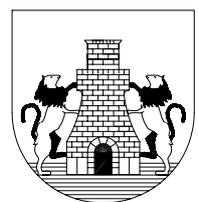


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.U. 21 LASTUR

---

A.U. 21 LASTUR HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

SEPTIEMBRE 2010 IRAILA



Debako Udala

INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DOCUMENTO A:	MEMORIA	Pág.2
ANEXO I	FICHA URBANÍSTICA A.U.21 LASTUR	Pág.14
ANEXO II	ACUERDO DE FORMULACIÓN DEL PEOU DEL A.U.21 LASTUR	Pág.17
DOCUMENTO B:	ORDENANZAS REGULADORAS	Pág.21
DOCUMENTO C:	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	Pág.38
DOCUMENTO D:	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO	Pág.42
DOCUMENTO E:	PLANOS	Pág.46

## DOCUMENTO A: MEMORIA

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	Pág.3
2.	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO	Pág.4
2.1	DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO	Pág.4
2.2	DESARROLLO URBANO EXISTENTE	Pág.5
2.3	CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	Pág.5
2.4	USOS EXISTENTES	Pág.6
2.5	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	Pág.6
3.	DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. PARA EL A.U. 21 LASTUR	Pág.6
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	Pág.6
4.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN	Pág.6
4.2	PROGRAMA DE VIVIENDA	Pág.7
4.3	RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Pág.7
4.4	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	Pág.8
4.5	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Pág.8
4.6	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	Pág.8
4.7	VEGETACIÓN	Pág.9
4.8	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	Pág.9
5.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN	Pág.11
6.	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN	Pág.11
7.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Pág.11
8.	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	Pág.11

## DOCUMENTO A: MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha de 16 de octubre de 2007, el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación de Gipuzkoa aprobó el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba.

En dicho documento, utilizando la posibilidad que a tal efecto le otorga el apartado b) del artículo 61 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se incorporaba la ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos propuestos para el A.U. 21 Lastur, ámbito clasificado como urbano con la categoría de no consolidado.

Esta solución pretendía, entre otras cuestiones, resolver de forma ágil la regularización urbanística como cesión anticipada de la producida de facto hacia el año 1.999 de los terrenos necesarios para la edificación de un frontón al servicio del barrio de Lastur, equipamiento ejecutado por Debemen con financiación de la Unión Europea.

Durante la tramitación del referido expediente de Revisión, la Corporación, tanto en dictamen de Comisión como en acuerdo plenario, acordó previo informe técnico favorable del equipo redactor de la Revisión de Normas Subsidiarias aceptar las alegaciones presentadas por el propietario de la parcela donde se ubica el citado frontón. No obstante, la solución adoptada en el documento finalmente aprobado no recoge ninguna modificación sobre el documento inicial que dé respuesta a las alegaciones aceptadas, adoleciendo de dificultades para su gestión dada la estructura de propiedad existente en el ámbito de referencia, lo que ha provocado que al día de la fecha no se haya producido ningún avance en su desarrollo.

A la vista de todo ello, la Corporación de Deba, en sesión plenaria de 29 de julio de 2010, adoptó en base a las disposiciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en particular las recogidas en los artículos 56, apartados 1 y 2; 58, apartados b, e y f y 70, en materia de ordenación pormenorizada, así como en el artículo 56, apartado b y 144, apartados 1 y 2, el acuerdo (que se adjunta como Anexo nº 2 de esta Memoria) de formular un Plan Especial de Ordenación Urbana sobre las siguientes bases:

1. Mantenimiento de la delimitación actual del ámbito del A.U. 21.
2. División de la Unidad de Ejecución U.E. 21.1 en dos, U.E. 21.1 y U.E.21.2, de manera que la parcela registral sobre la que se asienta el frontón se constituya en una Unidad de Ejecución diferenciada y susceptible, por tanto, de gestión independiente.
3. Concreción del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad de Ejecución en dos edificaciones: una de carácter residencial y otra de equipamiento privado.

4. Garantía de que dicha Unidad de Ejecución disponga de una dotación de espacios libres para su cesión con una superficie continua y con un radio de 30 metros.

El presente documento parte, pues, de estas bases y desarrolla las determinaciones de ordenación estructural recogidas en la ficha urbanística del A.U. 21 Lastur del vigente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba, ficha que se adjunta como Anexo nº 1 de la presente Memoria y que establece como criterios y objetivos urbanísticos para este ámbito los siguientes:

- Desarrollo residencial en baja densidad de Deba, ubicándose en la zona oeste, junto al frontón, formando estructura de casco, e integrándose en el mismo.
- Consolidación de la edificación actual y adecuación de los nuevos crecimientos a la estructura existente.
- Obtención y Recualificación de los espacios libres de uso y dominio público.
- Regulación de tráfico, accesibilidad y aparcamiento.
- Reequipamiento de las ruinas de Presaola.
- Ampliación del Albergue en el edificio colindante.
- Resolución integral de infraestructuras.

## 2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

### 2.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El núcleo de San Nicolás de Lastur se ubica en el sudoeste del término municipal de Deba, estructurado en torno a la ermita de San Nicolás y la plaza que se extiende ante su fachada norte hasta la carretera de acceso desde Itziar. Esta carretera, en un principio límite natural al limitado desarrollo edificatorio del núcleo, se halla superada, en primer lugar y desde tiempos históricos, por los molinos Errota-Goikoa y Errota-Behekoa y el caserío Presaola, en estado de ruina y casi desaparecido hoy y, ya más recientemente, por el edificio público destinado a frontón construido hacia el año 2000.

El ámbito del presente Plan Especial incluye dichas ocupaciones históricas, donde las vigentes Normas Subsidiarias establecen la consolidación de la edificación actual, junto con una superficie que se extiende desde el edificio de las antiguas escuelas de Lastur, hoy dedicado a usos socioculturales, hasta el recientemente construido frontón, terrenos caracterizados por su nivelación y ausentes de edificación salvo las ruinas del caserío Presaola y el ya citado frontón municipal.

## 2.2 DESARROLLO URBANO EXISTENTE

Como se señala en el apartado anterior, los suelos comprendidos dentro del ámbito del presente Plan Especial se diferencian en dos grandes subámbitos: de una parte, los nuevos desarrollos se incorporan en el extremo occidental de la histórica ocupación de San Nicolás de Lastur, distribuidos a efectos de gestión en dos Unidades de Ejecución. Dentro de dichos ámbitos encontramos un equipamiento público, de reciente construcción (frontón)

Por otro lado, nos hallamos con el casco de San Nicolás de Lastur, conformado alrededor de una plaza pública y la ermita de San Nicolás y que se constituye, además, de un edificio de equipamiento público destinado a albergue municipal y las antiguas escuelas destinadas hoy a usos socioculturales, dos edificios destinados a hostelería, uno de uso mixto hostelería-vivienda, otro mixto agropecuario-vivienda y dos destinados a uso agropecuario (molinos Errota Goikoa y Errota Behekoa). Para este subámbito, las determinaciones de carácter estructural de su ficha urbanística establecen dentro de sus criterios y objetivos el de la consolidación de la edificación actual.

## 2.3 CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo existente en el ámbito de suelo urbano del A.U.21 Lastur queda reflejada gráficamente en el plano 1.3 Información. Parcelario. Relación de Titulares, del presente documento.

Listado de fincas y propietarios afectados por las determinaciones que afectan a los nuevos desarrollos incluidos en las Unidades de Ejecución U.E. 21.1 y U.E. 21.2:

AREA 21 LASTUR			
Ambitos de nuevos desarrollos incluidos en las U.E. 21.1 y U.E. 21.2			
Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES	SUPERFICIE
1	5123136	José Luis Olaizola Mancisidor	4.473,00 m <sup>2</sup>
2	2123142	Sabino Pagoaga Soraluze	3.149,00 m <sup>2</sup>
		SUPERFICIE TOTAL	7.622 m <sup>2</sup>

## 2.4 USOS EXISTENTES

Con la salvedad del citado equipamiento público deportivo, la totalidad de los suelos incorporados a las Unidades de Ejecución se destinan a actividad agropecuaria.

## 2.5 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

La información básica sobre el estado actual de las redes de servicios públicos, facilitada por los servicios Técnicos Municipales, Naturgas, Iberdrola y Telefónica, S.A., se ha representado en los planos identificados bajo el epígrafe 1.4 Información. Estado Actual Infraestructuras y 1.5 Información. Estado Actual Infraestructuras, diferenciándose cada tipo de red en función del servicio que presta e indicándose las dimensiones de las canalizaciones más importantes en cada caso.

## 3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. PARA EL A.U. 21 LASTUR

Los criterios y objetivos de intervención que proponen las NN.SS. para el A.U. 21 LASTUR se han recogido ya en el epígrafe 1 del presente documento.

En cualquier caso, las determinaciones recogidas en la ficha urbanística de este Área Urbanística se acompañan al presente documento como Anexo I.

## 4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Los nuevos desarrollos objeto de este Plan Especial se despliegan en forma de arco abierto desde el oeste de las antiguas escuelas de Lastur, en un modelo de baja densidad que une el citado equipamiento deportivo con el núcleo histórico de San Nicolás de Lastur, variando la tipología edificatoria para adaptarla a las dimensiones del citado equipamiento deportivo, junto al que se incorpora un pequeño edificio de equipamiento privado, evitando la actual desproporción volumétrica entre el frontón y el resto del barrio.

Se conforma así una estructura de casco al conjunto de lo edificado, estructura de la que a día de hoy carece, además de obtener de esta manera una nueva superficie de espacios públicos y dotación de aparcamientos, zonas verdes, etc. pensando no tan sólo en el núcleo de referencia sino en el importante número de caseríos que históricamente han conformado un barrio rural volcado hacia la ermita.

Todos estos espacios públicos se concentran en el interior del espacio urbano, ocupando su perímetro los aprovechamientos edificatorios, tanto los preexistentes como los de nueva construcción, de manera que el uso público al que van destinados queda optimizado.

## 4.2 PROGRAMA DE VIVIENDA

El incremento del aprovechamiento edificatorio residencial del Area Urbanística 21 Lastur se concreta en un total de siete viviendas organizadas en tres edificios bifamiliares más un edificio unifamiliar, todos ellos con un perfil de sótano, planta baja, una planta alta y bajocubierta.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 80 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, este Plan califica dos de las parcelas bifamiliares como parcelas destinadas a viviendas sometidas a protección pública, una de ellas a viviendas de protección oficial de régimen general y la otra a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

De esta manera, se cumplen las determinaciones legales, superándolas tanto en el porcentaje de la edificabilidad urbanística como en el del número total de nuevas viviendas a edificar. Así, cada parcela bifamiliar dispone de un techo total de 420 m<sup>2</sup>. Adscribiendo dos parcelas a algún régimen de protección pública, alcanzamos un total de 840 m<sup>2</sup> y cuatro viviendas. Siendo el techo residencial total previsto de 2.012,5 m<sup>2</sup>, se requerirían un total de 805 m<sup>2</sup> de techo y un total de 3 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

## 4.3 RED VIARIA Y APARCAMIENTO

### 4.3.1 Red viaria

No se prevé la apertura de nuevos viales en el AU 21 Lastur, dado que las infraestructuras existentes son suficientes para dar respuesta tanto a las necesidades de las edificaciones preexistentes como a los limitados nuevos desarrollos.

### 4.3.2 Aparcamiento

Se cumplen los requerimientos del artículo 79.2.b de la ley 2/2006 en esta materia.

Así, se prevén 11 plazas de aparcamiento en superficie de acceso público y

libre y 14 vinculadas a la nueva edificación. Veinticinco en total.

Dado que la superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de dotaciones públicas alcanza un total de 1.512,5 m<sup>2t</sup>, se requieren por este concepto un total de 22 plazas de aparcamiento.

Por otro lado, la superficie de techo destinada a dotaciones públicas es de 425 m<sup>2</sup>, luego se requieren otras 3 plazas de aparcamiento.

En total, se requieren 25 plazas de aparcamiento, tal y como esta previsto en el presente documento.

#### 4.4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las determinaciones de ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Deba establecen para este ámbito una dotación de zonas verdes de uso y dominio público de 2.511 m<sup>2</sup>, cifra que supera los requerimientos de la vigente legislación en materia de suelo. No obstante, el presente documento cumple con el requerimiento de las Normas de Deba, calificando a tal fin como sistema local de espacios libres una superficie total de 2.719 m<sup>2</sup>.

Esta superficie se sitúa en el espacio central del Área, dando así servicio no sólo a los nuevos desarrollos sino a la globalidad del mismo y dispone de una superficie continua con un diámetro de 30 metros precisamente en el espacio ubicado entre el equipamiento deportivo y los antiguos desarrollos del Área, optimizando la prestación de su función dotacional.

#### 4.5 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Este Plan resuelve, siguiendo las previsiones del documento de Normas Subsidiarias, la cesión anticipada producida en su día de los terrenos necesarios para la edificación del frontón, determinándose la calificación como parcela deportiva de la actualmente ocupada por éste y que alcanza una superficie de 425 m<sup>2</sup>.

El resto de la superficie acordada en su día, otros 1.110 m<sup>2</sup>, se incorpora al sistema local de espacios libres del Área, resolviendo definitivamente su situación jurídica y urbanística.

#### 4.6 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

El presente Plan prevé un pequeño edificio de equipamiento privado junto al edificio del frontón, con un programa de planta baja y un techo edificado total de 75

m<sup>2</sup>, cumpliendo holgadamente con los estándares para equipamientos privados del artículo 79.c de la vigente Ley 2/2006, que requeriría para este caso de una superficie de 59,80 m<sup>2</sup>.

#### 4.7 VEGETACIÓN

Se plantarán como mínimo catorce nuevos árboles, superando los siete precisos por vivienda, en los espacios libres previstos en el espacio central del Área 21 Lastur.

#### 4.8. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

##### 4.8.1. Urbanización superficial

No requiere más urbanización superficial que la adecuación de los espacios libres y del equipamiento público.

##### 4.8.2. Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua potable se completa según las necesidades de demanda de las nuevas edificaciones propuestas.

Se soluciona mediante acometidas que se conectan a la red de abastecimiento existente, que asegura el caudal necesario de agua potable, y se incorporan los elementos necesarios a la red existente.

La actual red de abastecimiento de agua contiene canalizaciones para la distribución de agua de Ø63mm, de polietileno así como acometidas individuales a cada edificación.

Así mismo se prevé la instalación de bocas de riego e hidrantes de incendio, de acuerdo a normativa municipal.

Toda la canalización será subterránea ejecutada en polietileno, al igual que la red existente, las acometidas a las viviendas se proyectan con un diámetro de ½ de pulgada.

El Proyecto de Ejecución completará las características técnicas, de acuerdo a las directrices de los servicios municipales y técnicos del Consorcio de Aguas.

##### 4.8.3. Saneamiento

La propuesta prevé así mismo la acometida a la red de saneamiento de PVC separativa para aguas de origen atmosférico por un lado y aguas negras por otro, que se incorpora a la red de abastecimiento general que debe depurar sus vertidos en la depuradora.

La red de alcantarillado está diseñada para las condiciones previstas, con una evacuación rápida sin estancamientos de las aguas en el tiempo más corto posible, y compatible con la velocidad máxima aceptable.

El Proyecto de Urbanización completará las características técnicas, de acuerdo a las directrices de los servicios municipales y técnicos del Consorcio de Aguas.

#### 4.8.4. Suministro de energía eléctrica

Se prevé el suministro de energía a partir del centro de transformación. Se procederá a sustituir las líneas aéreas por redes subterráneas, que suministrarán en Baja Tensión a la totalidad de las parcelas previstas en el área mediante canalización subterránea. Esta canalización se mallará en su práctica totalidad.

Las arquetas y demás elementos serán las normalizadas por la empresa suministradora (Iberdrola).

Como principios generales se establece que las características serán acordes a la normativa de aplicación, con instalación subterránea bajo tubo de PVC de Ø80 y cableado DN 1000 V., tensión 220/380 V.

Para la concreción de las calidades y características de los elementos se remite al correspondiente Proyecto de Urbanización, a los criterios técnicos municipales y a la compañía suministradora.

#### 4.8.6. Alumbrado público

La nueva red de alumbrado público se instalara cumpliendo los requisitos mínimos de eficiencia energética exigidos actualmente.

Se prevé la instalación de nuevas luminarias del modelo similar a las existentes que se colocan con su correspondiente arqueta de registro, y de acuerdo a las directrices de los servicios municipales.

#### 4.8.7. Red de comunicaciones

La nueva red de telefonía, se ejecutará para dar servicio a las nuevas parcelas, discurriendo subterránea con conductos de PVC  $\varnothing$  110, alojados en prismas de hormigón y provista de arquetas del tipo DH-II.

#### 4.8.8. Suministro de gas

Las nuevas acometidas se realizarán desde la actual red de suministro de gas, que pertenece a Naturgas, respetando las servidumbres que ésta red genera en las nuevas parcelas, que son de 5 metros de distancia para edificaciones y de 2 metros para plantación de árboles.

Las acometidas individuales se realizaran en polietileno de 32 mm (SDR11).

## 5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Las condiciones precisas y detalladas de la asignación de la edificabilidad de carácter lucrativo deberán ser fijadas en los proyectos de reparcelación, o en el convenio que a efectos de reparcelación deberá firmarse entre propietario único y ayuntamiento en su caso, a formular para cada una de las Unidades de Ejecución U.E.U. 21.1 y U.E.U. 21.2 en los que se incorporan la totalidad de los nuevos desarrollos previstos en este Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U. 21 Lastur.

La delimitación exacta de las dos unidades de ejecución de referencia se recoge en el plano 2.6

## 6. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN

Siguiendo las determinaciones establecidas por el acuerdo plenario de Ayuntamiento de Deba por el que se decide formular el presente Plan Especial, los nuevos desarrollos previstos en el A.U. 21 Lastur se organizan en dos Unidades de Ejecución, la U.E.U. 21.1 y la U.E.U. 21.2.

La U.E.U. 21.1 tiene una superficie de 4.473 m<sup>2</sup>. La U.E.U. 21.2 tiene una superficie de 3.149 m<sup>2</sup>.

## 7. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización serán objeto de sendos proyectos de urbanización, uno por cada Unidad de Ejecución, en desarrollo de las determinaciones recogidas en el anteproyecto de urbanización que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora, único para el conjunto de nuevos desarrollos previsto en este Plan.

## 8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de las edificaciones previstas se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística y en el vigente "Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba", especialmente su "Documento B. Normas Urbanísticas", así como a los contenidos del presente documento.

Asimismo, la ejecución de las edificaciones integradas en el Área 21 Lastur se ha de ajustar a los plazos establecidos en el “Documento C. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” de este documento de planeamiento.

La elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y la concesión de las preceptivas licencias de obra han de entenderse sujetas a los condicionantes establecidos en el artículo 1.2.8 del “Documento B. Ordenanzas Regulatoras” de este mismo Proyecto.

LISTADO DE TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS POR ESTE DOCUMENTO  
EN EL AREA 21 LASTUR, UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E. 21.1 Y U.E. 21.2

AREA 21 LASTUR Ámbitos de nuevos desarrollos incluidos en las U.E. 21.1 y U.E. 21.2			
Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES	SUPERFICIE
1	5123136	José Luis Olaizola Mancisidor	4.473,00 m <sup>2</sup>
2	2123142	Sabino Pagoaga Soraluze	3.149,00 m <sup>2</sup>
		SUPERFICIE TOTAL	7.622 m <sup>2</sup>

## **FICHA URBANÍSTICA A.U.21. LASTUR.**

### **1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

#### **1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación el núcleo rural de San Nicolás de Lastur de las NN.SS. de 1985.

#### **1.2. ESTRUCTURA URBANA.**

Suelo urbano no consolidado.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dicha Área constituía el Núcleo rural de San Nicolás de Lastur. Dicho núcleo se estructura en torno a una plaza pública y la ermita de San Nicolás.

#### **1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística, no se ha redactado ningún Plan Especial ni Estudio de Detalle. Tan solo sendos proyectos de Ejecución para la realización de un frontón cubierto (una vez declarada el interés social del mismo) y un albergue, en Naparrenekua.

#### **1.4. ESTRUCTURA URBANA.**

El elemento estructurante fundamental del Casco de Lastur, es la plaza pública y la carretera de acceso desde Itziar. Esta carretera constituye un vial rodado único e interior que articula el tejido urbano, sobre el que habrá de apoyarse el desarrollo residencial que se prevé en Lastur dentro de la configuración del modelo polinuclear configurado y el papel asignado al mismo.

#### **1.5. PARÁMETROS CUANTITATIVOS.**

Superficie total del Área..... 11.172 m<sup>2</sup>  
Densidad de viviendas previstas..... 5,4 viv/ha

### **2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

**2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO :** Suelo Urbano.

**2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL:** Zona Residencial Media/Baja Densidad (artículo 11: A3).

**2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Espacios Libres: zonas verdes uso/dominio público: 2.511 m<sup>2</sup>.

### **3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.**

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura

como un único Área Urbana: A.U. Casco Urbano de Lastur, en la que se delimita 1 Unidad de Ejecución: U.E.21.1.

#### 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

Desarrollo residencial en baja densidad de Deba, ubicándose en la zona oeste, junto al frontón, formando estructura de casco, e integrándose en el mismo.  
Consolidación de la edificación actual y adecuación de los nuevos crecimientos a la estructura existente.

Obtención y Recualificación de los espacios libres de uso y dominio público.

Regulación de tráfico, accesibilidad y aparcamiento.

Reequipamiento de las ruinas de Presaola.

Ampliación del Albergue en el edificio colindante.

Resolución integral de infraestructuras.

#### 5. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

##### 5.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.

- Definición del Área como núcleo Histórico de Deba.
- La calificación pormenorizada de la ficha anexa.
- Los edificios dotacionales así calificados en la ficha anexa.
- Las condiciones de nueva edificación y aprovechamiento.
- Obtención de zonas verdes como cesión anticipada a través de la gestión urbanística de la U.E.21.1.

##### 5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

A través de proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

##### 5.2.1. APROVECHAMIENTO U.E.21.1. Superficie: 6.497 m<sup>2</sup>.

##### 5.2.1.1 Condiciones de aprovechamiento (según proyecto arquitectónico)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup>	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje	600	0,45	270
Planta baja	Vivienda/garaje	600	1	600
Planta primera	Vivienda	600	1	600
Planta bajocubierta	Vivienda	300	1	300
Total		2.100		1.770
Superficie computable				6.497
Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				0,27
Nº de viviendas estimado				8

##### 5.2.1.2. CONDICIONES DE GESTIÓN: Estudio de Detalle.

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.  
Programa de Actuación Urbanizadora.  
Proyecto de Urbanización.

#### 5.2.1.3. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

La cesión de zonas verdes queda recogida en la presente ficha urbanística, y se refiere básicamente al ámbito donde se ha construido el frontón cubierto y su entorno, en clave de cesión anticipada de dichos terrenos.

Así pues, los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatoria 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. La Unidad de Ejecución contempla los terrenos ocupados por el frontón y su entorno, como cesión anticipada (1.535 m<sup>2</sup>) del desarrollo urbanístico.

#### 5.2.1.4. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

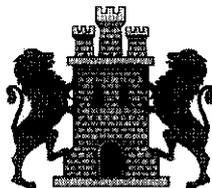
Espacios Libres del anillo verde junto al frontón.

Apertura de vial y acera de convivencia de acceso a las viviendas y aparcamiento junto a la carretera Itziar- Sasiola. Ejecución como carga de urbanización de las infraestructuras necesarias para su desarrollo incluida la fosa séptica de decantación y filtro para el área urbana de Lastur. Descubrir, en la medida de lo posible el arroyo de Aranetako en la plaza de Lastur.

#### 5.2.1.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Se realizará con criterios de acercamiento a la arquitectura vernácula y popular respetando tipologías, cubiertas y materiales tradicionales, así como de acercamiento a la propia estructura de Lastur: Con idea de “cierre” del espacio público existente.

## Anexo II Acuerdo municipal



## ZIURTAGIRIA/CERTIFICADO

Ana Imaz Eizagirre andereak, Debako Udaleko idazkaria denak

Dña. Ana Imaz Eizagirre, Secretaria del Ayuntamiento de Deba

### **ZIURTATZEN DU:**

Udaleko Plenoak 2010/07/29an egindako ohiko batzarraldian, aktazirriborroa onartu gabe badago ere, honako **ERABAKIA** hartu zuela:

### **CERTIFICA:**

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 29/07/2010, y a reserva de aprobar el borrador de acta, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

### **LASTUR. EGITASMU BEREZIA**

### **PLAN ESPECIAL LASTUR**

Dictamen de la Comisión de Urbanismo y Vivienda celebrada el 20-07-2010:

"...2010UPEO0001 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA EN EL A.U.21. LASTUR. PROMOTOR: DEBAKO UDALA. AUTORES DEL INFORME: J. EGAÑA, ARQUITECTO. L.M. OIARBIDE, ABOGADO.-

Los autores del proyecto dan cuenta del informe redactado de análisis de la procedencia de formular un Plan Especial de Ordenación Urbana que resuelva determinados problemas de gestión de la actuación urbanística prevista en el A.U. 21 Lastur, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Dan cuenta los autores del proyecto de la necesidad de proceder a la división del ámbito del A.U. 21 en dos unidades de ejecución de tal forma que permitan la ejecución de cada uno de ellos unilateralmente, resolviéndose de esta forma el contencioso generado en relación a la construcción de frontón e terrenos cedidos a este Ayuntamiento por Sabino Pagoaga y al día de hoy pendiente de escrituración e inclusión en el Registro de la Propiedad de los mismos.

Visto cuanto antecede, la comisión por unanimidad acuerda informar favorablemente la formulación del Plan Especial para que sea adoptado en la próxima sesión plenaria el acuerdo correspondiente....".

**Ikusirik Hirigintza Batzordeko Irizpena eta bozkatu ondoren, Osoko Bilkurak, ahobatez bilkurako 11 zinegotzien aldeko botoekin, ondorengoa onartu zuen:**

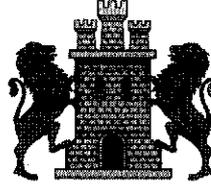
**Visto el Dictamen de la Comisión de Urbanismo y sometido a votación, el Pleno, por unanimidad, con los votos a favor de los 11 concejales presentes en la sesión, acordó:**

**1. - H.A. 12 "Lastur" erako Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten eratzea onartu zuen ondorengoa jarraituz:**

**1º - la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el A.U. 21 "Lastur" en base a los siguientes fundamentos:**

- 1. Egungo H.A. 12 eremuaren mugen mantentzea.**
- 2. U.E 21.1 exekuzio unitatearen banatzea bi zatitan: U.E. 21.1 eta U.E. 21.2an. Honela frontoia dagoen lurzati erregistratua Exekuzio**

- 1. Mantenimiento de la delimitación actual del ámbito del A.U. 21.**
- 2. División de la Unidad de Ejecución U.E. 21.1 en dos, U.E. 21.1 y U.E.21.2, de manera que la parcela registral sobre la que se asienta el frontón se**



banatuko Unitate izan dadin eta beraz kudeaketa independentea izateko gai.

3. Aipaturiko Exekuzio Unitatea bi eraikuntzetan eratzea, bata bizitoki erakoa eta bestea ekipamentu pribatukoa.

4. Aipaturiko Exekuzio Unitateak jarraian eta 30 metroko erradio bateko toki askea izatea bere lagapenerako.

2. Atxikitzen den dokumentuaren arabera, herritarren partehartze prozesua ebatzi.

#### **HERRITARREN PARTEHARTZE PROGRAMA**

- Udaletxeko web orriaren bitartez formulazioa herritarren artean zabaltzea.

- Behin-behinekoz Aldaketa proiektua onartu ondoren, dokumentuaren edukina jendaurrean argitaratuko da hilabete batean. Dokumentua harreta bulegoan - Udaletxeko Erregistroan- aztertu ahal izango dute herritarrek bulegoko orduetan.

Era berean, ordua aurretik eskatuz, berriro jendeari irekitako saioak egin ahal izango dira Hasierako Honespeneko Dokumentuaren edukina azaltzeko

constituya en una Unidad de Ejecución diferenciada y susceptible, por tanto, de gestión independiente.

3. Concreción del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad de Ejecución en dos edificaciones: una de carácter residencial y otra de equipamiento privado.

4. Garantía de que dicha Unidad de Ejecución disponga de una dotación de espacios libres para su cesión con una superficie continua y con un radio de 30 metros.

2º - Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña.

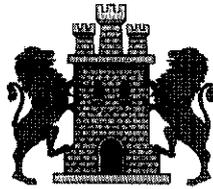
#### **PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA**

- Divulgación de la formulación a través de la página web del Ayuntamiento.

- Posteriormente y aprobado inicialmente el proyecto de Modificación, se someterá a información pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del SAC -Registro Municipal-, en horario de oficinas.

- Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.

**DEBA**  
Hiriko Udala



Ayuntamiento de  
**DEBA**

Eta horrela gera dadin eta dagokion  
espedienteen erantsi dadin, alkatearen  
o.i. eta aginduz honakoa egiten du.

Y para que así conste y su unión al  
respectivo expediente, expido la  
presente con el Vº Bº del sr. Alcalde.

Deban, 2010eko abuztuaren 4an.

Sin.

O.i.

Idazkaria

Alkatea



## DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR	Pág.23
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁREA 21 LASTUR	Pág.23
TITULO PRIMERO	Pág.25
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA 21 LASTUR	Pág.25
CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁREA 21 LASTUR	Pág.25
CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA	Pág.26
TITULO SEGUNDO	Pág.29
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN EL ÁREA 21 LASTUR	Pág.29
CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN (Parcelas A.3)	Pág.29
TÍTULO TERCERO	Pág.32

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN EL ÁREA 21 LASTUR	Pág.32
PARCELA A.3.1	Pág33.
PARCELA A.3.2	Pág.34
PARCELA A.3.3	Pág.34
PARCELA A.3.4	Pág.34
PARCELA G.1.1	Pág.35
PARCELA G.3.1	Pág.36

## **DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS**

### **TITULO PRELIMINAR**

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL AREA 21 LASTUR

#### **Artículo 01.   Ámbito de intervención**

1. El ámbito de intervención del presente documento es el Área 21 Lastur.

#### **Artículo 02.   Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente documento 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 de este documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

#### **Artículo 03.   Marco normativo del proyecto**

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en el “Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba” y, de forma específica, el Documento B. “Normas Urbanísticas”, constituyen el marco normativo del presente proyecto.

#### **Artículo 04.   Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

1. Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana

- DOCUMENTO “A” MEMORIA
- DOCUMENTO “B” ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO “C” ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO “D” ESTUDIO ECONÓMICO-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. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la Ejecución” y los planos definidos como tales del apartado “E.2. Planos de Ordenación” del documento “E. Planos” los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad 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 en el contenido de estos últimos.

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA 21 LASTUR

#### CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL AREA 21 LASTUR

##### **Artículo 1.1.1 Formulación del régimen de calificación pormenorizada aplicable en el Area 21 Lastur.**

1. El Área 21 Lastur queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano “2.4. Zonificación pormenorizada” del mismo.

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en las vigentes Normas Subsidiarias de Deba.

2. En este contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

A. Parcelas de Uso Residencial

A.3. Parcelas Residenciales de Media/Baja densidad

E. Parcelas de Sistemas de Comunicaciones.

E.1. Sistema de Redes Vías

E.1.2. Carreteras locales

E.1.7. Aparcamientos

F. Parcelas de los Sistemas de Espacios Libres

F.1. Espacios Libres Urbanos

F.1.4. Espacios libres comunes

G. Sistemas de Equipamiento Comunitario

G.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario no determinado (privada)

G.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.

G.6. Parcelas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo

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 de las Normas Subsidiarias y, por otro, en las incluidas, como complemento y particularización de aquéllas, en los Títulos Segundo y Tercero el presente documento.

## CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

El desarrollo y la ejecución de las presentes determinaciones se ajustarán a todos los efectos (asignación de la edificabilidad, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.), además de a lo dispuesto en este documento, al régimen establecido en las vigentes Normas Subsidiarias.

### **Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la edificabilidad**

1. En la U.E.U. 21.1 y 21.2, unidades de ejecución que engloban la totalidad de los nuevos desarrollos previstos en el Area 21 Lastur, la asignación y distribución de la edificabilidad ordenada se ajustará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística como, en su desarrollo, en este mismo documento.
2. Se procederá a la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Deba del 15 % de la edificabilidad lucrativa exenta de cargas de urbanización.

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

1. A los efectos de su ejecución mediante el sistema de concertación, se delimitan las unidades de ejecución U.E.U. 21.1 y 21.2.

Estas delimitaciones se grafían en el plano "2.6. Condiciones de gestión y ejecución" del presente proyecto.

### **Artículo 1.2.4. 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 presente documento serán objeto de sendos proyectos de urbanización, uno por cada Unidad de Ejecución, en desarrollo de las determinaciones recogidas en el anteproyecto de urbanización que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora, único para el conjunto de nuevos desarrollos previsto en este Plan.

#### **Artículo 1.2.5. 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 1.2.6. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos, objeto de cesión**

1. Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente proyecto destina a dotaciones y equipamientos públicos.
2. El régimen y naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulte del destino al que se adscriben, bien en este documento, bien en el futuro.

#### **Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación**

Las parcelas residenciales A.3.1, A.3.2, A.3.3 y A.3.4 se consideran indivisibles, sin perjuicio de las posibilidades de división horizontal de las viviendas que se prevén en las parcelas A.3.2, A.3.3 y A.3.4

#### **Artículo 1.2.8. Ejercicio de la facultad de edificar**

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el documento del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba.
2. La elaboración de los correspondientes proyectos de edificación de las parcelas residenciales y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se realizará de manera unitaria por parcela, siendo cada una de ellas objeto de un proyecto básico de edificación y de una licencia.

La ejecución de las edificaciones previstas en la U.E.U. 21.1 y en la U.E.U. 21.2 se ajustará a los plazos establecidos en el documento “C. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” del presente proyecto.

**Artículo 1.2.9.            Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas en la U.E.U. 21.1 y U.E.U. 21.2 estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el documento “C. Estudio de directrices de la ordenación y gestión de la ejecución” del presente proyecto.

**Artículo 1.2.10.        Mantenimiento de la urbanización**

1. El mantenimiento de la urbanización en las áreas de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva.
2. En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la vigente legislación, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

## TITULO SEGUNDO

### ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN EL AREA 21 LASTUR

#### CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN (Parcelas A.3)

##### **Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable aplicable (Parcelas A.3)**

###### 1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las Parcelas A.3 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 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba contenido en los siguientes apartados de su documento “B. Normas Urbanísticas”:

#### ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

##### CAPITULO 3.1. -CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

##### CAPITULO 3.2. -ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

###### SECCIÓN 3.2.1. Condiciones Generales de Edificación

###### SECCIÓN 3.2.2. Condiciones Generales de Uso

- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área 21 Lastur contenidas en el presente documento.
- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes parcelas edificables en el Área 21 Lastur, Título Tercero del presente documento.

###### 2. Edificabilidad sobre rasante

La edificabilidad sobre rasante se ajustará en cada caso a lo establecido en la

Ordenanza Particular correspondiente.

### 3. Edificabilidad bajo rasante

La edificabilidad bajo rasante se ajustará, en su caso, a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.

## **Artículo 2.1.2. Condiciones de edificación. Unidades de edificación (Parcelas A.3)**

A los efectos de la configuración arquitectónica, constructiva y funcional de las parcelas de uso residencial definidas en el presente documento y, en concreto, a los de la formulación y tramitación de las correspondientes proyectos de edificación –tanto básico como de ejecución- así como de la correspondiente licencia municipal, se estará a lo establecido en el artículo 1.2.8 de las presentes Ordenanzas.

### **Alineaciones (Parcelas A.3)**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular. Se definen un único tipo de alineación:

- Alineaciones máximas

En las alineaciones máximas, la fachada podrá retirarse de ellas pero deberá hacerlo de manera regular, reduciéndose uniformemente el fondo de edificación en todo su desarrollo. La nueva alineación así definida se considerará a los efectos de la aplicación de las condiciones de vuelos y retranqueos como una alineación obligatoria.

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular. Estas alineaciones serán máximas, de manera que las fachadas deberán disponerse necesariamente dentro de ellas, aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

### **Rasantes de apoyo de la edificación (Parcelas A.3)**

La rasante de referencia, a partir de la cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas, se define de manera específica para cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente y en el plano 2.3 Ordenación. Definición

Geométrica. Alineaciones y Rasantes.

### **Perfil y altura de la edificación (Parcelas A.3)**

Además de las regulaciones de carácter general establecidos para cada tipo de parcela de uso residencial, se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

### **Condiciones de uso (Parcelas A.3)**

El número máximo de nuevas viviendas a desarrollar será de 7, distribuidas por parcelas según las normas particulares.

### TITULO TERCERO

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN EL ÁREA 21 LASTUR

- Parcela A.3.1
- Parcela A.3.2/ A.3.3/ A.3.4
- Parcela G.1.1
- Parcela G.3.1

**PARCELA A.3.1**

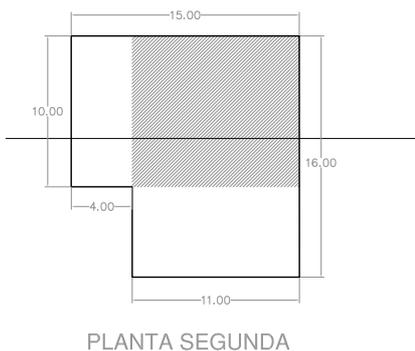
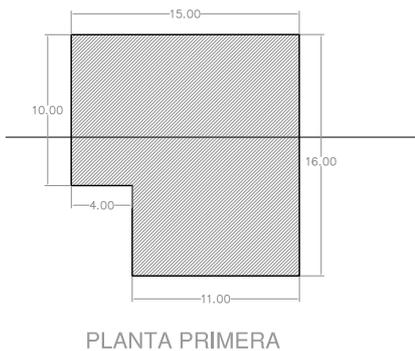
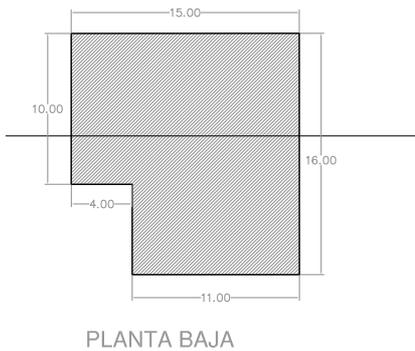
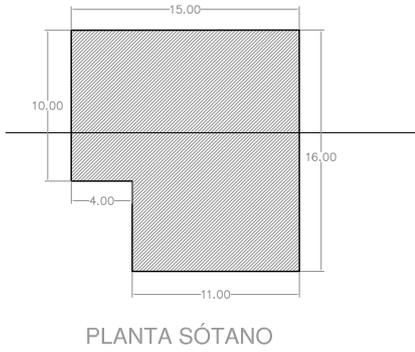
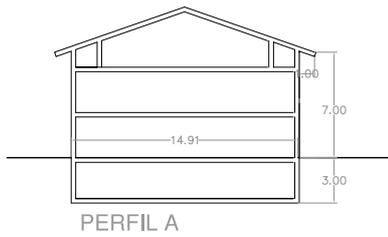
- SUPERFICIE 920 m<sup>2</sup> (p)
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Residencial de Media/Baja densidad
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
  - Aprovechamiento edificatorio:
 

Sobre rasante	537,50 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante	215,00 m <sup>2</sup> (t)

    - \* Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
      - Condiciones generales:
 

A partir de las alineaciones existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
      - Perfil de edificación:
      - Altura máxima del alero:
        - S + PB + PA + PBC
        - 7 metros
- CONDICIONES DE USO:
  - \* Condiciones generales:
 

Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:
  - \* La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico y aprobación del proyecto de urbanización de la U.E.U. 21.2
  - \* La concesión de licencia de primera utilización de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” del presente Proyecto.
- GRAFICOS:



SUPERFICIE DE PARCELA	920 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	752,5 m <sup>2</sup> t vivienda
Nº VIVIENDAS	1

- ..... VUELOS
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- - - - LIMETE DE PARCELA

**PARCELA A.3.2/A.3.3/ A.3.4**

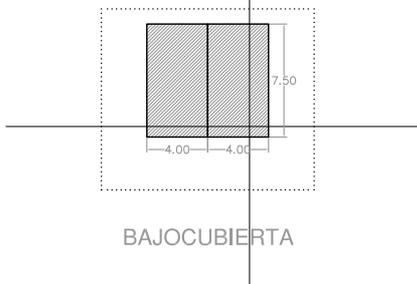
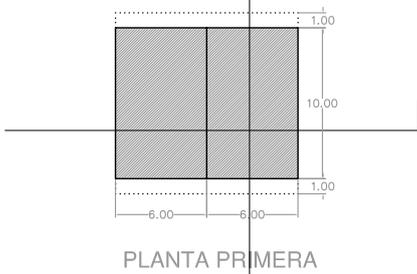
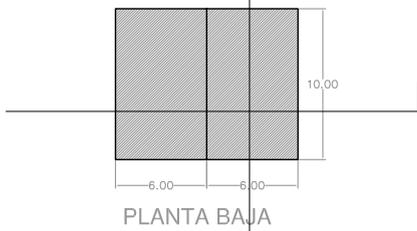
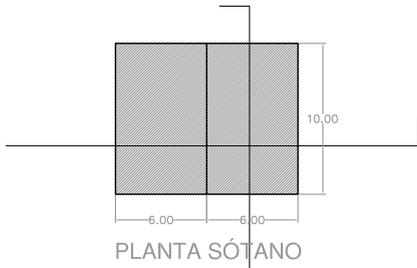
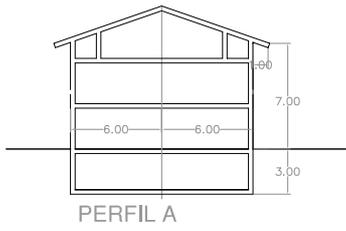
- SUPERFICIE 516 m<sup>2</sup> (p)
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Residencial de Media/Baja densidad
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
  - Aprovechamiento edificatorio:
 

Sobre rasante	300,00 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante	120,00 m <sup>2</sup> (t)

    - \* Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
      - Condiciones generales:
 

A partir de las alineaciones existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
      - Perfil de edificación:
      - Altura máxima del alero:
        - S + PB + PA + PBC
        - 7 metros
- CONDICIONES DE USO:
  - \* Condiciones generales:
 

Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:
  - \* La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico y aprobación del proyecto de urbanización de la U.E.U. 21.1
  - \* La concesión de licencia de primera utilización de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución”
- GRAFICOS:



SUPERFICIE DE PARCELA	516 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	195 m <sup>2</sup> t vivienda
Nº VIVIENDAS	2

- ..... VUELOS
- \_\_\_\_\_ ALINEACIÓN MÁXIMA
- LIMETE DE PARCELA

**PARCELA G.1.1**

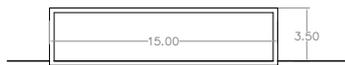
- SUPERFICIE 75m<sup>2</sup> (p)
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Equipamiento privado no determinado
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
  - Aprovechamiento edificatorio:
 

Sobre rasante	75,00 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante	0,00 m <sup>2</sup> (t)

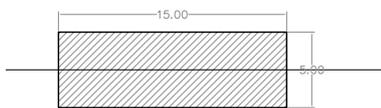
    - \* Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
      - Condiciones generales:
 

A partir de las alineaciones máximas existentes se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso de equipamiento no determinado en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
      - Perfil de edificación: - PB
      - Altura máxima del alero: - 3,5 metros
- CONDICIONES DE USO:
  - \* Condiciones generales:
 

Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso de equipamiento no determinado en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:
  - \* La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico y aprobación del proyecto de urbanización de la U.E.U. 21.2.
  - \* La concesión de licencia de primera utilización de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento "D. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución" del presente Proyecto.
- GRAFICOS:



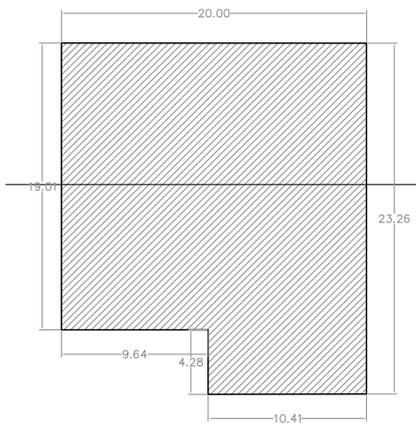
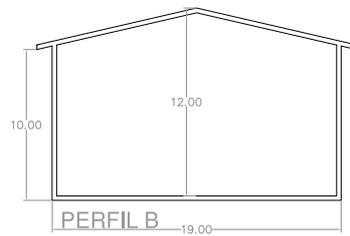
PERFIL A



PLANTA BAJA

SUPERFICIE DE PARCELA	75 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	75 m <sup>2</sup> t

- ..... VUELOS
- \_\_\_\_\_ ALINEACIÓN MÁXIMA
- -- LIMETE DE PARCELA



SUPERFICIE DE PARCELA	1.278m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	425m <sup>2</sup> t

- ..... VUELOS
- \_\_\_\_\_ ALINEACIÓN MÁXIMA
- \_\_\_ \_\_\_ LIMETE DE PARCELA

**PARCELA G.3.1**

- SUPERFICIE 1.278 m<sup>2</sup> (p)
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Equipamiento público deportivo
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
  - Aprovechamiento edificatorio:
    - Sobre rasante 425,00 m<sup>2</sup> (t)
    - \* Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
      - Condiciones generales: A partir de las alineaciones máximas existentes se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso de equipamiento público deportivo en las Ordenanzas Regulatoras de edificación y uso de las NN.SS.
      - Perfil de edificación: - PB (según art. 51)
      - Altura máxima del alero: - 10 metros
- CONDICIONES DE USO:
  - \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso de equipamiento público deportivo en las Ordenanzas Regulatoras de edificación y uso de las NN.SS.
- GRAFICOS:

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

INDICE

1.-	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN	Pág.38
2.-	CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	Pág.38
3.-	CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE DEBA	Pág.39
4.-	CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Pág.39
5.-	CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Pág.40
6.-	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	Pág.40
7.-	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES	Pág.40

## **DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

### **1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN**

La ejecución de las determinaciones propuestas en el presente documento para el Area 21 Lastur se realizará de acuerdo a las siguientes condiciones:

Se procederá a la tramitación y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las determinaciones de ordenación pormenorizada del Área.

Ambas Unidades de Ejecución, U.E.U. 21.1 y U.E. 21.2 se desarrollarán por el sistema de Concertación, que deberá ser confirmado por el P.A.U.

En el supuesto de que las dos Unidades de Ejecución se hallan constituidas por terrenos de titularidad de un único propietario, no procede tramitar Proyecto de Reparcelación. En caso de que se diesen más de un propietario se deberá tramitar proyecto de reparcelación. Conforme al artículo 160 de la ley 2/2006, la firma del convenio requerido se producirá en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del P.A.U.

La titularidad de las Unidades de Ejecución U.E.U. 21.1 y 21.2 comportará para cada Unidad la obligación de desarrollar las obras de urbanización definidas en el presente proyecto.

### **2. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

Corresponderá a los propietarios titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico de cada una de las Unidades de Ejecución los siguientes costes de urbanización:

- 1.- La totalidad de las obras del proyecto de urbanización general de la Unidad de Ejecución que les corresponda.

2.- La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en los proyectos de obras de urbanización complementarias de los proyectos de edificación.

3.- Los costes de redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización General, Edificación y Urbanización Complementaria y la totalidad de los gastos que se deriven de las cesiones a la Administración municipal que correspondan.

### 3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE DEBA

Las cesiones al Ayuntamiento de Deba se realizarán conforme al Convenio a suscribir.

### 4. CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El desarrollo de las especificaciones constructivas para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente proyecto se llevará a efecto a través del proyecto que se define en este documento y el P.A.U.

- El Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución se formulará por la propiedad que desarrolle las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Cada Proyecto de Urbanización comprenderá la ejecución de la red viaria, en su caso, itinerarios peatonales, espacios libres e infraestructuras proyectadas. Analizará las soluciones más adecuadas respecto a la coordinación de las obras de urbanización comprendidas en dicho Proyecto con la edificación de las diferentes parcelas. Antes de la primera utilización de cualquier edificio deberán estar terminadas todas las obras de urbanización correspondientes a su ámbito de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de este documento.

Cada Proyecto de Urbanización a ejecutar deberá prever una inversión según se desglosa en el Documento E "Estudio Económico-Financiero" sin perjuicio de su actualización de acuerdo con la evolución del I.P.C. a partir

de la fecha de formulación del presente proyecto.

Cada Proyecto de Urbanización se redactará dando cumplimiento a la Ley de promoción de la accesibilidad de 4 de diciembre de 1.997.

- Se excluyen de los proyectos citados los siguientes conceptos:

Las necesarias para los proyectos de urbanización complementaria de la edificación.

Los plazos de los proyectos de urbanización complementaria se regirán de acuerdo con los de la edificación a la que correspondan.

Los que sean objeto de proyectos de obras ordinarias de promoción municipal.

#### 5. CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se establece un plazo máximo de seis años para la ejecución de la edificación y urbanización a partir de la adquisición por sus titulares del derecho a la edificabilidad urbanística y aprobación de cada Proyecto de Urbanización.

#### 6. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

El mantenimiento de la urbanización en las áreas de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva.

En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la vigente legislación, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

#### 7. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Para la concesión de licencia de primera utilización, previa a la puesta en uso de las edificaciones se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La totalidad de las redes de servicios que deban dar servicio a las parcelas estará conectada a las redes generales y en funcionamiento.
  
- Estará acabada la totalidad de viales rodados y elementos peatonales de la U.E.U. que corresponda, así como la cohesión con las redes perimetrales.

## DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE:

1.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO	Pág.43
2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS TERRENOS	Pág.44
3.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO	Pág.44
4.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO	Pág.44

## 1- EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 55.1 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se expresará con carácter de coste aproximado, recogiendo la relación referida en el apartado 2 del citado artículo:

Explanación, pavimentación	22.496 €
Señalización, jardinería	41.004 €
Redes de abastecimiento de agua	18.200 €
Redes de alcantarillado	5.880 €
Redes de distribución de energía y alumbrado público	13.680 €
Redes de telefonía y telecomunicaciones	4.820 €
Redes de distribución de gas	7.436 €
<b>Total</b>	<b>111.516 €</b>

La inversión en dotaciones previstas en el área se centra en una edificación de equipamiento privado y en un frontón ya construido, siendo responsabilidad del Ayuntamiento, no requiriendo inversión por parte de la administración para obtención del suelo.

Equipamiento privado (75 m <sup>2</sup> )	60.000 €
---	----------

La inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, teniendo una presunción de costos unitarios de construcción de 900 €/m<sup>2</sup>(t) s/rasante y 320 €/ m<sup>2</sup>(t) b/rasante

$$1437,5 \times 900 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1.293.750 \text{ €}$$

$$575 \times 320 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 184.000 \text{ €}$$

Total construcción : 1.477.750 €

Por lo tanto el coste total del desarrollo urbanístico del área, sin contabilizar el valor del suelo, supone una inversión total aproximada de 1.649.266 €.

## 2- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS TERRENOS

Constituyendo la propiedad de las dos unidades de ejecución da propietario único, no procede tal evaluación por no incidir en el desarrollo del área.

## 3- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO

Los costes determinados en el apartado primero, a excepción de la inversión en equipamiento privado que corresponde al Ayuntamiento y a la inversión para la ejecución de la edificación se imputan a los aprovechamientos lucrativo del área por un importe aproximado de 111.516 €.

Por otra parte, se cederán a favor de la Administración, obligatoria y gratuitamente, los terrenos destinados a vialidad y aparcamiento, espacio libres y zonas libres, habiéndose ya cedido el terreno en que se ubica el equipamiento deportivo, y parte de zonas verdes.

## 4- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO

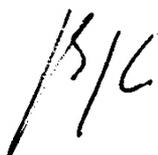
La suma de los costos de la urbanización y de ejecución del 85% del aprovechamiento constituirán las sumas del sector privado.

Valor en venta, descontado construcción:

$$[(537,5 + 300) \times 2.700] + [300 \times 2.388,47] + [300 \times 1404,99] + [4 \times 30.000] + [4 \times 20.770] - [1437,5 \times 1000] = 2.164.868 \text{ €}$$

Observándose que la intervención urbanística es viable, por cuanto que las cargas de urbanización y el 15% a deducir de los aprovechamientos, los valores de repercusión resultantes son asumibles tanto para las viviendas libres, como las tasadas y VPO.

Donostia - San Sebastian, septiembre de 2010



J. Egaña,  
Arquitecto

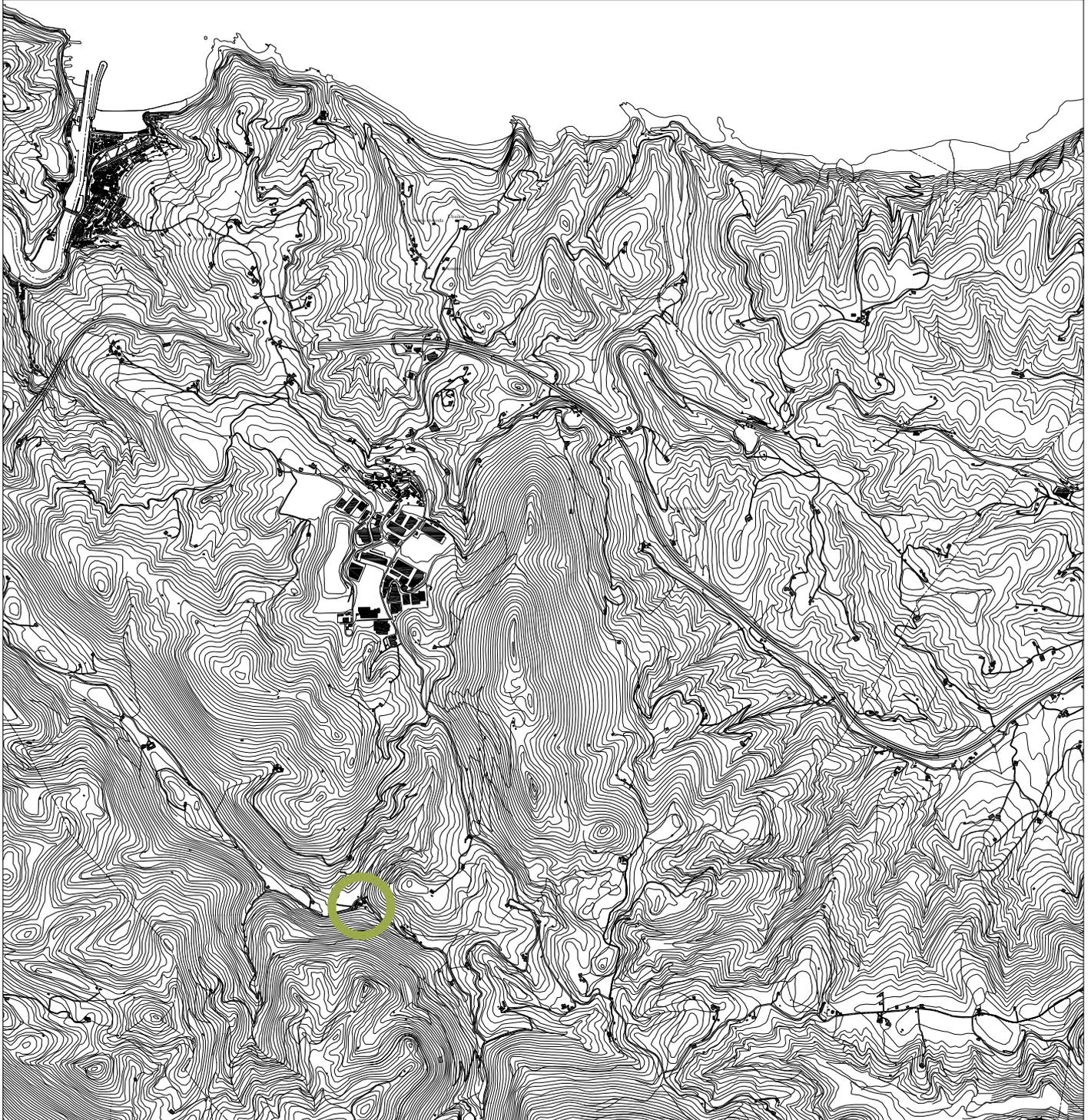


L. M. Oyarbide  
Abogado

## DOCUMENTO "E": PLANOS

ÍNDICE:

1.1	INFORMACIÓN. SITUACIÓN DEL ÁMBITO	1/10000
1.2	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/1000
1.3	INFORMACIÓN. PARCELARIO. RELACIÓN DE TITULARES	1/1000
1.4	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ABAST. AGUA Y SANEAMIENTO	1/1000
1.5	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELÉC., ALUM. PÚBLICO, TELEC. Y GAS	1/1000
2.1	ORDENACIÓN PROPUESTA	1/1000
2.2	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO Y ORDENACIÓN	1/1000
2.3	ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. ALINEACIONES	1/1000
2.4	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1000
2.5	ORDENACIÓN. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO	1/1000
2.6	ORDENACIÓN. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1/1000
2.7	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. ABAST. AGUA, SANEAMIENTO de PLUVIALES Y FECALES	1/1000
2.8	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. ALUM. PÚBLICO, ENERGÍA ELEC., GAS Y TELEFONÍA	1/1000



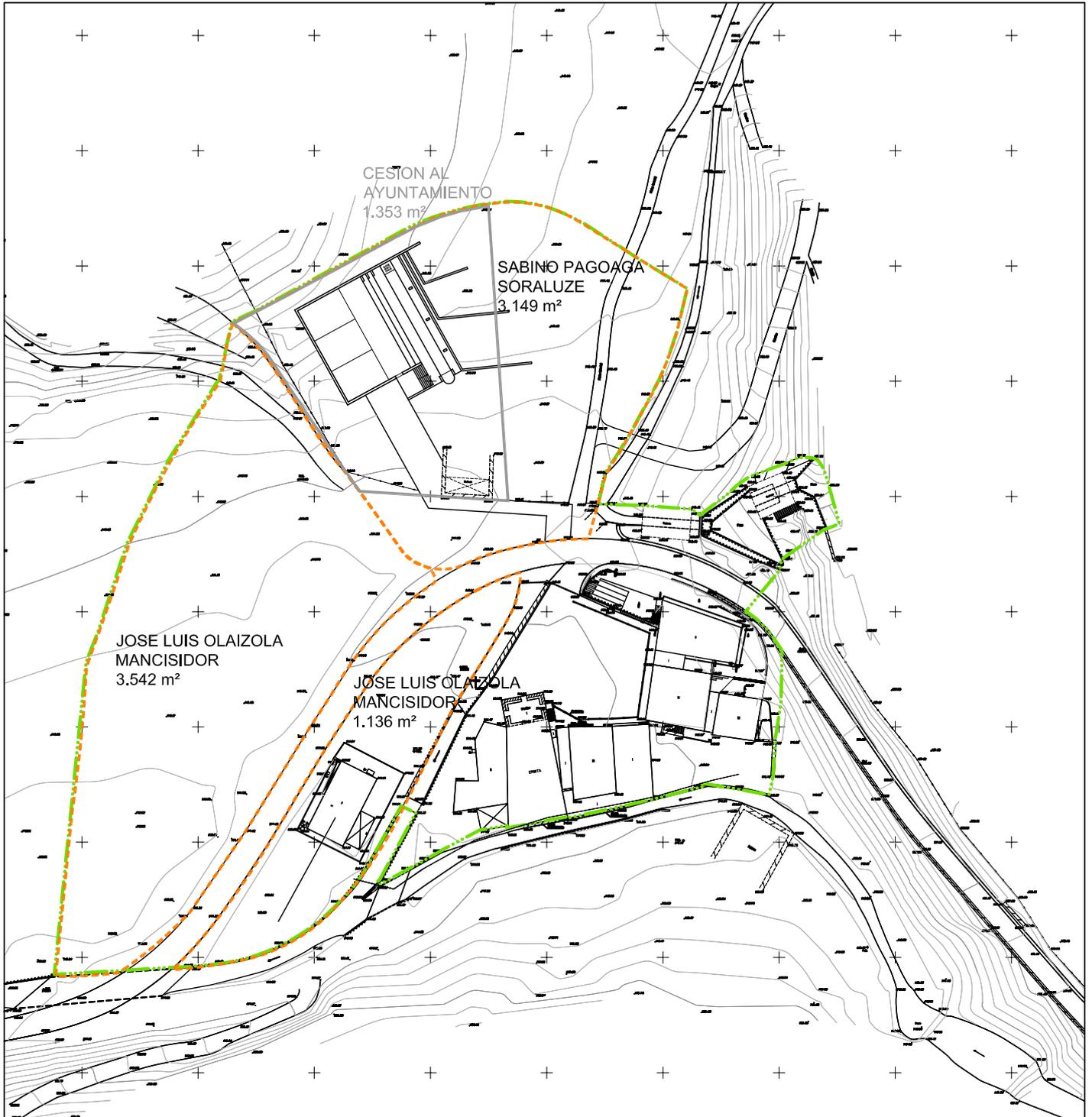
1.1 INFORMACIÓN. SITUACIÓN.





1.2 INFORMACION. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.





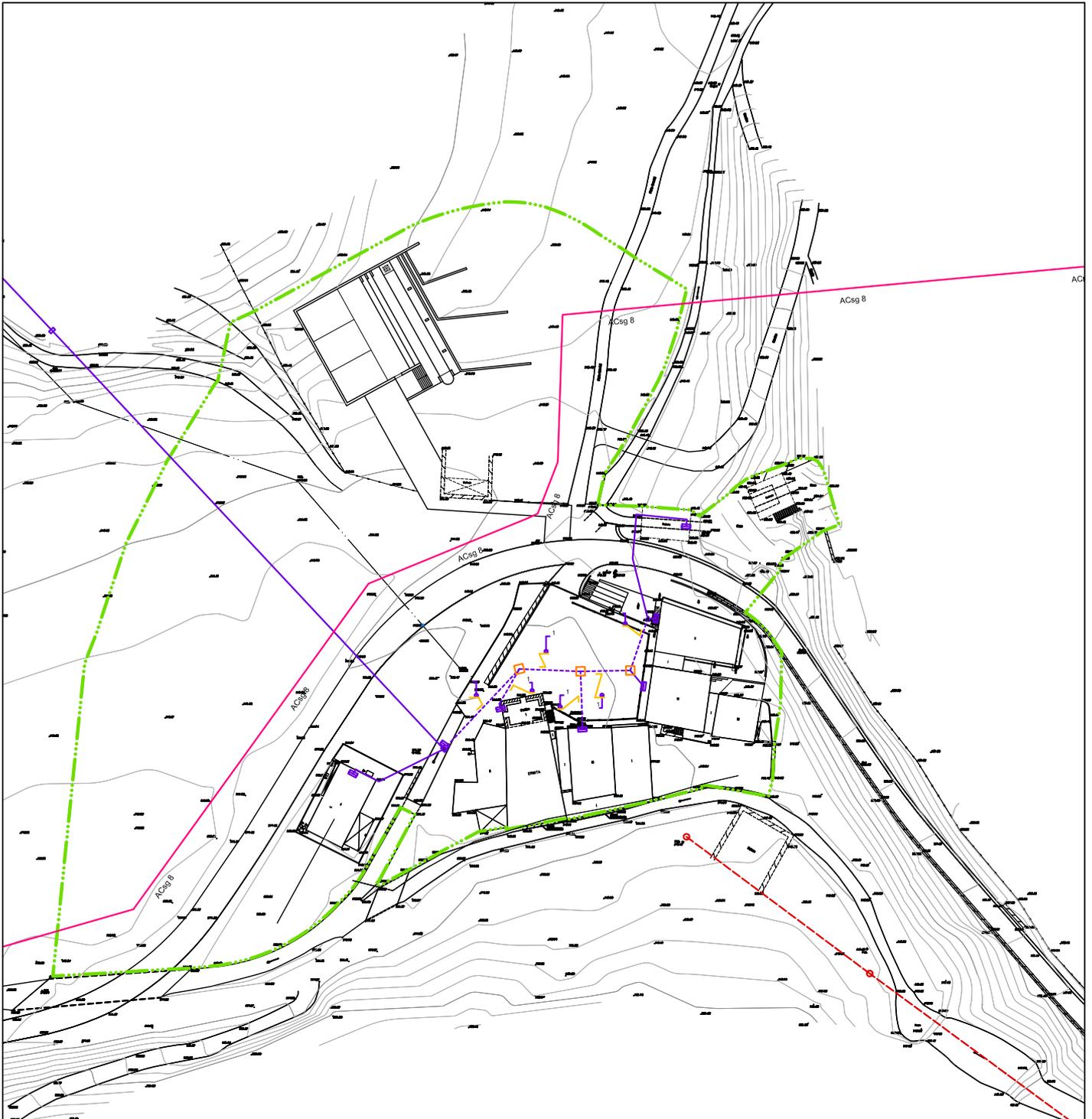
1.3 INFORMACION. PARCELARIO.





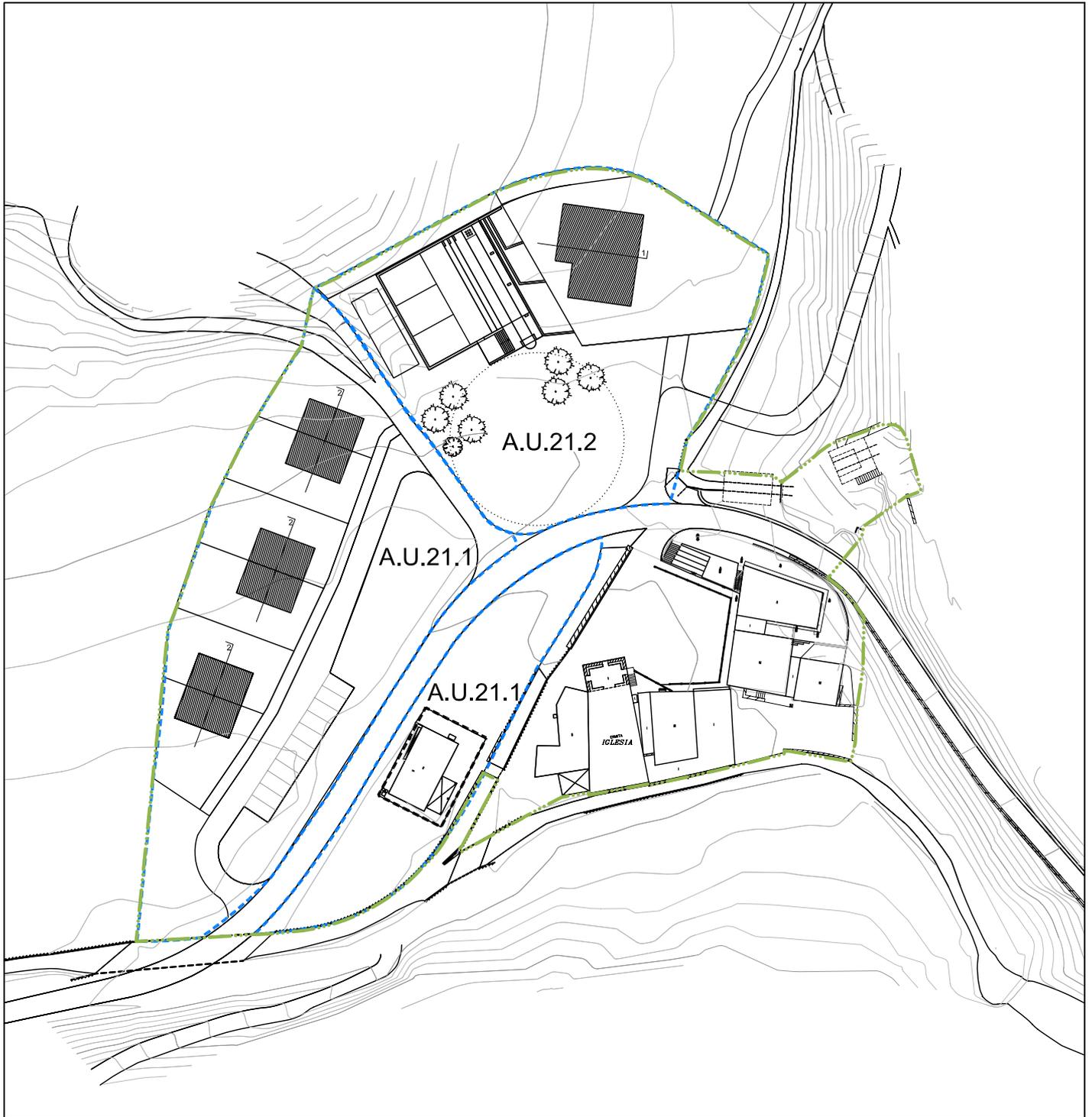
1.4 INFORMACION.ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ABAST.AGUA Y SANEAMIENTO





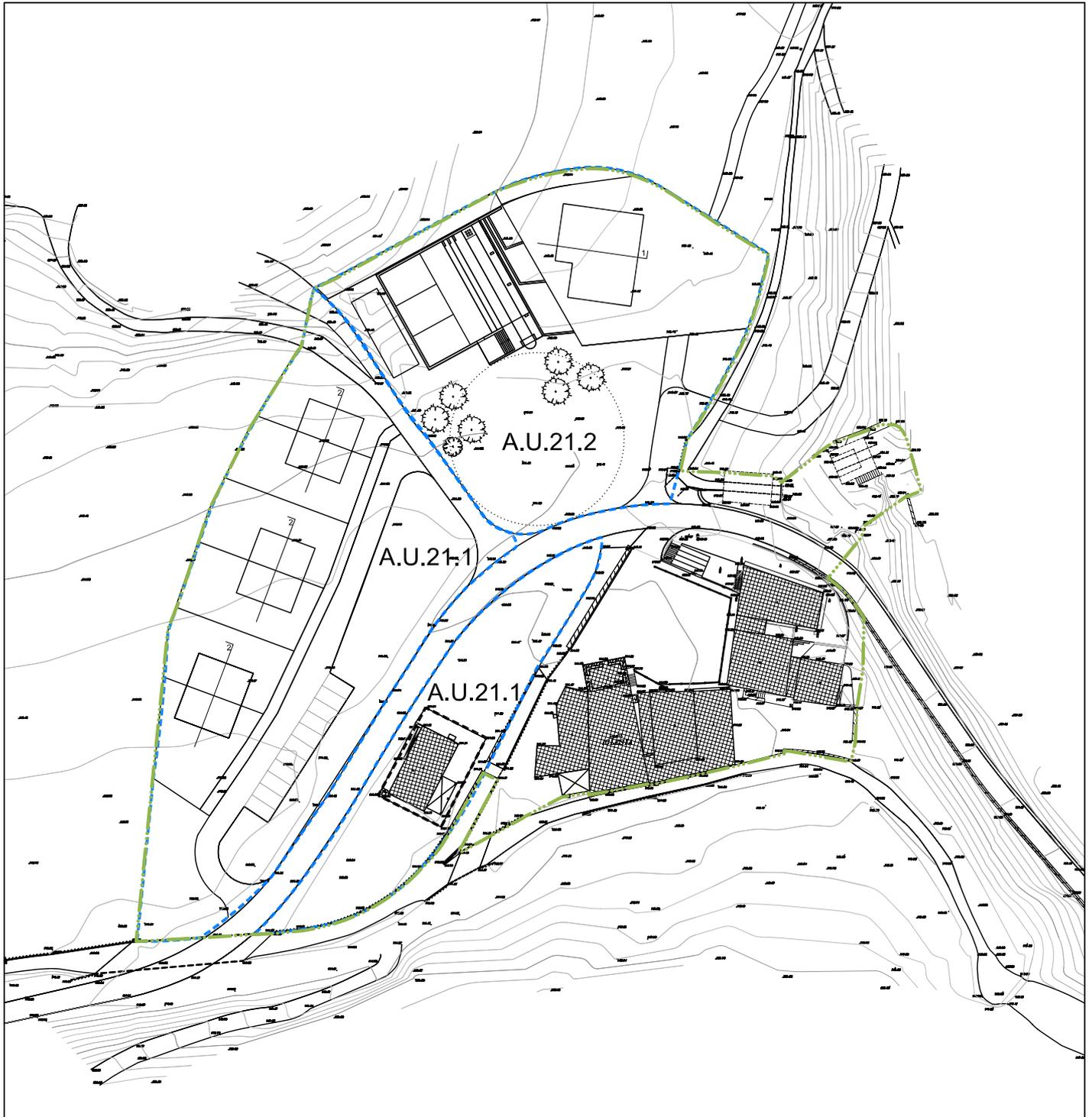
1.5 INFORMACION.ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELEC. ALUM. PUBLICO Y GAS

- IBERDROLA LINEA AEREA
- RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
- ACOMETIDA CANALIZACION BT
- ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- RED AEREA TELEFONÍA EXISTENTE
- NATURGAS ENERGIA RED



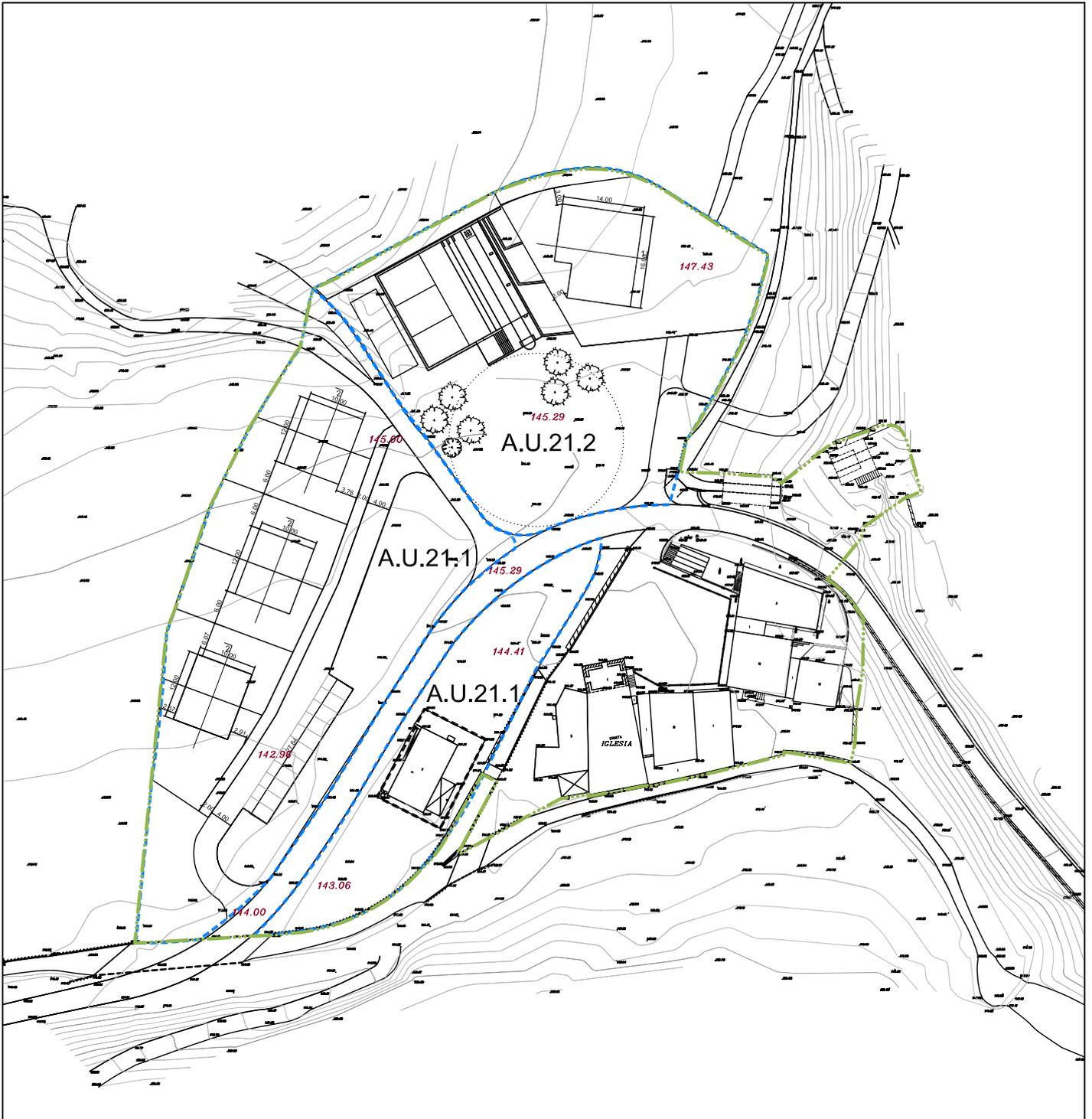
## 2.1 ORDENACIÓN PROPUESTA





2.2 SUPERPOSICIÓN TOPOGÁFICO Y ORDENACIÓN.

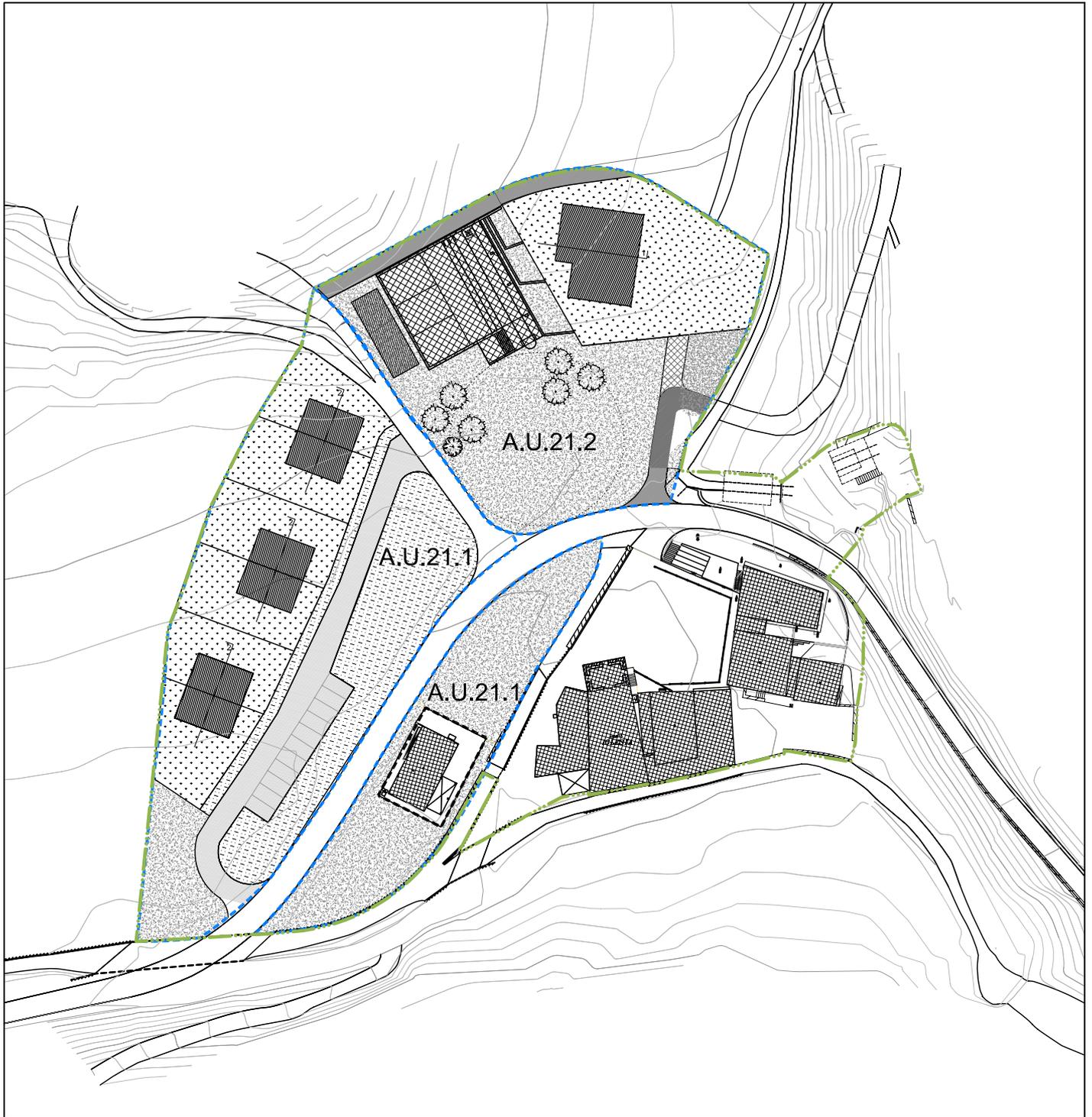




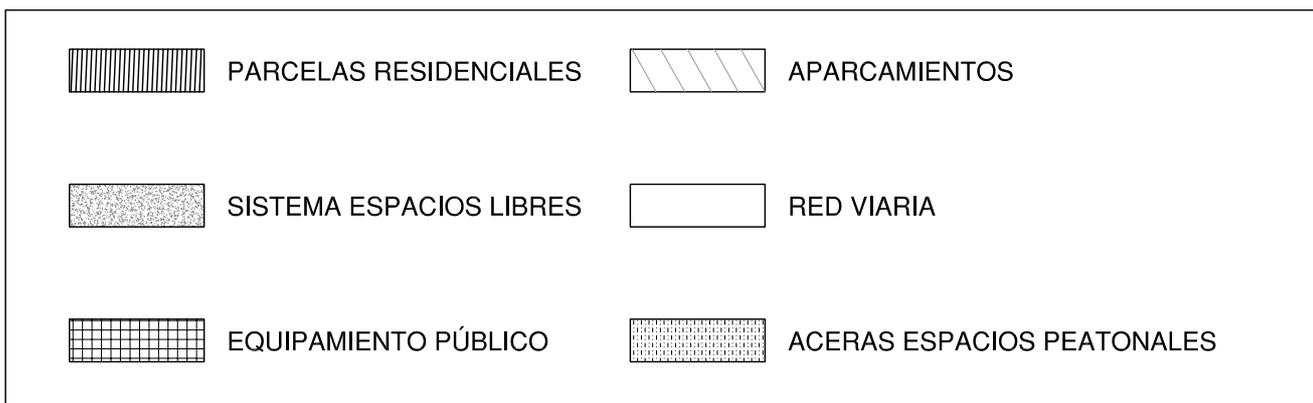
### 2.3 ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

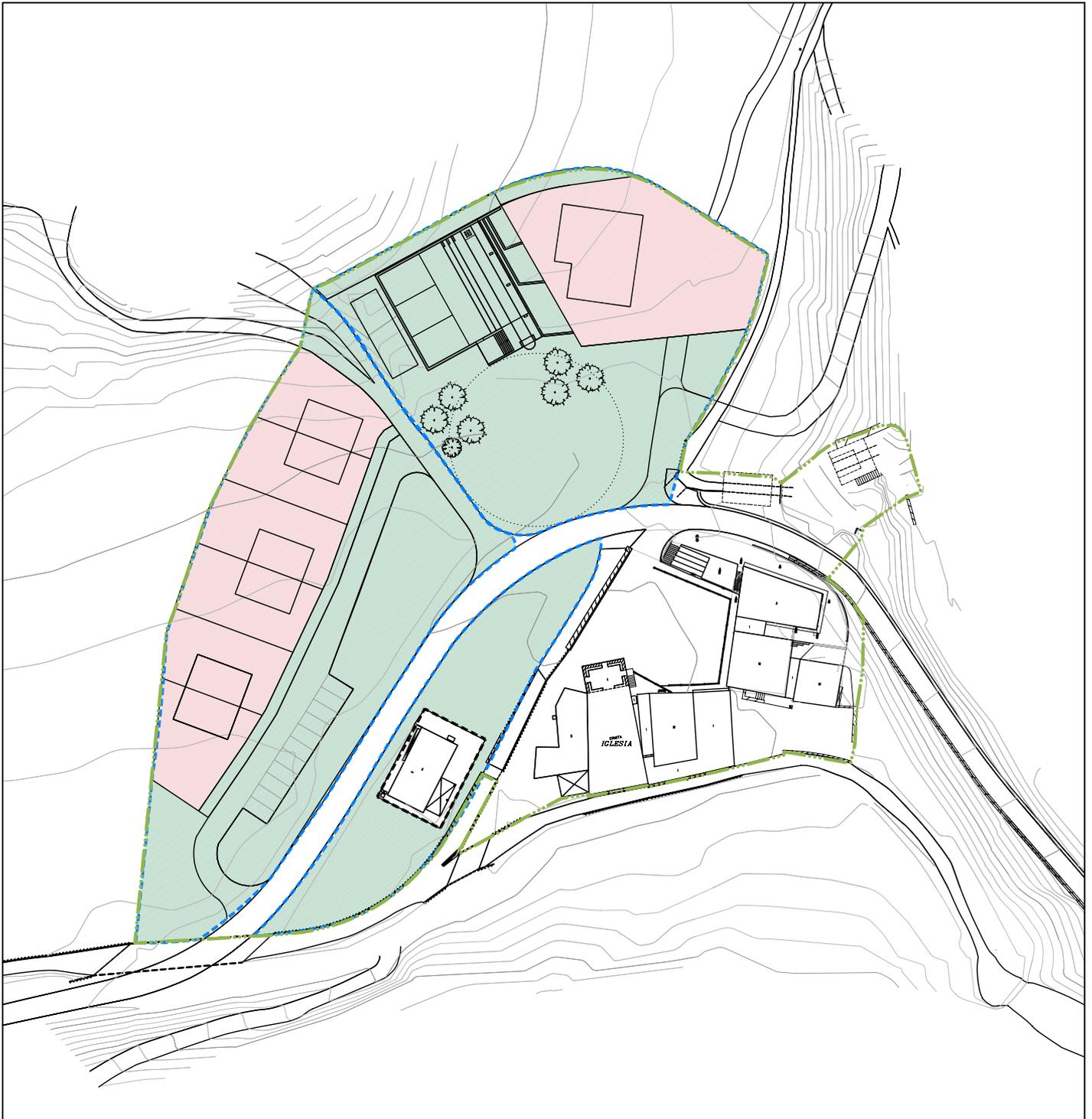
#### ALINEACIONES Y RASANTES





2.4 ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

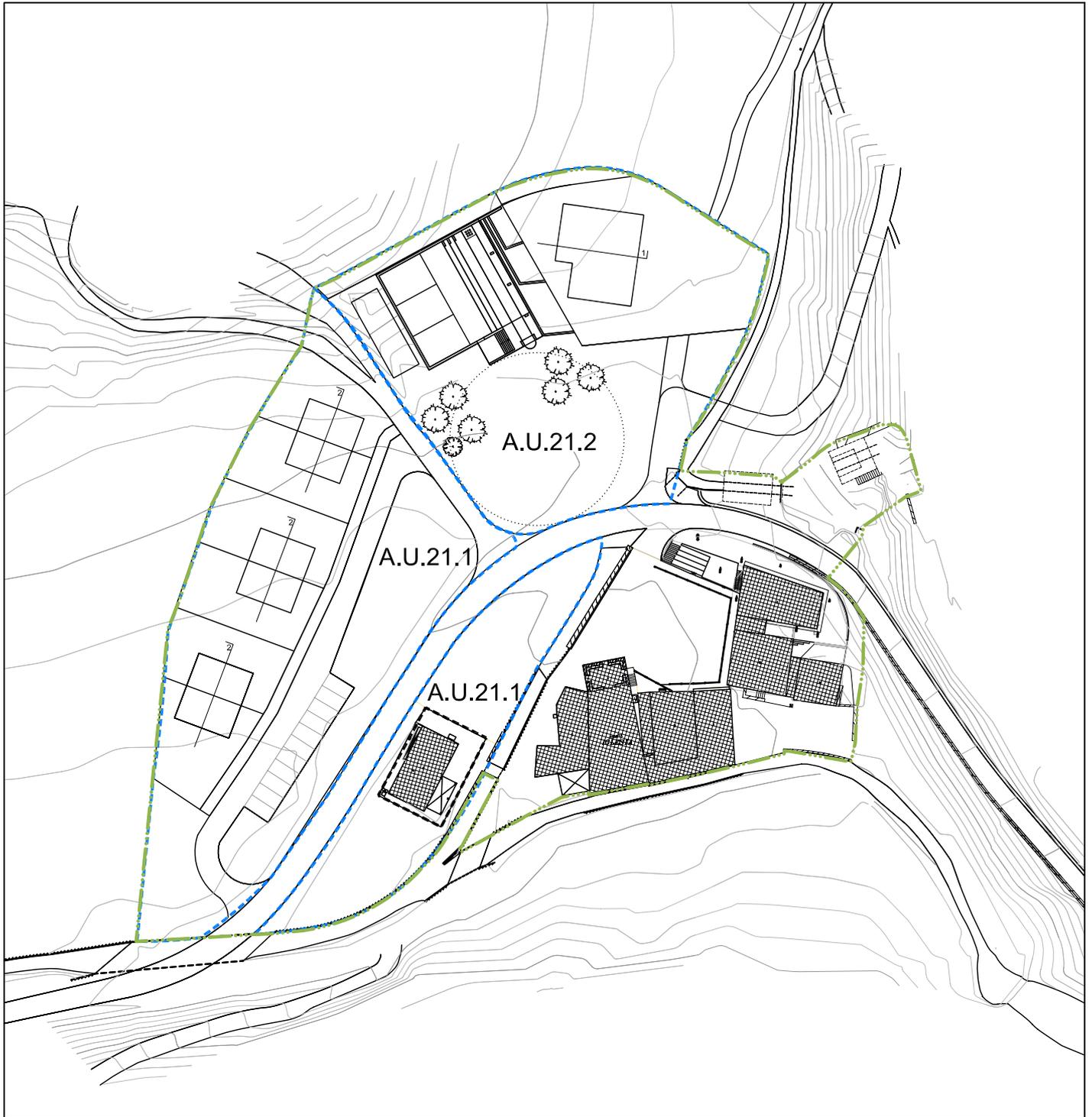




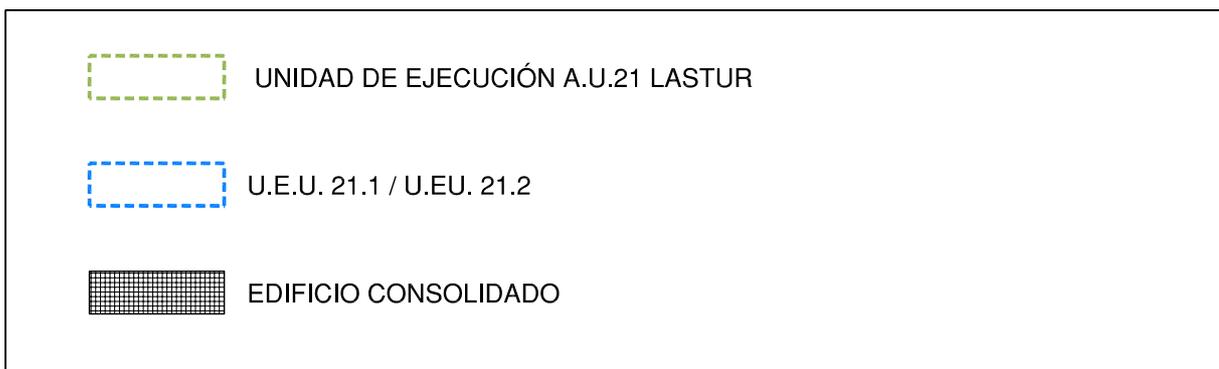
2.5 ORDENACIÓN. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO.

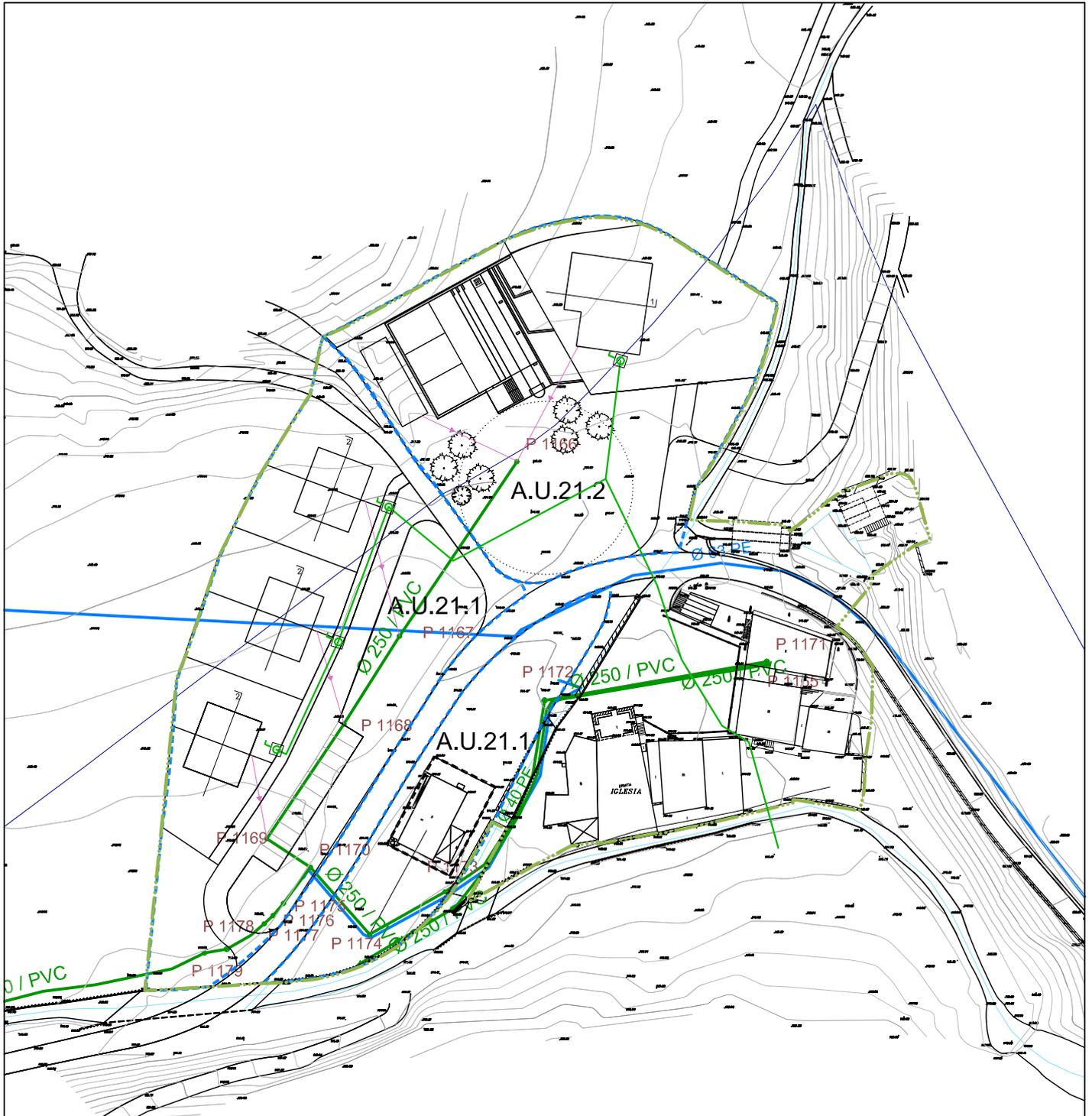
	ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO
	ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO





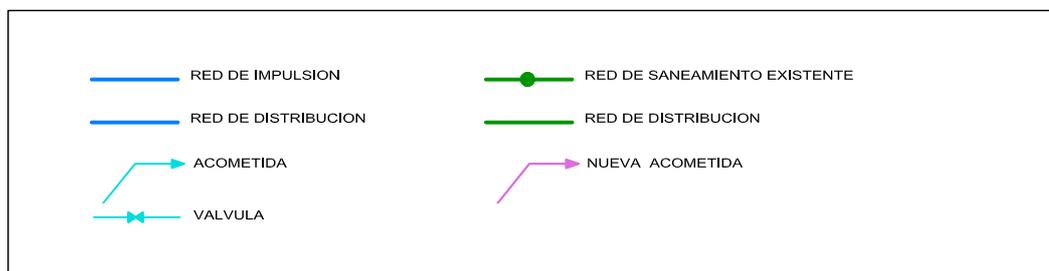
2.6 ORDENACIÓN. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.





2.7 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

ABASTECIMIENTO AGUA Y SANEAMIENTO





#### ALUMBRADO PÚBLICO, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELEFONÍA

