ 14 metros
Perfil SS+EP+3+BC

3.4.6. Régimen urbanístico

- Según el PERI correspondiente
- Con carácter orientativo se establecen los siguiente parámetros

Calificación pormenorizada

Superficies m2

Viales y aparcamientos	3.300
Aceras y paseos peatonales	1.800
Espacios libres dom. Privado uso público en superficie	700
Espacios libres. Dom. Público uso público	1.500

3.4.7. Gestión urbanística

PERI

P. Compensación

P. Urbanización

3.4.8. Criterios y objetivos generales de la ordenación

- *Convenio Urbanístico (Memoria de Ordenación)*
- *Ocupación de transformación urbana, en la antigua zona 6 principalmente*
- *Vertebración interna de la ordenación y conexión con la áreas urbanas adyacentes: Itxasbegi-Agirretxe*
- *Generación de un estándar de 0,6plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y plazas/vivienda en sótano*
- *Creación de un parque zona verde, en lugar del cementerio una vez consumado el traslado del mismo a Istiña*
- *Manteniendo los panteones citados en el capítulo 3.4.5. dado su interés arquitectónico.*

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

El proyecto mantiene básicamente la ordenación que, de forma orientativa, incluía la Aprobación inicial de las NNSS. que desarrolla el presente P.E.R.I..

Se creará un vial conectando la parte baja de Amillaga con el futuro ámbito de Elizburu que venga a complementar la estructura viaria de Deba ampliando la malla existente.

El conjunto responde en general a las características de un desarrollo residencial abierto, constituido por bloques lineales dispuestos a lo largo del nuevo vial proyectado como conexión de ambas zonas. En la zona más alta se sitúan 3 viviendas unifamiliares con un bloque lineal enfrentado creando una calle peatonal intermedia.

En la planta baja de la Unidad de Edificación a.300.2/1, se dispone una superficie destinada a equipamiento socio-cultural/comercial.

Dentro de los espacios libres se generan dos zonas, una de ellas tratada como parque – zona verde en el antiguo cementerio y otra incorporando la regata de Amillaga como espacio libre.

La movilidad peatonal queda también adecuadamente resuelta en el proyecto, al lograrse la accesibilidad a todos los puntos del ámbito mediante itinerarios peatonales y escaleras mecánicas que disponen de características geométricas reglamentarias.

El vial arranca desde la rasante +6,50 (conexión con Amillaga) y se entronca con la zona de Elizburu a la +35,00. Geométricamente asciende con el 7,25% hasta la rasante +26,00 para conectar con el vial de Itxasbegi. Continuamos ascendiendo con pendiente del 5,63%. Estas pendientes vienen marcadas por la rasante del vial de Itxasbegi.

4.2. EL PROGRAMA DE VIVIENDA

Todos edificios que se proyectan disponen de similares características entre sí, exceptuando las tres viviendas unifamiliares. El acceso a las viviendas se efectúa desde el vial.

Manteniendo básicamente tanto la ordenación como el trazado viario de las NNSS. enlazando por un lado el ámbito inferior de Amillaga (actual) y por otro el futuro sector Elizburu, se propone la siguiente solución a la ordenación:

- **Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción libre:**

- a.300.2, a.300.3 y a.300.4 con aprovechamiento de 11.080,00 m²(t) para un total de 140 viviendas.

- a.500.1 con aprovechamiento de 540,00 m²(t) para un total de 3 viviendas con destino a realojos.

- **Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción concertada:**

- a.300.1 con aprovechamiento de 2.880,00m²(t) para un total de 38 viviendas.

Resulta así un aprovechamiento de 14.500,00m²(t) para 181 viviendas de nueva ejecución.

Las parcelas residenciales calificadas suman una superficie total de 7.991,00 m², es decir el 35,56% del área.

4.3. EL PROGRAMA DE USOS TERCIARIOS

Se destinan 802 m² de superficie del ámbito a uso terciario a la ejecución de un Hotel en la zona más baja del Área, junto a la carretera nacional.. El perfil dispuesto según las NN.SS. será de SS+EP+3P+BC con un total de aprovechamiento de 1.200 m² (t).

Este ámbito será estudiado dentro de la Unidad de Ejecución U.E.-2 "Amillaga", referida exclusivamente al Uso Terciario, fuera de las condiciones de gestión y ejecución aplicables al resto del Área.

4.4. LA RED VIARIA, EL APARCAMIENTO Y OTROS MODOS DE TRANSPORTE

La red proyectada desarrolla, precisándolo, el esquema viario planteado por la aprobación inicial de las NNSS.

La ordenación del área se estructura así sobre este eje principal de unos 440m de longitud que conecta la zona baja de Amillaga existente, junto a la carretera CN634, y el futuro ámbito de Elizburu.

El vial asciende con una pendiente del 7,25%, superior los porcentajes reglamentarios obligados por las rasantes actuales, hasta juntarse con la calle Itxasbegi y luego continua ascendiendo con una pendiente de 5,63%, lográndose así mantener los porcentajes reglamentarios para la movilidad peatonal.

El proyecto resuelve asimismo el aparcamiento en el ámbito, ordenando para ello la distribución de alrededor de 109 plazas (0,60 plaza/vivienda) en superficie situadas en los márgenes de los viales en línea.

Asimismo, se prevé la ejecución de las 181 plazas reglamentarias en plantas de sótano de las parcelas residenciales, número que puede ser incrementado en la medida de las posibilidades derivadas del aprovechamiento bajo rasante autorizado.

En estas condiciones, el área tiene capacidad para el aparcamiento de un mínimo de 290 vehículos, como se describe en los cuadros anexos a la presente memoria.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el proyecto prevé la disposición de aceras en los márgenes de los viales, posibilitándose el acceso a todos los bloques, además de los recorridos previstos a través de los espacios libres.

Como aspecto singular cabe destacar la ubicación de escaleras mecánicas o ascensores que permite resolver la accesibilidad peatonal entre la parte baja de la ladera y la parte más alta del nuevo vial.

4.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La ordenación contempla una dotación de espacios libres, con una superficie algo superior a la establecida por el Reglamento de Planeamiento para el P.E.R.I.

Éstos se corresponden con el parque situado en antiguo cementerio con 2.043,5m² de superficie y el espacio libre de la regata de 1.878,35 m² de superficie.

Resulta así una superficie total de espacios libres de 3.921,85m², equivalente a un 17,45 % de la superficie de área.

Todo ello sin incluir los 2.831,83m² calificados como espacios libres comunes "f.120", no computables en cuanto al cumplimiento de estándares, pero igualmente importantes en lo que se refiere a la presencia del espacio verde y a sus efectos ambientales y paisajísticos en la ordenación.

La suma de las superficies de los espacios "f.110" y "f.120" constituye el 30,05% de la superficie del área, superior a la ocupación de las parcelas residenciales calificadas.

En el cuadro de características nº 3 se justifica el cumplimiento de los estándares de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se destinará la planta baja de la edificación del área residencial a.300.2/1 para equipamiento comunitario, concretamente a dotación socio-cultural/comercial. Tendrá una superficie de 230 m² (t).

4.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

De conformidad con las determinaciones del artº 53 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se determinan en el presente epígrafe los trazados de las redes y galerías de todos los servicios previstos.

4.7.1. Acondicionamiento del terreno, Obras de fábrica y Urbanización superficial

La geometría de la ladera, especialmente, unida a la conexión viaria en el extremo oriental de la calle Itxasbegi y al vial superior del Planeamiento del Sector de Elizburu, así como los condicionantes derivados de la normativa de accesibilidad, obligan a una ordenación que genera sobre todo movimientos de tierras en excavación, aunque no excesivos. Pero las condiciones geotécnicas, unidas a la geometría de la ladera, obliga a estabilizar los taludes de excavación resultantes.

Pueden preverse excavaciones de hasta 50.000 m³ y rellenos con volúmenes despreciables.

Con los valores anteriores se incluyen, no sólo los correspondientes a los sistemas de comunicaciones sino también los debidos al acondicionamiento de las parcelas residenciales con la geometría descrita en el plano de ordenación.

Deben preverse además sostenimientos y estabilizaciones de taludes excavados con muros anclados, anclajes,...

4.7.2. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios

Actualmente, las únicas tuberías existentes, son las que hay en parte baja de la zona, en la calle Amillaga, y abastecen a las viviendas existentes. En el extremo occidental de la contigua urbanización Elizburu a ejecutar, en el extremo de la calle Mogel, también se encuentra una posible conexión. Y, el punto alto que abastece a las zonas altas del municipio, el depósito de

Arriola, podría abastecer también a Amillaga, a través de Elizburu. La red de distribución de agua se proyecta con tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Conecta con la red existente en dos puntos, con el objeto de mallar y dar continuidad la red a lo largo de toda la traza proyectada. Los puntos de conexión con la red existente, son, por un lado, a través de Elizburu, el extremo de la calle Mogel, o bien el depósito de Arriola, que recibe el caudal bombeado de la estación de bombeo de Agirretxe, que a su vez toma agua por gravedad desde el depósito de Istiña que abastece directamente a la parte baja del municipio; y, por otro lado, la red que llega a la parte baja del municipio, que llega directamente de Istiña.

Se disponen ramales de acometida a todos los bloques de viviendas, viviendas unifamiliares y equipamientos previstos. También se disponen válvulas de corte en los puntos de conexión con la red existente, así como en otros puntos con el objeto de dividir la red en sectores, de manera que en un momento dado cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio. Se colocan desagües en los puntos bajos de los sectores y ventosas en los puntos altos.

Se disponen hidrantes contra incendios y bocas de riego, todos ellos instalados en la vía pública.

Todos los elementos de valvulería necesarios en la red se dispondrán según los criterios de dimensionamiento y diseño del Gipuzkoako Urak.

4.7.3. Red de saneamiento

La única conexión con la red de saneamiento municipal dentro del área, se sitúa en el extremo inferior, en la calle Amillaga, y en la calle Itxasbegi, se encuentran sendos colectores, que a su vez conectan con el colector principal que se dirige a la depuradora de la plaza del kiosko sita en la parte inferior contigua a la zona de la playa del municipio.

Se prevé así un colector principal, centrado en el único vial de que consta el trazado, que podrá empalmar según las necesidades de lo proyectado y las capacidades y características de lo existente en los puntos de enlace citados. A este colector desaguan otros ramales secundarios y acometidas directas desde las parcelas.

Prácticamente todos los vertidos tendrán su origen en nuevas construcciones que ya incorporarán sistemas separativos, por lo que no deben considerarse instalaciones especiales y será suficiente con colectores de diámetro 300 mm.

4.7.4. Drenaje

La red de drenaje, como la de saneamiento, presenta alguna dificultad significativa derivada de la posible limitación de la capacidad de las redes existentes. Las conexiones disponibles en las inmediaciones del área, son la que se encuentra en Itxasbegi y en Amillaga, uniéndola con la regata existente.

Actualmente, en la ladera de Arriola y la contigua de Egia sobre la que se asienta la actuación de Amillaga, se encuentran tres regatas: la de Agirretxe, la del camposanto y la de Amillaga (que es la más caudalosa). Tanto la actuación en Elizburu como la contigua de Amillaga, cortan el camino de las aguas de escorrentía de Arriola y Egia, por lo que se hace necesario encauzar expresamente esas aguas de forma que, si su caudal resultara excesivo para llevarlo hacia los colectores a proyectar y a los colectores existentes a los aquellos vierten, no caigan sobre la urbanización y no se recojan mediante la red de pluviales a proyectar, sino que se restituyan a las regatas existentes, tal y como se encuentran ahora, tal y como lo pide la topografía existente, llevándolas hacia la regata de Amillaga, incluyendo la regata del Camposanto que queda cortada por la excavación para la urbanización. El caudal total derivado hacia ésta, una vez ejecutada la urbanización podría ser de unos 4 m³/sg para un período de retorno de 25 años y de unos 6 m³/sg para 500 años.

Así mismo, cabe resaltar la necesidad de soterrar la parte de la regata de Amillaga que se encuentra al aire libre, debido a que el vial proyectado de Amillaga pasa por encima. Se prevé ejecutar un cajón de hormigón armado, con las dimensiones necesarias.

4.7.5. Red de energía eléctrica

Previo a la electrificación del área, sería necesaria una modificación y soterramiento de la línea existente de 13,2 Kv. Desde la torre de M.T. que se encuentra en Arriola, frente a Itxasbegi, se cortarían las líneas aéreas, para derivarlas hacia la parte central de Elizburu, donde habría que ubicar un transformador de 630 KVAs. Desde ahí la línea de M.T. se llevaría por la nueva traza, bajándola hacia Amillaga, pasándola previamente por Itxasbegi, donde se encuentra un C.T. existente hacia el que habría que derivar la línea, tal y como ahora se le suministra. Se colocaría un nuevo C.T. de 630 KVAs en la nueva traza, frente al Camposanto, y la línea de M.T. continuaría hasta empalmar con el actual C.T. de Amillaga (que habría que sustituir y soterrar debido a la nueva urbanización). De esta manera, la línea de 13,2 Kv actualmente aérea, quedaría completamente restituida.

Desde la línea soterrada de 13,2 Kv y mediante canalización subterránea se suministrará a los dos Centros de Transformación previstos, y se restituirá el suministro a los C.T. existentes. Este suministro se realizará desde dos puntos con el fin de mallar la línea de Media Tensión para evitar en lo posible cortes en el suministro.

Desde los Centros de Transformación, que se prevén subterráneos, se realizará el suministro en Baja Tensión a la totalidad de las parcelas previstas en el área mediante canalización subterránea. Esta canalización se mallará en su práctica totalidad. El C.T. que suministrará a Elizburu, irá en la parte central de la traza.

Las arquetas serán las normalizadas por la empresa suministradora, y las tuberías serán de polietileno de doble pared y diámetro 160 mm.

4.7.6. Red de alumbrado público

Se han previsto dos tipos de puntos de luz:

- 1.- Luminarias con lámparas de 250 vatios sobre columnas de 10 m de altura. Estos puntos de luz son los correspondientes a los viales rodados. Su disposición será unilateral o bilateral dependiendo de las anchuras de calzada.
- 2.- Luminarias con lámparas de 150 vatios sobre columnas de 4 m de altura. Estos puntos de luz son los correspondientes a parques, plazas y zonas peatonales. Su disposición será unilateral.

Las lámparas de los dos tipos de punto de luz serán de vapor de sodio de alta presión.

La totalidad de los puntos de luz serán suministrados de energía eléctrica desde cuatro cuadros de maniobra. Este suministro a 380 voltios trifásicos se realizará mediante canalización subterránea con tuberías de polietileno de doble pared y diámetro de 90 mm. La instalación dispondrá de una red de tierras. En todos los cuadros de maniobra se instalarán reductores de flujo.

4.7.7. Red de telecomunicaciones

Desde los puntos de acometida de las dos Compañías Suministradoras (Euskaltel y Telefónica) se ejecutarán dos redes de distribución que abarque la totalidad de las parcelas del área. Estas

redes se realizarán mediante canalización subterránea con tuberías de PVC y arquetas y cámaras normalizadas por las Compañías suministradoras.

Desde las arquetas y cámaras de las dos Compañías se acometerán a las arquetas de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones) desde las que se acometerán a la totalidad de parcelas existentes en el área.

4.7.8. Red de distribución de gas

El suministro de gas al área se realizará desde dos puntos:

- 1.- Uno de ellos se realizará desde la calle Mogel, retomando el punto donde la actual canalización de Naturgas queda cortada.
- 2.- El otro se ejecutará desde la canalización existente en la carretera N-634, en la parte baja de la zona de Amillaga.

Estos dos puntos se unirán con tubería de PE de diámetro 110 mm, atravesando el área de actuación, siguiendo la misma traza del vial, con el fin de mallar la instalación para mejorar el suministro y minimizar posibles cortes, averías y roturas.

Desde la citada tubería, y desde otras de diámetros 90 y 63 mm que acometan a la anterior y que se mallarán asimismo en su práctica totalidad, se suministrará a la totalidad de parcelas del área de actuación.

El suministro se realizará mediante canalización subterránea de tuberías de polietileno de media densidad.

Las acometidas a parcelas, arquetas, válvulas, tés de derivación, codos y purgas serán los normalizados por la Compañía suministradora (Naturgas).

5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.

5.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Área A.U.06 Amillaga forma parte del suelo urbanizable clasificado en las NN.SS. de Deba.

El aprovechamiento edificatorio zonal normativo sobre rasante ordenado equivale a 14.500 m²(t), como ya se ha señalado con anterioridad, que se desglosa en 2.880m²(t) residenciales "a.300" de Vivienda Tasada, 11.080m²(t) residenciales "a.300" de Vivienda Libre y 540. m²(t) residenciales "a.500" de Vivienda Libre. También se ordenan 1.200m²(t) de uso hotelero.

De acuerdo con cuanto antecede, los aprovechamientos lucrativos asignados a las parcelas resultantes en desarrollo del presente P.E.R.I. son los reflejados en los cuadros del Anexo I de esta memoria.

5.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Como instrumento de gestión para el desarrollo del P.E.R.I. se podrá delimitar dos unidades de ejecución, si ello facilita la Gestión Urbanística. Por lo tanto tendremos la U.E.1 que corresponde prácticamente a la totalidad del área objeto del documento y la U.E.2 referida exclusivamente al Uso Terciario.

El desarrollo de la U.E.1 se realizará por el sistema de compensación.

Se incluyen en dicha unidad de ejecución suelos calificados como sistema general viario y de espacios libres cuya obtención se resuelve en la gestión del ámbito.

En cualquier caso la asignación de aprovechamientos y cargas de la unidad de ejecución U.E.1y U.E.2 se realizará en atención al contenido del proyecto de compensación a formular, asignando en consecuencia las parcelas que correspondan a cada propietario.

5.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La totalidad del ámbito de la unidad de ejecución delimitada como "U.E. Amillaga" será objeto de un único proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración de la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas. Definirá la solución técnica para la ejecución de las escaleras mecánicas de conexión peatonal. Definirá la ejecución de las plataformas de edificación así como su muro trasero y la contención y estabilización del terreno en la parte posterior.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización podrá definir distintas fases para la entrega de la misma, completando ámbitos de urbanización autosuficientes atendiendo a la complejidad de la intervención.

Conforme al acuerdo de Aprobación Definitiva la ladera próxima de la parte más elevada del entorno del Caserío Santixo constituye una carga externa de urbanización que deberá de ser sufragada por la promoción del Plan en los puntos de incidencia de su ámbito.

5.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas en una sola etapa, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al Plan de Etapas del presente proyecto.

El PAU deberá de establecer los plazos adecuados a la materialización del desarrollo del Planeamiento tanto de las obras de urbanización como de edificación.

Podrán en cualquier caso redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación necesarios y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Regulatoras del presente proyecto.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente de vial de la parcela correspondiente esté acabado y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

Donostia-San Sebastián, Octubre de 2008
ESTUDIO URGARI S.L.

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO "I"

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE:

Pág.:

1. Cuadro de Características generales.....	11
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada	12
3. Cuadro de Dotaciones	13
4. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las parcelas de usos lucrativos	14

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PROPUESTA</u>	<u>NN.SS.</u>
SUPERFICIE DEL AMBITO "AMILLAGA"	22.474,00_m ²	22.531 m ²
APROVECHAMIENTO ORDENADO		
Total AMBITO "AMILLAGA"	14.500 m ² (t)	14.500 m ² (t)
CONDICIONES DE USO		
"Uso residencial":		
- Aprovechamiento de "uso vivienda" tasada:	2.880m ² (t)	- m ² (t)
- Aprovechamiento de "uso vivienda" promoción libre:		
Parcelas "a.300"	11.080m ² (t)	- m ² (t)
Parcelas "a.500"	540m ² (t)	- m ² (t)
- Total Aprovechamiento:	14.500 m ² (t)	14.500 m ² (t)
- Nº de viviendas tasadas (20%):	38 viv.	26 viv.
- Nº máximo de viviendas promoción libre:		
Parcelas "a.300"	140 viv.	101 viv.
Parcelas "a.500"	3 viv.	3 viv.
- Total Nº de viviendas:	181 viv.	130 viv .

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	% ÁREA
	(m ²)	(%)
a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL		
a.300 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta		
a.300.1	1.334,50	
a.300.2	1.444,77	
a.300.3	1.295,00	
a.300.4	2.432,96	
a.500.1	1.483,77	
total a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	7.991,00	35,56%
f.110. ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.L.)		
f.110.1	2.043,50	
f.110.2	1.878,35	
TOTAL f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS	3.921,85	17,45%
f.120. ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L.)		
f.120.1	767,65	
f.120.2	1.978,56	
f.120.3	85,62	
TOTAL f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES	2.831,83	12,60%
e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS		
e.120	4.267,97	
TOTAL e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS	4.267,97	18,99%
e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES		
e.130	2.659,35	
TOTAL e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES	2.659,35	11,83%
c.000 TERCARIOS		
c.000	802,00	
TOTAL c.000 TERCARIOS	802,00	3,57%
Total A.U.06 AMILLAGA	22.474,00	100,00%

3. DOTACIONES

<u>DOTACIONES</u>	DIMENSIONES	ESTANDARES
	P.E.R.I.	l m2/viv
<u>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</u> f.110 Espacios Libres Urbanos	3.921,85	21,67
<u>SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>		
<u>SOCIO-CULTURAL/COMERCIAL</u> "Parcela g.000.3" Total Socio Cultural/Comercial	220 220	1,22
<u>APARCAMIENTOS Y GARAJES</u>		
<u>GARAJES DE "USO PRIVADO"</u> "Parcela a.300.1" "Parcela a.300.2" "Parcela a.300.3" "Parcela a.300.4" "Parcela a.500.1" Total garajes de "uso privado"	15 67 48 48 3 181	
<u>APARCAM. / GARAJES "USO PÚBLICO"</u> Aparcamiento en vías públicas Total aparcam. / garajes de "uso público"	109 109	
TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES	290	1,60
<u>USO TERCIARIO</u> "Parcela c.000" Total Terciario	802 802	

4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE m ² (p)	APROVECHAMIENTOS				
			Vivienda		Garajes y anejos	Equip. Comunit.	Total
			nº	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo sot.m ² (t)	Sup. Techo total m ² (t)	Sup. Techo total m ² (t)
a.300.1	TASADAS	1.334,50	38	2.880	600		3.480
a.300.2	Libre	1.444,77	44	3.504	2.890	230	6.624
a.300.3	Libre	1.295,00	48	3.876	3.885		7.761
a.300.4	Libre	2.432,96	48	3.700	1.715		5.415
a.500.1	Libre	1.483,77	3	540	424		964
TOTAL		7.991,00	181,00	14.500,00	9.514,02	230,00	24.244,02
c.000	Hotelero	802,00	1	1.200	300		1.500
TOTAL		802,00	1,00	1.200,00	300,00	0,00	1.500,00

ANEJO "II"
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**
(LEY DEL PARLAMENTO VASCO 20/1.997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE
LA ACCESIBILIDAD, Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2.000, DE 11 DE ABRIL DE
NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS
URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y
COMUNICACIÓN)

1. OBJETO

El presente anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS

El vial proyectado en el Sector presenta en su desarrollo distintas pendientes:

Por un lado una pendiente de 7,25%, superior a la establecida por la normativa (6%), debido a las rasantes de inicio del vial y enlace en la calle Itxsbegi. Excepcionalmente, debido a las características topográficas del terreno permite adoptar las medidas que mejor garanticen la accesibilidad.

Por otro, asciende con pendiente de 5,63%, inferior a la pendiente límite de 6%, lo que viene a cumplimentar lo establecido al respecto por la citada normativa.

2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

Las aceras, situadas a ambos lados de las calzadas, mantienen sus mismos desniveles, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

2.3 ESPACIOS LIBRES

En éstos, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores, dadas las características del territorio en el que se actúa, con variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones.

En cualquier caso, se logra crear una red de itinerarios peatonales a través de los espacios libres que no supera la pendiente del 6% y mantienen las anchuras y alturas libres adecuadas, si bien se plantea la disposición de escaleras o rampas reglamentarias (8%) para acortar de forma alternativa los recorridos de menor pendiente.

Por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento público, y en aplicación de la proporción exigida (1plaza/40), se reservarán 3 de ellas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, todas ellas situadas en posiciones adecuadas para el uso al que se destinan.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

2. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE

Se reservarán 2 (dos) Viviendas Tasadas y 3 (tres) viviendas de Promoción Libre para personas con movilidad reducida permanente, y sus condiciones de diseño se ajustarán a lo especificado en el artículo 10.2.2 del Decreto 68/2.000 concerniente a las viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida.

ANEJO "III"

CONVENIO SUSCRITO ENTRE LOS PARTICULARES Y AYUNTAMIENTO



DEBA
HIRIKO UDALA
(Gipuzkoa)

En Deba, a 19 de Mayo de 2005.

REUNIDOS:

DE UNA PARTE: AYUNTAMIENTO DE DEBA.

D. JESÚS MARI AGUIRREZABALA GOITOKIA, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de DEBA.

DE LA OTRA: PROMOTORES DEL SUELO.

GORKA ARANEGUI ZUBIAURRE, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.386.304-V y domicilio en DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, Plaza de José M^o Sert, nº 10 bajo, en representación de PROTEISA 2002, SL, domiciliada en Plaza José María Sert, nº 10 bajo de DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, actúa como adquiriente-propietario de los terrenos que se describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro así como por los derechos que le puedan corresponder en el sector de Amillaga (ya sean documentos privados o públicos),

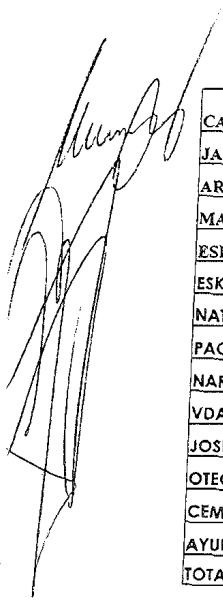
JUAN BAUTISTA PICABEA BALEZTENA, domicilio en Urbanización Jaizkibel de Hondarribia, con DNI nº 15.225.801-P actúa como adquiriente-propietario de los terrenos que se

describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro así como por los derechos que le puedan corresponder en el sector de AMILLAGA (ya sean documentos privados o públicos), y en su condición de Administrador de la sociedad DEBAURPI S.L como propietarios y titulares de los derechos que ser recogen en el cuadro,

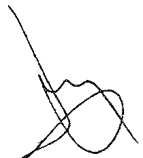


JOSÉ LUIS ARAMBERRI ULACIA, con DNI nº. 72410949-A y con domicilio en Hondartza kalea, 5-7ª de Deba, en su propio nombre y representación, actúa como adquirente-propietario de los terrenos que se describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro siguiente:

AMILLAGA			
CAMINO PUBLICO	0,40%	91	
JAVIER AIZPURUA	18,96%	4.171	DEBAURPI S.L.
ARANTXA KOROSTOLA	11,87%	2.610	DEBAURPI S.L.
MANUEL ESNAOLA	0,66%	145	PROTEISA 2002 S.L.
ESKOS	19,25%	4.235	
ESKOS	0,19%	42	
NATI CHURRUCA	4,21%	926	
PACO APERRIBAI	5,09%	1.120	CONSTRUCCIONES SUKIA
NARCISO ODRIOZOLA	7,61%	1.675	PROTEISA, SA
VDA IPARRAGIRRE	1,91%	421	DEBAURPI S.L.
JOSE MARTINEZ	1,77%	390	
OTEGI Y ARAMBERRI	10,83%	2.520	
CEMENTERIO	7,01%	1.542	
AYUNTAMIENTO Y D.F.	12,60%	2.770	
TOTAL		22.521	




ACTÚAN




D. JESÚS MARI AGUIRREZABALA GOITOKIA en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de DEBA, en virtud de facultades expresas otorgadas .


GORKA ARANEGUI ZUBIAURRE, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.386.304-V y domicilio en DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, Plaza de José M^a Sert, nº 10 bajo, en representación de



PROTEISA 2002, SL, domiciliada en Plaza José María Sert, nº 10 bajo de DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, actúa como adquiriente-propietario de los terrenos que se describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro así como por los derechos que le puedan corresponder en el sector de Elizburu (ya sean documentos privados o públicos),




JUAN BAUTISTA PICABEA BALEZTENA, domicilio en Urbanización Jaizkibel de Hondarribia, con DNI nº 15.225.801-P actúa como adquiriente-propietario de los terrenos que se describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro así como por los derechos que le puedan corresponder en el sector de AMILLAGA (ya sean documentos privados o públicos), y en su condición de Administrador de la sociedad DEBAURPI S.L como propietarios y titulares de los derechos que ser recogen en el cuadro.



JOSÉ LUIS ARAMBERRI ULACIA, con DNI nº. 72410949-A y con domicilio en Hondartza kalea, 5-7ª de Deba, en su propio nombre y representación, actúa como adquiriente-propietario de los terrenos que se describen a continuación correspondientes a los propietarios que igualmente se recogen en el cuadro.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad para firmar el presente contrato-convenio, en especial los promotores-propietarios, Gorka Aranegi y Juan Bautista Picabea manifiestan ostentar poder bastante y suficiente para obligarse en los términos que se recogen en este convenio y encontrarse a tal efectos facultados para su firma.

ANTECEDENTES

- 
- 1º.- Que el Ayuntamiento de Deba está procediendo a la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas en 1985, mediante la formulación de un nuevo Documento de Normas Subsidiarias, habiéndose ya sometido al trámite de información pública el Avance y efectuada su aprobación inicial en sesión plenaria de fecha 22-5-2003.

- 2º.- Entre las determinaciones del nuevo documento de Normas Subsidiarias se contienen las referentes a la delimitación del AU "06 AMILLAGA" con una superficie de 22.995 m², con clasificación de suelo urbano y calificación residencial.

Según la ficha aprobada inicialmente, dicha Área tiene asignada un aprovechamiento de 130 viviendas, 26 de las cuales lo serán en algún régimen de Protección y las otras 104 en régimen de vivienda libre, con un aprovechamiento total de 14.270 m² de techo residencial, y además el correspondiente a la parcela de "uso hotelero".

- 3º.- Que el Ayuntamiento de Deba, dentro de su política de ofertar un amplio programa de vivienda de protección municipal (VPM) al objeto de facilitar el acceso de los ciudadanos a este bien básico, ha delimitado, colindante al AU "06 AMILLAGA", el Sector de suelo urbanizable denominado ELIZBURU, con un techo de 13.400 m² de uso residencial y un programa de 134 viviendas, de las cuales 54 lo son en algún régimen de protección y 80 en régimen de vivienda libre. (a partir de lo recogido en el clausulado de este convenio).

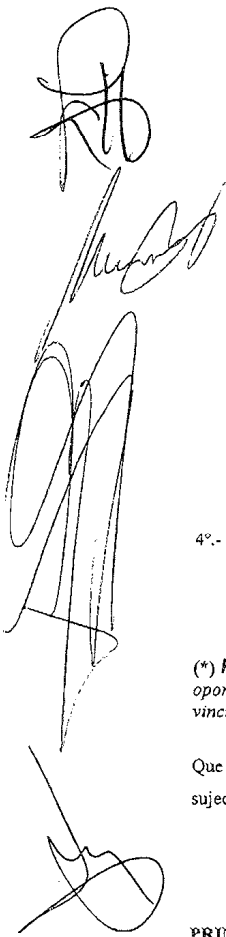
Siendo razonable que el nivel de cargas de urbanización y cesiones sea más intenso en ese suelo urbanizable (ELIZBURU) que en el suelo urbano (AMILLAGA) es lo cierto que el alto coste de la actuación de urbanización que debe acometerse en el Sector ELIZBURU constituye una carga importante que incide de forma muy notoria en el valor urbanístico del suelo.

Dándose la circunstancia de que el vial que recorrerá el Sector ELIZBURU también completa la conexión viaria del AU AMILLAGA, el Ayuntamiento ha mantenido conversaciones con los propietarios de este último Ámbito, al objeto de convenir las exigencias contenidas en las Normas Subsidiarias en revisión, y en particular la referente a la aportación por los promotores de la cantidad de 1.000.000 € (un millón de euros) en concepto de colaboración en el costeamiento de las cargas del Sector ELIZBURU. Atendiendo a los plazos de desarrollo del planeamiento dicho importe habrá de ser actualizado al momento del pago efectivo con el IPC más dos puntos (ello en los términos de la cláusula segunda).

2 Jun. 2005 18:09

SARUPI

Nº1739 P. 5



Dicho importe de un euros se depositará en cuenta de la tesorería municipal y su único y exclusivo fin será atender al concepto expresado.

La ejecución y la financiación del viales sufragará exclusivamente a cargo del sector ELIZBURU siempre sin perjuicio de la aportación que debe realizar a este fin el sector de AMILLAGA y el ayuntamiento no tiene obligación ninguna en la financiación del citado vial.

De otro lado quiere el Ayuntamiento garantizar la rápida puesta en el mercado del programa residencial previsto para el AU 06 al objeto de satisfacer la demanda, tanto de vivienda libre, como de vivienda de protección municipal accesible a la generalidad de la población.

4º.- Que los comparecientes, son dueños del 67,5% (según proceda) de los terrenos incluidos en la delimitación del AU "06 AMILLAGA" según el siguiente detalle. (Ver cuadro anterior).

() PROPIETARIOS la relación de propietarios es orientativa y queda a expensas de las oportunas acreditaciones que resulten, de igual modo los m2 de superficie que se indican no son vinculantes y podrán tener las correcciones que procedan para su adecuación a la medición real.*

Que habiendo alcanzado las partes un acuerdo lo instrumentalizan en el presente Convenio en sujeción a las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- a) El Ayuntamiento se compromete a recoger en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias el Área AU "06 AMILLAGA" con el aprovechamiento y clasificación reseñados en el Antecedente 2º, con la precisión que el 20% de "viviendas de protección municipal" lo serán en régimen de viviendas tasadas por el ayuntamiento sometidas a precio máximo.

b) El precio máximo de la vivienda y garaje, con su anejo, será de 150.253 €/vivienda tipo" de 100 m² construidos referido a la fecha de firma del convenio.



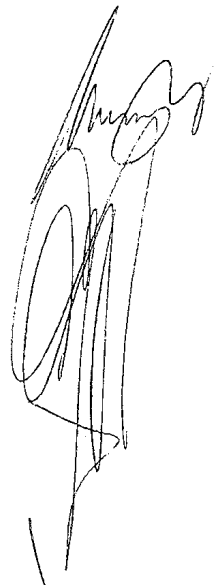
c) Dicho precio se actualizará a la fecha de obtención de licencia con la aplicación del incremento del IPC.

d) La lista de los compradores y demás requisitos de acceso (ingresos máximos, carencia de vivienda, prioridad en el acceso a vivienda para quienes tengan la antigüedad que se defina y acredite con empadronamiento y residencia efectiva en el municipio, etc...) y que será precisada por el Ayuntamiento, quien la configurará por sorteo o baremación entre los interesados que cumplan las condiciones que establecerá el Ayuntamiento al efecto. Sin perjuicios de los compromisos de realojo acordados por el ayuntamiento y pendientes de cumplimentar. El ayuntamiento podrá, si así lo estima oportuna a la vista del momento de determinación de los adjudicatarios, acudir al listado de demandantes de viviendas de la localidad inscrito en la base de datos de ETXEBIDE.

e) El ayuntamiento establecerá formulas de derechos de tanteo a su favor para las transmisiones que se realicen durante los plazos que se establezcan al efecto. Igualmente, determinará limitaciones en el precio para segundas y posteriores transmisiones y propondrá, en su caso, los adjudicatarios de las viviendas así adquiridas por tanteo o retracto según el orden de prelación que se establezca atendidos los criterios antes citados (horquilla de ingresos, carencia de vivienda, residencia efectiva en el municipio, etc.).

SEGUNDA.- Los comparecientes aceptan expresamente las condiciones de aprovechamiento y régimen urbanístico previsto para el AU 06 AMILLAGA, y recogidas en el presente Convenio y en la ficha urbanística que adjunto se acompaña, y en particular asumen y se comprometen a:

- a).- Formular el PERI del AU "06 AMILLAGA" en el plazo de 3 meses desde la aprobación del presente Convenio.
- b).- Formular los Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de 1 mes desde la aprobación provisional del PERI, y el Proyecto de Compensación en el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del mismo.



c).- El Plan de Etapas del PERI recogerá que la edificación y urbanización del AU "06 AMILLAGA" deberá finalizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

d).- Los promotores del AU "06 AMILLAGA" además de cumplir con la obligación de ceder el terreno destinado a dominio y uso público así como el 10% de aprovechamiento lucrativo urbanizado, en concepto de colaboración con la urbanización del Sector "ELIZBURU", como carga de urbanización, abonarán al Ayuntamiento, para que lo destine a dicho fin, la cantidad de 1.000.000 € (un millón de euros).

El importe citado se gestionará y controlará por el ayuntamiento según los informes técnicos que el mismo determine y según se resuelva. Y dicho importe habrá de ser actualizado al momento de su efectivo desembolso y abono para el concepto de gasto de urbanización al que debe responder. De este modo la actualización de la citada cuantía habrá de ser bastante y suficiente para cubrir la evolución de los gastos precisos, para urbanizar. Siempre según la justificación y valoración que el ayuntamiento establezca. Caso de discrepancia se acudirá en todo caso al IPC más dos puntos como índice corrector.

Dicho importe se abonará con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y se actualizará con la aplicación del IPC desde esta fecha (firma del convenio) a la fecha de su pago.

e).- Si los promotores no cumplieren sus obligaciones el ayuntamiento podrá optar por la ejecución subsidiaria a costa de ellos o por hacerse con la capacidad de desarrollar las previsiones del planeamiento establecidas. En todo caso incumbe a los propietarios-promotores (y en ningún caso al ayuntamiento) asumir los costes que sean precisos en la gestión del planeamiento de desarrollo.

f) Para un mayor control de la calidad de la urbanización se podrán nombrar técnicos de confianza, según criterio de la Administración Municipal, en la dirección de las obras, la cual podrá ser compartida con los propietarios-promotores.

TERCERA.- Los promotores-propietarios se obligan a transmitir y subrogar en las obligaciones derivadas del presente Convenio a los eventuales adquirentes de terrenos en el AU "06 AMILLAGA".

CUARTA.- DEBER DE LOS PROMOTORES DE PROMOVER Y ALCANZAR ACUERDO CON TITULARES DE VIVIENDA. El objeto de la edificación en baja densidad que se ordena al sur del área de AMILLAGA en la parte alta (3 viviendas unifamiliares) es el de la compensación y asignación a los propietarios de las viviendas unifamiliares ahora existentes en el área, siempre que reúnan las condiciones de tales (tener habitabilidad, estar en catastro de urbana, etc) según la apreciación del ayuntamiento, y siempre de modo proporcional al aprovechamiento y valor de lo que se posea en propiedad.

En caso de no asignación o adjudicación a los titulares actuales de vivienda del área AMILLAGA, de alguna de las viviendas unifamiliares previstas o, caso de monetarización del aprovechamiento la tipología de dichas viviendas (baja densidad) desaparecerá.

QUINTO.- En el supuesto de que tal aprobación definitiva no se produjera o se hiciese con modificaciones respecto a la aprobación provisional, el Ayuntamiento no incurrirá en responsabilidad alguna.

SEXTO.- La propiedad firmante y promotora, se compromete a presentar en el ayuntamiento un fotomontaje del resultado previsto para la urbanización y viviendas previstas a desarrollar.

SEPTIMO.- Los gastos que se generen de toda índole para viabilizar el desarrollo del sector serán de cuenta de los promotores.

OCTAVO.- Las dudas que se susciten de toda índole en la interpretación de este Convenio serán resueltas atendiendo al criterio interpretativo de la administración local, quien ostenta a estos efectos las facultades propias de resolución de las mismas.

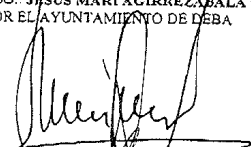
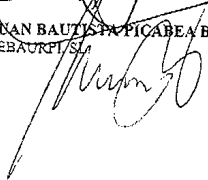
NOVENO.- Este convenio no obsta el cumplimiento de las obligaciones de cesión de aprovechamiento de conformidad con la legislación aplicable.

DECIMO.- El ayuntamiento no tendrá obligación económica alguna en la financiación de la urbanización del sector.

UNDECIMO.- El convenio queda abierto a la incorporación de propietarios-promotores no firmantes del mismo.

Y para que así conste y en prueba de conformidad las partes intervinientes suscriben el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

FDO.: JESÚS MARI ACIRREZABALA GOITOKIA
POR EL AYUNTAMIENTO DE DEBA

FDO. JUAN BAUTISTA PICABEA BALEZTENA
POR DEBAURFI, S.L.


FDO.: GORKA ARANEGI ZUBIAURRE
POR PROTEISA, SL

FDO.: JOSÉ LUIS ARAMBERRI ULACIA



Convenio Amillaga de fecha 19 de mayo de 2005. Consta de nuevo (9) folios.

ANEJO "IV"
INFORME GEOTÉCNICO

El Área A.U.06 de Amillaga, se encuadra en una ladera de unas 2,25 Hectáreas con una pendiente media de unos 20-40° grados.

El macizo rocoso presenta una estructura interna variable desfavorable, disponiéndose en general de forma subparalela a la ladera (dirección Noroeste), con unos buzamientos aparentes de entre 30° y 60°; con lo cual las excavaciones que se hayan de hacer ladera arriba, deberán respetar la estratificación, y además se requerirá de la ejecución de medidas adicionales de estabilización, tales como anclajes o muros anclados, teniendo en cuenta que la implantación de las viviendas precisará de medidas definitivas que supongan una garantía de seguridad permanente dado que el 50% aproximadamente de desarrollo del vial tiene fachada a viviendas, y parece procedente prever la solución definitiva que evite cualquier tipo de deslizamiento.

Esto obligará también a tomar medidas de protección, tales como una geomalla dinámica en la ejecución de las obras de excavación, medidas que deben de extenderse a toda la parte baja del vial.

La disposición tipológica elegida por el P.E.R.I. de configurar un vial excavado en ladera y los bloques de edificación junto a ese vial, implica la ejecución de movimientos de tierras y medidas de estabilización de la ladera, pero liberan una plataforma edificable con unas posibilidades de cimentación en firme, sobre roca.

Donostia – San Sebastián, Octubre de 2008

Fdo: Jabier Bereziartua Irureta
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

ANEJO "V"

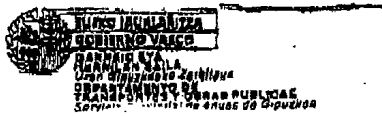
AUTORIZACIÓN DE CANALIZACIÓN DE LA REGATA "AMILLAGA"



GARRAIO ETA
HERRU LAN SAILA
Uren Gintzuskako Zerbitzua

DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTES Y OBRAS PÚBLICAS
Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa

Nºref: INF.022/01
AGS/cgv



- 9 MAY 2001

AYUNTAMIENTO DE
DEBA (Gipuzkoa)

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 1103

ASUNTO: INFORME SOBRE ORDENACION Y DESARROLLO DE LA ZONA 6 (ENTORNO CEMENTERIO).

En contestación a su escrito nº 278 de fecha 2 de mayo de 2001 en el que se solicita informe sobre la zona de referencia, hemos de indicar lo siguiente:

La zona 6 está atravesada por la regata Amillaga que posee una cuenca algo inferior a 20 Hctas. y cuyo planeamiento fue aprobado definitivamente en abril de 1985. Con esta Ordenación se cubre la regata, debido al poco espacio disponible topográficamente y las necesidades de Urbanización que tiene el municipio de Deba.

Por otra parte la regata Amillaga se encuentra cubierta desde su desembocadura hasta el punto donde se actúa, mediante una sección muy pequeña por lo cual ha sido necesario hacer un aliviadero que salga directamente al mar. La longitud de la regata cubierta es del orden de 350 metros mientras que la ampliación de la cobertura que se propone es del orden de 95 metros.

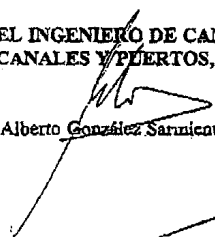
Dada la pequeña cuantía de la cuenca vertiente y los antecedentes existentes en esta zona se podría admitir la cobertura de la regata siempre que las dimensiones mínimas de la misma sean de 1,50 mts. de ancho por 1,80 mts. de altura. Asimismo la edificación deberá separarse más de 5 metros respecto del nuevo cauce y los vertidos de las aguas residuales procedentes de las nuevas edificaciones se incorporarán al colector municipal.



Previamente al inicio de cualquier tipo de obra que afecte al dominio público hidráulico o zonas de servidumbre y policía de cauces el promotor de las mismas deberá solicitar de esta Dirección de Aguas la correspondiente autorización.

Donostia-San Sebastián, 9 de mayo de 2001

EL INGENIERO DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,


-Alberto González Sarmiento-

EL TÉCNICO SUPERIOR,


-Xabier Iñigo Sorazu-

Vº.Bº.
EL DIRECTOR DE AGUAS,


-Jon Buesa Blanco-



ANEJO "VI"


**ALEGACIONES PRESENTADAS AL AVANCE DEL P.E.R.I. DEL AREA A.U.06
"AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA Y RESPUESTA A ESTAS ALEGACIONES**

Alegación 1


AYUNTAMIENTO DE DEBA
Portu kalea, 1
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde-Presidente.

Mutriku, 1 de Marzo de 2005.



2005 NNSS 0001

 DEBako Udala AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2005 MAR. 02	
SARRERA ENTRADA	IRTEGARA SALIDA
Zk. N.º	Zk. N.º

335

El abajo firmante, D. Rafael Perez Beristain, mayor de edad, con DNI nº 15.379.973-B, en representación de la asociación **PLATAFORMA DE DEFENSA MEDIO AMBIENTAL MUTRIKU NATUR TALDEA** de la que es Presidente, con domicilio a efectos de notificaciones en Erdikokale 19; 20830 MUTRIKU, inscrita en el Registro de Asociaciones nº AS/G/10109/2002, como mejor proceda en derecho,

EXPONE

1. Que ha sido publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 35, de 22 de febrero de 2005, la exposición pública del estudio conjunto del impacto ambiental y de las soluciones generales, criterios y objetivos que determinan el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) referidos al Area Urbanística 0.6, en la zona de Amillaga en Deba.
2. Que en la ordenación propuesta se contempla la cubrición de una parte de la regata Amillaga en un longitud de unos 95 metros, para construir sobre ella el vial que dará acceso a todo el ámbito
3. Que la cubrición de un tramo del arroyo Amillaga genera un impacto estimado por el equipo redactor como SEVERO y afectará fuertemente al estado ecológico del río, su cauce y márgenes, ahora libres.
4. Que la medida correctora propuesta como de regeneración de la parte superior de la regata Amillaga, en modo alguno compensa la pérdida del valor ecológico de los 95 metros que se planean cubrir en el citado ámbito.
5. Que la cubrición de una parte de la regata Amillaga generará un riesgo de inundaciones en la zona y por lo tanto un elevado peligro para las personas y bienes situados aguas abajo.
6. Que de la lectura del "Informe sobre ordenación y desarrollo de la zona 6 (entorno cementerio)", remitido el 9 de mayo de 2001 por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, en modo alguno se entiende lo que expresa el equipo redactor de que "informa

PLATAFORMA DE DEFENSA MEDIO AMBIENTAL MUTRIKU NATUR TALDEA 1
Inscrita en el Registro de Asociaciones nº AS/G/10109/2002

favorablemente de la actuación", como así se afirma en el punto 4.3 *Justificación de la solución adoptada* del estudio conjunto del impacto ambiental ahora objeto de exposición pública, sino que dicho informe claramente indica que "dada la pequeña cuantía de la cuenca vertiente y los antecedentes existentes en esta zona se podría admitir la cobertura de la regata ...", lo cual es un condicional supuesto en la fecha indicada (año 2001), que en modo alguno informaba favorablemente. Dicha posible actuación tan dudosa hace cuatro años, de ninguna forma estaría legalmente justificada en la actualidad, por existir en el ámbito del PERI otras zonas por donde el discurrir del nuevo vial no afecte a la cubrición de la citada regata.

7. Que esta Asociación está interesada en presentar este escrito de sugerencias para evitar la cubrición de los 95 metros de la regata Amillaga en Deba, preservando el valor ecológico del cauce actualmente libre.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de sugerencias y se estime dejar el actual tramo de 95 metros de la regata de Amillaga sin cubrir, preservando el valor ecológico del cauce tal y como está en la actualidad.

Sin otro particular, por ser justicia que desea obtener y a la espera de ver atendida nuestra solicitud, reciba un atento saludo.




Fdo.:
Rafael Perez Beristain
Presidente

Alegación 2

2005NN 550001

AYUNTAMIENTO DE DEBA
Portu kalea, nº 1
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde

 DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2005 MAR. 10	
CARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 393	Zk. N.º

Deba, a 9 de marzo de 2005.

El abajo firmante, D. Alberto Gordo Askasibar, con DNI nº 72457014-E, mayor de edad, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 8 – 5 E 20820 DEBA, como mejor proceda en derecho.

EXPONE

1. Que en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 35, de 22 de febrero de 2005, ha sido publicado la exposición pública del estudio conjunto del impacto ambiental y de las soluciones generales, criterios y objetivos que determinan el PERI referidos al A.U. 0.6 Amillaga, en Deba.
2. Que en la ordenación propuesta se observa la cubrición de unos 95 metros lineales de la regata Amillaga, mediante una carretera o vial, lo cual generará un impacto SEVERO estimado por el equipo redactor afectando al cauce y márgenes ahora libres, elevando así el riesgo de inundaciones en la zona.
3. Que tras la lectura del punto "4.3 Justificación de la Solución Adoptada" y en referencia a la cobertura de un tramo de la regata de Amillaga, el equipo redactor "informa favorablemente de la solución adoptada" sin embargo el Servicio Territorial de Aguas de Guipúzcoa elaboró informe, remitido el 9 de mayo de 2001, en el cual se condiciona dicha actuación, y a día de hoy no estaría justificada por existir otras zonas para desarrollar el nuevo vial. Solo hay que remitirse a algunos ejemplos en la provincia como en el municipio de Antzuola o Eibar en los cuales los cauces van a ser descubiertos por el riesgo de inundaciones que supone la cubrición de los mismos.
4. Que la calificación del suelo desde el punto de vista geotécnico es desfavorable lo que se deberá de tener en cuenta a al hora de garantizar la seguridad de la zona.
5. Que se proyecta la construcción de 143 viviendas de las cuales 28 son viviendas tasadas, en el estudio se especifica que el número de vivienda protegida supone el 20 % de la urbanización, esto supone por redondeo un total de 29 viviendas tasadas.

Y por todo lo expuesto,

SUGIERE

- 1.- Que no se cubra la regata de Amillaga dejando tal y como está en el estado actual.
- 2.- Que se tenga en cuenta a la hora de urbanizar la geotecnia del terreno para garantizar la seguridad de la zona.
- 3.- Que se proyecten 29 viviendas tasadas, correspondiendo al 20 % del total planificado.

SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de sugerencias en plazo y forma y se estimen las sugerencias presentadas.

Solicito igualmente copia del documento con el número de entrada.

Sin otro particular, por ser justicia que desea obtener, reciba un cordial saludo.

Deba a 9 de Marzo de 2005



Fdo: Alberto Gordoia Askasibar

Alegación 3

2005 MAR 03

AYUNTAMIENTO DE DEBA
Portu kalea, nº 1
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde

Deba, a 3 de marzo de 2005.

D. Javier Castro Montoya, con DNI nº 15.902884-V, mayor de edad, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 6 – 4º A 20820 DEBA, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

1. Que en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 35, de 22 de febrero de 2005, ha sido publicado la exposición pública del estudio conjunto del impacto ambiental y de las soluciones generales, criterios y objetivos que determinan el PERI referidos al A.U. 0.6 Amillaga, en Deba.
2. Que en la ordenación propuesta se planifican plazas de aparcamiento en superficie en forma lineal, con un estándar de 0,6 plazas/vivienda, contemplándose un total de entre 60 y 70 plazas. Sin embargo si atendemos al cumplimiento mínimo del estándar citado de 0,6 plazas/vivienda el resultado del total de aparcamientos calculados en superficie sería de minimamente 86 plazas, en vez de las ya citadas y si además se proyectara que el aparcamiento fuera en tipo batería en vez de tipo lineal se podrían obtener un mínimo de 1 plazas/vivienda, con un total de unas 140 plazas de aparcamiento en la zona proyectada.
3. Que en la ordenación propuesta se observa la cubrición de unos 95 metros lineales de la regata Amillaga, mediante una carretera o vial, no citándose la normativa aplicable (PTS de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 415/1998, BOPV nº 34, de 10-02-1999), lo cual generará elevado riesgo de inundaciones y un gran peligro para las personas que se sitúen en la zona. Es de recordar a este respecto que en las inundaciones del año 1983 toda la zona fue devastada, incluso se llegó a destruir el antiguo lavadero allí situado.
4. Que se proyecta la construcción de 29 viviendas tasadas, y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ordenación de la zona se indica que debe ser el 20 %, lo cual daría el resultado de 29 viviendas tasadas, por un valor del 20,00 % del valor de 28,6 (143 x 0,20).

AYUNTAMIENTO DE DEBA
Registro Municipal

2005 MAR. 03

SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 349	Zk. N.º

Y por todo lo expuesto,

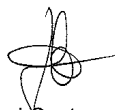
SUGIERE

- 1.- Que se proyecte como mínimo en la zona 140 plazas de aparcamiento.
- 2.- Que no se cubra la regata Amillaga.
- 3.- Que se proyecten como mínimo 29 viviendas tasadas, correspondiendo al 20 % del total planificado.

SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de sugerencias en plazo y forma y se estimen las sugerencias presentadas.

Sin otro particular, por ser justicia que desea obtener, reciba un atento saludo.



Javi Castro

INFORME RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL AVANCE DEL P.E.R.I. DEL A.U. 06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA

En el periodo de exposición al público del documento de AVANCE del P.E.R.I. del Área Urbanística 06, "AMILLAGA", se han presentado cuatro alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 3 según su orden de presentación

La alegación número 1, de fecha 1 de marzo de 2005, está presentada por D. Rafael Perez Beristain en representación de la asociación PLATAFORMA DE DEFENSA MEDIOAMBIENTAL MUTRIKU NATUR TALDEA, básicamente expone como el P.E.R.I. ordena el área siguiendo básicamente la ordenación reflejada en las NN.SS. y propone la cobertura o reencauzamiento de la regata de Amillaga en una longitud próxima a los 95m.

Si bien la ordenación propuesta en el P.E.R.I. propone únicamente la actuación canalizando la regata en 75 metros, es decir, ligeramente inferior a lo que dice el informe de aguas y ligeramente inferior a lo que propone las NN.SS.

Dado que se extrae un párrafo del informe favorable de aguas, del año 2001, es conveniente releer el párrafo en su integridad y que dice lo siguiente:

"Por otra parte la regata de Amillaga se encuentra cubierta desde su desembocadura hasta el punto donde se actúa, mediante una sección muy pequeña por lo cual ha sido necesario hacer un aliviadero que salga directamente al mar. La longitud de la regata cubierta es del orden de 550 metros mientras que la ampliación de la cobertura que se propone es del orden de 95 metros.

Dada la pequeña cuantía de la cuenca vertiente y los antecedentes existentes en esta zona se podría admitir la cobertura de la regata siempre que las dimensiones mínimas de la misma sean de 1,50 metros de ancho por 1,80 metros de altura. Asimismo la edificación deberá separarse más de 5 metros respecto del nuevo cauce y los vertidos de las aguas residuales procedentes de las nuevas edificaciones se incorporarán al colector municipal".

A esto hay que añadir (ver fotografías adjuntas) que de los 75 metros de afección que se proponen cubrir la regata con la sección autorizada por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, 45 metros están ya canalizados, con una sección rectangular de hormigón, claramente insuficiente, y sin ningún valor ecológico ni ambiental.

Es decir, en realidad se está afectando a 30 metros de cauce y se propone como medida compensatoria y correctora una sustancial mejora de las condiciones del mismo en la parte que queda descubierta, y que en la actualidad tampoco son buenas.

Si la canalización se realiza en las condiciones y dimensiones establecidas por el Servicio Territorial de Aguas, que tiene su justificación hidráulica es de suponer que no generará riesgo de inundaciones alguno ni peligro sino más bien lo contrario.

Por todos estos motivos se propone NO estimar la alegación presentada.

La alegación número 2, de fecha 3 de marzo de 2005, presentada por D. Javier Castro Montoya, básicamente realiza la siguientes sugerencias:

- Que se proyecte como mínimo en la zona 140 plazas de aparcamiento
- Que no se cubra la regata de Amillaga
- Que se proyecten 29 viviendas tasadas correspondientes al 20% del total planificado

Respecto del primer punto cabe indicar que los estándares indicados en las NN.SS. son 0,6 plazas en superficie más una plaza de garaje por vivienda, es decir, un estándar total de 1,6 plazas por vivienda.

Precisamente para cumplir este estándar la ficha de las NN.SS. autoriza a plantas adicionales bajo rasante.

La ordenación del área de Amillaga presenta la dificultad de tener un único vial en forma de S con pendiente y con una sección pequeña por la dificultad topográfica y de encaje del aprovechamiento. Se ordena un total de 84 plazas de aparcamiento (ver plano 3.1 Ordenación General) en superficie, no entre 60 y 70 como dice el alegante y la propia memoria y resultaría muy costoso y con un nivel de impacto importante (por la necesaria ejecución de muros) cambiar la ordenación de la sección del viario para ordenar plazas de aparcamiento en batería, ya que se ha pretendido priorizar la máxima amplitud de aceras posible.

Llegar al estándar de 0,6 plazas por vivienda sería posible fácilmente añadiendo dos plazas a las ya grafiadas, incluso cabrían más si por ejemplo se dispusiera de ellas en la curva principal del vial a la altura del encuentro con la regata de Amillaga.

Parece por tanto fácilmente asumible la estimación de este punto si bien puede ser más o menos procedente y quizás en nuestro entender lo que procedería sería establecer el estándar final de 1,6 plazas por vivienda computado ya desde el propio proyecto de urbanización y edificación.

Respecto del segundo punto se entiende que se da por contestado con la respuesta a la alegación anterior ya que es de similar contenido, es decir, no se estima.

Respecto del tercer punto cabe indicar que se ordena un total de 143 viviendas, de las cuales 28 son viviendas tasadas, que se ubican concretamente en la parcela a.300.1. El número de viviendas tasadas en la ficha de las Normas Subsidiarias es de 26, es decir, se están ordenando dos viviendas más de las previstas en las NN.SS.

Dado que se ordenan 143 viviendas el alegante propone el redondeo al alza de la cifra resultante de aplicar el 20% a 143 viviendas, es decir, 28,6. Un planteamiento sería considerar que con 28 viviendas se cumple y no procede redondeo al alza, y otro podría ser reducir el número de viviendas totales a 142 quitando una de cualquiera de las parcelas libres o una de las tres unifamiliares.

Aunque la reflexión más oportuna sería establecer que la ordenación prevé 140 viviendas totales y tres destinadas a realojos, aplicando el porcentaje del 20% a las 140 viviendas resultando por tanto 28 viviendas de protección municipal.

La alegación número 3, de fecha 9 de marzo de 2005, presentada por D. Alberto Gordo Askasibar, básicamente realiza las MISMAS sugerencias que la número 2:

- Que no se cubra la regata Amillaga dejando tal y como está en el estado actual

- Que se tenga en cuenta a la hora de urbanizar la geotecnia del terreno para garantizar la seguridad de la zona
- Que se proyecten 29 viviendas tasadas correspondiente al 20% del total planificado

Al respecto del primer punto se entiende que ya se ha contestado con la respuesta a las anteriores alegaciones, es decir, no procede estimar aspecto alguna a este respecto.

Con respecto al segundo punto indudablemente es necesario disponer de la información geotécnicas suficiente para realizar las obras de urbanización necesarias, tema sobre el que se tiene constancia que los promotores de éste área están trabajando en ello.

Con respecto al tercer punto se entiende que también se ha contestado con la respuesta dada a la segunda alegación.

Donostia – San Sebastián, 26 de mayo de 2005
El redactor del P.E.R.I.,

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

ANEJO "VII"

ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL P.E.R.I. DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA Y RESPUESTA A ESTAS ALEGACIONES

ALEGACION 1

2. Nov. 2005 13:58 DEBAKO UDALA

FAX: 943192894


Nº 1949

Eusko Trenbideak
Ferrocarriles Vascos, S.A.

Aburi, 6
48006 Bilbao
Telf.: 944 01 99 00
Telefax: 944 01 99 01

Apartado 1.455
48080 Bilbao

9/15/2001

 DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2005 URR. 27	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1609	Zk. N.º

ALKATE UDALBURU JAUNA SR. ALCALDE-PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE DEBAKO UDALA

PORTU KALEA 1

20820 DEBA (GIPUZKOA)

Gaia: AMILLAGA BARNE ERREFORMA PLAN BEREZIARI BURUZKO TXOSTENA

Asunto: INFORME RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AMILLAGA

JOSÉ MIGUEL MUGICA PERAL
jaunak, Eusko Trenbideak-Ferrocarriles
Vascos, S.A. sozietate publikoaren
Zuzendari Nagusi den heinean,
erreferentziatzko prozeduran agertu eta
honako hau ADIERAZI DU:

- 1.- Erreferentziatzko PERIaren berri izan duela.
- 2.- Duen ordezkaritza kontuan izanik, eta aurreikusitako epearen barruan, honako **ALEGAZIO** hauek aurkeztu behar dituela:

LEHENA.- APLIKATU BEHARREKO SEKTORE ARAUA.

Euskadiko Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Plana behin betiko onetsi duen Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 27ko 41/2001 Dekretuak, bere 20. artikuluan, honako hau ezartzen du:

"1.- Lurraldearen Antolamendurako Arloko Plan honen beste xede bat trenbidearen hurbileko guneak definitzea da, aplikagarri den arloko legeriak ezartzen dituen bapen erregimena eta erabilera eta eraikigarritasun baldintza bereziak aplikatu anal izateko haiek zehazten dituzten hedadura eta ondoreekin.

2.- Ildo horretatik, lizenburu honetako erabakiek zuzenean lotuko dituzte Administrazio publiko zein partikularrak lurzorua erabilera eta eraiketa jarduerak

N.I.F. A-48136550 Reg. Merc. De Bizkaia- T 1.156, L. 715 de la S. 3ª de Sociedades, F 114, H. nº 6877

D. JOSÉ MIGUEL MUGICA PERAL,
en su calidad de Director General de la
sociedad pública Eusko Trenbideak-
Ferrocarriles Vascos, S.A., comparece en el
procedimiento de referencia y EXPONE :

- 1.- Que ha tenido conocimiento del PERI de referencia.
- 2.- Que en la representación que ostenta y en el plazo previsto al efecto ha de realizar las siguientes **ALEGAZIONES** :

PRIMERA.- NORMA SECTORIAL DE APLICACIÓN.

El Decreto del Gobierno Vasco 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece en su Artículo 20 :

"1.- Constituye otro de los objetivos del presente Plan Territorial Sectorial la definición de las zonas inmediatas a la línea férrea, a efectos de aplicación del régimen de protección y de las especiales condiciones de uso y edificación que vienen impuestas por la legislación sectorial que resulta de aplicación, y con el alcance y efectos previstos en las mismas.

2.- En tal sentido las determinaciones de este Título vincularán directamente tanto a las Administraciones

2.Nov. 2005 13:58

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894

Nº1949 P. 3

Eusko Tren

bete behar dituztenean.

3.- Administrazioak eta, zehazki, Udalerriak erabaki horien mende egongo dira hirigintza jarduerari dagokionez, batez ere:

a) Plangintza orokorreko tresnetan lurrak gunekatu eta kalifikatzean.

b) Garapen antolamendurako egiterapideak eta Hirigintza Proiektuak formulatu edo onartzean.

c) Hirigintza egikuntzarako egiterapideak formulatu eta onartzean eta Lankidetzarako Hirigintza Entitateen eraketa onartu eta funtzionamendua tutelatzean.

d) Finken erabilera eta eraikuntzarako Arau eta Ordenantzak onartzean hirigintza sailkapena zeinahi dela eta, zehazki, lerrokatze eta atzeraketa gisako parametroak zehaztean.

e) Hirigintza kontrol eta diziplina jardueretan."

9 artikuluan honako hau esaten du:

1.- Trenbide Erabilera Komunikazio Sistema Orokorra definitzeko, beharrezkoa da Egungo Sarea eta Trenbide Sare Berria bereiztea.

2.- Egungo Trenbide Sarean Trenbide Erabilera Komunikazio Sistema Orokorra trenbideko lur berdinketak hartzen dituen espazioek, haren elementu funtzionalek eta ustiaketa egokirako beharrezko instalazioek osatzen dute, bai eta jabari publikoko gune deritzen eta, kasuan kasu, trenbide poliziar buruzko xedapenen araberako tamaina eta itxuraketa izango dituen titulartasun publikoko lurren esparruak ere.

3.- Trenbide Sare Berriaren azpiegitura buruturik, trenbideko lur berdinketak hartutako lursailek, haren elementu funtzionalek eta ustiapen egokirako beharrezko instalazioek osatzen dute Trenbide Erabilera Komunikazio Sistema Orokorra, bai eta zortzi (8) metroko zabalera batek, hirigarri eta ez-

Públicas como a los particulares al llevar a cabo actos de uso y edificación del suelo.

3.- Respecto de las Administraciones, concretamente los Municipios, quedarán vinculadas por tales determinaciones, en el ejercicio de su acción urbanística; en especial:

a) Al zonificar y calificar suelos en sus instrumentos de planeamiento general.

b) Al formular o aprobar instrumentos de ordenación de desarrollo, así como Proyectos de Urbanización.

c) Al formular o aprobar instrumentos de ejecución urbanística; así como al aprobar la constitución y tutelar el funcionamiento de las Entidades Urbanísticas de Colaboración.

d) Al formular las Normas y Ordenanzas de uso y edificación de los predios, cualquiera que sea su clasificación urbanística; y concretamente, al establecer parámetros tales como alineaciones y retranqueos.

e) En los actos de control y disciplina urbanística "

En su artículo 9 señala:

1.- A efectos de definir el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario es preciso distinguir entre la Red Existente y Nueva Red Ferroviaria.

2.- El Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario en la Red Ferroviaria Existente está configurado por los espacios ocupados por la explanación de la línea ferroviaria, sus elementos funcionales e instalaciones afectas a su correcta explotación; y la banda de terreno de titularidad pública efectivamente existente en cada caso de dimensiones y configuración según las disposiciones en materia de policía ferroviaria, denominada zona de dominio público.

3.- Una vez ejecutada la infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria, constituye el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario el conjunto de terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones

2 Nov. 2005 13:59

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894

I Nº1949 P. 4

EuskoTren

hirigarri gisa sailkatutako lurzoruan, eta hiri lurzoruko bost (5) metroko beste zerrenda batek ere, ondorengo artikuluetan zubi, tunel, zubibide eta antzeko egitura eta obren balizkoetarako adieraziko diren zehaztasunekin.

21. artikulua.- Trenbideen aldameneko guneen definizioa

Babes erregimena eta lurzoruaren erabilera eta eraiketa baldintzak zehazteko, trenbidearen hurbilekotzat joko dira, lur berdinketaren atzeko erpinetik hasita, honako hiru gune hauek: jabari publikoak barne hartzen duen lurralde esparrua; zortasun lurra eta eragindakoak.

22. artikulua.- Babespenerako araubidea trenbide jabari publikoaren mugakide diren guneean

1.- Trenbideko jabari publikoaren mugakide diren gunek, handik hurbil daudenez, bi eremutan banatzen dira: zortasun gunea eta eragindakoa, eta haien jabeago eskubidearen estatutu berezia finkatzen dute.

2.- Ondoko bi artikuluetan zortasun gunea eta eragindakoak definitzeko aurreikusitako distantziak kasu konkretuetan aldatu ahal izango dira arioko legerian aurreikusitako balizkoetan.

23. artikulua.- Zortasun gunearen definizioa

1.- Zortasun gunea trenbidearen bi aldeetan dauden lur-zerrendak dira; barrutik jabari publikoko guneak eta kanpotik lur berdinketaren kanpo aldeko erpinen paraleloak diren bi lerrok mugatzen dute: hogeit (20) metrora lurzoru hirigarri zein ez-hirigarrian eta zortzi (8) metrora hiri lurzoruan. Neurketa horizontalean eta trenbidearen kanpo bidearekiko perpendikularrean eta lur berdinketaren kanpoko erpinetatik hasita egingo da.

24. artikulua.- Eragindako

afectas a su correcta explotación, y una franja de ocho (8) metros de anchura en suelo clasificado como urbanizable y no urbanizable, y de cinco (5) metros en suelo urbano, con las especificidades que se indicarán en los artículos siguientes para los supuestos de puentes, túneles, viaductos, y estructuras y obras similares.

Artículo 21.- Definición de las zonas inmediatas a la línea férrea.

A los efectos de determinación del régimen de protección, así como de las condiciones de uso y edificación del suelo, se delimitan inmediatamente a la línea férrea, y contadas a partir de la arista exterior de la explanación tres franjas: la banda de terreno incluida en la zona de dominio público; la de servidumbre y la de afección.

Artículo 22.- Régimen de protección en las zonas colindantes al dominio público ferroviario.

1.- Los terrenos colindantes al dominio público ferroviario, por razón de su proximidad al mismo, se dividen en dos franjas denominadas zona de servidumbre y zona de afección, las cuales determinan un estatuto específico del derecho de propiedad de los mismos.

2.- Las distancias previstas en los dos artículos siguientes para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos en los supuestos previstos en la legislación sectorial.

Artículo 23.- Definición de la zona de servidumbre.

1.- La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinte (20) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de ocho (8) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 24.- Definición de la zona

2.Nov. 2005 14:00

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894

I Nº1949 P. 5

EuskoTren

gunearen definizioa

1.- Trenbideak eragindako gunea haren bi aldeetan dauden lur-zerrendak dira; barrutik zortasun guneen kanpoko mugek eta kanpotik lur berdinketaren kanpoko erpinaren paralelo diren bi ferroek mugaturik daudenak eta berrogeita hamar (50) metrora daudenak lurzoru hirigarrian eta ez-hirigarrian eta hogeita bost (25) metrora hiri lurzorian; neurketa horizontalean eta trenbidearen kanpoko bidearekiko perpendikularrean egingo da eta lur berdinketaren kanpoko erpinetatik hasita.

25. artikulua.- Trenbideko jabari publikoko gunearen erabilera eta eraiketa baldintzak. Debekuak

1.- Jabari publikoko trenbide gunean trenbide zerbitzua eskaintzeko beharrezkoak diren obra edo instalazioak baino ezin izango dira egin edo interes orokorreko zerbitzu publikoaren prestazioak hala eskatzen duenean; horretarako, eskumena duen administrazio organoaren aurretiazko baimenaz eta linearen ustiatketaren titularrak esateko duena entzun ondoren.

26. artikulua.- Zortasun guneko lursailen erabilera eta eraikigarritasun erregimena. Mugapenak eta aldi baterako atzemateak

1.- Zortasun gunearen barruan ezin izango dira eraikuntzak edo berreraikuntzak egin, kasu berezietan, ingurumaria eta trenbidea ez kaltetzea kontuan hartuta, linearen titularrak baimena ematen badu izan ezik, aurretiaz mugapen eta aldi baterako atzemateak onartuta.

27. artikulua.- Eragindako guneko lursailen erabilera eta eraikigarritasun erregimena. Mugapenak.

1.- Eragindako gunean eraiki edo berreraikitzeke eta gune horretan edozein eratako obra edo instalazio finko edo behin-behinekoak egiteko, haien erabilera edo xedea aldarazteko eta zuhaitzak landatu edo mozteko eta, oro har, trenbideari, haren lur, instalazio edo eraikinei mugak jarriko dizkion edozein jarduketa egiteko, linearen titularraren aurretiazko baimena behar da eta hark ezarri ahal izango ditu

de afección.

1.- La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de veinticinco (25) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 25.- Condiciones de uso y edificación de la zona de dominio público ferroviario. Prohibiciones.

1.- En la zona de dominio público del ferrocarril sólo podrán llevarse a cabo obras o instalaciones que resulten precisas para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente, y oído el titular de la explotación de la línea.

Artículo 26.- Régimen de uso y edificación de los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre. Limitaciones y ocupaciones temporales

1.- Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, el titular de la línea así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Artículo 27.- Régimen de uso y edificación de los terrenos comprendidos en la zona de afección. Limitaciones.

1.- Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en

2. Nov. 2005 14:01

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894

Nº1949 P. 6

EuskoTren

jarduketak gauzatzeko baldintzak.

las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

BIGARRENA.- SEKTOREKO ARAUDIAREN ERAGINA ALEGATUTAKO PROIEKTUAN.

Udalerrri honetako PERI AMILLAGARI dagokion aztertutako dokumentazioarekin bat etorritik, esan behar da PERI horretako determinazioek eragina dutela, inoliako zalantzarik gabe, trenbide sistema orokorrean eta haren babesguneetan, eta, ondorioz, Proiektu hori, onetsi baino lehen, Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herri Lan Sailak, Garraio Azpiegitura Zuzendaritzaren bitartez, eman beharreko baimenean ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko da

Oinarrian, hautemandako ukipenak honako hauek dira:

- 1.- Existitzen den trenbide gunea osoa eta haren jabari gunea (8 metro) sistema orokortzat hartu behar da, eta, ondorioz, alegatutako planeamendutik kanpo geratu behar da.
- 2.- Inguruan aurreikusitako eraikuntza lan guztiak trenbide zortasuna errespetatu beharko dute, eta, ondorioz, fatxaden lerrokadura, gubienez, zabalgunearen kanpoko ertzetik 20 metrora egon beharko da.
- 3.- Trenbidearen babesguneari eragiten dioten eraikuntza proiektuak aurrera eramán ahal izateko beharrezkoa izango da Trenbide Administrazioaren baimena izatea, eta horren aurretik zerbitzua ustiatzen duen konpainiaren txostena beharrezko izango da.

HIRUGARRENA.- PERIAREN ETA TRENBIDE AZPIEGITURAREN GARAPENAREN ARTEKO BATERAGARRITASUNARI DAGOKIONEZ.

Trenbide Sarearen Lurraldearen Antolamendurako Arloko Planean ezartzen denarekin bat etorritik, trenbide administrazioa trenbide azpiegituren hobekuntza proiektuak ari da aurrera eramaten. Proiektu horien artean dago Bilbao-Donostia linearen bikoizketa, Deba eta Zumaia geltokien artean. Proiektu

SEGUNDA.- INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN EL PROYECTO ALEGADO.

Conforme a la documentación examinada correspondiente al PERI AMILLAGAI de ese municipio, las determinaciones de dicho PERI afectan sin ninguna duda al sistema general ferroviario y sus zonas de protección, por lo que dicho Proyecto ha de adecuarse previamente a su aprobación a las condiciones que establezca la autorización a emitir por el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, a través de su Dirección de Infraestructura del Transporte.

Fundamentalmente, las afecciones observadas son las siguientes:

- 1.- La totalidad del ferrocarril existente y su zona de dominio público (8 metros) ha de considerarse sistema general y por tanto ha de quedar excluido del planeamiento alegado.
- 2.- La totalidad de las edificaciones previstas en el área han de respetar la zona de servidumbre ferroviaria, por lo que la alineación de sus fachadas ha de situarse al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación.
- 3.- Los proyectos constructivos que afecten a las zonas de protección ferroviaria han de ser sometidos a autorización previa de la Administración Ferroviaria previo informe de la compañía explotadora del servicio.

TERCERA.- SOBRE LA COMPATIBILIDAD DEL PERI CON EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.

Al amparo del Plan territorial Sectorial Ferroviario, la Administración ferroviaria viene desarrollando proyectos de mejora de las infraestructuras ferroviarias entre los que se encuentra el Proyecto de Trazado del desdoblamiento ferroviario de la lía Bilbao-Donostia entre las estaciones de Deba y Zumaia, redactado por la ingeniería

2. Nov. 2005 14:01

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894

| Nº 1949 P. 7

Eusko Tren

hori Ingesa ingeniari-tza enpresak idatzi du.

Proiektu horretan adierazten denez, beharrezkoa izango litzateke orain dagoenaren paraleloan joango litzatekeen beste tunel bat eraikitzea, eta horrek eragina izango du PERI AMILLAGAren barruan sartzen diren lur-sailetan.

PERIan proposatutako ordenamendua ez da bateragarria trenbidea bikoizteko proposamenarekin, eta ondorioz, beharrezkoa izango da udalak azterketa tekniko zehatzagoa egitea. Azterlan horretan trenbide azpiegitura berrirako aurreikusten diren lur-sailen banda erreserbatu beharko da (planoak igortzen dira).

Adierazitako guztiengatik,

ESKATZEN DU, idazki hau eta berarekin doan dokumentazioa onartzearekin batera, Eusko Trenbideak-Ferrocarriles Vascos, S.A. sozietate publikoak ezarritako alegazioak aurkeztuztat hartzea, eta, ondorioz, PERI AMILLAGA izenekoa onesteko interesatu gisa hartzea, eta, aurretik alegazio hauek onetsi ondoren, hura aldatzea erabaki dadila, alegazio horietan adierazitako terminoetan.

Bilbon eskatzen da, 2005eko urriaren 14an.

Ingesa.

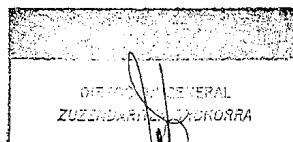
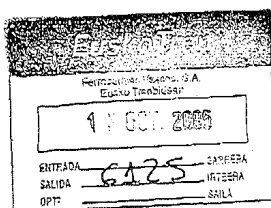
Conforme a dicho proyecto, sería necesario abordar la construcción de un nuevo túnel paralelo al actual cuyo desarrollo incide en terrenos incluidos en el ámbito del PERI AMILLAGA.

La ordenación propuesta en el PERI resulta incompatible con la propuesta de desdoblamiento ferroviario, por lo que será preciso un estudio técnico municipal más exhaustivo que aborde la necesidad de reservar la banda de terrenos prevista para la nueva infraestructura ferroviaria (se adjuntan planos).

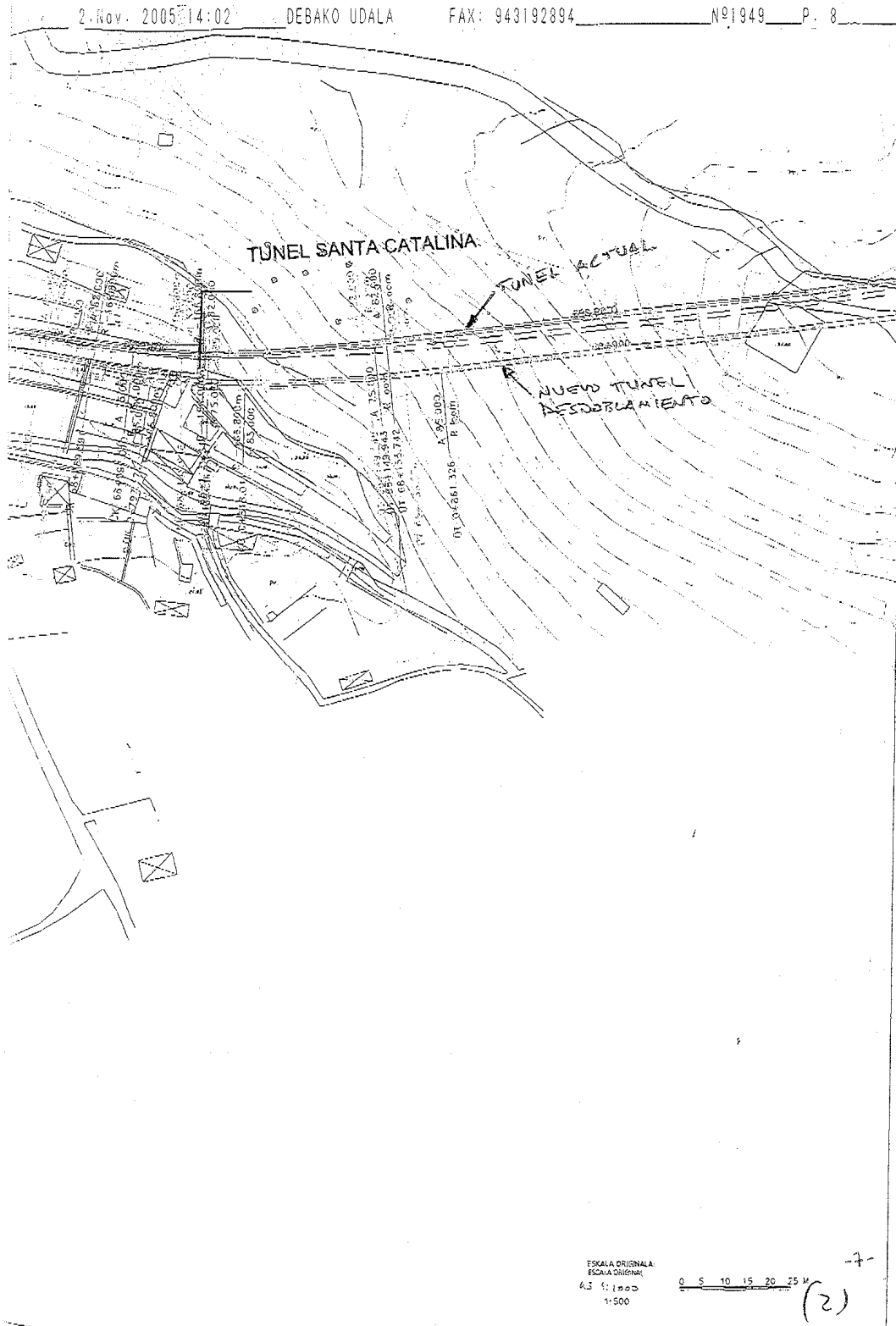
Por lo expuesto.

SOLICITA que, con admisión de este escrito y documentación anexa, se tome constancia de las alegaciones de la sociedad pública Eusko Trenbideak-Ferrocarriles Vascos, S.A., se le tenga por interesado en el procedimiento de aprobación del PERI AMILLAGA y, previa estimación de estas alegaciones, se acuerde la modificación del mismo en los términos expresados en éstas.

Es justicia que se solicite en Bilbao, a 14 de Octubre de 2005.



Izpta./Fdo.: JOSE MIGUEL MUGICA PERAL
ZUZENDARI NAGUSIA/DIRECTOR GENERAL.



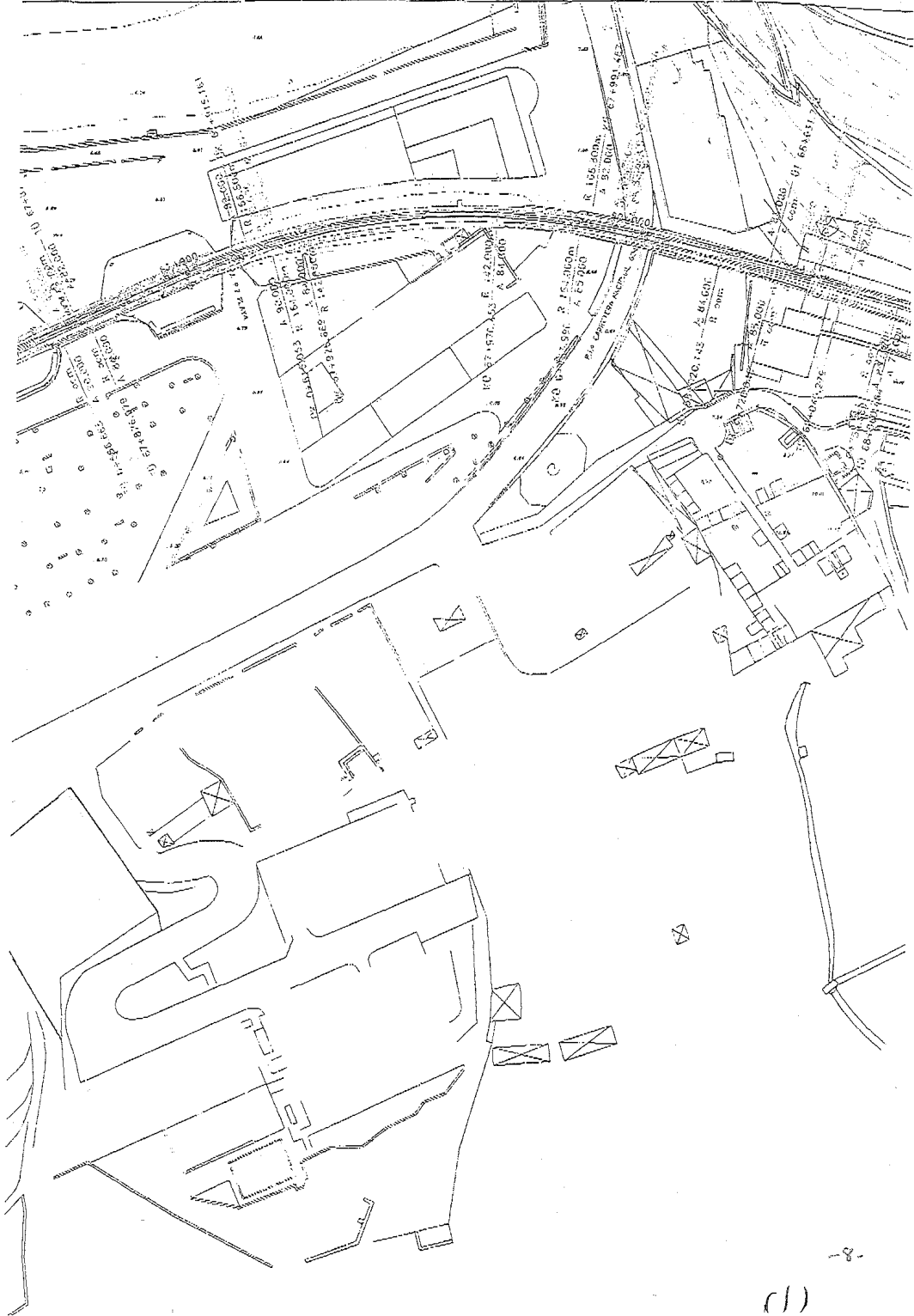
2. Nov. 2005 14:03

DEBAKO UDALA

FAX: 943192894


Nº1949

P. 9



ALEGACION 2

8007 UTEIC 0001

 DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2005 AZA. 04	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1659	Zk. N.º

AL SR. ALCALDE

D. JULEN MIRENA MASACH URRESTILLA, mayor de edad, con domicilio en calle Amillaga, 2- 3º C, de deba, y provisto de DNI. nº 15.376.798-X, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios Amillaga 2-4 de Deba, con el debido respeto y consideración,

EXPONE

PRIMERO: Que la Comunidad de Propietarios, de la que el exponente es Presidente, es propietaria de un edificio con sus antepuertas, con una superficie total de 1.228 m2., según se acredita con la copia de la escritura de Declaración de Obra Nueva y del Parcelario Catastral de Deba.

Acompañamos como Documento nº 1 fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva.

Como Documento nº 2 Plano Parcelario correspondiente al edificio y antepuertas.

Como Documento nº 3 Información Catastral de la parcela correspondiente a la Comunidad de propietarios.

SEGUNDO: Que se tiene conocimiento de que se ha presentado en ese Ayuntamiento, para su aprobación, el PERI del Area de Actuación 06, denominado AMILLAGA, en cuya documentación gráfica consta que se ha

atribuido parte de la superficie perteneciente a la Comunidad a la parcela contigua que figura a nombre de ESKOS (4.236,06 m²).

Se acompaña como Documento n° 4 fotocopia del Plano Parcelario 2.2.

Comprobando los documentos números 2 y 4 que se acompañan al presente escrito, se constata que en este último documento desaparece la cuña en forma de triángulo que pertenece a la Comunidad de Propietarios.

Se acompaña como Documento n° 5 Plano de la porción de terreno, perteneciente a la Comunidad de Propietarios e incorporado en el PERI AU 06 a la Parcela de ESKOS.

TERCERO: Con el fin de evitar futuros equívocos, y acreditar lo que esta Comunidad de Propietarios defiende, el Parcelario Catastral de Deba tiene asignado al terreno denominado de ESKOS una superficie de 4.139,93 m².

A efectos acreditativos acompañamos como Documento n° 6 Plano del Parcelario Catastral.

Se acompaña como Documento n° 7 Información Catastral de la parcela correspondiente a ESKOS.

CUARTO: De todo lo que antecede se deduce que la Comunidad de Propietarios alegante, debería integrarse en el PERI AU 06 de AMILLAGA como titular de una parcela de aproximadamente 100 m².

En su virtud,


SUPLICA: Sea admitido este escrito con los documentos que se acompañan, se tengan por hechas las manifestaciones vertidas y se acuerde la subsanación de los titulares de las parcelas integrantes en el PERI AU 06 AMILLAGA, incorporando en la misma a esta Comunidad de Propietarios como titular de una parcela de 100 m2.

En Deba a veintiséis de Octubre de dos mil cinco.



ALEGACION 3

D. José Luis Aranberri Ulacia
D.N.I.- 72.410.949-A
C/ Oartzua nº 5 - 7ºA -DEBA -
Tfno.- 943.19.13.41

	
DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2005 AZA. 23	
SARRERA ENTRADA	IRTEGIA SALIDA
Zk. Nº 1787	Zk. Nº

Alegación al P.E.R.I. del A.U.06. "Amillaga" de las NN.SS. de Deba.

En el P.E.R.I. redactado se plantea una Unidad de Ejecución diferenciada con Uso Hotelero. Dicha Unidad, denominada U.E.2 "Amillaga" con 979,26 m² queda reflejada en el plano nº5 del documento presentado. (Condiciones de Gestión y Ejecución).

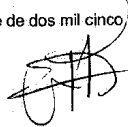
Por otro lado en el plano 4.3. (Infraestructura. Red de drenaje) se grafía la regata Amillaga, plasmándose la parte correspondiente a la galería enterrada, que discurre dentro de la parcela hotelera.

La traza grafíada se solapa con la edificación propuesta y dada la escasa posibilidad de modificar el emplazamiento de la edificación se puede plantear un problema en el momento de la ejecución del edificio.

Entiendo que debería modificarse la traza actual de la galería de la regata Amillaga, para llevarla por suelo público y no hipotecar el desarrollo de la parcela privada de la Unidad de Ejecución U.E.2. "Amillaga"

Confíando en ser atendido en lo solicitado se entrega la presente alegación, en el periodo legalmente establecido.

En Deba a veintiuno de Noviembre de dos mil cinco.



INFORME RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL P.E.R.I. DEL A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA

En el periodo de exposición al público del documento de P.E.R.I. del Área Urbanística 06, "AMILLAGA", se han presentado tres alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 3 según su orden de presentación:

La **alegación número 1**, de fecha 27 de octubre del 2005, está presentada por D. José Miguel Mújica Peral en calidad de Director General de la Sociedad Pública Eusko Trenbideak - Ferrocarriles Vascos, S.A..

Esta alegación remite a un proyecto de trazado del desdoblamiento ferroviario de la vía Bilbao - Donostia, entre las estaciones de Deba y Zumaia, redactado por la Ingeniería Ingesa, proyecto el cual el Ayuntamiento de Deba hasta la fecha no tiene conocimiento alguno.

Conforme a dicho proyecto sería necesario abordar la construcción de un nuevo túnel paralelo al actual incidiendo en terrenos incluidos en el ámbito del P.E.R.I. Amillaga.

Fundamentalmente la alegación plantea las siguientes afecciones:

La totalidad de ferrocarril existente y su zona de dominio público ha de considerarse sistema general (8m).

Sin embargo la ley de ordenación de los transportes terrestres establece una zona de dominio de 5m en suelo urbano.

La totalidad de las edificaciones previstas en el área han de respetar la zona de servidumbre ferroviaria, según el alegante de 20m., pero que según la ley de ordenación de los transportes terrestres serían 8m. en suelo urbano, distancia que escrupulosamente se cumple en el P.E.R.I.

Los proyectos constructivos que afecten a las zonas de protección ferroviaria han de ser sometidos a autorización previa, ante lo cual, no hay ninguna objeción.

La alegación justifica su fundamento en el Plan Territorial Sectorial y adopta sus determinaciones, sin embargo el P.T.S.R.F. (Plan Territorial Sectorial) no contempla actuación alguna en el tramo Deba-Zumaia por lo que tampoco tiene justificación técnica y jurídica el proyecto de desdoblamiento, razón por la cual se alega. En cualquier caso debería de ser objeto de reflexión a nivel municipal una actuación de esta envergadura sobre el trazado de Euskotren y sino debería de contemplar otras alternativas que por un lado no hipotequen el desarrollo urbanístico de Deba y puedan suponer mejoras sustanciales en la relación de la trama urbana, con carácter quizás más ambicioso que el del simple desdoblamiento del trazado actual.

Por tanto se propone desestimar la alegación exceptuando el requisito de la autorización previa de los proyectos constructivos

La **alegación número 2**, de fecha 4 de noviembre de 2005, presentada por D. Julen Mirena Masach Urrestilla, básicamente realiza la siguientes sugerencias:

- Que la comunidad de propietarios Amillaga 2 – 4 de Deba es titular de una parcela de aproximadamente 100m2 dentro del P.E.R.I. AU.06 de Amillaga.

A este respecto cabe indicar que la delimitación del PE.R.I. de Amillaga proviene de la que figura en las NN.SS. de Deba, que en concreto en el linde de los alegantes se ajusta con bastante lógica a un muro de contención existente que claramente delimita propiedad.

No se pone en duda que la razón sea de los alegantes y no coincida la delimitación de la propiedad con el elemento físico existente del muro del límite de parcela.

Sin embargo, la inclusión de un propietario más y la posible discusión con el resto de propietarios en una unidad que ya tiene bastantes problemas de gestión no va a favorecer en nada al proceso de desarrollo de la unidad.

Por ello se propone al amparo del artículo 0.17 Planeamiento en Suelo Urbano de las NN.SS. redefinir los límites del área, excluyendo los 100m2 de la comunidad alegante.

La **alegación número 3**, de fecha 23 de noviembre de 2005, presentada por D. José Luis Aranberri Ulacia, solicita modificar la traza actual de la galería de la regata Amillaga.

Sobre este aspecto cabe indicar que en la actualidad lo que discurre por debajo de la parcela de D. Jose Luis Aranberri Ulacia es el aliviadero construido recientemente para evitar inundaciones en esta zona.

Deberá de ser en el contexto de la redacción del Proyecto de Urbanización y de las autorizaciones oportunas con el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco que se decida si este trazado debe de variarse o no. Por tanto procede desestimar la alegación y remitir su contenido al Proyecto de Urbanización.

Donostia – San Sebastian, 12 de diciembre de 2005

El redactor del P.E.R.I.,

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

ANEJO "VIII"


ALEGACIONES PRESENTADAS A LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.E.R.I. DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA Y RESPUESTA A ESTAS ALEGACIONES

Debako Udalari.

Ni OIER ZANGITU ESNAOLA EHNA : 72.456953- FERA

Hondartza kalea 12- 1º

adierazten du:

	
DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general	
2008 MAI. 23	
IRTEERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
ZK Nº 1202	EL Nº

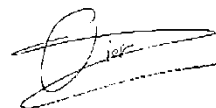
Ikusita Amillagan eta Elizburuan etxebizitza tasatuak eraikitzeko oraindik ez dagoela behin betiko proiekturik, ez eta datu zehatzik ere, ez zait egokia iruditzen izena emateko zerrendak aspaldidanik itxita izatea.

Zerrendak itxi zirenean nik ez nuen eskatzen zen diru sarreraren baldintza betetzen, baina gaur egungo nire egoera ekonomikoa aldatu egin denez, eskatzen zen baldintza hori betetzen dut. Horregatik :

Behin betiko proiektu bat onartu eta eraikitzeko epe finko bat , (obrako lizentziak onartu ondoren) izena emateko zerrendak berriro irekitzea eskatzen dut, egoera berean jende gehiago ere egon daitekeelako.

Nire eskera onartua izando delakoan nere eskerrak aurrez emanik.

Oier Zangitua.




Deban 2008ko Maiatzaren 23 an.

Debako alkate jaunari eta udal plenoari zuzendua:

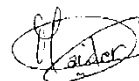
Maidar Zubikarai Beristain, 72456969T N.A.N. zenbakidunak, Deba udalemiko Osio 3-1C zenbakian helbideratuak, Debako Arau Subsidiarioetako "Amillagako" AU 06 PERIaren etxebizitza gehikuntza aurreikusten duen eta jendaurrean dagoen textu moldatzeari, ondorengo puntuetan oinarritutako ARRAZOIBIDEA aurkezten diot.

- 1- Planteatzen den etxebizitza kopuruaren gehikuntza, gaur egungo gizarte egoeratik arrazoitzen da. Debako arau subsidiarioak legealdi honen hasieran onartuak izan direla kontuan hartuta eta proposatzen den etxebizitza kopuruaren haunditzea, libreetan 39koa eta tasatuetan 12koa izanik, gehikuntza hau gaur egungo gizarteari egokitzeko zaiola esatea sinesgaitza da.
- 2- Aldaketak interes orokorreko arrazoiei lotua beharko luke, antolamendurako normetan hartzen diren oinarritzko kriterioak indargabetu gabe, nere ustetan betetzen ez dena.
- 3- Interes orokorrerako eta gaur egungo gizarte egoeraren mesedetan, AMILLAGA-ELIZBURUko etxebizitza kopuruaren gehikuntza, etxebizitza tasatuen zein libreen kopuruaren gehikuntza (etxebizitza unitateak) maila berdinean eman dadin hausnartzea.

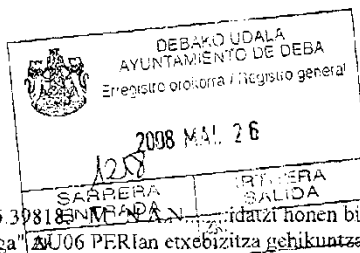
Guzti honegatik idatzi hau kontuan izan eta bertan esandakoa aintzakotzat hartzea eskatzen dut.

 <p>DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Registro orokorra / Registro general</p>	
2008 MAI. 23	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk N.º 1203	Zk N.º

Deban 2008ko maiatzaren 23an



Debako Udal plenoari:



Mireila Markina Muguruza...15.3981831... idatzi honen bidez,
Debako Arau Subsidiariotako "Amillaga" AU06 PERIaren etxebizitza gehikuntza
proposatzen duen testu moldatzeari ARRAIOBIDEA aurkezten diot ondorengo
puntuotan oinarrituta:

- 1- Ikasturtearen haseran onartutako arauetan eta Amillaga AU06 PERIaren haserako eta behin-behineko onarpenean definitua dago eraiki beharrecko etxebizitza kopurua.
- 2- Aurreko PERIaren haserako onarpenean, orain egindako zehaztapenari erantzuna ematen zaio.
- 3- Oraingo PERIaren aldaketarekin, Arauekin bat ez datorren etxebizitza gehikuntza proposatzen da, hauek %10eko gehikuntza,edo "esponjamiento" bat baimentzen baitute, behar sozialei erantzun edo interes orokorrari lotuak beti ere.
- 4- Proposatzen den aldaketak "esponjamiento" edo etxebizitza gehikuntza berezko bezala aplikatzen du eta gehikuntza honetatik abiatuta aplikatzen du "esponjamiento" berria.
- 5- Arauetan ezarritako herri ereduagatik, interes orokorragatik eta aldaketa hauek emateko egon daitezkeen bestelako arrazoiengatik, proposatzen den aldaketa emateko nahikoa arrazoi ez dagoela uste dut.

Honegatik guztiagatik, Arau Subsidiarioetan proposatutako etxebizitza kopurua mantentzea eskatzen dut %10eko gehikuntza baliatuz.

Nere idatzia aztertua izango delakoan agurtzen naiz.

Deban, 2008ko maiatzaren 26an.

Mireila Maekina

RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL P.E.R.I. DEL A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS. DE DEBA DE FECHA MARZO 2008

En el periodo de exposición al público de la documentación modificada del P.E.R.I. del Área Urbanística 06, "AMILLAGA", se han presentado dos alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 2 según su orden de presentación.

Además de estas alegaciones, se nos ha remitido un escrito, presentado por D. Oier Zangitu Esnaola, que hace referencia a Amillaga y Elizburu, referido a la reapertura de listas para las viviendas tasadas, pero que entendemos no es objeto de respuesta de este informe por no presentar indicios de alegación alguna a las determinaciones del Plan Parcial de Elizburu, ni del PERI de Amillaga.

La **alegación número 1**, de fecha 23 de mayo del 2008, está presentada por Dña. Maider Zubikarain Beristain.

Estima la alegante que no está justificado el aumento del número de viviendas propuesto y que debería de estar basado en elementos de interés general y que en todo caso el aumento de viviendas (unidades de vivienda) debería de ser igual para la vivienda libre y la vivienda tasada.

Resulta necesario precisar que la propuesta aprobada se fundamenta en la legalidad, la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y que el interés general que motiva esta "precisión" al número de viviendas está justificado por dar posibilidad de acceso a una vivienda tasada a un mayor número de habitantes de Deba, además de ajustar la tipología a la demanda actual del mercado.

En cualquier caso el aumento propuesto es del 35,7% de incremento para la vivienda tasada y del 25% para la vivienda libre sobre la propuesta del P.E.R.I.

La **alegación número 2** de fecha 26 de mayo de 2008, está presenta por Dña. Mireila Markina Muguruza.

Básicamente propone mantener el esponjamiento establecido en las NN.SS. y ya recogido en el documento tramitado.

Entendemos que la respuesta a la alegación anterior es válida para ésta.

Por todos estos motivos, se propone NO ESTIMAR las alegaciones presentadas.

Documento "B. ORDENANZAS REGULADORAS"

ÍNDICE GENERAL:

Pág.:

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.I. 5

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA" 6

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL
AREA A.U.06 "AMILLAGA" 6

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
P.E.R.I. 7

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL
ÁREA A.U.06 "AMILLAGA" 10

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS
RESIDENCIALES ("Parcelas a.300") 10

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS
RESIDENCIALES ("Parcelas a.500") 13

CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ("Parcelas g.000") 16

CAPITULO 2.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO
TERCIARIO ("Parcelas c.000") 17

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS
EDIFICABLES EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA" 19

INDICE:

Pág.:

TITULO PRELIMINAR

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL
P.E.R.I.**

<u>Artículo 0.1.</u>	Ámbito de intervención.....	5
<u>Artículo 0.2.</u>	Entrada en vigor y condiciones de vigencia	5
<u>Artículo 0.3.</u>	Marco normativo del proyecto	5
<u>Artículo 0.4.</u>	Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.....	5

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA"..... 6

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA..... 6

<u>Artículo 1.1.1.</u>	Formulación del régimen de calificación pormenorizada del A.U.06 "Amillaga"	6
------------------------	---	---

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I. 7

<u>Artículo 1.2.1.</u>	Régimen general	7
<u>Artículo 1.2.2.</u>	Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.....	7
<u>Artículo 1.2.3.</u>	Determinación del régimen de ejecución	7
<u>Artículo 1.2.4.</u>	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación	7
<u>Artículo 1.2.5.</u>	Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.....	7
<u>Artículo 1.2.6.</u>	Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.....	8
<u>Artículo 1.2.7.</u>	Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.	8
<u>Artículo 1.2.8.</u>	Condiciones de parcelación	8
<u>Artículo 1.2.9.</u>	Ejercicio de la facultad de edificar.....	8
<u>Artículo 1.2.10.</u>	Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.....	9

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APPLICABLES EN EL

AREA A.U.06 "AMILLAGA" 10

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS RESIDENCIALES" ("Parcelas a.300") 10

<u>Artículo 2.1.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.300").....	10
<u>Artículo 2.1.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela a.300").....	10
<u>Artículo 2.1.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas a.300").....	10
<u>Artículo 2.1.4.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.300")	11
<u>Artículo 2.1.5.</u>	Vuelos ("Parcelas a.300")	11
<u>Artículo 2.1.6.</u>	Patios ("Parcelas a.300")	11
<u>Artículo 2.1.7.</u>	Condiciones de uso ("Parcelas a.300").....	11
<u>Artículo 2.1.8.</u>	Instalaciones ("Parcelas a.300").....	12

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS RESIDENCIALES" ("Parcelas a.500") 13

<u>Artículo 2.2.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.500").....	13
<u>Artículo 2.2.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela a.500").....	13
<u>Artículo 2.2.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas a.500").....	13
<u>Artículo 2.2.4.</u>	Urbanización de parcela ("Parcelas a.500").....	14
<u>Artículo 2.2.5.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.500")	14
<u>Artículo 2.2.6.</u>	Condiciones de uso y dominio ("Parcelas a.500").....	14
<u>Artículo 2.2.7.</u>	Instalaciones ("Parcelas a.500").....	15

CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" ("Parcelas g.000") 16

<u>Artículo 2.3.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas g.000").....	16
<u>Artículo 2.3.2.</u>	Condiciones de edificación ("Parcelas g.000")	16
<u>Artículo 2.3.3.</u>	Condiciones de uso (Dotación de garajes. "Parcelas g.000")	16

CAPÍTULO 2.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE USO TERCIARIO" ("Parcelas c.000") 17

<u>Artículo 2.4.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas c.000").....	17
<u>Artículo 2.4.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela c.000").....	17
<u>Artículo 2.4.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas c.000").....	17
<u>Artículo 2.4.4.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas c.000").....	18
<u>Artículo 2.4.5.</u>	Vuelos ("Parcelas c.000")	18
<u>Artículo 2.4.6.</u>	Patios ("Parcelas c.000")	18
<u>Artículo 2.4.7.</u>	Condiciones de uso ("Parcelas c.000")	18
<u>Artículo 2.4.8.</u>	Instalaciones ("Parcelas c.000").....	18

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS

EDIFICABLES EN EL ÁREA A.U.06 "AMILLAGA"	19
* "Parcela a.300.1"	20
* "Parcela a.300.2"	22
* "Parcela a.300.3"	24
* "Parcela a.300.4"	26
* "Parcela a.500.1"	28
* "Parcela g.000.1"	30
* "Parcela c.000"	31

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL P.E.R.I.

Artículo 0.1. **Ámbito de intervención**

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Area A.U.06 "Amillaga" delimitado en las NN.SS. de Deba.

Artículo 0.2. **Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente Proyecto de P.E.R.I. entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. **Marco normativo del proyecto**

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en las NN.SS. de Deba.

Artículo 0.4. **Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

1. Documentos constitutivos del P.E.R.I.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO "A". MEMORIA
- * DOCUMENTO "B". ORDENANZAS REGULADORAS
- * DOCUMENTO "C". PLAN DE ETAPAS
- * DOCUMENTO "D". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- * DOCUMENTO "E". ECIA
- * DOCUMENTO "F". PLANOS (Indice)

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B. Ordenanzas Reguladoras", "C. Plan de Etapas" y los planos expresamente definidos como tales del apartado "3. Planos de Ordenación" del documento "E. Planos" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA"

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Area A.U.06 "Amillaga"

1. El Area A.U.06 "Amillaga" queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiradas concretamente en el plano "3.2. Zonificación Pormenorizada" del mismo.
2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:
 - a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
 - a.300 Parcelas Residenciales de Edificación abierta
 - a.500 Parcelas Residenciales de **Bajo desarrollo**
 - c. TERCIARIOS
 - e. SISTEMA DE COMUNICACIONES (S.G./S.L.)
 - e.1 SISTEMA DE REDES VIARIAS (S.G./S.L.)
 - e.120 Vías Urbanas (S.G./S.L.)
 - e.130 Aceras
 - f. ESPACIOS LIBRES (S.G./S.L.)
 - f.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G./S.L.)
 - f.110 Espacios Libres Urbanos (S.L.)
 - f.120 Espacios Libres Comunes (S.L.)
 - g. CENTROS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - g.000 Centros de Equipamiento Comunitario (S.G./S.L.)
3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en las NN.SS., y, por otro en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos "Segundo" y "Tercero" del presente documento.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

Artículo 1.2.1. Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.R.I. -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Determinaciones establecidas a ese respecto en las también vigentes NN.SS. de Deba.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico

1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Area, la Normativa Particular incluida en las NN.SS., lo establece en 14.500 m²(t), que se desglosa en 2.880 m²(t) residenciales "A.300" de vivienda tasada, 11.080 m²(t) residenciales "A.300" de vivienda libre y 540 m²(t) residenciales "a.500" de vivienda libre.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución

El P.E.R.I. podrá delimitar dos Unidades de Ejecución, si ello facilita la Gestión Urbanística:

1. Para la ejecución de la ordenación proyectada en el presente Area, se delimita en su ámbito la unidad de ejecución U.E.1 "Amillaga", que se ejecutará mediante el sistema de Compensación, y que se grafía en el plano "5. Condiciones de gestión y ejecución" del presente proyecto.
2. La segunda Unidad de Ejecución U.E.-2 se referirá exclusivamente el Uso Terciario (Hotel) que aportaría un suelo de propietario único.

Se formulará los correspondientes Proyecto de Compensación para la definición de beneficios y cargas de los titulares de derechos de cada unidad, si bien cada Unidad participará en cargas y beneficios totales del Área, incluidas las establecidas en el CONVENIO firmado con el Ayuntamiento en relación con los m² (t) edificables sobre rasante, con uso residencial y/o hotelero.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del P.E.R.I. serán objeto de un único proyecto de urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios de titularidad pública y los de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, definidos en su ámbito de intervención.

Como aspectos concretos el proyecto de urbanización contemplará las siguientes cuestiones:

- Estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración da la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas.
- Planteará la solución técnica de la ejecución de escaleras mecánicas de acceso a la parte superior desde la zona inferior de Amillaga.
- Definirá la ejecución de las plataformas de edificación así como el muro trasero y la contención/estabilización del terreno en la parte posterior.
- Propondrá tras un mínimo estudio de tráfico el ajuste definitivo de la sección del vial y sus características.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento "D. Estudio Económico Financiero" del presente proyecto.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, con las siguientes limitaciones:

- * En las parcelas "a.300", cada finca registral contendrá al menos una unidad edificatoria de las definidas en las Ordenanzas Particulares del presente Proyecto.
- * En las parcelas "a.500", cada finca registral contendrá al menos una edificación unifamiliar.

Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a/ Formulación de proyectos básicos:

En las parcelas "a.300", "a.500" y "c.000", cada una de las Unidades de Edificación podrá ser objeto de un proyecto básico independiente.

b/ Coordinación de las edificaciones en subsuelo.

Las parcelas "a.300" y "a.500" podrán configurar su uso bajo rasante (semi sotano) con un carácter unitario, unificando accesos.

c/ Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

d/ Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las Unidades Edificatorias podrá ser objeto de un proyecto de ejecución independiente.

Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Área A.U.06 "Amillaga" estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el "Documento C. Plan de Etapas" del presente proyecto.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLE EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA"

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES ("Parcelas a.300")

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.300")

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a.300" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en las NN.SS. de Deba y las determinaciones siguientes:

- * Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.U.06 "Amillaga", contenidas en el presente Capítulo.
- * Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U.06 "Amillaga" -"Título Tercero" del presente Documento-.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial

El presente P.E.R.I., define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por las NN.SS. para las "Parcelas a.300" de Edificación Abierta.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, patios y vuelos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

Artículo 2.1.2. Unidades de Edificación ("Parcelas a.300")

Las condiciones de unitariedad que, desde una perspectiva arquitectónica, constructiva, o, funcional han sido previstas para las Unidades de Edificación a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se ajustará a lo establecido en los artículos "1.2.8.", "1.2.9." y "2.1.4." del presente Documento.

Artículo 2.1.3. Alineaciones ("Parcelas a.300")

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se define un tipo de alineación fija, que es la que da el vial y se consideran las demás como alineaciones máximas.
- En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de ellas.
- La configuración de estas alineaciones podrá ajustarse mediante un Estudio de Detalle siempre que se respete la superficie del espacio libre f.120.2 en su configuración lineal.

Artículo 2.1.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.300")

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso residencial en las NN. SS., se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.
2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe "1" del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en éste documento.
3. En las parcelas a.300 se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o la altura debiendo tramitarse y ajustarse mediante un Estudio de Detalle en este caso, con el fin de cambiar la escala de alguno de los edificios si así se considera oportuno dada su ubicación.

Artículo 2.1.5. Vuelos ("Parcelas a.300")

La disposición de vuelos será libre en las plantas altas de la edificación, excluidos los frentes retranqueados del ático, autorizándose la disposición de vuelos abiertos o cerrados en cualquier proporción en la totalidad de las fachadas de las citadas plantas, con un saliente máximo de 1,50 metro, medido desde la línea de la envolvente (alineación máxima)

Artículo 2.1.6. Patios ("Parcelas a.300")

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas destinadas de forma habitual y prolongada de personas - estancias, cocinas, comedores y dormitorios -.

Artículo 2.1.7. Condiciones de uso y dominio ("Parcelas a.300")

1. Número máximo de viviendas

El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en las parcelas de nueva ejecución quedará definido por las "Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Area A.U.06 "Amillaga" - "Titulo Tercero" del presente Documento-, teniendo en cuenta la posibilidad expresamente citada en las NN.SS. de aumentar el número de viviendas en un 10% de las totales autorizadas, es decir, hasta 143.

2. Servidumbres entre Unidades de Edificación

En los casos en los que se independicen registralmente las Unidades de Edificación de una parcela de uso residencial, se determinarán las servidumbres necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a cualquiera de ellas, así como para la disposición de todo tipo de infraestructuras de servicios.

Dichas servidumbres se constituirán registralmente por vía reparcelatoria -proyecto de compensación"- o, en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo establecido en el artículo "33" de la Ley 6/98.

3. Dotación de garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela, será el resultante de aplicar un mínimo de una plaza por vivienda en edificación y 0,6 plazas por vivienda.

Dicho número se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

Artículo 2.1.8. Instalaciones ("Parcelas a.300")

1. Antenas

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

Se estudiará un único equipamiento para todo el polígono en el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES ("Parcelas a.500")

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.500")

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a.500" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes NN.SS. de Deba.

* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.U.06 "Amillaga", contenidas en el presente Capítulo.

* Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U.06 "Amillaga" - "Título Tercero" del presente Documento-.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial

El presente P.E.R.I., define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por las NN.SS. para las "Parcelas a.500 de Bajo Desarrollo" .

Artículo 2.2.2. Unidades de Edificación ("Parcelas a.500")

Las condiciones de unitariedad que, desde una perspectiva arquitectónica, constructiva, o, funcional han sido previstas para las Unidades de Edificación a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se ajustará a lo establecido en los artículos "1.2.8.", "1.2.9." y "2.2.5." del presente Documento.

Artículo 2.2.3. Alineaciones ("Parcelas a.500")

Las alineaciones de edificación serán libres, debiendo respetarse en cualquier caso la limitación de 5 metros de retiro mínimo a linderos establecida de forma general.

Artículo 2.2.4. Urbanización de parcela ("Parcelas "a.500")

1. La parcela podrá formalizar una plataforma sensiblemente horizontal a partir del talud conformado por la urbanización general, con las dimensiones de fondo establecidas en el plano de Definición Geométrica de la Ordenación.

Como criterio general, la formación de los bordes de las citadas plataformas se ejecutará mediante elementos verticales o ligeramente ataluzados de piedra (escollera) con una altura aparente máxima de dos metros, que salvarán los desniveles producidos entre plataformas y entre éstas y la coronación del talud general.

En cualquier caso, su formalización se coordinará para obtener un tratamiento unitario de todo el frente conformado, lo que podrá ser definido en el Proyecto de Urbanización o en un documento previo a los proyectos de edificación referido al conjunto de las parcelas; en su defecto, prevalecerán para todas ellas los criterios establecidos al respecto por la primera licencia concedida.

2. Tanto en el caso de constituirse en una sola plataforma continua, como en el de su posible subdivisión en distintas plataformas, se regirá por los mismos criterios formales que se indican en el punto "1" anterior, de forma que los elementos de fábrica conformadores de los distintos niveles no superarán en ningún caso los dos metros de altura aparente.

Artículo 2.2.5. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas. a.500")

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso residencial en las NN.SS, se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

Entre éstas últimas se indica el nivel de referencia a partir del cual se medirán, en cada unidad de edificación, la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas.

2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe "1" del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en las "Ordenanzas Particulares" para el nivel de referencia de medición de alturas.

Artículo 2.2.6. Condiciones de uso y dominio ("Parcelas a.500")

1. Número máximo de viviendas

El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en las parcelas de nueva ejecución quedará definido por las "Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U.06 Amillaga"- "Titulo Tercero" del presente Documento-.

2. Servidumbres entre Unidades de Edificación

En los casos en los que se independicen registralmente las Unidades de Edificación de una parcela de uso residencial, se determinarán las servidumbres necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a cualquiera de ellas, así como para la disposición de todo tipo de infraestructuras de servicios.

Dichas servidumbres se constituirán registralmente por vía reparcelatoria -proyecto de compensación"- o, en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo establecido en el artículo "33" de la Ley 6/98.

3. Dotación de garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela, será el resultante de aplicar un mínimo 1,6 plazas por vivienda entre dotación de edificación y plazas en superficie.

Dicho número se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

4. Accesos a garajes

Cada parcela calificada dispondrá de acceso común compartido con la parcela a.300.4.

Todos ellos quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.2.7. Instalaciones ("Parcelas a.500")

1. Antenas

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

CAPITULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" ("Parcelas g.000")

Artículo 2.3.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas g.000")

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas g.000" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- * Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes NN.SS. de Deba.
- * Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.U.06 "Amillaga", contenidas en el presente Capítulo.
- * Especificaciones particulares aplicables cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U.06 "Amillaga" -"Título Tercero" del presente Documento-.

Artículo 2.3.2. Condiciones de edificación("Parcelas g.000")

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio C

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante máximo a desarrollar en las Parcelas de Equipamiento Comunitario será el establecido en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

2. Unidades de edificación U

Cada una de las Parcelas de Equipamiento Comunitario "g.000" definidas en el presente proyecto constituirá una unidad de edificación a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional.

Algunas de las citadas parcelas, sin embargo, podrán ser objeto de ejecución en varias fases. Para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, se exigirá, en ese caso, la previa presentación de un anteproyecto general de la intervención que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva y funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas.

Dicho anteproyecto deberá ser objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento, y los proyectos de edificación parciales que lo desarrollen se deberán ajustar a su contenido.

3. Condiciones de forma de las construcciones C

Las parcelas de equipamiento comunitario quedarán sujetas a las condiciones de regulación de la forma de las construcciones que se establecen en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Artículo 2.3.3. Condiciones de uso (Dotación de garajes. "Parcelas g.000")

Se suprime de forma expresa en las Parcelas "g.000" del área AU.06 "Amillaga" la exigencia de dotación de plazas de garaje dotacionales.

CAPITULO 2.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE USO TERCIARIO" ("Parcelas c.000")

Artículo 2.4.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas c.000")

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas c.000" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en las NN.SS. de Deba y las determinaciones siguientes:

- * Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.U.06 "Amillaga", contenidas en el presente Capítulo.
- * Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U.06 "Amillaga" -"Título Tercero" del presente Documento-.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso terciario

El presente P.E.R.I., define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por las NN.SS. para las "Parcelas c.000" de Edificación Abierta.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, patios y vuelos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

Artículo 2.4.2. Unidades de Edificación ("Parcelas c.000")

Las condiciones de unitariedad que, desde una perspectiva arquitectónica, constructiva, o, funcional han sido previstas para las Unidades de Edificación a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se ajustará a lo establecido en los artículos "1.2.8." y "1.2.9." del presente Documento.

Artículo 2.4.3. Alineaciones ("Parcelas c.000")

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se define un tipo de alineación fija, que es la que da el vial y se consideran las demás como alineaciones máximas.
- En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de ellas.

Artículo 2.4.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas. c.000")

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso residencial en las NN. SS., se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.
2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe "1" del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en éste documento.
3. En la parcela c.000 se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o la altura debiendo tramitarse y ajustarse mediante un Estudio de Detalle en este caso, con el fin de cambiar la escala de alguno de los edificios si así se considera oportuno dada su ubicación.

Artículo 2.4.5. Vuelos ("Parcelas c.000")

La disposición de vuelos será libre en las plantas altas de la edificación, excluidos los frentes retranqueados del ático, autorizándose la disposición de vuelos abiertos o cerrados en cualquier proporción en la totalidad de las fachadas de las citadas plantas, con un saliente máximo de 1,50 metro, medido desde la línea de la envolvente (alineación máxima)

Artículo 2.4.6. Patios ("Parcelas c.000")

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas destinadas de forma habitual y prolongada de personas - estancias, cocinas, comedores y dormitorios -.

Artículo 2.4.7. Condiciones de uso y dominio ("Parcelas c.000")

1. Dotación de garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela, será el resultante de aplicar 0,6 plazas por cada 100 m² (t) construidos de uso hotelero.

Dicho número se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

Artículo 2.4.8. Instalaciones ("Parcelas c.000")

1. Antenas

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL ÁREA A.U.06 "AMILLAGA"

ÍNDICE

	<u>Pág.:</u>
* "Parcela a.300.1"	20
* "Parcela a.300.2"	22
* "Parcela a.300.3"	24
* "Parcela a.300.4"	26
* "Parcela a.500.1"	28
* "Parcela g.000.1"	30
* "Parcela c.000."	31

"PARCELA a.300.1"

<u>SUPERFICIE:</u>	1334,5 m²(p)
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	* "Residencial de Edificación Abierta" (Uso característico: "Vivienda")
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	2.880 m²(t)
- "Usos garajes, trasteros":	600 m²(t)
Total:	3.480 m²(t)
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	SS+IV+A
- Altura de edificación:	16,00m (SS+IV) 3,00m (ático)
	• Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.
- Sótanos:	* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.
<u>CONDICIONES DE USO:</u>	
* Condiciones generales:	* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6.
- Nº de viviendas:	38 viv.
. Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "a.300.1"	38 viv.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	15 plz.
* Unidad de Edificación "a.300.1/1"	15 plz.

"a.300.1" (Cont.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.U.06 "Amillaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

"PARCELA a.300.2"

<u>SUPERFICIE:</u>	1.444,77 m²(p)
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	* "Residencial de Edificación Abierta" (Uso característico: "Vivienda")
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	
Unidad de Edificación "a.300.2/1"	836 m²(t)
Unidad de Edificación "a.300.2/2"	2.668 m²(t)
- "Usos garajes, trasteros":	2.889,54 m²(t)
- "Uso Equipamiento comunitario": (Perfil según sótano)	230 m²(t)
Total:	6.623,54 m²(t)
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	SS+IV+A
- Altura de edificación:	16,00m (SS+IV) 3,00m (ático)
	<ul style="list-style-type: none">• Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.
- Sótanos:	* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.
<u>CONDICIONES DE USO:</u>	
* Condiciones generales:	* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6.
- Nº de viviendas:	44 viv.
Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "a.300.2/1"	10 viv.
* Unidad de Edificación "a.300.2/1"	34 vi
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	67 plz.
* Unidad de Edificación "a.300.2/3"	67 plz.

"a.300.2" (Cont.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.U.06 "Amillaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

"PARCELA a.300.3"

SUPERFICIE:

1.295 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

*** "Residencial de Edificación Abierta"**
(Uso característico: "Vivienda")

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

*** "Aprovechamiento edificatorio":**

- "Uso vivienda" ("a"): **3.876 m²(t)**
- "Usos garajes, trasteros": **3.885 m²(t)**
- Total: **7.761 m²(t)**

*** Regulación de la "forma de las construcciones":**

- "Perfil de edificación": **SS+IV+A**
- Altura de edificación: **16,00m (SS+IV)**
3,00m (ático)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.

- Sótanos:

- * Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.

CONDICIONES DE USO:

*** Condiciones generales:**

- * Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6.

- Nº de viviendas: **48 viv.**

. Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

- * Unidad de Edificación "a.300.3" **48 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: **48 plz.**

- * Unidad de Edificación "a.300.3/1" **48 plz.**

"a.300.3" (Cont.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.U.06 "Amillaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

"PARCELA a.300.4"

SUPERFICIE:

2.432,96 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

* **"Residencial de Edificación Abierta"**
(Uso característico: "Vivienda")

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"): **3.700 m²(t)**
- "Usos garajes, trasteros": **1.715,08 m²(t)**
- Total: **5.415,08m²(t)**

* Regulación de la "forma de las construcciones":

- "Perfil de edificación": **SS+IV+A**
- Altura de edificación: **16,00m (SS+IV)**
3,00m (ático)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.

- Sótanos:

- * Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos está unido a la parcela contigua a.500.1.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:

- * Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6.

- Nº de viviendas:

48 viv.

. Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

* Unidad de Edificación "a.300.4" **48 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

48 plz.

* Unidad de Edificación "a.300.4/1" **48 plz.**

"a.300.4" (Cont.)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.
- * La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.U.06 "Amillaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

CONDICIONES DE GESTION:

- * El acceso a la parcela a.500.1 será a través del sótano de esta parcela (a.300.4), para lo que se establecerán las servidumbres oportunas en el Proyecto de Compensación.

"PARCELA a.500.1"

SUPERFICIE:

1.483,77 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

* **"Residencial de Bajo Desarrollo"**
(Uso característico: "Vivienda")

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"):
- Total:

540 m²(t)

540 m²(t)

(Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Norma Particular, por ampliación o sustitución del Caserío Pagola Gain existente, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas).

* Unidades de Edificación.:

* La parcela podrá disponer un máximo de tres Unidades de Edificación constituidas cada una de ellas por un edificio unifamiliar.

* Regulación de la "forma de las construcciones":

- "Perfil de edificación":
- Altura de edificación:

S + SS+1P

7 m.

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.

- Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas. Cada Unidad de Edificación tendrá un garaje cerrado de 30 m² mínimo con acceso desde garaje comunitario.

"a.500.1" (Cont.)

CONDICIONES DE USO:

- | | | | |
|---|---|---------------|--|
| * | Condiciones generales: | * | Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6. |
| * | Condiciones particulares: | | |
| | - Nº de viviendas: | 3 viv. | |
| | - Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación. | * | Se podrá disponer un máximo de tres Unidades de Edificación constituidas cada una de ellas por un edificio unifamiliar. |
| | - Nº mínimo de plazas de aparcamiento: | 3 plz. | (Una por Unidad de Edificación) |

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- * A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.8." del presente Documento.
- * Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.U.06 "Amillaga".
- * La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

"PARCELA c.000"

SUPERFICIE:

802 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

* **"Terciario"**
(Titularidad privada)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- * "Aprovechamiento edificatorio": **1.200m²(t)** Destinados a uso terciario (hotel).
- * Regulación de la "forma de las construcciones":
 - "Perfil de edificación": SS+EP+III+BC.
 - "Altura de edificación": **14 m.** (Desde la rasante media del vial de acceso)

CONDICIONES DE USO:

- * "Uso característico": * **"Terciario"**
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: **7 plz.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

La concesión de licencia de primera utilización del edificio proyectado se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

Donostia-San Sebastián, Octubre de 2008

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

Documento "C. PLAN DE ETAPAS"

ÍNDICE:

Pág.:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN.....	2
2- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.....	2
3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES	3

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN

Tal y como se describe en la Memoria del presente proyecto, la ejecución de la urbanización abarca a la totalidad del ámbito del Plan Especial. Se plantea una unidad de ejecución resolverá los diferentes condicionados de uso y dominio del suelo, así como los deberes y obligaciones que de la ordenación resultan.

Su ejecución requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización y compensación, realizándose las obras en una sola etapa, tal y como se señala más adelante.

Dicha elección de sistema, de conformidad con el artº 56 del vigente Reglamento de Planeamiento, se realiza en atención a la garantía que ofrece la iniciativa privada para el total desarrollo del Área.

Corresponderá consiguientemente a la Junta de Compensación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a realizar en el ámbito, distribuyéndose sus costes entre los propietarios integrantes en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la compensación.

Se establece el desarrollo de la intervención en una única etapa, sin perjuicio de que en el marco del Proyecto de Urbanización se defina un desarrollo necesariamente pautado de las obras.

No se incluye, dentro de los costes de urbanización a financiar por los propietarios, la ejecución de las parcelas de equipamiento.

2. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

Se propone una única etapa de desarrollo del ámbito con un plazo global de ejecución de diez años para solicitar licencia de edificación a contar desde la definitiva aprobación de los proyectos de urbanización y compensación, que resulta de la consideración de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar.

A.- Trámites preparatorios

- Tramitación del Plan Especial.

Se prevé su definitiva aprobación (publicación) en Octubre de 2008

- Redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora

Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de un mes a contar desde la Aprobación Definitiva del presente P.E.R.I.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de dos meses a contar desde la Aprobación Definitiva del presente P.A.U.

- Redacción del Proyecto de Concertación

Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento en un plazo máximo de dos meses a contar a partir de la Aprobación definitiva del presente P.A.U.

Todo ello puede permitir que en el segundo trimestre del año 2009 den comienzo las obras de urbanización del ámbito.

B.- Urbanización

- Fase única. (El PAU podrá establecer mayor definición y fases de urbanización)

Se establece un plazo máximo de dos meses, a contar desde la última aprobación definitiva de los documentos precitados, para el comienzo de las obras de urbanización.

Para su total ejecución se establece un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la entrada en vigor del Plan Especial.

No se realiza previsión alguna en relación con la futura conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas, correspondiendo tal responsabilidad al Ayuntamiento.

C.- Edificación

- Fase única.

Se establece un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la última aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación, para la solicitud de licencias de edificación.

3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematar con posterioridad.

Donostia – San Sebastián, Octubre de 2008
ESTUDIO URGARI S.L.

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"

ÍNDICE:

Pág.:

1.	COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL AREA A.U.06. "AMILLAGA"	2
2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO	3
3.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS	3
4.	INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO.....	3

1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA"

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 3.250.000,00 de Euros el P.E.C. de la urbanización general.

Esta cantidad resulta del desglose que a continuación se describe en cumplimiento del artº 55.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

- Movimiento de tierras, explanación interior y estructuras	1.836.948,00 €
- Pavimentación y señalización	258.103,00 €
- Jardinería	10.647,00 €
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.....	51.094,00 €
- Red de alcantarillado.....	100.179,00 €
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado	126.747,00 €
- Red de distribución de gas.....	7.802,00 €
- Red telefónica y de telecomunicaciones.....	61.116,00 €
- Otros varios, desarrollo de planeam. y proy. e indemnizaciones	216.676,00 €
- Ascensores y pasarelas.....	580.687,00 €
- TOTAL	3.250.000,00€

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a Mayo de 2005. El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y será función tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

Por otro lado la inversión en materia de equipamientos y dotaciones ordenados en el área se evalúa en 100.000 Euros que serán responsabilidad del Ayuntamiento.

- Equipamiento Socio - cultural	(Ayuntamiento)
En Planta Baja de la Parcela a.300.2/1	100.000,00 €

Para la ejecución de dichas dotaciones no se requiere ningún tipo de inversión por parte de la Administración en concepto de obtención de suelo. Las cantidades evaluadas resultan meramente orientativas y se precisarán en función de la concreción en el tiempo de los objetivos planteados en esta materia.

Finalmente la inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, considerando unos costos unitarios medios, de 720 Euros/m²(t) de uso residencial y de 10.000 Euros por plaza de garaje, equivale a un total de 11.870.000 Euros.

$$(14.500 \times 720 = 10.440.000 \text{ €} / 143 \times 10.000 = 1.430.000 \text{ €})$$

El costo del desarrollo integral del área, considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de alrededor de 15.220.000,00 Euros (Quince millones doscientas veintemil.)

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO

Con carácter general se imputa a los aprovechamientos lucrativos los costes relativos a la urbanización general del área, equivalentes a los 3.250.000,00 Euros desglosados en el epígrafe precedente.

Asimismo, deberán cederse a favor de la Administración, obligatoria y gratuitamente, los terrenos que el presente documento destina con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, así como a reservas para servicios de interés público y social.

También en función del convenio suscrito entre particulares y Ayuntamiento se hará frente por parte de los primeros de la compensación económica establecida en este documento, cercana a los 1.000.000 Euros.

Todo ello se realizará de acuerdo con las determinaciones que resulten del Proyecto de Compensación a tramitar en desarrollo de los criterios del planeamiento vigente.

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS

Partiendo de los valores de mercado actualmente vigentes conocidos para el entorno del área, se puede estimar un valor uniforme medio para cada metro cuadrado de techo sobre rasante ordenado, independientemente de su uso, de 220€/m².

Siendo la superficie del sector 22.474m², el valor total estimado para los terrenos asciende consiguientemente a la cantidad aproximada de 4.944.280 Euros.

4. INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO

Las inversiones del sector privado serán la suma de la ejecución de la urbanización, la cantidad fijada en el convenio y la ejecución del 90% del Aprovechamiento, cantidad cercana a 21.076.820 Euros.

Calculando unos valores en venta de 150.254 Euros para las Viviendas Tasadas y en torno a 252.425 Euros para las Viviendas Libres la intervención urbanística prevista es viable.

El valor de los terrenos ordenados en el presente documento, junto con los medios económicos con que cuentan los promotores y la colaboración crediticia de Entidades Financieras, permitirán alcanzar el cumplimiento de las previsiones del presente P.E.R.I..

Todas las inversiones se irán realizando en el transcurso del tiempo, de acuerdo con la cadencia establecida en el Plan de Etapas del presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán ejecutar las obras de urbanización y de construcción de la edificación.

El presente estudio económico-financiero responde al documento tramitado y aprobado entre el 2005 y 2006.

El PAU incorporará entre sus determinaciones un estudio económico-financiero actualizado incluyendo las cargas externas derivadas de la estabilización de la ladera y acorde a los valores de venta y suelo actuales.

Donostia – San Sebastián, Octubre de 2008
ESTUDIO URGARI S.L.

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

Documento "E. ECIA"

Documento "F. PLANOS"

ÍNDICE:

Escala:

INFORMACIÓN

1	Situación del Área.....	1/5.000
2	<u>ESTADO ACTUAL DEL AREA</u>	
2.1	Topográfico y delimitación.....	1/2.000
2.2	Parcelario.....	1/1.000

PROYECTO

3	<u>ORDENACIÓN GENERAL. DEFINICIÓN GEOMETRICA</u>	
3.1	Ordenación General. Planta Superpuesta.....	1/1.000
3.2	Zonificación Pormenorizada.....	1/1.000
3.3	Definición Geométrica.....	1/1.000
3.4	Secciones Transversales 1.....	1/400
3.5	Secciones Transversales 2.....	1/400
3.6	Secciones Transversales 3.....	1/400
3.7	Secciones y Perfil Longitudinal del nuevo trazado viario.....	1/1.000 – 1/3.000
4	<u>INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</u>	
4.1	Red de abastecimiento de agua.....	1/1.000
4.2	Red de saneamiento.....	1/1.000
4.3	Red de drenaje.....	1/1.000
4.4	Red de suministro de energía eléctrica.....	1/1.000
4.5	Red de alumbrado Público.....	1/1.000
4.6	Red de telefonía.....	1/1.000
4.7	Red de suministro de gas.....	1/1.000
5	<u>CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN</u>	1/1.000
6	<u>CONDICIONES DE DOMINIO Y USO DEL SUELO</u>	1/1.000
7	<u>CONDICIONANTES AMBIENTALES</u>	1/1.000