



**TEXTO REFUNDIDO. APROBACIÓN DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL  
SECTOR 1 "ELIZBURU"**

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

**(Deba)**

Octubre 2008 Urria

**TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL  
SECTOR 1 "ELIZBURU"  
(Deba)**

Documento "A. MEMORIA"  
Documento "B. ORDENANZAS"  
Documento "C. PLAN DE ETAPAS"  
Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"  
Documento "E. PLANOS"

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)

Documento "A. MEMORIA"

**ÍNDICE:**

**Pág.:**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
1.1 Objeto y antecedentes del proyecto .....	3
1.2 Marco legislativo vigente .....	3
<b>2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL SECTOR 1.ELIZBURU .....</b>	<b>4</b>
2.1 Descripción del territorio .....	4
2.2 Características geotécnicas del "Sector 1. Elizburu" .....	4
2.3 Condiciones de la propiedad del suelo .....	5
2.4 Desarrollo urbano existente .....	5
2.4.1 Descripción general .....	5
2.4.2 Infraestructuras de comunicaciones existentes .....	5
2.4.2.1 Red viaria .....	5
2.4.3 Infraestructuras de servicios urbanos .....	6
2.4.3.1 Distribución de agua .....	6
2.4.3.2 Drenaje y saneamiento .....	6
2.4.3.3 Gas .....	6
2.4.3.4 Energía eléctrica .....	6
2.4.3.5 Telefonía .....	6
2.4.4 Patrimonio urbanístico de interés cultural existente .....	7
<b>3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. ....</b>	<b>8</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>10</b>
4.1 Descripción general de la ordenación .....	10
4.2 El programa de vivienda .....	10
4.3 La Red viaria, el aparcamiento y otros modos de transportes.....	11
4.4 El sistema de espacios libres .....	11
4.6 El sistema de equipamiento comunitario .....	12
4.7 Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.....	12
4.7.1 Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.....	12
4.7.2 Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios .....	12
4.7.3 Red de saneamiento .....	13
4.7.4 Drenaje .....	13
4.7.5 Red de energía eléctrica .....	14
4.7.6 Red de alumbrado público .....	14
4.7.7 Red de telecomunicaciones .....	15
4.7.8 Red de distribución de gas .....	15
<b>5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>16</b>
5.1 Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico .....	16
5.2 Condiciones generales de gestión y ejecución .....	16
5.3 Ejecución de la urbanización .....	16
5.4 Ejercicio de la facultad de edificar .....	16

**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**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El objetivo de este proyecto es definir la ordenación del Sector 1 "Elizburu" de la Revisión de NN.SS. de Deba, a través del correspondiente Plan Parcial.

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 Sector 1. Elizburu. 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 cabe destacar el nuevo vial de vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe e Itxasbegi.

El desarrollo edificatorio del Área para usos residenciales, se destinará aproximadamente en un 40% del número de viviendas resultante a régimen de Protección Pública, con una tipología que corresponderá con la de "edificación abierta"

Se persigue por otra parte facilitar la comunicación entre la alameda y el presente sector mediante la colocación de unos ascensores y pasarelas que den acceso a la zona más alta de la ladera.

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 Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las NN.SS. de Deba.

El objeto de la Modificación 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 m<sup>2</sup> de techo, ofertar viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.

En las viviendas tasadas el incremento es de 21,4% sobre el Plan Parcial y 15,7% sobre las NN.SS., al igual que en las viviendas libres.

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, volando sobre el muro en ménsula una zona del vial.

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.

El presente documento recoge las determinaciones del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las NN.SS. de Deba y de la documentación modificada del mismo, que básicamente complementa al primero en los siguientes aspectos:

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 140 a 170. Ésto 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 227 pasa a 278. 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.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria del 30/06/08 acuerda la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu", 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 Parcial, 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 Parcial 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 25.778m<sup>2</sup>, incorpora las determinaciones de la documentación modificada al expediente para su ratificación y publicación.

## 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Plan Parcial 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 SECTOR 1 "ELIZBURU"

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito objeto del presente Plan Parcial se corresponde con el sector 1 "Elizburu" delimitada en las "Revisión de las Normas Subsidiarias" de Deba referida al Sector 1 Elizburu y entorno, que presenta una superficie de 25.778 m<sup>2</sup>, 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 parte del casco urbano del municipio de Deba (parroquia, frontón y piscinas de Itsasbegi, ....); al oeste, con la calle Mogel y su polideportivo; al sur con la parte alta de la ladera de Arriola; y al este, con el barrio Itsasbegi y la zona de Amillaga.

El lugar está totalmente desocupado. Tan sólo se pueden destacar diversas txabolas.

Se puede destacar, en el extremo oeste de la parcela, junto al polideportivo de la calle Mogol, una regata que se dirige hacia la parte baja del casco urbano cruzando transversalmente el área, procedente de la zona superior de la ladera de Egja.

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 Sector 1 "Elizburu", se encuadra en la ladera noroeste de Arriola, de unas 2,5 Hectáreas con una pendiente media de unos 25-35° 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 longitud del vial.

Por otro lado en la parte inferior de la ladera, en la zona central de la parcela hacia el noroeste, se encuentra un antiguo acantilado resultado del hundimiento de la roca, cuyo lecho presenta existencia de grandes bolos de roca suelta que hace inestable cualquier asiento directo sobre ellos, haciendo necesaria (previo estudio geotécnico) la ejecución de medidas adicionales, un muro anclado que previsiblemente puede tener 150m de longitud con la complicación de tener que se compatible con la cimentación de los edificios de viviendas.

Así mismo, situado al norte de dicho acantilado, se encuentra una zona de deslizamiento en el cual se ejecutó un muro anclado.

### 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 25%, y un tamaño mínimo que llega hasta el 0,33%, para un total de 15 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:

12	DEBAURPI S.L.	1096,75 m2
14	DEBAURPI S.L.	530,62 m2
15	PROTEISA 2002 S.L.	2483,72 m2
16	ANTZIBAR S.A.	246,88 m2
19	PROTEISA 2002 S.L.	3951,1 m2
20	RESURRECCION ARAKISTAIN ALZIBAR	81,28 m2
21	PROTEISA 2002 S.L.	3226,6 m2
22	DEBAURPI S.L.	3494,52 m2
22,2	DEBAURPI S.L.	739,86 m2
23	DEBAURPI S.L.	943,8 m2
24	DEBAURPI S.L.	3300,07 m2
25	HEREDEROS IÑAKI IRIONDO	1408,74 m2
26	ETXEBERRIA	1441,73 m2
27	DEBAKO UDALA	767,37 m2
28	DEBAURPI S.L.	2064,96 m2

<b>TOTAL U.E.1 ELIZBURU</b>	<b>25778 m2</b>
-----------------------------	-----------------

### 2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

#### 2.4.1. Descripción general

Como ya ha sido señalado anteriormente, el ámbito constituye en este momento un vacío urbano entre los desarrollos existentes de la zona de Agirretxe y Itxasbegi, y de la zona de Amillaga, con cuyo trazado (también en fase de Planificación) se empalma.

El lugar está nulamente ocupado. Tan sólo se puede destacar un reducido número de txabolas diseminadas a lo ancho de la zona.

## 2.4.2. Infraestructuras de comunicaciones existentes

### 2.4.2.1. Red Viaria

El Área no dispone en su interior de estructura viaria alguna. El viario de la calle Mogel, con el que se debe empalmar en la zona oeste, se corta en el mismo límite de actuación a la altura del Polideportivo.

## 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 actualmente no existe ninguna acometida.

### 2.4.3.2. Drenaje y saneamiento

#### ▪ Drenaje

El drenaje natural de la ladera es hacia el casco urbano, a lo larga de toda la traza. Si bien parte de ella se recoge en la regata de Agirretxe, y otra parte se recoge en el barrio de Amillaga, mediante la regata del cementerio.

No existe ninguna infraestructura ni obra de drenaje dentro del área.

#### ▪ Saneamiento

No existe ninguna infraestructura ni obra de saneamiento dentro del área. Las redes de saneamiento existentes en el entorno, son las que mueren en la calle Mogel, y las que hay en todo el casco urbano, así como lo existente en la zona de Amillaga, para unirse al colector que va a la estación de bombeo de la plaza del kiosko, y de allí a la depuradora de Itziar.

### 2.4.3.3. Gas

No hay ninguna infraestructura de gas en toda la parcela. Existe una canalización de Naturgas que muere en la calle Mogol, con tubería de PE de diámetro de 110 mm, cuya última acometida es para el polideportivo; y, por otro lado, existe otra canalización en la parte baja del municipio, con tubería de PE de 90 mm de diámetro, que va paralela a la N-634, hacia Itziar y cruza la carretera para morir prácticamente bajo el paso del ferrocarril de Euskotren.

### 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 Amillaga. Esta línea llega por un lado hasta un transformador sito en Itxasbegi donde se transforma a baja tensión; y por otro lado va hasta un extremo de la calle

Mogol donde se sitúa un transformador que suministra a toda la zona, mientras que hacia la zona de Amillaga, la red pasa por las inmediaciones del caserío "Gure Izerdi" 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. Ambos servicios mueren en el extremo de la calle Mogol colindante a la parcela.

#### 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 TRAMITACIÓN

#### 1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.778m<sup>2</sup>

#### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Urbanizable

#### 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO

52viv/Ha (según artículos 52,53,72 y 73)

Aprovechamiento lucrativo	Uso pormenorizado	Techo Edificable m <sup>2</sup>	Índice	Techo homogeneizado
Plata semisótano	Garajes/trasteros	4.000	1	4.000
Plantas altas	Vivienda	11.200	1	11.200
Planta bajo cubierta	Vivienda	2.200	1	2.200
Total		17.400		17.400
Superficie computable m <sup>2</sup>				25.777
Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				0,67
Numero de viviendas estimado				134*
Viviendas protegidas 40%				54

\* En función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología, permitirá una variación del 10%

#### 4. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en 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.

#### 5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS

- Vial de conexión entre el polideportivo e Itxasbegi.
- Puente junto al polideportivo
- Escaleras mecánicas y ascensores a la alameda

#### 6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Residencial

- Tipología Edificio puente sobre vial. A concretar en Plan Parcial
- Alineaciones s/Plan Parcial
- Alturas Alero s/Plan Parcial s/17 metros
- Perfiles Edificación sobre viario PB + 4 + Ático, según ficha

## 7. REGIMEN URBANISTICO

Según Plan Parcial. Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros

Calificación pormenorizada  
Superficies m2

Viales y aparcamientos	3.000
Aceras y paseos peatonales	2.000
Espacios libres. Dom. Público uso público	3.250

## 8. GESTION URBANISTICA

Plan Parcial \*  
Proyecto Compensación  
Proyecto Urbanización

\*Incluirá un Estudio Geotécnico que justifique la tipología edificatoria final.

## 9. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- Convenio Urbanístico (Memoria de Ordenación)
- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Itxasbegi
- Generación de un estándar de 0,60plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1 plazas/vivienda en sótano
- Paseos peatonales cubiertos
- Resolución de accesibilidad desde Ifarkale a la nueva red (ascensores, pasarelas, escaleras...)
- Recuperación y puesta en valor de los caminos antiguos públicos y de Elizburu con Ifarkale.

#### 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 Plan Parcial.

Se estructura sobre la base de dos criterios fundamentales: por un lado la creación de un vial que, conectando el área urbana de Agirretxe con el futuro ámbito de Amillaga, venga a complementar la estructura viaria de Deba ampliando la malla existente; por otro la menor ocupación edificatoria posible de la ladera en su zona central dadas las condiciones topográficas y geotécnicas más desfavorables del terreno en el que se asienta, concentrando la edificación en ambos bordes del vial al que se aludía.

El conjunto responde en general a las características de un desarrollo residencial abierto, constituido por bloques lineales dispuestos a lo largo y uno de los lados del nuevo vial proyectado como conexión de ambas zonas.

Se desestima la solución de un vial en galería por entender problemática la solución de superponer los edificios y el vial con un problema claro de ejecución de la cimentación de los citados edificios en una zona geotécnicamente muy complicada (se trata de un antiguo acantilado con la presencia de suelos coluviales en forma de grandes desprendimientos rocosos y zonas deslizadas).

Al otro lado del vial y en toda su longitud, se dispone el espacio libre rotacional, uniendo esta zona con el casco urbano, de importante superficie y las parcelas destinadas a equipamiento socio-cultural y comercial, escolar y deportivo.

El citado espacio libre incluye en su ámbito la recuperación y puesta en valor de los caminos antiguos públicos y de Elizburu con Ifarkale.

La movilidad peatonal queda también adecuadamente resuelta en el proyecto, al lograrse la accesibilidad a todos los puntos del ámbito mediante itinerarios peatonales que disponen de características geométricas reglamentarias y dos ascensores con sus correspondientes pasarelas desde la Alameda hasta la nueva red.

El vial arranca desde la rasante +37,11 (conexión con Amillaga) y se entronca con la zona de Polideportivo a la +39,50. Geométricamente asciende con el 6% hasta la rasante +48,51 para volver a descender con el mismo porcentaje de pendiente. La razón de ésta pendiente es ajustar al máximo el vial a la ladera para minimizar los movimientos de tierras y poder salvar la zona del acantilado mediante una estructura.

##### 4.2. EL PROGRAMA DE VIVIENDA

Los cuatro edificios que se proyectan disponen de similares características entre sí. Quedan unidos dos a dos por un semisótano común con acceso desde el vial.

Manteniendo básicamente tanto la ordenación como el trazado viario de las NNSS. enlazando por un lado el ámbito de Amillaga y por otro Agirretxe, se propone la siguiente solución a la ordenación:

- Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción libre:

a.300.1, a.300.2 y a.300.4 con aprovechamiento de 8.400 m<sup>2</sup>(t) para un total de 102 viviendas.

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

a.300.3 con aprovechamiento de 5.000,00m<sup>2</sup>(t) para un total de 68 viviendas.

Resulta así un aprovechamiento de 13.400,00m<sup>2</sup>(t) para 170 viviendas de nueva ejecución.

Las parcelas residenciales calificadas suman una superficie total de 4.100 m<sup>2</sup> , es decir el 15,91 % del área.

#### **4.3. 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 430m de longitud que conecta el área del polideportivo, Agirretxe, y el futuro ámbito de Amillaga.

El vial asciende con una pendiente del 6% hasta la mitad de su recorrido aproximadamente y luego desciende con la misma pendiente, lográndose así mantener los porcentajes reglamentarios para la movilidad peatonal en los accesos a todos los puntos del ámbito.

El proyecto resuelve asimismo el aparcamiento en el ámbito, ordenando para ello la distribución de alrededor de 108 plazas (0,60 plaza/vivienda) en superficie situadas en los márgenes de los viales, tanto en batería como en línea.

Asimismo, se prevé la ejecución de las 170 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 278 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 las 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 dos ascensores y sus pasarelas correspondientes que permite resolver la accesibilidad peatonal entre la parte baja de la ladera y la parte más alta del nuevo vial.

#### **4.4. 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 los Planes Parciales.

Éstos se corresponden con el parque situado al noreste del sector 584,08m<sup>2</sup> de superficie y el espacio libre central de 3.813,82m<sup>2</sup> de superficie.

Resulta así una superficie total de espacios libres de 4.397,90m<sup>2</sup>, equivalente a un 17,06 % de la superficie de área.

Todo ello sin incluir los 6.892,88m<sup>2</sup> 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 43,8% 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.

#### 4.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En continuidad con el pequeño parque situado al noreste del ámbito y entre zonas destinadas a espacios libres, se disponen las tres parcelas de equipamiento comunitario destinadas concretamente a las dotaciones socio-cultural/comercial, deportivo y escolar, con superficies de 1.074,23m<sup>2</sup>, 2.278,87m<sup>2</sup> y 1.842,65m<sup>2</sup> respectivamente, con 900m<sup>2</sup>(t) para la primera.

#### 4.6. 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.

##### 4.6.1. Acondicionamiento del terreno, Obras de fábrica y Urbanización superficial

La geometría de la ladera y las características estructurales geotécnicas de la roca, especialmente, unida a la conexión viaria en el extremo occidental con la calle Mogel y al vial superior del Planeamiento del Sector de Amillaga, en el extremo oriental, así como los condicionantes derivados de la normativa de accesibilidad, obligan a un trazado y 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, obligan a estabilizar los taludes de excavación resultantes.

Pueden preverse excavaciones de hasta 35.000 m<sup>3</sup> y rellenos con volúmenes de 15.000 m<sup>3</sup>.

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, caños, muros de escollera, obras de paso, etc.

##### 4.6.2. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios

Actualmente no hay ninguna tubería existente. La red de distribución de agua se proyecta con tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Conecta con la red existente en un punto, con el objeto de mallar y dar continuidad la red a lo largo de toda la traza proyectada. El punto

de conexión con la red existente, es el extremo de la calle Mogel, hasta donde llega la red existente desde 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.

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.

#### 4.6.3. Red de saneamiento

La única conexión con la red de saneamiento municipal dentro del área, se sitúa en el extremo oriental del calle Mogel, donde la red se corta. Por otro lado, en el extremo inferior de la zona de Amillaga, en la actual 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 estación de bombeo de la plaza del kiosko sita en la parte inferior contigua a la zona de la playa del municipio, y de allí a la depuradora.

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.

#### 4.6.4. 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. La única red disponible en las inmediaciones del área, es la que se encuentra en la calle Mogel, que probablemente tenga una limitación de capacidad. Por lo que se propone encauzar la aguas de lluvia, procedente de la misma urbanización y viales, llevando la mitad más occidental (desde el punto alto de la traza), vertiéndola en la actual regata de Agirretxe, tal y como está encauzada la cuenca sobre la que se asienta ese tramo; mientras que la otra mitad se llevaría hacia Amillaga, uniéndola con la red a planificar en dicha zona, que a su vez se empalmaría bien en Itxasbegi o bien en la parte baja de Amillaga sobre la misma 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. La parte más oriental del área, como ya se ha comentado, se prevé encauzar mediante una obra de drenaje (cunetas, canal abierto, ....) por detrás de la urbanización, hacia la regata de Agirretxe; mientras que el resto de la ladera, tal y como lo pide la topografía existente, se llevará hacia la regata de Amillaga, incluyendo la regata del Camposanto que queda cortado por la excavación para la urbanización. El caudal derivado hacia ésta, una vez ejecutada la urbanización podría ser de unos 4 m<sup>3</sup>/sg para un período de retorno de 25 años y de unos 6 m<sup>3</sup>/sg para 500 años.

#### 4.6.5. 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.

#### 4.6.6. 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.

#### 4.6.7. 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.

#### 4.6.8. 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 PLAN PARCIAL**

### **5.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El Sector 1. Elizburu forma parte del suelo urbanizable clasificado en las NN.SS. de Deba.

El aprovechamiento edificatorio zonal normativo sobre rasante ordenado equivale a 13.400 m<sup>2</sup>(t), como ya se ha señalado con anterioridad, que se desglosa en 5.000 m<sup>2</sup>(t) residenciales "a.300" de Vivienda Tasada, y 8.400m<sup>2</sup>(t) residenciales "a.300" de Vivienda Libre.

De acuerdo con cuanto antecede, los aprovechamientos lucrativos asignados a las parcelas resultantes en desarrollo del presente Plan Parcial 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 Plan Parcial se delimita una única unidad de ejecución que se corresponde con la totalidad del área objeto del documento, y que se denomina unidad de ejecución "U.E. Elizburu".

El desarrollo de la misma 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 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. Elizburu" 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 los ascensores de conexión peatonal desde la alameda. 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.

### **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.

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 Reguladoras 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.....	3
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada .....	4
3. Cuadro de Dotaciones .....	5
4. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las parcelas de usos lucrativos .....	6

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PROPUESTA</u>	<u>NN.SS.</u>
SUPERFICIE DEL AMBITO "ELIZBURU"	25.778,00_m <sup>2</sup>	25.778 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO ORDENADO</b>		
Total AMBITO "ELIZBURU"	13.400 m <sup>2</sup> (t)	13.400 m <sup>2</sup> (t)
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
<b>"Uso residencial":</b>		
- Aprovechamiento de "uso vivienda tasada:	5.000m <sup>2</sup> (t)	- m <sup>2</sup> (t)
- Aprovechamiento de "uso vivienda" promoción libre:	8.400 m <sup>2</sup> (t)	- m <sup>2</sup> (t)
- Total Aprovechamiento:	13.400 m <sup>2</sup> (t)	13.400 m <sup>2</sup> (t)
- Nº de viviendas protegidas (40%):	68 viv.	54 viv.
- Nº máximo de viviendas promoción libre:	102 viv.	80 viv.
- Total Nº de viviendas:	170 viv.	134 viv.

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

<b>ZONAS DE USO PORMENORIZADO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>% ÁREA</b>
	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
<b>a.300 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta</b>		
a.300.1	830,00	
a.300.2	910,00	
a.300.3	1.450,00	
a.300.4	910,00	
<b>total a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>	<b>4.100,00</b>	<b>15,91%</b>
<b>f.110. ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.L.)</b>		
f.110.1	3.813,82	
f.110.2	584,08	
<b>TOTAL f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>	<b>4.397,90</b>	<b>17,06%</b>
<b>g.000. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (s.g./s.L.)</b>		
g.000.1	1.074,23	
g.000.2	2.278,87	
g.000.3	1.842,65	
<b>Total g.000 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>5.195,75</b>	<b>20,16%</b>
<b>f.120. ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L.)</b>		
f.120.1	1.146,84	
f.120.2	5.746,04	
<b>TOTAL f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES</b>	<b>6.892,88</b>	<b>26,74%</b>
<b>e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS</b>		
e.120	3.410,22	
<b>TOTAL e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS</b>	<b>3.410,22</b>	<b>13,23%</b>
<b>e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES</b>		
e.130	1.781,25	
<b>TOTAL e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES</b>	<b>1.781,25</b>	<b>6,91%</b>
<b>Total SECTOR 1. ELIZBURU</b>	<b>25.778,00</b>	<b>100,00%</b>

3. DOTACIONES

<b>DOTACIONES</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>ESTANDARES</b>	
	<b>Plan Parcial</b>	<b>Plan Parcial</b>	<b>Reglamento. Planeamiento.</b>
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b> f.110 Espacios Libres Urbanos	<b>4.397,90</b>	25,87	18 m <sup>2</sup> /viv.
<b>SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>			
<b>SOCIO-CULTURAL/COMERCIAL</b> "Parcela g.000.3" Total Socio Cultural/Comercial	900 <b>900</b>	5,29	2 m <sup>2</sup> (t) /viv.
<b>CENTROS DEPORTIVOS</b> "Parcela g.000.2" Total Centros Deportivos	2278,87 <b>2278,87</b>	13,41	0 m <sup>2</sup> /viv.
<b>CENTROS ESCOLARES</b> "Parcela g.000.1" Total Centros Escolares	1842,65 <b>1.842,65</b>	10,84	10 m <sup>2</sup> /viv.
<b>APARCAMIENTOS Y GARAJES</b>			
<b>GARAJES DE "USO PRIVADO"</b> "Parcela a.300.1" "Parcela a.300.2" "Parcela a.300.3" "Parcela a.300.4" Total garajes de "uso privado"	34 34 68 34 <b>170</b>		
<b>APARCAM. / GARAJES "USO PÚBLICO"</b> Aparcamiento en vías públicas Total aparcam. / garajes de "uso público"	108 <b>108</b>		
<b>TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES</b>	<b>278</b>	1,64	1,6

4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE  m <sup>2</sup> (p)	APROVECHAMIENTOS			
			Vivienda		Garajes y anejos	Total
			n <sup>o</sup>	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo m <sup>2</sup> (t)
a.300.1	Libre	830,00	34	2.800	805	3.605
a.300.2	Libre	910,00	34	2.800	885	3.685
a.300.3	TASADAS	1.450,00	68	5.000	1.425	6.425
a.300.4	Libre	910,00	34	2.800	885	3.685

<b>TOTAL</b>		<b>4.100,00</b>	<b>170,00</b>	<b>13.400,00</b>	<b>4.000,00</b>	<b>17.400,00</b>
--------------	--	-----------------	---------------	------------------	-----------------	------------------

**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 una pendiente máxima no superior al 6%, lo que viene a cumplir 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, no superando por tanto la pendiente límite -6 %- fijada por la normativa vigente, 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 3 (tres) 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

UDALBATZAR-ELIZBURU

CONVENIO



DEBA

HIRIKO UDALA  
(Gipuzkoa)

En Deba, a 22 de marzo 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: PROPIETARIOS-PROMOTORES DE 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<sup>o</sup> 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 adquirente-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, actúa como adquirente-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), 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 siguiente:

ELVIRA ETXEBERRIA CHURRUCA, con DNI 15.081.856-C y con domicilio en la calle Ifar kalea 15-3<sup>o</sup> iz de Deba, y Dña. LUCÍA ETXEBERRIA CHURRUCA, con DNI 15.082.037-V y domicilio en Avda. Jaizkibel, nº 3-bajo dcha. de Lezo, actúan, en su propio nombre y en el de sus



hermanos (José M<sup>º</sup> y José Luis Etxeberria Churruga) como adquirientes-propietarios 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.

**PARCELARIO PROVISIONAL**

Nº PARCELA	PROPIETARIO	PROPIETARIO	SUPERFICIE m2	%	IMPORTE
12	JAVIER AIZPURUA	PATXI GASTAMINZA	1.096,75	4,25	1.063.690
14	ARANTXA KOROSTOLA	PATXI GASTAMINZA	530,62	2,05	514.625
15	EGAÑA OLAIZOLA	PROTEISA 2002, S.L.	2.483,72	9,64	2.408.853
16	ESKOS	ESKOS	246,88	0,96	239.438
19	MANUEL ESNAOLA	PROTEISA 2002, S.L.	3.951,10	15,33	3.832.001
20	R. ARAKISTAIN ALZIBAR	R. ARAKISTAIN ALZIBAR	81,28	0,32	78.830
21	COMUNIDAD ITSAS-BEGIRA	PROTEISA 2002, S.L.	3.227,02	12,52	3.129.747
22	INMACULADA BONETA PIEDRA	PATXI GASTAMINZA	4.149,09	16,10	4.024.023
23	HNAS. BEITIA BARRUTIA	PATXI GASTAMINZA	924,13	3,59	896.274
24	EMILIO BASURTO	PATXI GASTAMINZA	3.403,22	13,20	3.300.636
25	HROS. IÑAKI IRIONDO	HROS. IÑAKI IRIONDO	1.399,85	5,43	1.357.654
26	JOSE MARI ETXEBERRIA	JOSE MARI ETXEBERRIA	1.456,29	5,65	1.412.393
27	DEBAKO UDALA	DEBAKO UDALA	767,37	2,98	744.239
28	INMACULADA BONETA PIEDRA	PATXI GASTAMINZA	2.059,68	7,99	1.997.595
			<b>25.777,00</b>	<b>100,00</b>	<b>25.000.000</b>



*[Handwritten signatures and notes on the left margin, including a signature that appears to be 'José Luis Etxeberria']*

**RESUMEN**

PROPIETARIO	SUPERFICIE m2	%	IMPORTE
PATXI GASTAMINZA	12.163,49	47,19	11.796.844
PROTEISA 2002, S.L.	9.661,84	37,48	9.370.602
ESKOS	246,88	0,96	239.438
HEREDEROS IÑAKI IRIONDO	1.399,85	5,43	1.357.654
JOSE MARI ETXEBERRIA	1.456,29	5,65	1.412.393
DEBAKO UDALA (imputar el pago al resto)	767,37	2,98	744.239
R. ARAKISTAIN ALZIBAR	81,28	0,32	78.830
<b>25.777,00</b>		<b>100,00</b>	<b>25.000.000</b>

**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<sup>º</sup> Sert, nº 10 bajo, en representación de **PROTEISA 2002, SL.**

**JUAN BAUTISTA PICABEA BALEZTENA**, domicilio en Urbanización Jaizkibel de Hondarribia, actúa como adquirente-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), y en su condición de Administrador de la sociedad **DEBAURPI S.L.** como propietarios y titulares de los derechos que se recogen en el cuadro siguiente:



**ELVIRA ETXEBERRIA CHURRUC**A y Dña. **LUCÍA ETXEBERRIA CHURRUC**A, actúan, en su propio nombre y en el de sus hermanos (José M<sup>º</sup> y José Luis Etxeberria Churruca) como adquirentes-propietarios 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.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad para firmar el presente contrato-convenio, en especial los promotores-propietarios, 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 Sector "ELIZBURU" con una superficie de 24.891 m<sup>2</sup>, con clasificación de suelo urbanizable y calificación residencial.

Según la ficha del documento aprobado inicialmente, dicha Área tiene asignada un aprovechamiento de 110 viviendas, 44 de las cuales lo serán como viviendas tasadas municipales o viviendas de protección municipal (VPM) y las otras 66 en régimen de vivienda libre, con un aprovechamiento total de 11.000 m<sup>2</sup> de techo residencial.

- 3º.- Que el Ayuntamiento de Deba, dentro de su política de ofertar un amplio programa de vivienda de protección municipal al objeto de facilitar el acceso de los ciudadanos a este bien básico, ha delimitado, colindante al Sector "ELIZBURU", el Ámbito de suelo urbano denominado AU "06 AMILLAGA", con un techo de 14.270 m<sup>2</sup> de uso residencial y un programa de 130 viviendas, de las cuales el 20% lo son de viviendas tasadas o viviendas de protección municipal.

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 si bien no hace peligrar su viabilidad sin embargo incide de forma importante 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 de la cantidad de 1.000.000 € (un millón de euros) en concepto de colaboración en el costeamiento de las cargas del Sector ELIZBURU.

De otro lado quiere el Ayuntamiento garantizar la rápida puesta en el mercado del programa residencial previsto para el Sector "ELIZBURU" al objeto de satisfacer la demanda, tanto de vivienda libre, como de vivienda sometida a precio tasado (viviendas de protección municipal) accesible a la generalidad de la población.



*[Handwritten signatures and stamps]*  
Luisi C. [illegible]

- 4º.- Que si bien el Sector "ELIZBURU" tiene en la ficha aprobada inicialmente una superficie de 24.891 m<sup>2</sup>, se va a corregir en la aprobación provisional su delimitación pasando a 25.777,81 m<sup>2</sup>. Además, se ha considerado conveniente incrementar el nº de viviendas pasando de 110 a 134 y manteniendo el porcentaje de vivienda libre (60%) y de vivienda de protección municipal (40%) lo que implica corregir el techo de uso residencial hasta 13.400 m<sup>2</sup>.
- 5º.- Que los comparecientes, son dueños del porcentaje (%) de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector "ELIZBURU" según el siguiente detalle que se recoge en el cuadro de **PARCELARIO PROVISIONAL**, antes incorporado a este convenio.



*(\*) la relación de propietarios es orientativa y queda a expensas de las oportunas acreditaciones que resulten, de igual modo los m<sup>2</sup> 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 Sector "ELIZBURU" con el aprovechamiento y clasificación reseñados en el Antecedente 4º, y una superficie de 25.778,81 m<sup>2</sup> con la precisión que el 40% de viviendas de protección municipal lo serán en régimen de viviendas tasadas municipales sometidas a precio máximo.
- b) El precio máximo de la vivienda y garaje, con su anejo, será de 150.253 €/"vivienda tipo" de 100 m<sup>2</sup> 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 además 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...) 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 y residencia efectiva en el municipio).

f) La previsión recogida en la ficha urbanística de Revisión de Normas que impone se de una resolución a la accesibilidad desde la zona y cota baja de la Alameda (Calle Ifar kale) a la parte superior de la red definida en ELIZBURU, determina la ejecución por los promotores-propietarios de dos elementos mecánicos (ascensores) para salvar el desnivel entre la Calle Ifar kale y la parte alta en ELIZBURU, lo que implica un gasto del orden de 1.205.000 euros más IVA.

Tras realizar un diseño que comunique mediante 2 ascensores, la calle Ifarkale con "Elizburu", distintos proveedores (Orona y Urbycolan) y adjuntan su mejor presupuesto .

Los datos más significativos de dicha oferta son:

- Ascensor parte baja (alt. 20 mts. - pasarela 20 mts) - 435.000,- € + I.V.A.
- Ascensor parte alta (alt. 20 mts. - pasarela 40 mts.) - 530.000,- € - I.V.A.
- Obras complementarias - 120.000,- € + I.V.A.

TOTAL IMPORTE DE COMPRA 1.085.000,- € + I.V.A.

Para compensar esta carga, la Unidad necesita un incremento de 12 viviendas libres y 8 viviendas tasadas o de protección municipal, con su correspondiente superficie, sabiendo que el 10% de este incremento corresponde al Ayuntamiento y que habrá que aumentar esta obra con la realización de una tercera rampa que comunique directamente con Itxas-Begi (plano adjunto).

La Unidad de Ejecución de "Elizburu" asumirá la construcción de 2 ascensores panorámicos y 3 pasarelas peatonales para comunicar la calle Ifarkale con la comunidad "Elizburu" y con las casas de Itxas Begi a cambio de que en esta Unidad de Actuación exista un incremento de 12 viviendas libres y 8 viviendas tasadas municipales con sus respectivos incrementos de metros cuadrados.

Obras complementarias a realizar por los promotores privados: Urbanización colindante a los ascensores, Conexión con parcela de Itsabegi, Excavación general, Muros de contención y Cimentaciones especiales y soluciones especiales de contención.

La valoración de estos elementos adicionales asciende a la cantidad de 120.000,00.-€ (IVA no incluido).

Los propietarios-promotores de ELIZBURU asumirán la resolución de la accesibilidad como se ha expuesto. Incluido el nudo de enlace con la calle Itsabegi.

De igual modo, se debe adicionar la calidad del proyecto de ejecución de ascensores definido que habrá de superar el estándar exigible (ascensores de agirretxe de reciente instalación en la localidad) para dar el adecuado cumplimiento a la resolución de la accesibilidad proyectada, (instalación de ascensores panorámicos en consonancia con el entorno emblemático en que se emplazan). Y ello sobre la base del incremento de número de viviendas planteadas *ab initio* y las finalmente resultantes.



Resultado de lo anterior por el ajuste de la unidad de actuación y por el incremento de cargas recogido en este documento los **PARAMETROS DE LA NUEVA FICHA, SIEMPRE QUE SE PROCEDA CONFORME AL PUNTO 4º, SON:**

SUPERFICIE:	25.777,81 m <sup>2</sup>
TECHO EDIFICABLE:	13.400 m <sup>2</sup> /t de uso residencial.
Nº VIVIENDAS:	134
60% LIBRE:	80
40% TASADA:	54
DOTACIÓN COMERCIAL:	270 m <sup>2</sup> aprox.

Como consecuencia de lo establecido en esta letra f) (aprovechamiento que supera la previsión, reconocimiento de los propietarios del sector de que han de dar resolución de dicha accesibilidad, previsión de la aprobación inicial para que el sector resuelva dicha accesibilidad), el diferencial mínimo de **540.910,89 euros** habrá de abonarse a favor del Ayuntamiento una vez alcanzada la revisión de Normas de Deba la aprobación definitiva. De este importe, ciento cincuenta mil (150.000) euros habrán de ser abonados a la administración municipal a la firma de este Convenio. Y el resto trescientos noventa mil novecientos diez con ochenta y nueve (**390.910,89 euros**), con la aprobación definitiva.

El ayuntamiento no contribuirá en modo alguno a la financiación de dicha accesibilidad.

**SEGUNDA.-** 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 comparecientes aceptan expresamente las condiciones de aprovechamiento y régimen urbanístico previsto para el Sector "ELIZBURU", 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 Plan Parcial del Sector "ELIZBURU" en el plazo de 3 meses desde que se apruebe el presente Convenio.
- b).- Formular los Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de 2 meses desde la aprobación provisional del Plan Parcial, y el Proyecto de Compensación en el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del mismo.
- c).- El Plan de Etapas del Plan Parcial recogerá que la edificación y urbanización del Sector "ELIZBURU" deberá finalizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- d).- Si los propietarios 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.

**CUARTA.-** El Ayuntamiento en virtud de Convenio con los propietarios del AU "06 AMILLAGA" recibirá de esta AU la cantidad de 1.000.000 € (un millón de euros) actualizables con el IPC hasta la fecha de su pago por los propietarios de AU "06 AMILLAGA" a la urbanización del Sector. La citada cantidad se irá abonando contra certificación acreditativa de la ejecución de las obras de urbanización del Sector "ELIZBURU", sin que cada pago pueda superar el 30% del importe de la certificación.

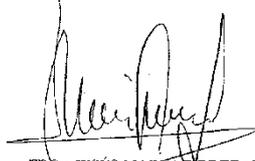
**QUINTA.-** Los propietarios se obligan a transmitir y subrogar en las obligaciones derivadas del presente Convenio a los eventuales adquirentes de terrenos en el Sector "ELIZBURU".



*[Handwritten signatures and notes on the left margin, including the name 'Juan Carlos Górriz']*

*[Handwritten mark or signature on the right margin]*





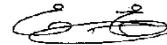
FDO.: JESÚS MARTA CIRREZABALA  
POR EL AYUNTAMIENTO DE DEBA



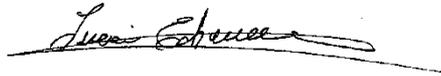
FDO.: GORKA ARANEGI  
POR PROTEISA 2002, SL



FDO.: JUAN BAUTISTA PICABEA BALEZTENA  
POR DEBAURPI, SL



ELVIRA ETXEBERRIA CHURRUGA



LUCÍA ETXEBERRIA CHURRUGA



DOY FE. EL SECREATARIO.-  
ALFONSO SANZ ARAUJO

Convenio Elizburu. Consta de 10 folios. Fecha 22 de marzo de 2005.

20

**ANEJO "IV"**  
**INFORME GEOTÉCNICO**

El Sector 1 "Elizburu", se encuadra en la ladera noroeste de Arriola, de unas 2,5 Hectáreas con una pendiente media de unos 25-35º 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 30º y 60º; 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 longitud del vial.

Por otro lado en la parte inferior de la ladera, en la zona central de la parcela hacia el noroeste, se encuentra un antiguo acantilado resultado del hundimiento de la roca, cuyo lecho presenta existencia de grandes bolos de roca suelta que hace inestable cualquier asiento directo sobre ellos, haciendo necesaria (previo estudio geotécnico) la ejecución de medidas adicionales, como un muro anclado que previsiblemente puede tener 150m de longitud, de complicada ejecución, o un viaducto con la complicación de tener que ser compatible con la cimentación de los edificios de viviendas.

Así mismo, situado al norte de dicho acantilado, se encuentra una zona de deslizamiento en el cual se ejecutó un muro anclado.

La disposición tipológica elegida por el Plan Parcial de configurar un vial a media 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. La propuesta de realizar un edificio puente implicaría la necesidad de cimentar los edificios sobre la coronación de un muro o escollera, algunos casos anclado, solución esta prácticamente inviable.

Donostia – San Sebastian, Octubre de 2008

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

## ANEJO "V"

### ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "ELIZBURU " Y RESPUESTA A LAS ALEGACIONES

26. Aeg. 2005- 7:41 DEBAKO UDALA FAX: 943192894 Nº1423 P. 2

①

ICIAR LECEA SALEGUI CON D.N.I. 15321969 J con domicilio en  
Iturkale nº 22 de Deba como mejor proceda dice:

Que con fecha 29 de Abril de 2002 su difunto marido IÑAKI IRIONDO  
MENDIZÁBAL, presentó escrito respecto a su terreno indicando la  
posibilidad de construir un garaje en condiciones adaptadas al Plan Parcial  
correspondiente.

Posteriormente los redactores hicieron un estudio que nos fue remitido con  
tres alternativas con estudios de viabilidad.

En el Boletín Oficial de Guipúzcoa número 134 de 15/07/2005 aparece la  
exposición pública de la aprobación del plan parcial de "Elizburu".

Revisado dicho expediente no aparece ninguna de las alternativas expuestas  
anteriormente por lo que:

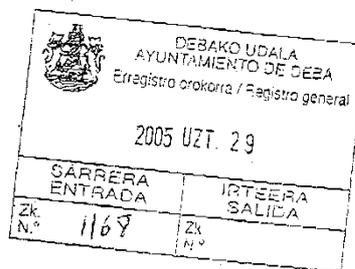
RUEGO AL EQUIPO REDACTOR Y A ESTE AYUNTAMIENTO  
QUE:

Se digne a tener por recibido el presente escrito y que tome las acciones  
oportunas para incluir una de las alternativas anteriormente expuestas o que  
tengan a bien iniciar conversaciones para estudiar la indemnización  
correspondiente que pudiera ser justiprecio de la pérdida de valor de  
nuestros terrenos.

En DEBA a 28/07/2005

Ilmo. Sr. Alcalde de la villa de Deba

*Iciar Lecea*



AYUNTAMIENTO DE DEBA  
Portu kalea, nº 1  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde

Deba, a 30 de Julio de 2005.



D. Jesús M<sup>a</sup> Larrañaga Retolaza, con DNI nº 15338379W, mayor de edad, propietario del piso en Itsasbegi kalea nº 8 - piso 7º - E, 20820 DEBA, con relación a la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del plan parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formuló las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que entiendo que según se expone en el punto 2.2 de la memoria de dicho Plan ya se indica que dicha ladera presenta una estructura interna desfavorable.
2. Que el 29-11-2002, el Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco Sr. Madrazo, comunicaba la anulación del Convenio para la posible construcción de viviendas protegidas, porque técnica y legalmente no eran viables tales viviendas en dicha zona.
3. Que se proyecta la construcción de 134 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 24 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y se estimen las mismas.

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

Fdo. Jesús M Larrañaga

2005 UPPA 0201

AYUNTAMIENTO DE DEBA  
Portu kalea, nº 1  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde



Deba, a 1 de agosto de 2005.

D. María Jesús Askasibar, con DNI nº 15336753 -P, mayor de edad, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 8 - 5E, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1-Objeto y antecedentes del Proyecto que, con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itxasbegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvarán los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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



Firmado : María Jesús Askasibar

AYUNTAMIENTO DE DEBA  
Portu kalea, nº 1  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde

 <p>DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Erregistro orokorra / Registro general</p>	
2005 ABU. 02	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º <i>1191</i>	Zk. N.º

Deba, a 1 de agosto de 2005.

D. Alberto Gordoia Askasibar, con DNI nº 75457014-E, mayor de edad, domiciliado en Itxasbegi kalea nº 8 - 5E, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentifiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del. los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itxasbegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

**SOLICITA**

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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



Firmado : Alberto Gordo Askasibar

2005 ABU. 02

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 ABU. 02	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1192	Zk. N.º

Deba, a 1 de agosto de 2005.

D. José Ramón Mujika, con DNI nº 15335498-H, mayor de edad, domiciliado en Itxasbegi kalea nº 8 - 5E, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itxasbegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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

Firmado: José Ramón Mujika

2005 UPPA 0001

**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 ABU. 0 2	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1189	Zk. N.º

Deba, a 1 de agosto de 2005.

D. Alberto Gordoia Askasibar, con DNI: nº 72457014-F, como Presidente de la Asociación de Vecinos Itxasbegira de Deba, domiciliada a efectos de notificaciones en Itsasbegi kalea, nº 8 - 5º E, como mejor proceda en derecho, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes.

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1.1. Objeto y antecedentes del Proyecto que, *con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba*, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada, en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como

ASOCIACIÓN DE VECINOS ITXASBEGIRA  
Inscrita en el Registro de Asociaciones nº RPG/1053  
CIF nº G20379608

los desprendimientos que pudieran acontecer. Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur de los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de ahora, desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvarán los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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

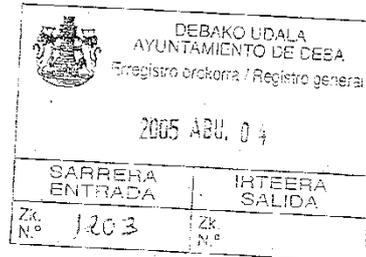
  
El Presidente  
A. Gordoia

ASOCIACIÓN DE VECINOS ITXASBEGIRA  
Inscrita en el Registro de Asociaciones nº RPG/1053  
CIF nº G20379608

AYUNTAMIENTO DE DEBA  
Portu kalea, nº 1  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcaide

Deba, a 3 de agosto de 2005.



D. Habib Najib Domit, con DNI nº 15966071 -T, mayor de edad, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 8 - 6 E, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, *con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba*, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itxasbegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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



Firmado : Habib Najib Domit

4903 0773 0001

**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 ABU. 04	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1204	Zk. N.º

Deba, a 3 de agosto de 2005.

Dña Elena García De La Yedra Esparza, con DNI nº 72409656 -K, mayor de edad, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 8 - 6 E, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

**ALEGACIONES**

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo-III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itxasbegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itxasbegi kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itxasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itxasbegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itxasbegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo viai.

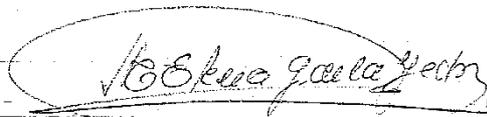
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto y coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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



Firmado : Elena García De La Yedra Esparza

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 ABU. 01	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk. N.º 1173	Zk. N.º

Deba, a 1 de Agosto de 2005.

Dña. Karmele Arbelaitz Etxebeste, con DNI nº 15.923.536-S, mayor de edad, domiciliada en Itsasbegi kalea nº 6 - 4º A, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes,

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, *con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba*, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itsabegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona más peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itsabegira kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itsabegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itsabegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itsabegi Kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y más pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvarán los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto visual, mayor seguridad y menor coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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

Firmado : Karmele Arbelaiz

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 ABU. 01	
SAHARRERA ENTRADA	IRTEERRA SALIDA
Zk. N.º	Zk. N.º

Deba, a 30 de Julio de 2005.

D. Javier Castro Montoya, con DNI nº 15902884-V., mayor de edad, domiciliado en Itzabegi kalea nº 6 - 4º A, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que *con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba*, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itzabegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itsabegira kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

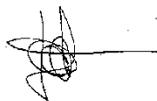
5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itsabegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itsabegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itsabegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.
6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto visual, mayor seguridad y menor coste.

Y por todo lo expuesto,

#### SOLICITA

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

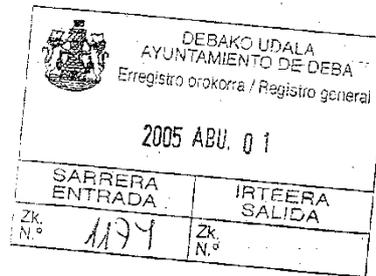
Sin otro particular, por ser justicia que desea obtener, reciba un atento saludo.



Firmado : Javier Castro

**AYUNTAMIENTO DE DEBA**  
**Portu kalea, nº 1**  
**20820 DEBA**

A la atención del Sr. Alcalde



Deba, a 1 de Agosto de 2005.

Dña. Amaia Castro Arbelatiz, con DNI nº 44.342.564-J, mayor de edad, domiciliada en Itsasbegi kalea nº 6 - 4º A, 20820 DEBA, en relación con la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 134, de 15 de julio de 2005 de la aprobación inicial y exposición pública del Plan Parcial del sector 1 Elizburu de las NN.SS. de Deba, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho formula las siguientes:

#### ALEGACIONES

1. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita, en el apartado 1,1 Objeto y antecedentes del Proyecto que, con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, cuando en realidad la sesión plenaria del Ayuntamiento de Deba se celebró el día 9 de febrero de 2005.
2. Que en el texto del citado Plan Parcial, elaborado por el arquitecto Sr. Patxi Gastaminza se cita la existencia de un convenio urbanístico, anejo III, cuya copia se adjunta al Plan Parcial, fechado el día 9 de febrero de 2005, sin firmas ni registro de salida del Ayuntamiento que lo autentiquen. Dicho convenio urbanístico, supuestamente realizado en la misma fecha que la de celebración del pleno municipal arriba citado, es apócrifo y fue realizado hacia mediados de marzo según los datos públicos reflejados en la prensa local.
3. Que se proyecta la construcción de 140 viviendas y sin embargo en el aprovechamiento lucrativo de la ficha de la ordenación de la zona aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 9 de febrero de 2005 se indica que deben ser el 110, sin que se justifique debidamente la ampliación de las 30 viviendas por la construcción de los ascensores y/o pasarelas a la zona elevada desde la cota inferior al estar dicha actuación urbanística ya explicitada en la citada ficha urbanística aprobada inicialmente.
4. Que la zona noroeste central de parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, en forma de antiguo acantilado con zonas de deslizamiento activas lo cual representa un serio y grave peligro para las estructuras, edificaciones y personas que habitan bajo ella, en la parcela colindante del área de Itsabegi, lo cual deberá ser tenido cautelarmente en cuenta y resolverse técnicamente, tanto en fase de la ejecución de las obras como su estabilización posterior para evitar tanto los posibles deslizamientos como los desprendimientos que pudieran acontecer.

Concretamente la zona mas peligrosa y por ello referida es la parte sur del los números 2, 4, 6 y 8 de Itsabegira kalea y de las instalaciones deportivas (piscina) de la asociación de vecinos Itxasbegira.

5. Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itsabegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, sobrepasando el acceso a dicha área de Itsabegi ahora desprovista de una buena accesibilidad y con unas estructuras sobredimensionadas y espectaculares para la zona, puesto que se proyectan dos torres de 20 metros y sus correspondientes pasarelas de gran impacto visual (20 y 40 metros respectivamente). Con la construcción de un primer ascensor hasta la cota aproximada de +18, cercana al nº 2 de Itsabegi kalea y dentro de esta propia área urbanística, de menor coste, se puede solventar en gran medida la accesibilidad a dicha zona, de tal forma que evitando el segundo ascensor por su fuerte impacto visual, se resuelva el acceso a la parte alta en forma de escaleras mecánicas de mucho menor impacto, mayor seguridad y menor coste. En resumen el planteamiento sería de un único y mas pequeño ascensor de unos 12 metros de alto con una pasarela de 10 metros hasta la cota +18 y desde esa cota unas escaleras mecánicas en varios tramos que salvaran los 28 metros de altura restante hasta donde se proyecta el nuevo vial.

6. Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad, por su fuerte impacto y por su elevado coste y peligrosidad, por lo que en lugar del segundo ascensor, en todo caso se resuelva el acceso a la zona alta proyectada en forma de escaleras mecánicas de menor impacto visual, mayor seguridad y menor coste.

Y por todo lo expuesto,

**SOLICITA**

Se tenga por presentado este escrito de alegaciones en plazo y forma y sean estimadas las mismas.

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

*Amaia*

Firmado : Amaia Castro

## RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1. "ELIZBURU" DE LAS NN.SS. DE DEBA

En el periodo de exposición al público de la Aprobación Inicial del documento de Plan Parcial del Sector 1. Elizburu de las NN.SS. de Deba, se han presentado once alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 11 según su orden de presentación, si bien dos son diferentes y nueve son exactamente iguales.

La **alegación número 1**, de fecha 28 de julio de 2005, está presentada por Dña. Iciar Lecea Salegi se refiere a un escrito de fecha 29 de abril de 2002 respecto a la posibilidad de construir un garaje en condiciones adaptadas en el Plan Parcial correspondientes, mencionando tres alternativas con estudios de viabilidad.

El Plan Parcial de Elizburu reproduce con bastante fidelidad la ordenación reflejada en las NN.SS. de Deba en las cuales no se ordena garaje alguno ni se recoge la solicitud de Dña. Iciar Lecea Salegi. Siendo las NN.SS. el instrumento de desarrollo que define las determinaciones de planeamiento del área de Elizburu, éstas no recogen entre sus determinaciones ninguna parcela con destino a garajes sino que contempla los terrenos de la alegante dentro del sector Elizburu, con uso residencial y una ordenación prácticamente similar en cuanto a diseño y aprovechamientos a la contenida en las NN.SS. tal y como le corresponde a un Plan Parcial que es un instrumento de desarrollo de planeamiento.

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

La **alegación número 2**, de fecha 30 de julio de 2005, está presentada por D. Jesús M<sup>a</sup> Larrañaga Retolaza, y básicamente realiza las siguientes sugerencias:

- Que la ladera presenta una estructura interna favorable
- Que el 29/11/02 la Consejería de Vivienda del Gobierno Vasco, comunicaba la anulación del convenio para la construcción de viviendas protegidas porque técnica y legalmente no eran viables.
- Que se proyectan 134 viviendas y se refiere a que la ordenación aprobada el 09/02/05 se indica que debe ser de 110.

Es conocido por los redactores del Plan, que la estructura geotécnica de la ladera es complicada y que requerirá de las medidas oportunas para su estabilización y la correcta ejecución de las obras, debidamente justificadas mediante los estudios geotécnicos oportunos.

Los altos costos de urbanización que ya se reflejan en el propio plan, estimados en más de 6 millones de euros, de los cuales más de la mitad se refieren a movimiento de tierras, explanación y estructuras, impedirían cualquier intervención en la cual no existiera una inyección económica tal como subvenciones públicas o un importante paquete de vivienda libre que pueda asumir semejante carga de urbanización.

Los aprovechamientos y el número de viviendas propuestos en el Plan Parcial de Elizburu responden a la ficha urbanística contenida en la Aprobación Provisional de las NN.SS. de Deba de fecha 9 de febrero de 2005.

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

Las **alegaciones número 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, y 11** de fecha 30 de julio y 01 de agosto de 2005, son el mismo texto y están presentadas por D. Javier Castro Montoya, Dña. Karmele Arbelatiz Etxebeste, Dña. Amaia Castro Arbelaitz, D. José Ramón Múgica, D. Alberto Gordo Askasibar, Dña. M<sup>a</sup> Jesús Askasibar, D. Habib Najib Domit, Dña. Elena García de La Yedra Esparza, y D. Alberto Gordo Askasibar como Presidente de la Asociación de Vecinos Itxasbegira, y básicamente realiza las siguientes sugerencias:

- El primer punto se refiere a un error de fechas sobre la Aprobación Provisional de las NN.SS. que en el Plan Parcial aparece fechado el 10 de febrero de 2005.
- El Anejo III de la memoria figura el convenio urbanístico sin firmas ni registro de salida.
- Se proyecta la construcción de 140 viviendas y según los alegantes en la ficha figuran 110 viviendas, sin que se justifique dicha ampliación.
- Que la zona Noroeste de la parcela del sector Elizburu tiene una geomorfología bastante inestable, con zonas de deslizamiento, etc que deberá ser tenido en cuenta en fase de Ejecución de obras y su estabilización definitiva.
- Que el Plan Parcial no resuelve la accesibilidad al área de Itsasbegi, puesto que el sistema de ascensores y rampas desemboca en cotas superiores, aludiendo al impacto visual, estructuras sobredimensionadas y espectaculares y propone evitar el segundo de los ascensores propuestos dejando únicamente el que sirve hasta la cota +18,00 y desde esta cota unas escaleras mecánicas.
- Que el plantear dos ascensores en la zona ahora despejada es una barbaridad por su fuerte impacto, coste, peligrosidad, proponiendo de nuevo que se resuelva con un único ascensor eliminando el segundo y resolviendo el acceso a la zona alta en forma de escaleras mecánicas

Respecto del primer punto hay que indicar que efectivamente la Aprobación Provisional de las NN.SS. fue realizada en el pleno de fecha 09 de febrero de 2005, por lo que corresponde estimar este punto.

En el ayuntamiento se dispone, como documento publico que es, del convenio urbanístico de Elizburu, con las firmas originales y la fecha correspondiente. Si es necesario se puede incluir en el Texto Refundido del Plan Parcial si fuera necesaria su redacción.

Efectivamente se proyecta la construcción de 140 viviendas con 13.400m<sup>2</sup>(t) con base a la ficha urbanística derivada del convenio y aprobada en fecha 9 de febrero de 2005 que establece entre sus determinaciones 13.400m<sup>2</sup>(t) en plantas altas de vivienda, y un número de viviendas estimado de 134 pero que **en función de permeabilidad de la oferta la reducción del tamaño familiar la tipología permitirá una variación del 10%**, es decir, las NN.SS. autorizarían un máximo de 147 viviendas que sin embargo en el Plan Parcial se proponen 140 en función de las tipologías propuestas. En el convenio se justifica el incremento de aprovechamiento con el fin de aportar una cantidad de dinero y adquirir unos compromisos de urbanización que luego son reflejados en la ficha urbanística, que recoge estos aspectos y la vinculación de dicha ficha al convenio urbanístico en su punto 9. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

Respecto de la geotécnica, en ningún caso el Plan Parcial hace omisión o intenta no reflejar los datos geotécnicos que son conocidos y de los que se dispone. Este aspecto

además de ser debidamente reflejado con el soporte de un avance de Estudio Geotécnico actualmente en redacción y un informe al respecto de un Ingeniero de caminos contenido en el propio documento, como se verá, en el estudio económico financiero se estima una carga muy importante en el capítulo de movimiento de tierras, explanación interior y estructuras, y en las secciones de la documentación gráfica se prevén incluso soluciones especiales de contención tales como anclajes, etc. Si se observa con determinación las rasantes de urbanización y el trazado viario se verá que difiere ligeramente del establecido en las NN.SS. Esta diferencia está motivada por pretender ejecutar un vial a media ladera en zona geológicamente estable, y no asomar los edificios al borde del vial ejerciendo de puente tal y como estaba en las NN.SS. por problemas de impacto y geotecnia.

Es decir, en resumen, se han tenido en cuenta las dificultades de geotecnia y seguridad, tanto en la propuesta de diseño, como en la estimación económica de las cargas.

Respecto de los ascensores propuestos, el Plan Parcial no tiene la obligatoriedad de resolver la accesibilidad al área de Itsasbegi.

Sin embargo en fase de diseño y dado que el desnivel a salvar es importante y además ha coincidido en el desarrollo del Plan con la adquisición por parte del Ayuntamiento de los jardines de Ifarkale, finalmente se proponen dos ascensores panorámicos enlazados con pasarelas desde la cota +6,00 aproximadamente hasta la +47,40 aproximadamente. De este modo se cumple el objetivo del convenio urbanístico y de la ficha urbanística de las NN.SS. y se resuelve la accesibilidad a Elizburu, cumpliendo los objetivos del Plan Parcial.

Ahora bien, vista la solución técnica, que ha de desarrollarse mediante proyecto específico y analizarse debidamente, se ha visto la posibilidad absolutamente opcional y dependiendo de la voluntad del Ayuntamiento de lanzar un acceso desde el primer ascensor a la rasante aproximada +18,00 para mejorar la accesibilidad de los vecinos actuales de Itsasbegi.

Cualquier otra consideración en el sentido de resolver accesibilidad solo para Itsasbegi y no para Elizburu (las escaleras mecánicas si bien facilitan la accesibilidad no cumplen la ley de accesibilidad como tal dado que un usuario en silla de ruedas no tiene resuelto su acceso) estaría fuera del alcance de éste Plan Parcial.

Asimismo consideraciones del tipo de "estructuras sobredimensionadas", "espectaculares", "fuerte impacto visual", "mayor seguridad", "barbaridad", etc. son absolutamente subjetivas e incluso peyorativas, por lo que no se van a valorar. Véanse ejemplos históricos de este tipo de instalaciones, en Bilbao, Lisboa, y otras ciudades y mucho más cerca, en el mismo Deba, con un resultado tanto para el usuario como para el paseante realmente práctico, funcional, e integrado en el espacio urbano circundante.

Por todos estos motivos, se propone NO ESTIMAR las alegaciones presentadas salvo el punto 1 de ésta última que se refiere al error de fechas.

## ANEJO "VI"

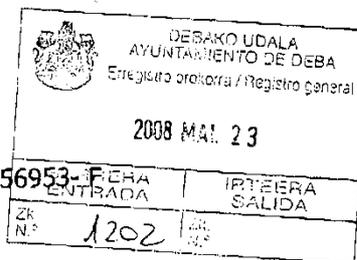
### ALEGACIONES PRESENTADAS A LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "ELIZBURU " Y RESPUESTA A LAS ALEGACIONES

Debako Udalari.

Ni OIER ZANGITU ESNAOLA EHNA : 72.456953-

Hondartza kalea 12- 1º

adierazten du:



Ikusita Amillagan eta Elizburuan etxebizitza tasatuak eraikitzeke oraindik ez dagoela behin betiko proiekturik, ez eta data 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 eraikitzeke 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.

ELIZBURU.

1

DEBAKO UDALETXEA - Ayuntamiento de Deba

Portu kalea, z/g  
20820 DEBA

DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Registro orduera / Registro general	
2008 MAI. 23	
ENTRADA	SALIDA
Zk: 1201	Zk:

A la atención del Sr. Alcalde-Presidente

Asunto: *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza.*

D. Javier Castro Montoya, mayor de edad, con DNI nº 15902884-V, domiciliado en Itsasbegi-kalea nº 6 - 4º A - 20820 DEBA- en relación a la Aprobación Inicial de citada en el asunto, como mejor proceda en derecho,

ALEGA

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que "esta la propuesta se ajusta a la situación actual de la sociedad, donde existen menos familias numerosas y mas familias monoparentales, y unidades de 2,3, y 4 miembros", aún esto siendo cierto no se presenta ninguna justificación que lo avale y sobre todo porque desde que se han aprobado las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal en enero de 2007 (BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) no se ha producido ningún cambio objetivo, sino que mas bien ya estaba dada la tal situación, expuesta ahora injustificadamente por el redactor de la modificación del proyecto.

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica, en referencia a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, que "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", añadiendo a su vez la interpretación de que "esto es sin necesidad de que se hayan adaptado a la nueva ley", sin ningún informe jurídico que avale la citada última expresión interpretativa. Sin embargo la propia Ley 2/2006 en la misma Disposición transitoria indica además que "Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta Ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la Ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta Ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión según proceda" aspecto legal que olvida el redactor de la modificación del proyecto y por lo tanto al pretender ahora la aprobación inicial de la ordenación pormenorizada se deberían adaptar las propias Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, con todas sus consecuencias, puesto que de forma automática se efectuara dicha adaptación cuando se produzca la aprobación definitiva y que en el caso que nos ocupa incidiría principalmente en el aumento del porcentaje de vivienda de promoción concertada hasta el 75% respecto a la cantidad total ahora prevista (40%), debiendo ser rebajada por lo tanto la cantidad de vivienda de promoción libre al 25% en contra de la propuesta realizada en el ámbito ordenado (60%). Esta parte entiende que se debe estimar como favorable dicho aumento de vivienda de promoción concertada hasta el 75%, consiguiendo de esta forma una mejora en cuanto al de carácter social y legal de dicha promoción.

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que "se trata de, a través del Planeamiento de Desarrollo incrementar el número de viviendas, para adecuar el programa a las necesidades de la demanda", sin que el redactor exprese cual es esa demanda con datos fiables debidamente contrastados y ello se debiera además a una hipotética demanda del tipo viviendas de 1º o de 2ª residencia.

Que el número de viviendas propuestas en el documento para la aprobación inicial (memoria de abril de 2003) eran de 110 +/- 10 %, siendo aumentadas en la fase de aprobación inicial hasta 134 +/- 10% ( aprobación inicial

1000

DEBAKO UDALA

05/06 2008 13:49 FAX 943608047

del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" en Pleno municipal de 9 de junio de 2005, BOG nº 134, de 15 de julio de 2005), lo que ya supuso un notable aumento del 21,8% después de que algunos inversores privados hubieran comprado una parte importante de la parcela sobre la base de las condiciones anteriores, donde ya se expresaba que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y en cuya memoria del equipo redactor (febrero de 2005) se proponía elevar a 140 viviendas sin mención expresa a la variación del 10% citado. Por lo expuesto se observa que la operación favoreció en mayor medida a la vivienda de promoción libre.

Que según las condiciones aprobadas en el Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las vigentes NN.SS. de Deba (por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 16 de octubre de 2007, BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) son 134 +/-10% viviendas, donde se expresa nuevamente que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y por lo tanto un máximo de 147 viviendas, lo que supone ahora un nuevo incremento del 15,6 %, al pretender pasar de 134 +/-10% a 170 viviendas, como ahora propone el redactor de la modificación del proyecto. El aumento total de viviendas ahora propuesto resulta a todas luces calificado como injustificado, puesto que nuevamente beneficia en mayor medida absoluta a la vivienda de promoción libre.

Que la base del ascensor que se sitúa en la parte mas baja de la ladera lo hace en una zona fuera del ámbito de la ordenación, sin que se prevea una conexión con una pasarela a la altura del nº 2 de la calle Itsasbegi y por lo tanto se deja sin mejorar la accesibilidad peatonal de dicha calle, aunque esta parte entiende que aunque dicha conexión propuesta también está fuera del ámbito de la ordenación se puede justificar tal medida en base a la mejora obtenida para los vecinos de dicha calle, que de otra forma se quedarían sin una mejora que ahora puede aplicarse a muy bajo coste económico y con alto rendimiento social.

Que al posibilitarse la construcción de aparcamientos en superficie en forma de batería, antes no prevista, propongo que se aumente el número de plazas por vivienda, aumentando de 0,6 a 1,2 plazas por vivienda mediante la reordenación de un mayor número de espacios para aparcamientos en forma de batería.

Que respecto a la acometida de agua potable, se tenga en cuenta la posibilidad y se valore como favorable el hecho de hacer una conexión con el área urbanística de Itsasbegi, puesto que ahora dicho área tiene una acometida realizada por bombeo desde una cota inferior situada fuera de su propio ámbito. La citada acometida desde la cota superior de plan Parcial de Elizburu mejoraría ostensiblemente el abastecimiento al área de Itsasbegi sin necesidad del actual bombeo, puesto que lo haría por la propia diferencia de nivel existente.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito de alegaciones contra la *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza* y de acuerdo con la exposición de motivos se acuerde estimar favorablemente las alegaciones presentadas, aceptando las mejoras sociales propuestas.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un saludo.

Deba, a 23 de mayo de 2008.



J. Castro

2

Debako Udala - Ayuntamiento de Deba  
Portu kalea  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde-Presidente

DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Registro probalra / Registro general	
2008 MAI. 23	
SARBIA ENTRADA	IRTEBERA SALIDA
Zk. Nº	1257

Asunto: *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza.*

Dña. María Jesús Askasibar Cendoya, mayor de edad, con DNI nº15336753P, domiciliado en Itsasbegi kalea nº 8 - 5E - 20820 DEBA- en relación a la Aprobación Inicial de citada en el asunto, como mejor proceda en derecho.

ALEGA

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"esta la propuesta se ajusta a la situación actual de la sociedad, donde existen menos familias numerosas y mas familias monoparentales, y unidades de 2,3, y 4 miembros"*, aún esto siendo cierto no se presenta ninguna justificación que lo avale y sobre todo porque desde que se han aprobado las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal en enero de 2007 (BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) no se ha producido ningún cambio objetivo, sino que mas bien ya estaba dada la tal situación, expuesta ahora injustificadamente por el redactor de la modificación del proyecto.

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica, en referencia a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, que *"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"*, añadiendo a su vez la interpretación de que *"esto es sin necesidad de que se hayan adaptado a la nueva ley"*, sin ningún informe jurídico que avale la citada última expresión interpretativa. Sin embargo la propia Ley 2/2006 en la misma Disposición transitoria indica que *"Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta Ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la Ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta Ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda"*, aspecto legal que olvida el redactor de la modificación del proyecto y por lo tanto al pretender modificar ahora la ordenación pormenorizada se deberían adaptar las propias Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, con todas sus consecuencias y que en el caso que nos ocupa incidiría principalmente en el aumento del porcentaje de vivienda de promoción concertada respecto a la cantidad total ahora prevista (40%), debiendo ser rebajada por lo tanto la cantidad de vivienda de promoción libre propuesta en el ámbito ordenado (60%).

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"se trata de, a través del Planeamiento de Desarrollo incrementar el número de viviendas, para adecuar el programa a las necesidades de la demanda"*, sin que el redactor exprese cual es esa demanda con datos fiables debidamente contrastados y si ello se debiera además a una hipotética demanda del tipo viviendas de 1ª o de 2ª residencia.

Que el número de viviendas propuestas en el documento para la aprobación inicial (memoria de abril de 2003) eran de 110 +/- 10 %, siendo aumentadas en la fase de aprobación inicial hasta 134 +/- 10% ( aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" en Pleno municipal de 9 de junio de 2005, BOG nº 134, de 15 de julio de 2005), lo que ya supuso un notable aumento del 21,8% después de que algunos inversores privados hubieran comprado una parte importante de la parcela sobre la base de las condiciones anteriores, donde ya se expresaba

que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y en cuya memoria del equipo redactor (febrero de 2005) se proponía elevar a 140 viviendas sin mención expresa a la variación del 10% citado. Por lo expuesto se observa que la operación favoreció en mayor medida a la vivienda de promoción libre.

Que según las condiciones aprobadas en el Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las vigentes NN.SS. de Doba (por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 16 de octubre de 2007, BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) son 134 +/-10% viviendas, donde se expresa nuevamente que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y por lo tanto un máximo de 147 viviendas, lo que supone ahora un nuevo incremento injustificado del 15,6 %, al pretender pasar de 134 +/-10% a 170 viviendas, como ahora propone el redactor de la modificación del proyecto. El aumento total de viviendas ahora propuesto resulta a todas luces injustificado puesto que nuevamente beneficia en mayor medida absoluta a la vivienda de promoción libre.

Que la base del ascensor que se sitúa en la parte mas baja de la ladera lo hace en una zona fuera del ámbito de la ordenación, sin que se prevea una conexión con una pasarela a la altura del nº 2 de la calle Itsasbegi y por lo tanto se deja sin mejorar la accesibilidad peatonal de dicha calle, aunque esta parte entiende que aunque dicha conexión propuesta también está fuera del ámbito de la ordenación se puede justificar tal medida en base a la mejora obtenida para los vecinos de dicha calle, que de otra forma se quedarían sin una mejora que ahora puede aplicarse a muy bajo coste económico y con alto rendimiento social.

Que al posibilitarse la construcción de aparcamientos en superficie en forma de batería, antes no prevista, propongo que se aumente el número de plazas por vivienda, aumentando de 0,6 a 1,2 plazas por vivienda mediante la reordenación de un mayor número de espacios para aparcamientos en forma de batería.

Que a la hora de acometer la red de abastecimiento de agua potable se tenga en cuenta la unión con la parcela urbanística de Itsasbegi, que ahora dispone de una caseta de suministro por medio de bombeo desde cotas inferiores, con el fin de evitar dicho bombeo de forma innecesaria. El nuevo suministro al área de Itsasbegi quedaria de esa forma mejorado al ser realizado por la diferencia de cotas existentes mediante gravedad

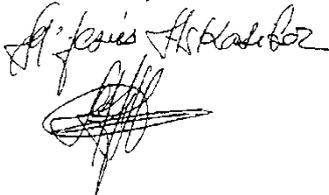
Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito de alegaciones contra la *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza* y de acuerdo con la exposición de motivos se acuerde estimar las alegaciones presentadas.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un saludo.

Deba, a 23 de mayo de 2008.



Debako Udala - Ayuntamiento de Deba  
Portu kalea  
20820 DEBA

A la atención del Sr. Alcalde-Presidente

 <p>DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA El registro orokorra / Registro general</p>	
2008 MAI. 23	
SARRERA ENTRADA	IRTEERA SALIDA
Zk Ns A 206	Zk Ns

Asunto: *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza.*

D. Alberto Gordoia Askasibar, mayor de edad, con DNI nº 72457014E, domiciliado en Itsasbegi Kalea nº 8 – 5E – 20820 DEBA- en relación a la Aprobación Inicial de citada en el asunto, como mejor proceda en derecho.

ALEGA

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"esta la propuesta se ajusta a la situación actual de la sociedad, donde existen menos familias numerosas y mas familias monoparentales, y unidades de 2,3, y 4 miembros"*, aún esto siendo cierto no se presenta ninguna justificación que lo avale y sobre todo porque desde que se han aprobado las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal en enero de 2007 (BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) no se ha producido ningún cambio objetivo, sino que mas bien ya estaba dada la tal situación, expuesta ahora injustificadamente por el redactor de la modificación del proyecto.

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica, en referencia a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, que *"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"*, añadiendo a su vez la interpretación de que *"esto es sin necesidad de que se hayan adaptado a la nueva ley"*, sin ningún informe jurídico que avale la citada última expresión interpretativa. Sin embargo la propia Ley 2/2006 en la misma Disposición transitoria indica que *"Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta Ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la Ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta Ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda"*, aspecto legal que olvida el redactor de la modificación del proyecto y por lo tanto al pretender modificar ahora la ordenación pormenorizada se deberían adaptar las propias Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, con todas sus consecuencias y que en el caso que nos ocupa incidiría principalmente en el aumento del porcentaje de vivienda de promoción concertada respecto a la cantidad total ahora prevista (40%), debiendo ser rebajada por lo tanto la cantidad de vivienda de promoción libre propuesta en el ámbito ordenado (60%).

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"se trata de, a través del Planeamiento de Desarrollo incrementar el número de viviendas, para adecuar el programa a las necesidades de la demanda"*, sin que el redactor exprese cual es esa demanda con datos fiables debidamente contrastados y si ello se debiera además a una hipotética demanda del tipo viviendas de 1ª o de 2ª residencia.

Que el número de viviendas propuestas en el documento para la aprobación inicial (memoria de abril de 2003) eran de 110 +/- 10 %, siendo aumentadas en la fase de aprobación inicial hasta 134 +/- 10% ( aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" en Pleno municipal de 9 de junio de 2005, BOG nº 134, de 15 de julio de 2005), lo que ya supuso un notable aumento del 21,8% después de que algunos inversores privados hubieran comprado una parte importante de la parcela sobre la base de las condiciones anteriores, donde ya se expresaba

05/06 2008 13:51 FAX 943609047

DEBAKO UDALA

05/06 2008 13:51 FAX 943609047

que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y en cuya memoria del equipo redactor (febrero de 2005) se proponía elevar a 140 viviendas sin mención expresa a la variación del 10% citado. Por lo expuesto se observa que la operación favoreció en mayor medida a la vivienda de promoción libre.

Que según las condiciones aprobadas en el Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las vigentes NN.SS. de Deba (por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 16 de octubre de 2007, BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) son 134 +/-10% viviendas, donde se expresa nuevamente que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y por lo tanto un máximo de 147 viviendas, lo que supone ahora un nuevo incremento injustificado del 15,6 %, al pretender pasar de 134 +/-10% a 170 viviendas, como ahora propone el redactor de la modificación del proyecto. El aumento total de viviendas ahora propuesto resulta a todas luces injustificado puesto que nuevamente beneficia en mayor medida absoluta a la vivienda de promoción libre.

Que la base del ascensor que se sitúa en la parte mas baja de la ladera lo hace en una zona fuera del ámbito de la ordenación, sin que se prevea una conexión con una pasarela a la altura del nº 2 de la calle Itsasbegi y por lo tanto se deja sin mejorar la accesibilidad peatonal de dicha calle, aunque esta parte entiende que aunque dicha conexión propuesta también está fuera del ámbito de la ordenación se puede justificar tal medida en base a la mejora obtenida para los vecinos de dicha calle, que de otra forma se quedarían sin una mejora que ahora puede aplicarse a muy bajo coste económico y con alto rendimiento social.

Que al possibilitarse la construcción de aparcamientos en superficie en forma de batería, antes no prevista, propongo que se aumente el número de plazas por vivienda, aumentando de 0,6 a 1,2 plazas por vivienda mediante la reordenación de un mayor número de espacios para aparcamientos en forma de batería.

Que a la hora de acometer la red de abastecimiento de agua potable se tenga en cuenta la unión con la parcela urbanística de Itsasbegi, que ahora dispone de una caseta de suministro por medio de bombeo desde cotas inferiores, con el fin de evitar dicho bombeo de forma innecesaria. El nuevo suministro al área de Itsasbegi quedaría de esa forma mejorado al ser realizado por la diferencia de cotas existente mediante gravedad.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito de alegaciones contra la *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Paxi Gastaminza* y de acuerdo con la exposición de motivos se acuerde estimar las alegaciones presentadas.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un saludo.

Deba, a 23 de mayo de 2008.

4

Debako Udala - Ayuntamiento de Deba  
Portu kalea  
20820 DEBA

DEBAKO UDALA AYUNTAMIENTO DE DEBA Registro oratoria / Registro general	
2008 MAI. 23	
SARRERA ENTRADA	IRTEGIRA SALIDA
Zk: 1205	Zk:

A la atención del Sr. Alcalde-Presidente

Asunto: *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza.*

D. José Ramón Gordoá Mújika, mayor de edad, con DNI nº 15335498H, domiciliado en Itsasbegi Kalea nº 8 - 5E - 20820 DEBA- en relación a la Aprobación Inicial de citada en el asunto, como mejor proceda en derecho,

ALEGA

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"esta la propuesta se ajusta a la situación actual de la sociedad, donde existen menos familias numerosas y mas familias monoparentales, y unidades de 2,3, y 4 miembros"*, aún esto siendo cierto no se presenta ninguna justificación que lo avale y sobre todo porque desde que se han aprobado las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal en enero de 2007 (BOG nº 244, de 17 de diciembre de 2007) no se ha producido ningún cambio objetivo, sino que mas bien ya estaba dada la tal situación, expuesta ahora injustificadamente por el redactor de la modificación del proyecto.

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica, en referencia a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, que *"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"*, añadiendo a su vez la interpretación de que *"esto es sin necesidad de que se hayan adaptado a la nueva ley"*, sin ningún informe jurídico que avale la citada última expresión interpretativa. Sin embargo la propia Ley 2/2006 en la misma Disposición transitoria indica que *"Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta Ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la Ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta Ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda"*, aspecto legal que olvida el redactor de la modificación del proyecto y por lo tanto al pretender modificar ahora la ordenación pormenorizada se deberían adaptar las propias Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, con todas sus consecuencias y que en el caso que nos ocupa incidiría principalmente en el aumento del porcentaje de vivienda de promoción concertada respecto a la cantidad total ahora prevista (40%), debiendo ser rebajada por lo tanto la cantidad de vivienda de promoción libre propuesta en el ámbito ordenado (60%).

Que en el punto 1.2 "Antecedentes y objetivos del documento" se indica que *"se trata de, a través del Planeamiento de Desarrollo incrementar el número de viviendas, para adecuar el programa a las necesidades de la demanda"*, sin que el redactor exprese cual es esa demanda con datos fiables debidamente contrastados y si ello se debiera además a una hipotética demanda del tipo viviendas de 1ª o de 2ª residencia.

Que el número de viviendas propuestas en el documento para la aprobación inicial (memoria de abril de 2003) eran de 110 +/- 10 %, siendo aumentadas en la fase de aprobación inicial hasta 134 +/- 10% ( aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" en Pleno municipal de 9 de junio de 2005, BOG nº 134, de 15 de julio de 2005), lo que ya supuso un notable aumento del 21,8% después de que algunos inversores privados hubieran comprado una parte importante de la parcela sobre la base de las condiciones anteriores, donde ya se expresaba

que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y en cuya memoria del equipo redactor (febrero de 2005) se proponía elevar a 140 viviendas sin mención expresa a la variación del 10% citado. Por lo expuesto se observa que la operación favoreció en mayor medida a la vivienda de promoción libre.

Que según las condiciones aprobadas en el Plan Parcial del Sector 1 "Elizburu" de las vigentes NN.SS. de Deba (por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 16 de octubre de 2007, BOG n° 244, de 17 de diciembre de 2007) son 134 +/-10% viviendas, donde se expresa nuevamente que la variación del 10% era en función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología y por lo tanto un máximo de 147 viviendas, lo que supone ahora un nuevo incremento injustificado del 15,6 %, al pretender pasar de 134 +/-10% a 170 viviendas, como ahora propone el redactor de la modificación del proyecto. El aumento total de viviendas ahora propuesto resulta a todas luces injustificado puesto que nuevamente beneficia en mayor medida absoluta a la vivienda de promoción libre.

Que la base del ascensor que se sitúa en la parte mas baja de la ladera lo hace en una zona fuera del ámbito de la ordenación, sin que se prevea una conexión con una pasarela a la altura del n° 2 de la calle Itsasbegi y por lo tanto se deja sin mejorar la accesibilidad peatonal de dicha calle, aunque esta parte entiende que aunque dicha conexión propuesta también está fuera del ámbito de la ordenación se puede justificar tal medida en base a la mejora obtenida para los vecinos de dicha calle, que de otra forma se quedarían sin una mejora que ahora puede aplicarse a muy bajo coste económico y con alto rendimiento social.

Que al posibilitarse la construcción de aparcamientos en superficie en forma de batería, antes no prevista, propongo que se aumente el número de plazas por vivienda, aumentando de 0,6 a 1,2 plazas por vivienda mediante la reordenación de un mayor número de espacios para aparcamientos en forma de batería.

Que a la hora de acometer la red de abastecimiento de agua potable se tenga en cuenta la unión con la parcela urbanística de Itsasbegi, que ahora dispone de una caseta de suministro por medio de bombeo desde cotas inferiores, con el fin de evitar dicho bombeo de forma innecesaria. El nuevo suministro al área de Itsasbegi quedaría de esa forma mejorado al ser realizado por la diferencia de cotas existente mediante gravedad.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito de alegaciones contra la *Aprobación inicial de la Documentación Complementaria de marzo de 2008 del plan Parcial de Elizburu y redactado por el arquitecto Patxi Gastaminza* y de acuerdo con la exposición de motivos se acuerde estimar las alegaciones presentadas.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un saludo.

Deba, a 23 de mayo de 2008.

## RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1. "ELIZBURU" DE LAS NN.SS. DE DEBA DE FECHA MARZO DE 2008

En el periodo de exposición al público de la Aprobación de la documentación modificada del Plan Parcial del Sector 1. Elizburu de las NN.SS. de Deba, se han presentado cuatro alegaciones, que se van a numerar de la 1 a la 4 y que son exactamente iguales.

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.

Alegación 1 a 4: Todas las alegaciones son de la misma fecha, 23 de mayo de 2008 y están presentadas por D. Javier Castro Montoya, Dña. Maria Jesus Askasibar Cendoya, D. Alberto Gordo Askasibar y D. José Ramón Gordo Mújica.

Todas ellas alegan básicamente que el incremento del número de viviendas de 147 a 170 resulta injustificado y que beneficia en mayor medida a la vivienda de promoción libre. También alegan que no se prevé una conexión mediante pasarela a la altura del número 2 de la C/Ixasbegi, reconociendo que el ascensor que se sitúa entre la parte más baja de la ladera y el nuevo vial lo hace en una zona fuera del ámbito de ordenación.

También propone que se aumente el estándar de 0,6 a 1,2 plazas por vivienda, mediante la reordenación de espacio para aparcamiento en forma de batería.

Por último propone que se valore el hecho de hacer una conexión con el área urbanística de Ixasbegi con la red de Agua potable.

Con respecto a lo expuesto por los alegantes, cabe indicar lo siguiente:

En el apartado 1.2 Antecedentes y Objetivos del documento, se expone que la Ley del suelo 2/2006 del 30 de Junio *"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."*

No se trata por tanto de Planes Generales y NN.SS. que en sus previsiones establezcan edificabilidades urbanísticas no conformes con los límites máximos y mínimos, sino de la aplicación del artículo 50-3 de la Ley, el 53, el 56 y el 58 tal y como se expone en el párrafo anterior, es decir, no se altera la ordenación estructural del planeamiento

general. Considerando como ordenación estructural la edificabilidad máxima autorizada.

En ningún caso se favorece en mayor medida a la vivienda de promoción libre, dado que el incremento del número de viviendas propuesto – no de la edificabilidad – es en igual porcentaje para la viviendas tasada y para la vivienda libre, exactamente el 17,6%, es decir, se favorece (si se entiende la propuesta como un favorecimiento) a ambos tipos de vivienda por igual, teniendo la bondad de que habrá un número mayor de adjudicatarios de una vivienda tasada que en la situación anterior.

Con respecto a la posible pasarela de conexión a la altura del número 2 de la calle Itxasbegi desde el futuro ascensor que como los propios alegantes reconocen se encuentra fuera del ámbito en la documentación modificada y presentada no se hace ninguna mención al respecto, es decir, no se modifican las previsiones del Plan Parcial de Elizburu, donde si se reconoce una posible mejora con la parcela de Itxasbegi sin determinar si es el número 2, es el vial o en que punto se produce la mejora, entendiendo que este hecho es objeto específico del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de los ascensores de conexión entre la calle Ifarkale y la parte alta de Elizburu.

El número de aparcamientos ordenado en cumplimiento de las NN.SS. pasa de 227 a 278, es decir, un estándar de 1,6 plazas por vivienda (1 en edificación y 0,6 en urbanización). A no ser que un estudio de tráfico permita soluciones de viario en única dirección, no es posible por motivos de espacio evidentes reordenar los aparcamientos en batería.

Con respecto a la acometida de agua potable la documentación presentada no incluye ninguna determinación al respecto, por lo que se entiende valida la propuesta contenida en el Plan Parcial ya tramitado. En cualquier caso será el Proyecto de Urbanización, que se redactará de acuerdo con las directrices municipales el que defina las acciones específicas de conexión con los servicios perimetrales, entendiendo que no será objeto de este proyecto intervenciones fuera de su ámbito.

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 PLAN PARCIAL.....	5
--	---

**TÍTULO PRIMERO**

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR 1 "ELIZBURU" .....	6
---	---

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL SECTOR 1 "ELIZBURU" .....	6
---	---

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	7
--	---

**TÍTULO SEGUNDO**

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA "SECTOR 1. ELIZBURU" .....	10
--	----

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

CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ("Parcelas g.000").....	13
--	----

**TÍTULO TERCERO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL SECTOR 1 "ELIZBURU".....	15
---	----

**INDICE:**

Pág.:

**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN PARCIAL**

<u>Artículo 0.1.</u>	Ambito 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 SECTOR 1 "ELIZBURU" .....** 6

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

<u>Artículo 1.1.1.</u>	Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Sector 1 "Elizburu" .....	6
------------------------	---	---

**CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL".....** 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 APLICABLES EN EL SECTOR 1 "ELIZBURU"**

	10
<b>CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS RESIDENCIALES" ("Parcelas a.300")</b>	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
<b>CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" ("Parcelas g.000")</b>	13
<u>Artículo 2.2.1.</u> Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas g.000")	13
<u>Artículo 2.2.2.</u> Condiciones de edificación ("Parcelas g.000")	13
<u>Artículo 2.2.3.</u> Condiciones de uso (Dotación de garajes. Parcelas g.000)	13

**TÍTULO TERCERO**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS**

<b>EDIFICABLES EN EL ÁREA "SECTOR 1. ELIZBURU"</b> .....	15
* "Parcela a.300.1" .....	15
* "Parcela a.300.2" .....	17
* "Parcela a.300.3" .....	19
* "Parcela a.300.4" .....	21
* "Parcela g.000.1" .....	23
* "Parcela g.000.2" .....	24
* "Parcela g.000.3" .....	25

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN PARCIAL**

#### **Artículo 0.1.      **Ámbito de intervención****

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Sector 1 "Elizburu" delimitado en las NN.SS. de Deba.

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

1. El presente Proyecto de Plan Parcial 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 Plan Parcial

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". PLANOS

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 "E.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 SECTOR 1 "ELIZBURU"

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

##### Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Sector 1 "Elizburu".

1. El Sector 1 "Elizburu" queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas 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**
  - 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 PLAN PARCIAL

### **Artículo 1.2.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial -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 13.400 m<sup>2</sup>(t), que se desglosa en 5.000 m<sup>2</sup>(t) residenciales "A.300" de vivienda tasada y 8.400 m<sup>2</sup>(t) residenciales "A.300" de vivienda libre.

### **Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución**

Para la ejecución de la ordenación proyectada en el presente Sector, se delimita en su ámbito la unidad de ejecución U.E."Elizburu", que se ejecutará mediante el sistema de Compensación, y que se grafa en el plano "5. Condiciones de gestión y ejecución" del presente proyecto.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Compensación para la definición de beneficios y cargas de los titulares de derechos en el Area.

### **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 Plan Parcial 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 los ascensores de conexión peatonal desde la Alameda.
- 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.

**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" y "a.400", 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 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 la "Sector.1 Elizburu" 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 SECTOR 1 "ELIZBURU"**

#### **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 Sector 1 "Elizburu", 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 Sector 1 "Elizburu"- "Titulo Tercero" del presente Documento-.

###### **2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial**

El presente Plan Parcial, 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 Sector 1. Elizburu- "Título 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 147.

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 DE "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" ("Parcelas g.000")

### Artículo 2.2.1. 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 "Sector 1. Elizburu", establecidas 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 Sector 1. Elizburu" -"Título Tercero" del presente Documento-.

### Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación ("Parcelas g.000")

#### 1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio

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

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

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

Se suprime de forma expresa en las Parcelas "g.000" del Sector 1. Elizburu la exigencia de dotación de plazas de garaje dotacionales.

**TÍTULO TERCERO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL ÁREA "SECTOR 1. ELIZBURU"

**ÍNDICE**

Pág.:

* "Parcela a.300.1" .....	15
* "Parcela a.300.2" .....	17
* "Parcela a.300.3" .....	19
* "Parcela a.300.4" .....	21
* "Parcela g.000.1" .....	23
* "Parcela g.000.2" .....	24
* "Parcela g.000.3" .....	25

**"PARCELA a.300.1"**

SUPERFICIE:

**830 m<sup>2</sup>(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"): **2.800 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos garajes, trasteros": **805 m<sup>2</sup>(t)**
- Total: **2.605 m<sup>2</sup>(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:

**34 viv.**

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

- \* Unidad de Edificación "a.300.1" **34 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

**34 plz.**

- \* Unidad de Edificación "a.300.1/1" **34 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 Sector 1. Elizburu.
- \* 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"**

SUPERFICIE:

**910 m<sup>2</sup>(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"): **2.800 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos garajes, trasteros": **885 m<sup>2</sup>(t)**
- Total: **3.685 m<sup>2</sup>(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:

**34 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.1" **34 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

**34 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.1/1" **34 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 Sector 1 Elizbur-.
- \* 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"**

<u>SUPERFICIE:</u>	<b>1.450 m<sup>2</sup>(p)</b>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	* <b>"Residencial de Edificación Abierta"</b> (Uso característico: "Vivienda")
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	<b>5.000 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos garajes, trasteros":	<b>1.425 m<sup>2</sup>(t)</b>
Total:	<b>6.425 m<sup>2</sup>(t)</b>
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	<b>SS+IV+A</b>
- Altura de edificación:	<b>16,00m (SS+IV)</b> <b>3,00m (ático)</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>
- 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:	<b>68 viv.</b>
- Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "a.300.1"	<b>68 viv.</b>
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	<b>68 plz.</b>
* Unidad de Edificación "a.300.1/1"	<b>68 plz.</b>

**"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 Sector 1 Elizabu-.
- \* 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:

**910 m<sup>2</sup>(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"): **2.800 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos garajes, trasteros": **885 m<sup>2</sup>(t)**
- Total: **3.685 m<sup>2</sup>(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: **34 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.1" **34 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: **34 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.1/1" **34 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 Sector 1 Elizbur-.
- \* 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 g.000.1"

SUPERFICIE:

1.074,23 m<sup>2</sup>(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

\* **"Equipamiento Comunitario"**  
(Titularidad pública)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

**900 m<sup>2</sup>(t)** Destinados a equipamiento comercial y socio cultural.

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

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

**SS+II.**

**10,5 m.** (Desde la rasante media del vial de acceso)

El edificio resolverá el desnivel existente en la parcela, pudiendo presentar dos plantas sobre la parte alta y una planta aparente por debajo de éstas.

CONDICIONES DE USO:

\* "Uso característico":

\* **"Equipamiento comercial y socio cultural".**

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.

"PARCELA q.000.2"

SUPERFICIE:

2.278,87 m<sup>2</sup>(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

\* "Equipamiento Comunitario"  
(Titularidad pública)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

800 m<sup>2</sup>(t) Destinados a equipamiento deportivo.

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

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

SS+II.

10,5 m. (Desde la rasante media del vial de acceso)

El edificio resolverá el desnivel existente en la parcela, pudiendo presentar dos plantas sobre la parte alta y una planta aparente por debajo de éstas.

CONDICIONES DE USO:

\* "Uso característico":

\* "Equipamiento deportivo".

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.

"PARCELA q.000.3"

SUPERFICIE:

1.842,65 m<sup>2</sup>(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

\* "Equipamiento Comunitario"  
(Titularidad pública)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

800 m<sup>2</sup>(t) Destinados a equipamiento docente.

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

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

SS+II.

10,5 m. (Desde la rasante media del vial de acceso)

El edificio resolverá el desnivel existente en la parcela, pudiendo presentar dos plantas sobre la parte alta y una planta aparente por debajo de éstas.

CONDICIONES DE USO:

\* "Uso característico":

\* "Equipamiento docente".

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 Parcial. 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 Parcial

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 Plan Parcial

- 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 Parcial.

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

Se coordinarán las obras de urbanización con las de estabilización de la ladera de Santixo y las del AU.06 Amillaga.

#### 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 Sebastian, 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 "SECTOR 1. ELIZBURU" .....	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 "SECTOR 1. ELIZBURU"

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 5.024.726 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 .....	3.479.107,00 €
- Pavimentación y señalización .....	488.951,00 €
- Jardinería .....	20.173,00 €
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.....	96.811,00 €
- Red de alcantarillado.....	189.799,00 €
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado .....	240.193,00 €
- Red de distribución de gas.....	14.765,00 €
- Red telefónica y de telecomunicaciones.....	115.837,00 €
- Otros varios, desarrollo de planeam. y proy. e indemnizaciones .....	410.090,00 €
- Ascensores y pasarelas.....	1.100.000,00 €
- TOTAL .....	6.106.548,00 €

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a Enero 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 1,756 Millones de Euros que serán responsabilidad de las distintas Administraciones y Entidades en razón de su competencia y convenios suscritos según el siguiente desglose:

- Socio - cultural ("g.000.1")	(Ayuntamiento/Gobierno Vasco)
900 m <sup>2</sup> (t) a 600 Euros/m <sup>2</sup> (t):	540.000,00 €
- Deportivo ("g.000.2")	(Ayuntamiento)
800 m <sup>2</sup> (t) a 800 Euros/m <sup>2</sup> (t):	640.000,00 €
- Docente ("g.000.3")	(Ayuntamiento)
800 m <sup>2</sup> (t) a 720 Euros/m <sup>2</sup> (t):	576.000,00 €

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/m<sup>2</sup>(t) de uso residencial y de 10.000 Euros por plaza de garaje, equivale a un total de 11.048.000 Euros.

$$(13.400 \times 720 = 9.648.000 \text{ €} / 140 \times 10.000 = 1.400.000 \text{ €})$$

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 17.154.548,00 Euros ( Diecisiete millones ciento cincuenta y cuatro mil quinientos cuarenta y ocho.)

## **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 6.106.548,00 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 540.000 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 90€/m<sup>2</sup>.

Siendo la superficie del sector 25.778m<sup>2</sup>, el valor total estimado para los terrenos asciende consiguientemente a la cantidad aproximada de 2.320.020 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 18.909.768 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 Plan Parcial.

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. PLANOS"

ÍNDICE:

Escala:

INFORMACIÓN

1	Situación del Area .....	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 Geometrica .....	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