

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DEBA.  
LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ARRIOLA, ITXASPE Y ELORRIXA

---

DEBAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA.  
ARRIOLA, ITXASPE Y ELORRIXAKO EREMUEEN ETENALDI BUKAERA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA S.2 ELORRIXA-BI  
ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK S.2 ELORRIXA-BI

---

DICIEMBRE 2010



Debako Udala

## INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

### I.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOCUMENTO A:	MEMORIA	Pág.2
ANEXO I	FICHA URBANÍSTICA AU.22 ELORRIXA	Pág.11
ANEXO II	FICHA URBANÍSTICA SECTOR 2 ELORRIXA-BI	Pág.12
DOCUMENTO B:	PLANOS	Pág.14

### II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI

DOCUMENTO A:	MEMORIA	Pág.15
DOCUMENTO B:	ORDENANZAS REGULADORAS	Pág.22
DOCUMENTO C:	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	Pág.35
DOCUMENTO D:	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO	Pág.41
DOCUMENTO E:	PLANOS	Pág.44

## **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

DOCUMENTO A: MEMORIA

### ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	Pág.3
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA	Pág.4
3.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Pág.5
4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL NÚCLEO DE ELORRIXA DE LAS EXIGENCIAS NORMATIVAS DEL ART. 11 DE LA LEY 2/2006 PARA SU CONSIDERACIÓN COMO SUELO URBANO	Pág.6
5.	ALTERACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE DEBA COMO CONSECUENCIA DE ESTE DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN	Pág.7

## DOCUMENTO A: MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha de 16 de octubre de 2007, el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Gipuzkoa, en su acuerdo de aprobación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba y más en concreto en su apartado 2º, resolvió *“mantener la suspensión de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias a la clasificación propuesta de suelo no urbanizable de núcleo rural para los ámbitos de Arriola, Itxaspe y Elorrixia”*.

Esta decisión venía determinada porque *“del análisis del documento realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación, se observa que la regulación urbanística de los núcleos rurales de Arriola, Itxaspe y Elorrixia es incompleta y no justifica el cumplimiento de las determinaciones que la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece para esta clase de suelo, lo que impide, en este momento, la aprobación definitiva de los mismos”*.

A la vista de la citada decisión del Consejo, el Ayuntamiento de Deba ha procedido a realizar una profunda reflexión sobre las características, necesidades y soluciones más adecuadas que deben darse a los citados núcleos de población ubicados en el denominado territorio blando, en terminología del Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Eibar, de Deba.

Fruto de la misma surge el presente documento que, además de las determinaciones propias de un documento de planeamiento general, incorpora la ordenación pormenorizada del nuevo desarrollo propuesto 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.

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

Como consecuencia de ello y atendiendo a la evolución que los citados núcleos han venido desarrollando desde la aprobación del anterior Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1985, normativa vigente en los ámbitos objeto de este expediente tras la decisión del Consejo de mantener la suspensión de las nuevas determinaciones que se habían previsto en el documento de Normas Subsidiarias de 2007, el Ayuntamiento de Deba ha adoptado una serie de decisiones que se someten a este expediente de Levantamiento de suspensión, con una modificación sustancial de las propuestas que en su momento no consiguieron su aprobación definitiva.

En este sentido, los criterios que se incorporan al presente documento parten de la profundización en los principios que, definidos en el Programa Marco Ambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, han sido adoptados por la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y que han presidido también en su globalidad la redacción de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba. Por ello, se ha partido en esta cuestión de una posición de carácter restrictivo, limitando los desarrollos exclusivamente a dar respuesta a la demanda efectiva y contrastada de la población ya asentada en los citados núcleos y concentrando los mismos en uno sólo de ellos, en concreto Elorrixa, cuyas condiciones de urbanización y conformación urbanística lo hacen idóneo para concentrar el limitado desarrollo residencial que se considera adecuado permitir en el entorno rural del municipio. Más aún cuando coincide, además, con el ámbito donde la demanda de vivienda por parte de las nuevas generaciones de la población tradicionalmente asentada en dicho núcleo se halla más contrastada.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Por todo ello, el presente documento mantiene los ámbitos de Arriola e Itxaspe en su clasificación de suelo no urbanizable, incorporándolas a la categoría de ordenación de suelo calificación global D. Zona Rural D.6 “Campiña agroganadera”, en la que se insertan, siéndoles de aplicación la normativa que las vigentes Normas Subsidiarias de 2007 establecen para la misma y consolidando sus características actuales sin prever mayores desarrollos.

Por su parte, en lo referido al ámbito de Elorrixa, este documento parte del contraste del cumplimiento de los requisitos que el vigente ordenamiento jurídico establece para su reconocimiento como suelo urbano, tanto por su estructuración urbanística, alrededor de un espacio público de titularidad municipal, como por la existencia de una red adecuada de infraestructuras de servicios, abastecimiento de agua, saneamiento, accesos, etc., al servicio de los desarrollos residenciales establecidos en él.

En este Área de suelo urbano consolidado AU 22 Elorrixa, se consolida el desarrollo edificatorio actual, que agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área. Ello no obstante, dadas las especiales características volumétricas de varias de las edificaciones existentes, en concreto las conocidas como Andresene, Etxe-nagusi y Pagoeta, se autoriza la división horizontal de las mismas, con una dimensión mínima de las viviendas resultantes de 90 m<sup>2</sup> construidos.

Sobre dicho ámbito de suelo urbano se dispone una zona de suelo urbanizable, Sector 2 Elorrixa-bi, apoyado sobre el vial de coexistencia y pivotando sobre la implantación de un equipamiento público y una dotación de aparcamiento público en superficie, generando una nueva centralidad en el ámbito alrededor del cual se dispone un total de cuatro parcelas edificables en las que se ordenan cuatro edificios de planta baja más una planta alta y bajocubierta, en un formato bifamiliar y con un diseño que procura mantener la estructura tradicional de la edificación de la comarca en los entornos rurales, considerando que la volumetría y características edificatorias de las viviendas planteadas encaja adecuadamente con este objetivo.

La solución que se propone tiene además otra consecuencia deseada por el Ayuntamiento de Deba. En efecto, por disposición de la vigente Ley 2/2006 y dado que un programa residencial tan limitado hace imposible el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida previstos en su artículo 80, apartado 3, el presente expediente se acoge a lo establecido en el apartado nº 5 del citado artículo así como el artículo 24 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo para establecer la calificación íntegra de las ocho viviendas planificadas como viviendas de régimen tasado municipal. Esta medida garantiza así al Ayuntamiento la ausencia de intereses especulativos en la solución adoptada, cerrando desde el punto de vista social el criterio de sostenibilidad que ha guiado la toma de decisiones en este expediente.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL NÚCLEO DE ELORRIXA DE LAS EXIGENCIAS NORMATIVAS DEL ART. 11 DE LA LEY 2/2006 PARA SU CONSIDERACIÓN COMO SUELO URBANO.

El actual ámbito de Elorrixa dispone de la plenitud de infraestructuras requeridas por el ordenamiento jurídico para la procedencia de su clasificación como suelo urbano, disponiendo de la totalidad de infraestructuras y servicios exigidos en el apartado 1º del artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- La red viaria existente, organizada en torno al vial central de coexistencia rodado-peatonal, presenta acceso rodado a la totalidad de las edificaciones por vías pavimentadas y de uso público efectivo.

Dicho vial de coexistencia acabado en asfalto con una anchura de 4 metros y totalmente señalizado, permitiendo accesos individualizados a cada edificación.

- La red de abastecimiento y saneamiento que garantiza tanto el abastecimiento suficiente como la adecuada evacuación de aguas pluviales y fecales se halla ejecutada en su integridad.

Red de abastecimiento de agua recientemente modificada, está dotada de estación de bombeo, con canalización de impulsión de Ø90mm, depósito de hormigón con capacidad para 260m<sup>3</sup> de agua, calculada además de para el ámbito de Elorrixa, para la distribución de los caseríos de la comarca así como para la dotación de incendios necesaria. Canalización para la distribución de agua de Ø160mm, de polietileno así como acometidas individuales a cada edificación.

Dispone de una red de saneamiento que se encuentra actualmente en proceso de ejecución de proyecto para la instalación de una depuradora por parte del Consorcio de Aguas

- De igual manera, la red eléctrica existente garantiza el suministro eléctrico en baja tensión a la totalidad de las edificaciones residenciales que conforman el barrio de Elorrixa, con una red distribuida en tramos principales por línea aérea y en otros de canalización subterránea. Se distribuye a cada edificio mediante acometidas individuales.

Dispone igualmente de la necesaria dotación de alumbrado público en los espacios de tránsito peatonal y rodado del núcleo, compuesto por luminarias de columna con su correspondiente arqueta de registro.

La red de telefonía es actualmente una red aérea de distribución, suministrado por Telefónica.

Para una mejor comprensión se remite a la información gráfica.

Por lo tanto los terrenos del ámbito descrito se adscriben a la categoría de suelo urbano consolidado.

## 5. ALTERACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE NNSS DE DEBA COMO CONSECUENCIA DE ESTE DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN.

El presente expediente de levantamiento de suspensión conlleva algunas alteraciones del documento parte del cual fue publicado en el BOG de fecha 17 de diciembre de 2007. Algunas, en concreto las fichas urbanísticas, no son sino la eliminación de elementos del documento que se dejaron suspendidos en el Acuerdo del Consejo de Diputados. Sin embargo, las decisiones adoptadas por la Corporación de Deba en el sentido de avanzar en soluciones diferentes a las previstas en el documento anterior, abandonando la figura del núcleo rural en sus nuevas propuestas, hacen que deban modificarse algunas determinaciones que hacían referencia a dicha figura de núcleos rurales a lo largo del documento.

Así, en lo referente al Documento nº 1 Memoria se producen las modificaciones siguientes:

A) Apartado 2 “Descripción y justificación del modelo de ordenación propuesto”, subapartado 2.1 “Objetivos y criterios generales del modelo de Ordenación del Territorio”:

- Desaparece, en su párrafo 3º, la referencia a los núcleos rurales.

- La referencia al suelo urbanizable, en los párrafos 5º y 6º comenzando desde el final, se sustituye por el siguiente texto:

*“En el suelo urbanizable residencial se plantean dos ámbitos de ordenación, uno de ellos muy limitado en sus características y el principal, relativamente amplio con objeto de conseguir un tratamiento del territorio y ejecución de urbanización unitarios. Este sector, denominado Elizburu, corresponde a suelos continuos del actual área urbana, en la ladera hacia las cumbres de Egia, entre Agirretxe y Amillaga, tras Itxasbegi.*

*Esta Revisión ratifica dicho ámbito establecido en el Avance, además de incorporar el pequeño sector de Elorrixa-bi, porque el destino del Suelo Apto para Urbanizar de Deba es la realización de promoción de Viviendas de Protección. De esa manera, se incorpora el Sector 1 y el colindante AU 06 con el objeto de desarrollar un total de 240 nuevas viviendas (70 viviendas protegidas) en torno a un espacio longitudinal de Norte a Sur que una el polígono Agirretxe con la playa de Santixo a través de un nuevo paseo en la ladera del monte. De importancia mucho más limitada en lo cuantitativo pero no así en lo cualitativo, el Sector 2 con un programa de 8 viviendas, establece la totalidad de ellas como viviendas de régimen tasado municipal, concentrando, junto con las previsiones del A.U. 21 Lastur, los aprovechamientos residenciales ubicados en los pequeños núcleos que se extienden por el término municipal de Deba.”*

- Desaparece el último párrafo, dedicado a los núcleos rurales.

B) Subapartado 2.2 “Clasificación urbanística del Territorio”, se producen las siguientes variaciones:

- Apartado 2.2.1 “Criterios generales a la clasificación”, las superficies cuantificadas en el Documento de Revisión de las diferentes clases de suelo se sustituyen por las siguientes:



“Suelo urbano	1.292.034 m <sup>2</sup>
Suelo urbanizable	32.321 m <sup>2</sup>
Suelo no urbanizable	48.967.220 m <sup>2</sup> ”

- Apartado 2.2.3 “Delimitación de suelo urbanizable”, modificar la referencia a un único sector, incorporando el sector 2 Elorrixa-bi.

C) Subapartado 2.3 “Estructura General del desarrollo urbanístico. Calificación general”, se producen las siguientes variaciones:

- Apartado 2.3.1 “Sistematización de la calificación global”, desaparece la categoría de Zona rural de núcleos rurales.

- Apartado 2.3.2 “Zonas (usos globales)”, subapartado 2.3.2.1 “Zonas y usos residenciales”:

- Desaparece la categoría de núcleos rurales.

- Elorrixa se incorpora a la categoría de ensanches.

- En el cuadro general de usos residenciales, se incorporan el AU 22 Elorrixa y el Sector 2 Elorrixa-bi, quedando éste como sigue:

UNIDAD MORFOLÓGICA	SUPERFICIE	VIVIENDAS			incrementos
		Derribos	Nuevas	Total	DENSIDAD
URBANO	Ha				Viv/Ha
<b>RESIDENCIAL INTENSIVO</b>					
AU.2. Miramar.	0,4131	---	---	---	----
AU.5. Itxasbegi.	0,6988	---	---	---	-----
AU.6. Amillaga.	2,2531	3	130	127	57
AU.7. Frente Alameda.	0,8770	---	---	---	-----
AU.8. Casco Histórico Deba.	2,6390	---	---	---	Según P.E.P y C.
AU.9. Lojendio.	0,6438	---	---	---	Según P.E.R.U.
AU.10. Maxpe.	0,8335	---	---	---	----
AU.11. Agirretxe.	4,5074	---	---	---	-----
AU.12. Osio.	3,7057	18	310	292	75
AU.13. Harzabal	1,6414	0	88	88	54
AU.14. Casco Histórico Itziar	1,3004	---	----	---	Según P.E.R.U.
AU.16. Frente frontón	0,5594	---	----	---	Según P.E.R.U.
AU.17. Zabaltxo	2,5029	----	57	57	55
<b>TOTAL RESIDENCIAL INTENSIVO</b>	<b>22,5767</b>	<b>21</b>	<b>585</b>	<b>564</b>	<b>25</b>
<b>RESIDENCIAL MEDIA BAJA INTENSIDAD</b>					
AU 1 Pertegaz.	1,3171	---	---	---	---
AU 3. Ensanche Playa	2,0683	---	4	4	1
AU 4. Aldazabal Murgi	1,6807	13	30	17	10

AU 15.Borde Noreste Isasi	4,7366	---	19	19	3,57
AU 21.Lastur	1,1138	---	8	8	7,18
AU 22.Elorrixa	0,8563	---	---	---	---
<b>TOTAL RESID.BAJA DENSIDAD</b>	<b>11,8607</b>	<b>13</b>	<b>57</b>	<b>44</b>	<b>3,71</b>
<b>URBANIZABLE</b>					
Elizburu	2,5778	---	134	134	52
Elorrixa-bi	0,6716	---	8	8	11,91
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>3,2494</b>	<b>---</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>43,70</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL DEBA</b>	<b>37,6868</b>	<b>34</b>	<b>784</b>	<b>750</b>	<b>19,90</b>

“De modo y manera que entre las viviendas previstas (784) y las viviendas que deben derribarse (34) hacen un total de 750 nuevas viviendas. “

- Subapartado 2.3.2.3.1. “División en zonas”, desaparece la zona nº7 “Núcleos rurales” y se incorpora su superficie a la de la nº 6 “Agroganadera y campiña”.
- Desaparece el subapartado 2.3.2.3.3. “Núcleos rurales”.

- Apartado 2.3.3 “Los sistemas generales”, subapartado 2.3.3.1 “Sistema general de comunicaciones”, letra h) “La red urbana y el aparcamiento en la red urbana”, el nº de plazas de aparcamiento en superficie previstas se incrementa en el nº de 9 correspondientes al Sector 2 Elorrixa-bi, alcanzando un total de 243 plazas.

· C) Subapartado 2.5 “Viviendas protegidas”, se incrementa la cifra de viviendas protegidas en el número de 8 viviendas correspondientes al Sector Elorrixa-bi, quedando la suma total en 193.

· D) Subapartado 7.3 “El sistema local de espacios libres”. Se incrementa su superficie en la cifra de 1.156 m<sup>2</sup> correspondientes al Sector 2 Elorrixa-bi, quedando la dimensión total en 16.496 m<sup>2</sup>, con un estándar de 2,16 m<sup>2</sup>/hab.

· E) Subapartado 8.3 “Criterios de actuación urbanística”, apartado 8.3.1 “Ámbitos de actuación”, letra c) “Suelo no urbanizable”. Desaparece la categoría “Actuaciones Aisladas”.

Por su parte, en lo referente al Documento nº 2 Normas Urbanísticas se producen las modificaciones siguientes:

· A) Título Primero “Régimen Urbanístico General”, Capítulo 1.1 “Calificación del Suelo”, en sus artículos:

- 010 “Sistematización de la calificación global” desaparece el apartado D.7. Zona Rural de núcleos rurales.

- 011” *Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global*”, en sus apartados:

- A.3 “Zonas de Uso Residencial de Media/Baja Densidad” su primer párrafo es sustituido por el siguiente texto:

*“Zonas concretamente delimitadas a los ámbitos de suelo urbano de Itziar, Lastur y Elorrixa, más el sector urbanizable de Elorrixa-bi”*

- D.7 “Zona Rural de Núcleos Rurales”. Desaparece todo el apartado.

· B) Título Tercero “Ordenanzas Generales del uso del suelo y edificación”, en su Capítulo 3.7 “Suelo No Urbanizable, régimen de uso del suelo y edificación”, “Sección 3.7.4 “Regulación Específica de los usos y de la Edificación en las Categorías de Ordenación del suelo no Urbanizable”:

- Desaparece su “Sección VII. Zona de núcleos rurales”, junto con los artículos contenidos en ella 198, 199 y 200.

En lo referente al Documento 3 correspondiente a las Fichas Urbanísticas, desaparecen las siguientes fichas:

- Ficha Urbanística N.R.1. Núcleo Rural Arriola

- Ficha Urbanística Núcleo Rural 2 Itxaspe

- Ficha Urbanística Núcleo Rural 3 Elorrixa

Finalmente, en el Documento nº 3 Planos, se producen alteraciones en los planos nºs 4.2.2, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.12 y 4.13

## FICHA URBANÍSTICA AU. 22 ELORRIXA AREA DEBA

### 1. Información Urbanística. Antecedentes.

#### 1.1. Información de planeamiento.

Superficie: 8.563m<sup>2</sup>.

Incremento techo edificable: 0 m<sup>2</sup>

#### 1.2. Estructura urbana.

Suelo urbano consolidado.

El casco de Elorrixa se estructura en torno a dos elementos fundamentales, el espacio público ubicado ante la ermita de San Sebastián y el vial de acceso desde Itziar, en la actualidad convertido en vial de coexistencia rodado-peatonal.

#### 1.3. Clasificación global.

*A-3. Zona Residencial de Media-Baja Densidad.*

### 2. Ordenanzas pormenorizadas.

#### 2.1. Determinaciones básicas de la ordenación.

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

#### 2.2. Condiciones de aprovechamiento, edificación, dominio y uso.

##### 2.2.1. Aprovechamiento.

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

##### 2.2.2. Edificación.

Se autoriza la división horizontal en los edificios denominados Andresene, Pagoeta y Etxe-nagusi, con una dimensión mínima de las viviendas resultantes de 90 m<sup>2</sup> construidos. En ningún caso se permitirán obras que supongan un incremento de la superficie edificada.

##### 2.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial

El régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 12 y 65 y siguientes de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados.

Actividades de categoría I.

- Vivienda en P.B. (artículo 67).
- Terciario comercial en P.B. (artículo 67).
- Garaje (guarda de vehículos) en P.B. (artículo 67).

**FICHA URBANÍSTICA  
 SECTOR 2 ELORRIXA-BI  
 AREA DEBA**

1. Superficie del Ámbito: 6.716 m<sup>2</sup>.
2. Régimen Urbanístico: Urbanizable.
3. Condiciones de aprovechamiento máximo  
 11,91 viv/ha (según artículos 52, 53, 72 y 73).  
 0.19 m<sup>2</sup>t /m<sup>2</sup>s de uso residencial

<i>Irabazizko Probetxamendua Aprovechamiento lucrativo</i>	<i>Erabilera xehekatua Uso pormenorizado</i>	<i>Solairu estalgarria Techo edificable m<sup>2</sup></i>	<i>Indizea Indice</i>	<i>Solairu Homogeneizatua Techo homegeizado m<sup>2</sup></i>
Beheko solairua / Planta Baja	Garajea/etxebizitza/ trastelekua Garaje/vivienda/trastero	880	1	880
Goiko solairuak / Planta alta	Etxebizitza / Vivienda	480	1	480
Atikoko solairua / Planta bajo cubierta	Etxebizitza / Vivienda	200	1	200
Guztira / Total		1.560		1.560
Azalera konputagarria Superficie computable m <sup>2</sup>				1.560
Batez besteko probetxamendua Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				0,19
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua /Número de viviendas estimado				8
Babespeko etxebizitzak /Viviendas Protegidas				8

4. Cesión y equidistribución Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Dadas las características específicas de la ordenación y la limitación de los aprovechamientos previstos, la participación del municipio en las plusvalías generadas por la acción urbanística en este sector será sustituida por su valor en metálico.

5. Condiciones de Urbanización específicas:  
 Espacio verde frente a la parcela de equipamiento público.  
 Aparcamiento de superficie tras la parcela de equipamiento público.

## 6. Condiciones de Edificación.

### 6.1. Residencial.

Tipología: Edificio bifamiliar.

Altura máxima al alero: 7 metros.

Perfil máximo autorizado: PB + PA + PBC

Tipología de cubierta: 30-35% inclinación. Teja roja curva cerámica.

## 7. Régimen urbanístico.

Se define en las determinaciones de ordenación pormenorizada de este documento.

## 8. Gestión Urbanística.

— P. Reparcelación.

— P. Actuación Urbanizadora.

— P. Urbanización.

## 9. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

— Generación de una nueva centralidad en torno al nuevo equipamiento público y una dotación de aparcamiento público en superficie.

— Vertebración de la ordenación con el área urbana adyacente Elorrixa.

## DOCUMENTO B: PLANOS

### ÍNDICE

1.1 INFORMACIÓN. TAQUIMÉTRICO.

1.2 INFORMACIÓN. PARCELARIO.

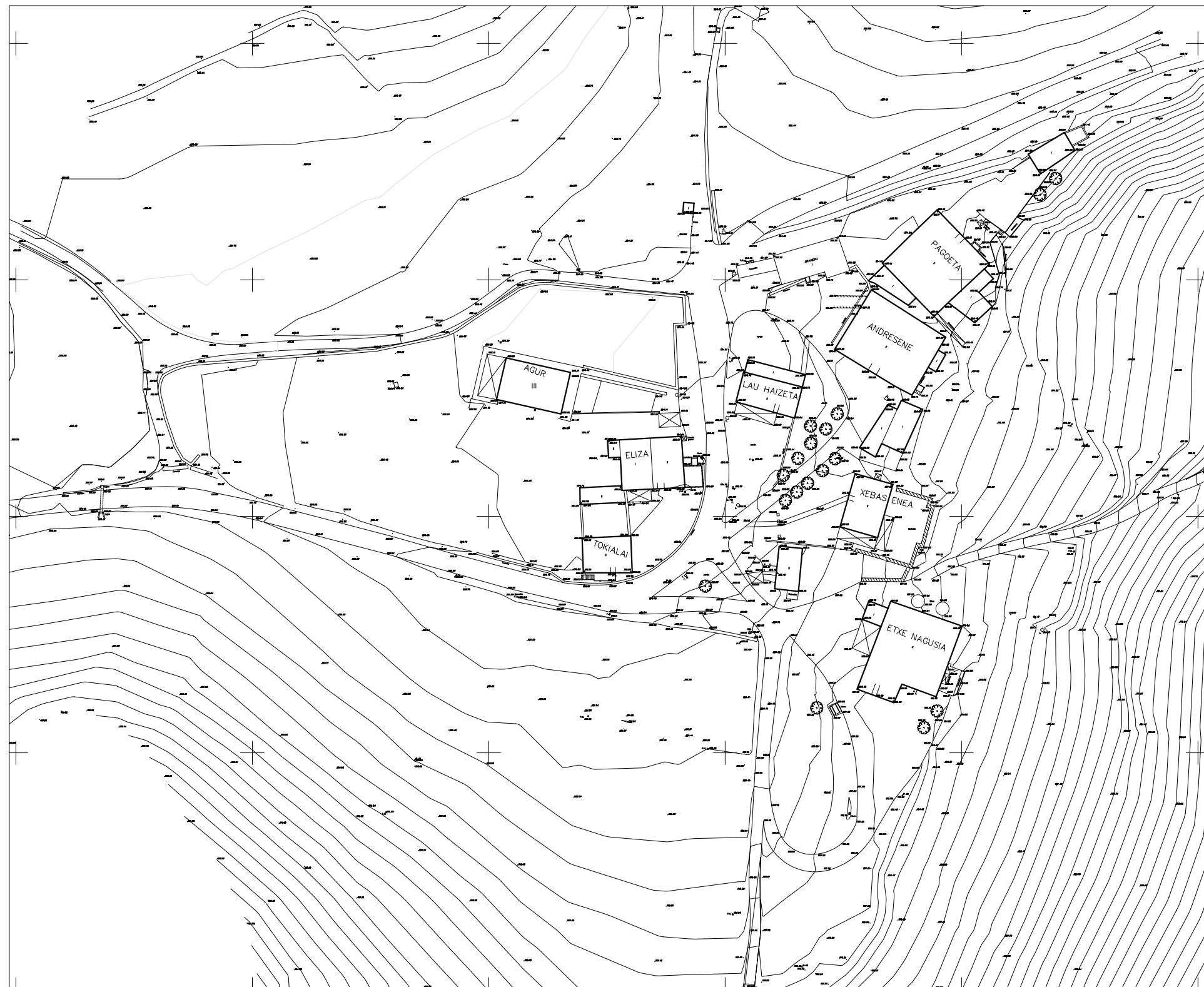
1.3 INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURAS. AGUA Y SANEAMIENTO.

1.4 INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONÍA.

1.5 ORDENACIÓN. DELIMITACIÓN SUELO URBANO.

1.6 ORDENACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE.

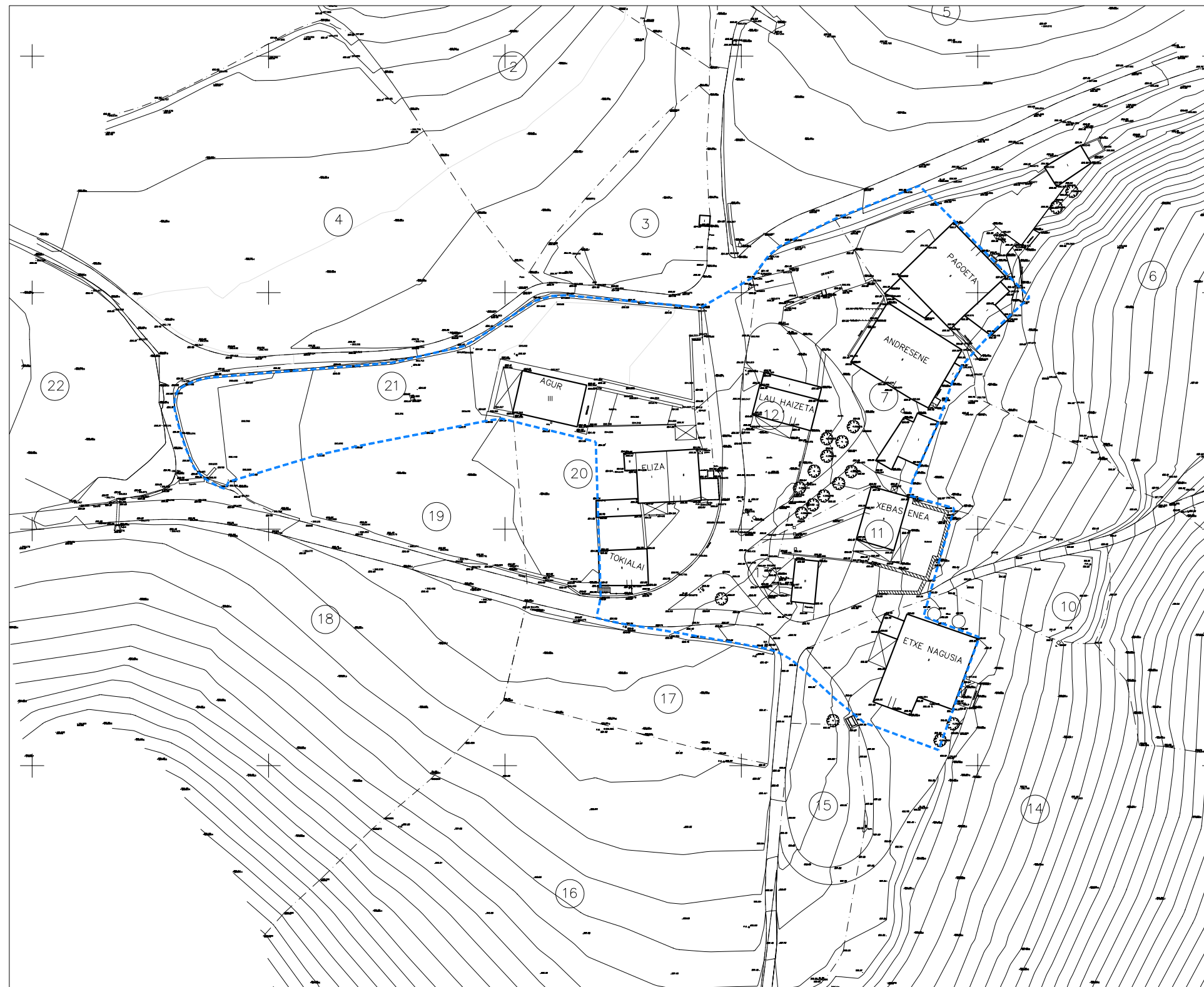
PLANOS MODIFICADOS NNSS: 4.2.2, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.12 y 4.13



1.1 INFORMACIÓN.  
TAQUIMÉTRICO



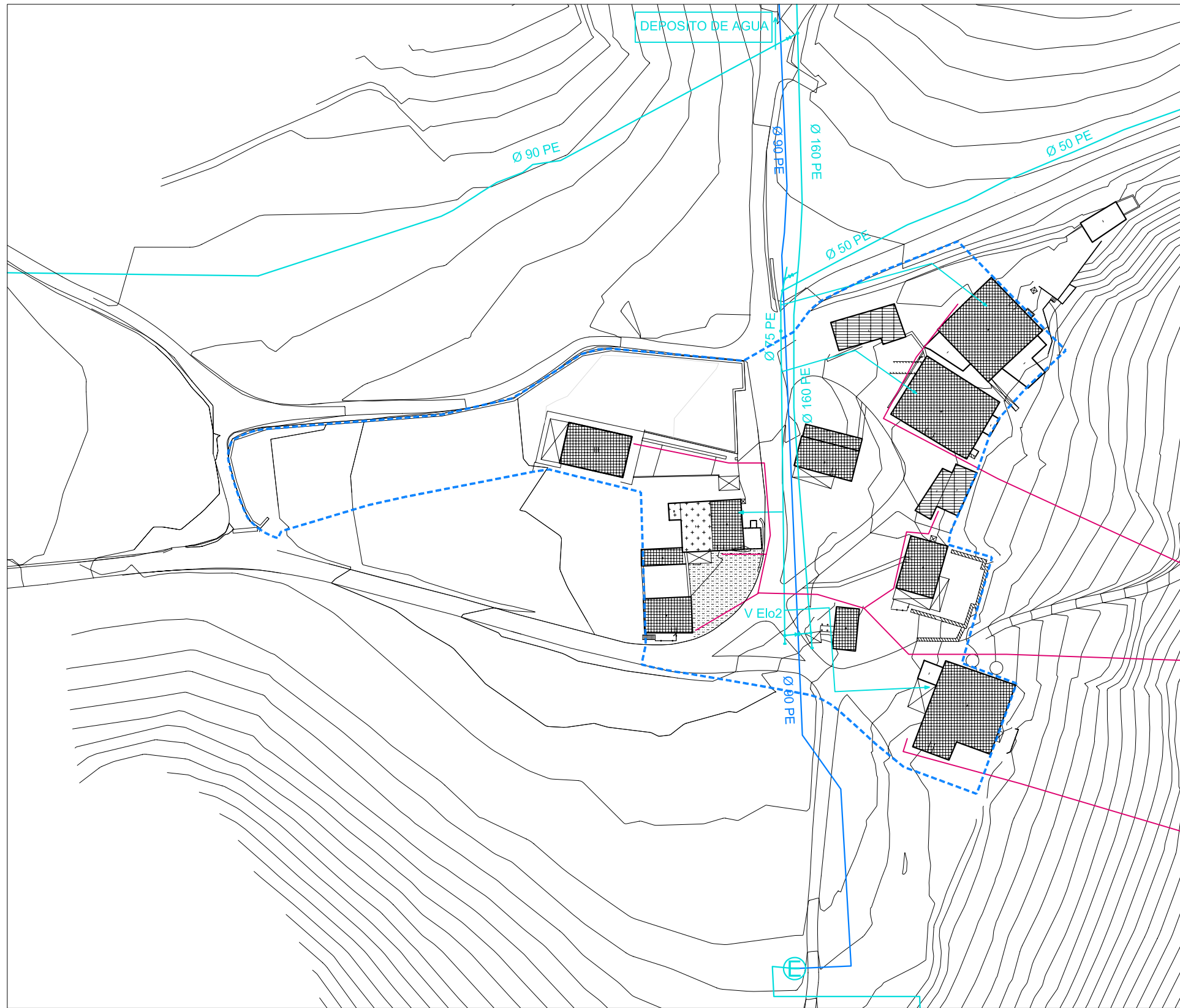










Nº	POLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO
1	01	56	GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA
2	01	5	MARIA JESUS ERRASTI UGARTE
3	01	58	LUIS OSA URBIETA
4	01	7	JOSE LUIS UDABE OSA
5	02	3	LUIS OSA URBIETA
6	02	13	LUIS OSA URBIETA
7	02	11	JOSE M- JOSE LUIS- M.CARMEN UDABE OSA
8	02	12	M.CARMEN UDABE OSA
9	02	7	LUIS OSA URBIETA
10	02	9	CONCEPCION MANTEROLA MANTEROLA
11	02	46	MIGUEL ANGEL YEREGI LETAMENDI
12	02	42	DEBAKO UDALA
13	02	10	CONCEPCION MANTEROLA MANTEROLA
14	02	14	M.JESUS ERRASTI UGARTE
15	02	08	M.JESUS ERRASTI UGARTE
16	04	20	M.JESUS ERRASTI UGARTE
17	04	19	JOSE M. UDABE OSA
18	04	21	CONCEPCION MANTEROLA MANTEROLA
19	04	10	M.CARMEN UDABE OSA
20	04	09	OBISPADO DE SAN SEBASTIAN
21	04	11	M.JESUS ERRASTI UGARTE
22	04	06	JOSE M. UDABE OSA

**1.2 INFORMACIÓN.  
 PARCELARIO. RELACIÓN DE TITULARES**



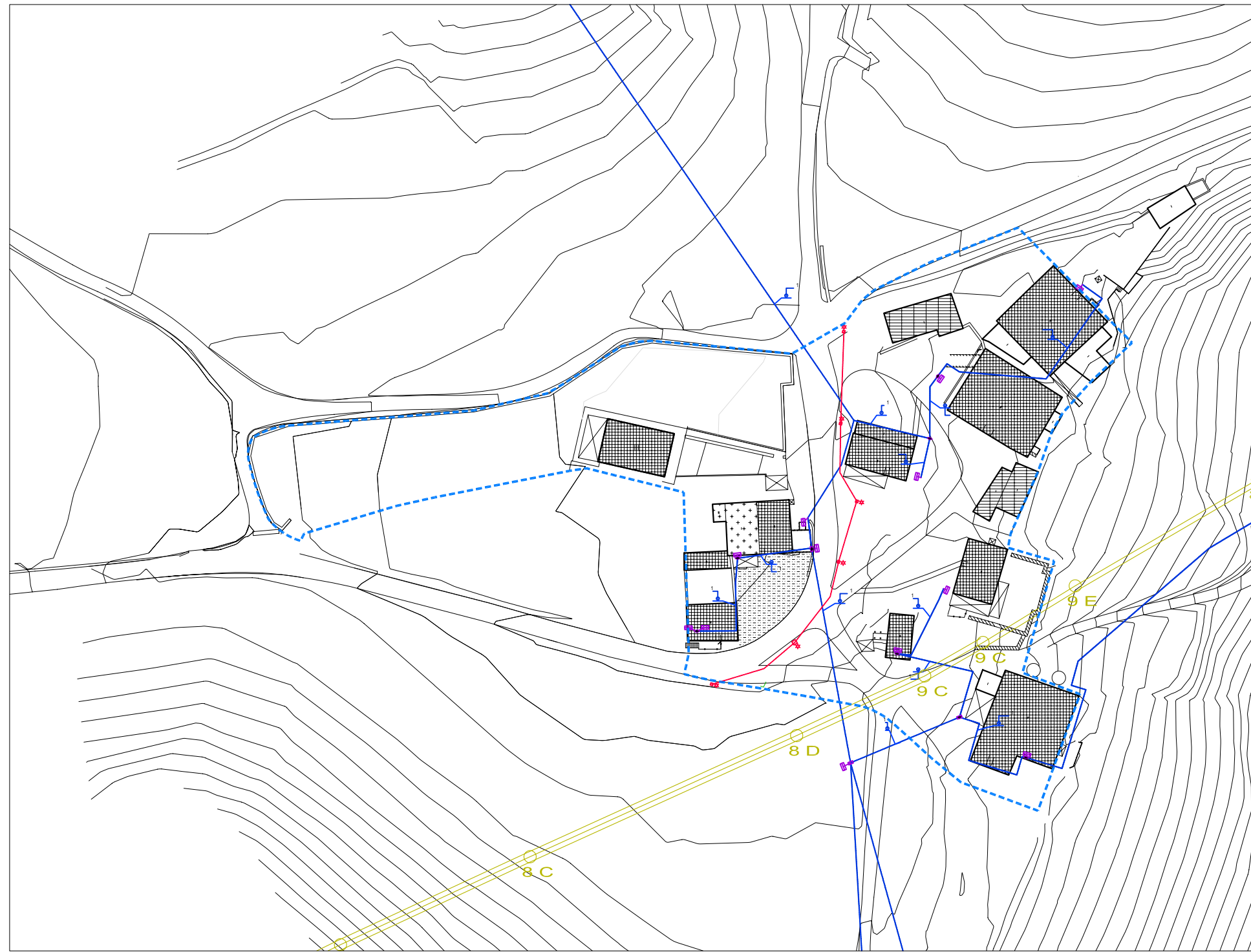


ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

-  RED DE IMPULSION
-  RED DE DISTRIBUCION
-  ACOMETIDA
-  VALVULA
-  ESTACION DE BOMBEO
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

1.3 INFORMACIÓN.  
ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS





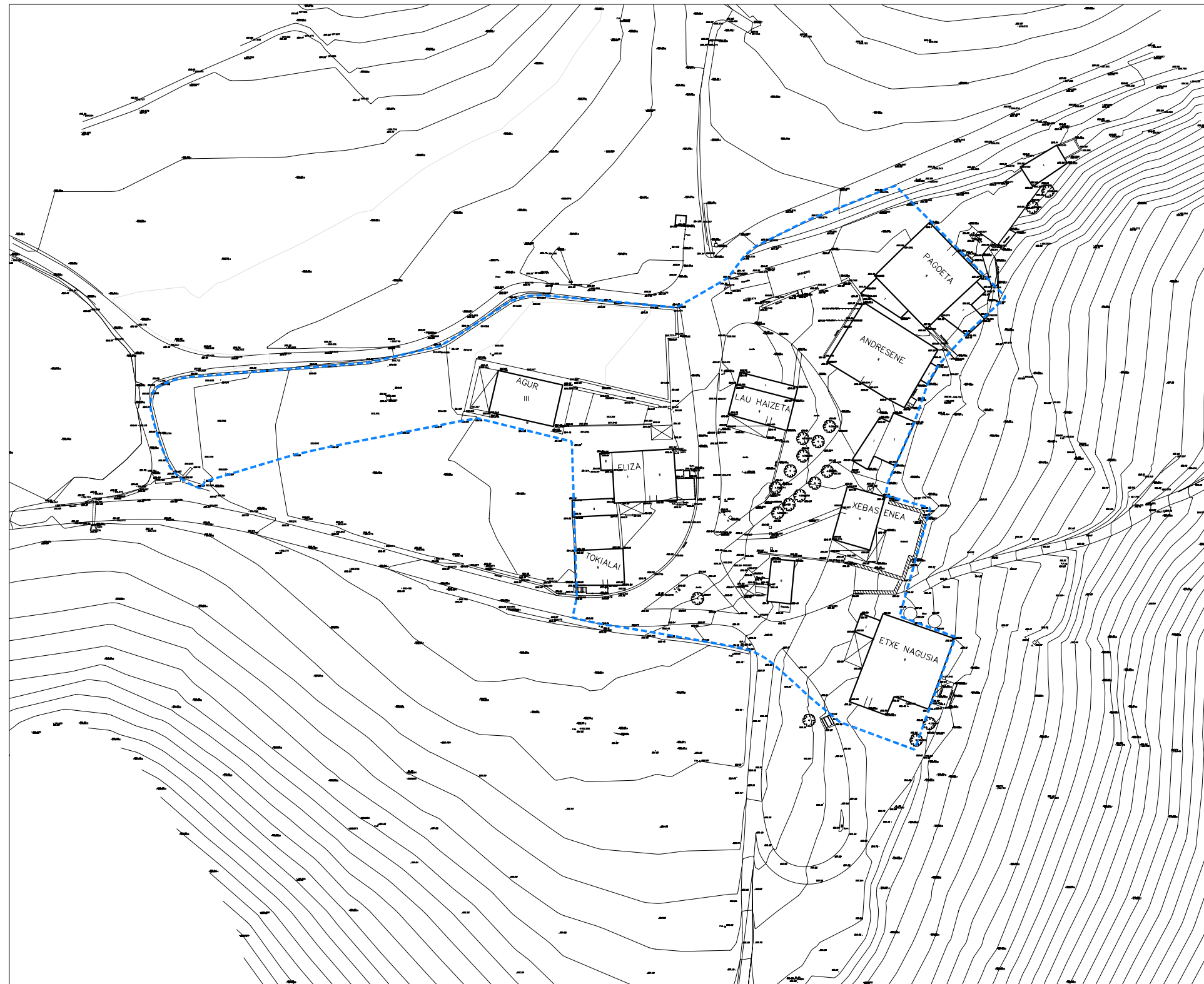
ENERGÍA ELÉCTRICA / ALUMBRADO PÚBLICO / TELEFONÍA

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

1.4 INFORMACIÓN.  
 ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS



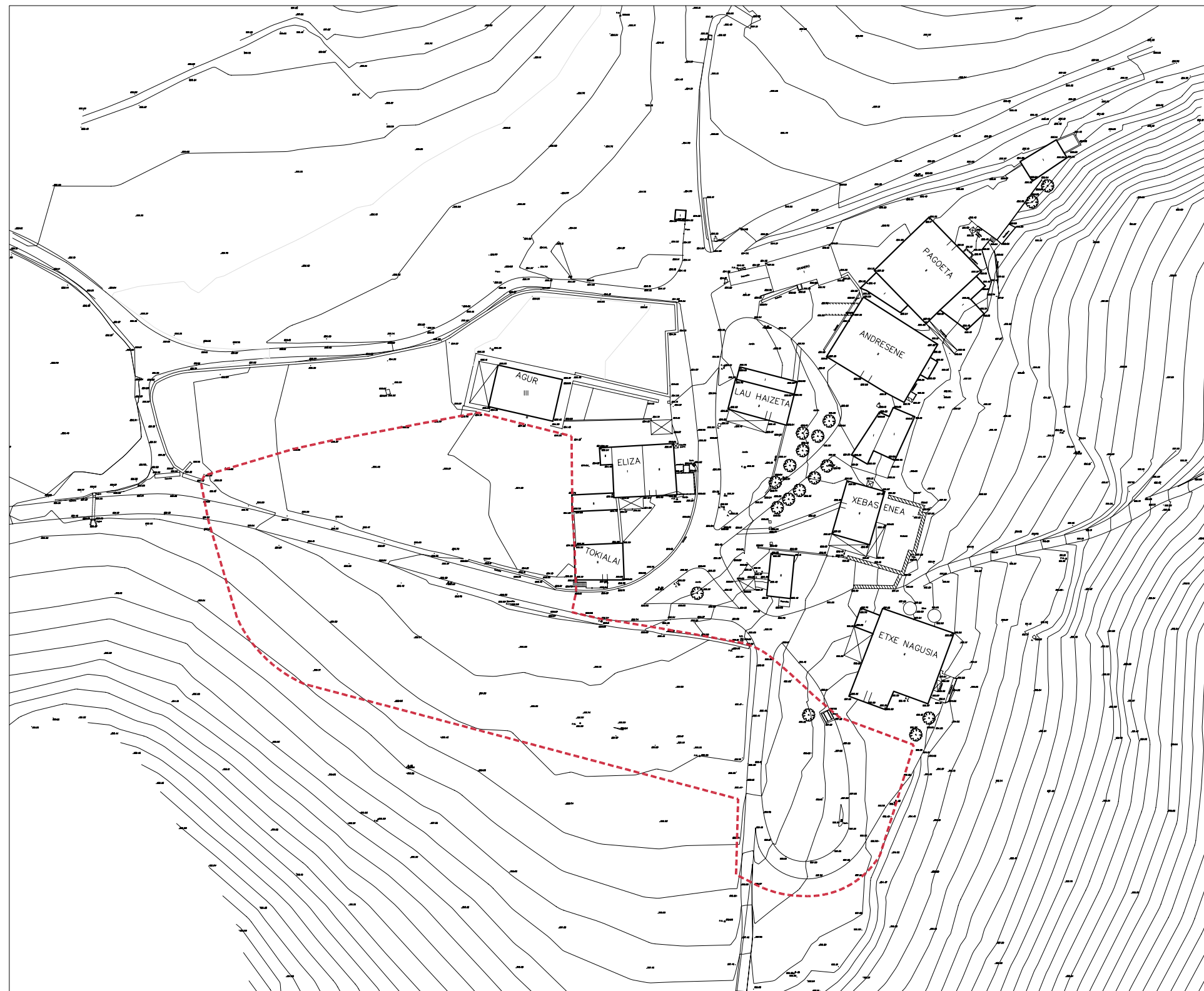




----- SUELO URBANO  
8563 m<sup>2</sup>

1.5 ORDENACIÓN.  
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO





----- SUELO URBANIZABLE  
6716 m<sup>2</sup>

1.6 ORDENACIÓN.  
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

