

**MODIFICACION P.E.R.I. DEL A.U.06 "AMILLAGA" DE LAS NN.SS.  
AA.SS. "AMILLAGA" A.U.06.AREN B.E.P.B. ALDAKETA**

**DEBA**

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

**septiembre 2020 iraila**

**EQUIPO REDACTOR:**

WE arkitektoak  
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto  
Ane Alkorta Iriarte, arquitecto

y

Mikel Etxeberria Beristain, arquitecto  
José M<sup>a</sup> Abad Urruzola, Letrado

**Documento "A. MEMORIA"**

**ÍNDICE:**

**Pág.:**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	2
1.1 Objeto y antecedentes del proyecto.....	2
1.2 Marco legislativo vigente.....	4
<b>2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL AREA A.U.06 "AMILLAGA"</b> .....	5
2.1 Descripción del territorio.....	5
2.2 Características geotécnicas del A.U.06. "Amillaga".....	5
2.3 Condiciones de la propiedad del suelo.....	5
2.4 Desarrollo urbano existente.....	6
2.4.1 Descripción general.....	6
2.4.2 Infraestructuras de comunicaciones existentes.....	6
2.4.2.1 Red viaria.....	6
2.4.2.2 Red ferroviaria.....	6
2.4.3 Infraestructuras de servicios urbanos.....	6
2.4.3.1 Distribución de agua.....	6
2.4.3.2 Drenaje y saneamiento.....	7
2.4.3.3 Gas.....	7
2.4.3.4 Energía eléctrica.....	7
2.4.3.5 Telefonía.....	7
2.4.4 Patrimonio urbanístico de interés cultural existente.....	7
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b> .....	9
3.1 Descripción general de la ordenación.....	9
3.2 El programa de vivienda.....	10
3.3 El programa de usos terciarios.....	10
3.4 La Red viaria, el aparcamiento y otros modos de transportes.....	10
3.5 El sistema de espacios libres.....	11
3.6 El sistema de equipamiento comunitario.....	11
3.7 Dotaciones públicas locales.....	11
3.8 Informe ambiental estratégico.....	11
<b>4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.</b> .....	13
4.1 Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico.....	13
4.2 Condiciones generales de gestión y ejecución.....	13
4.3 Ejecución de la urbanización.....	13
4.4 Ejercicio de la facultad de edificar.....	13

**ANEJO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

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

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

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

**ANEJO III. JUSTIFICACIÓN HIDRAÚLICA Y ACTUACIONES A REALIZAR EN LA REGATA**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El objetivo de este proyecto es modificar el P.E.R.I. del Área A.U.06 "Amillaga".

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

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

El Texto Refundido (Aprobación definitiva) cuya delimitación arroja una superficie de 22.474,00m<sup>2</sup>, incorpora las determinaciones de la documentación modificada al expediente para su ratificación y publicación.

El área A.U.06 Amillaga no se ha desarrollado motivado principalmente por toda la crisis del sector inmobiliario y evidentemente porque las dinámicas del mercado son diferentes, es difícil viabilizar una intervención de estas características en el momento actual debiendo de estudiarse su optimización, fases, programación, etc. adecuadamente. Asimismo, el tiempo transcurrido permite reevaluar las necesidades de realojo de otra manera evitando la ordenación de edificios en baja densidad.

En enero de 2018 se presentó la 1ª modificación del PERI que se aprobó inicialmente el 5 de abril de 2.108 y se traslada a Gobierno Vasco y Diputación para su aprobación por los distintos departamentos involucrados.

Se reciben informes de:

- Euskal trenbide Sarea ETS, para definir perfectamente la arista exterior de explanación ferroviaria. La arista tomada es la misma que la del PERI de 2008 aprobado y con informe favorable de ETS.
- El Departamento de Carreteras indica que la nueva rotonda de enlace con la N-634 planteada es pequeña (25 m).
- La Agencia Vasca del Agua, URA, pide un mayor detalle del trazado de la regata, así como un estudio o justificación de la capacidad hidráulica de la regata y un certificado de la entidad suministradora de que existe capacidad suficiente para dotar de abastecimiento y saneamiento al nuevo desarrollo.

En marzo de 2019 se presentó un nuevo documento de modificación del PERI incorporando ajustes en respuesta a estos informes anteriores y que modificaba algunos aspectos del mismo y se traslada a Gobierno Vasco y Diputación para su aprobación por los distintos departamentos involucrados. Se presentó la Evaluación ambiental de la modificación del Plan en el Gobierno Vasco que informa en enero de 2020 con una serie de medidas protectoras, correctoras y determina que no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

También se presentó justificación de la capacidad hidráulica de la regata y certificado de la entidad suministradora de que existe capacidad suficiente para dotar de abastecimiento y saneamiento al nuevo desarrollo.

En este largo proceso se presenta de nuevo la Modificación del PERI de Amillaga con algunos ajustes en la ordenación propuesta e incluyendo las medidas del informe de Evaluación ambiental del Gobierno Vasco. Estos cambios no requieren de una nueva Evaluación Ambiental.

Por todo ello se ajusta la anterior modificación presentada para corregir y aclarar todos estos puntos.

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

1. El desarrollo del PERI se plantea en dos fases, con el fin de que la ejecución de las obras de urbanización pueda ser en fases independientes y consecutivas.  
  
La primera fase, Fase 1, desarrolla el ámbito definido por la conexión del vial con la calle Itxasbegi. El vial se ejecutará hasta la altura de la parcela edificatoria a.300.1, con el fin de permitir el desarrollo de las viviendas de promoción concertada.  
  
En la segunda fase, Fase 2, se dará continuidad del vial hasta la futura rotonda de la calle Hondartza. y se desarrollará la parte baja del ámbito. Esta fase 2 ha de coincidir con el necesario desalojo y puesta en disposición de los terrenos del cementerio
2. El edificio de la parcela a.300.4 se divide en dos, creándose dos nuevas parcelas en su lugar, la a.300.4 y la a.300.5. Se elimina la parcela a.500.1, con las tres villas proyectadas y su aprovechamiento se distribuye en las demás parcelas, sin incremento de aprovechamiento total. Esta determinación contribuye a incrementar el concepto de densificación y sostenibilidad de la intervención.
3. Se eliminan las edificaciones en la parte baja del ámbito.
4. En este sentido se traslada la parcela a.300.1 para darle una mejor situación eliminando los problemas que creaba la cercanía y servidumbre de la vía del tren. Esto permite la ampliación de la zona verde que se crea con el espacio del antiguo cementerio. Con esta solución la regata Amillaga discurrirá en superficie en la mayor parte de su recorrido.
5. Se ajusta la parcela a.300.2 para mejorar su orientación y aumentar el espacio verde unido al ascensor y el parque que se crea en el antiguo cementerio. El edificio se escalona en altura para permitir destacar el edificio del hotel trasladado a la esquina.
6. Se traslada la parcela c.000 hotelera a la esquina de la parcela a.300.2 liberando el espacio cercano a la vía del ferrocarril y el trazado de la regata. Este edificio hace de remate de la calle.
7. Se ajusta la parcela a.300.3 para adecuarla a la nueva ordenación. Se traslada parte de su edificabilidad a las nuevas parcelas a.300.4 y a.300.5.
8. Se contempla la regularización en el límite entre los ámbitos de Amillaga y Elizburu (para permitir una mejor ordenación de las parcelas de ambos ámbitos). Esta regularización, ya tramitada y aprobada, afecta a una superficie de 506m<sup>2</sup> y representa un 2,25% del ámbito de Amillaga (22.474m<sup>2</sup>) y un 1,96% del de Elizburu (25.778m<sup>2</sup>). Las superficies resultantes son 22.980m<sup>2</sup> para el ámbito de Amillaga y 25.272m<sup>2</sup> para Elizburu. Se realiza la regularización al amparo del Artículo 017 "Planeamiento en suelo urbano" de las NN.SS. de Deba, que permite expresamente para éste área ajustes en su delimitación sin que suponga modificación del Planeamiento. Esta modificación no implica alteración de los derechos urbanísticos de la propiedad, que se mantienen. En cualquier caso, el ámbito de Elizburu se encuentra ya reparcelado y esto afecta a una de las parcelas. Los terrenos aportados a Amillaga no generan derechos.
9. Se modifica el vial de unión con Elizburu para mejorar la accesibilidad y la implantación de las parcelas, con un mayor desarrollo. También se crea una rotonda en el acceso desde la carretera general para mejorar dicho enlace.
10. Se crea una parcela de equipamiento comunitario g.000 a pie del espacio ajardinado de la parte baja del ámbito donde se traslada la edificabilidad de dicho uso que antes estaba en el bloque 2. Con esto se consigue proyectar un encuentro en ladera verde de la edificación con la zona baja de acceso que suaviza el impacto visual de la edificación.
11. Se establece el perfil de los edificios de las parcelas g.000, c.000, a.300.1, a.300.2, a.300.4 y a.300.5.
12. El número de viviendas varía de 181 a 176, para regularizar los bloques y aprovechamientos. Esto queda reflejado en el punto 4.2. PROGRAMA DE VIVIENDA del documento "A. Memoria". No se incrementa el techo residencial.
13. El número de plazas de aparcamiento se modifica en sótano, de 181 pasa a 250. Se refleja en el punto 4.3. LA RED VIARIA, EL APARCAMIENTO Y OTROS MODOS DE TRANSPORTE del documento "A. Memoria".
14. La liberación del terreno ocupado por las villas y la reordenación de las parcelas permite liberar más espacio para los sistemas de espacios libres urbanos que en el P.E.R.I. aprobado.
15. Los cuadros de características reflejados en el "Anejo I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION" del documento "A. Memoria" recogen las modificaciones respecto al vigente P.E.R.I.
16. Se modifican las ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AREA "AMILLAGA": Parcela c.000, Parcela a.300.1, Parcela a.300.2, Parcela a.300.3 y Parcela a.300.4., reflejando el nº de viviendas y el nº de aparcamientos. Se incluyen las nuevas parcelas a.300.5 y g.000.
17. La nueva ordenación permite descubrir la regata de Amillaga en la mayor parte de su trazado que antes se proyectaba soterrado y en la actualidad transcurre en gran parte de esta manera. Se considera esta reordenación como una notable mejora ambiental de la zona.

Esta modificación no afecta a los siguientes documentos y anejos del P.E.R.I. ya aprobado:

- ANEJO III CONVENIO SUSCRITO ENTRE LOS PARTICULARES Y AYUNTAMIENTO.
- ANEJO IV INFORME GEOTECNICO.
- EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA LA MODIFICACION DEL PERI AMILLAGA, noviembre 2018.

## 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

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

- Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco
- Ley 2/2014 de modificación de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Real Decreto 7/2015 Texto Refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

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

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior se corresponde con el A.U.06 "Amillaga" delimitada en las "Revisión de las Normas Subsidiarias" de Deba referida al A.I.06 Amillaga y entorno, que presenta una superficie de 22.980 m<sup>2</sup>, y dispone de una configuración geográfica en ladera orientada al noroeste con características topográficas desiguales, aunque aptas para el desarrollo urbanístico propuesto.

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

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

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

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

### 2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DEL ÁREA. INFORMES GEOTÉCNICOS

El Área A.U.06 de Amillaga, se encuadra en una ladera de unas 2,3 Hectáreas con una pendiente media de unos 20-40º grados.

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

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

### 2.3. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El Área presenta una estructura de la propiedad relativamente fragmentada, con un tamaño máximo de parcela que no supera el 24%, y un tamaño mínimo que llega hasta el 0,49%, para un total de 16 fincas aportadas.

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

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

Se diferencian las parcelas con derecho de aprovechamiento y las que no lo tienen (S.Derechos)

Relación de parcelas:

1.	OTEGI /ARANBERRI .....	2.051,22 m <sup>2</sup>
2.	PROTEISA 2002 S.L. ....	1.329,12 m <sup>2</sup>
3A-	DEBAKO UDALA .....	275,30 m <sup>2</sup>
3B-	SUKIA S.A. ....	994,83 m <sup>2</sup>
4.	NATIVIDAD TXURRUKA .....	933,40 m <sup>2</sup>
5.	JOSE MARTINEZ. ....	396,87 m <sup>2</sup>
6.	PROTEISA 2002 S.L. ....	438,66 m <sup>2</sup>

7. CEMENTERIO (DEBAKO UDALA).....	1.584,82 m <sup>2</sup>
8. DEBAKO UDALA.....	225,00 m <sup>2</sup>
9. PROTEISA 2002 S.L.....	4.322,00 m <sup>2</sup>
10. PROTEISA 2002 S.L.....	90,00 m <sup>2</sup>
11. PROTEISA 2002 S.L.....	150,87 m <sup>2</sup>
12. PROTEISA 2002 S.L.....	2.527,83 m <sup>2</sup>
13. ERREBAL BERRI S.L.....	4.221,60 m <sup>2</sup>
14. PROTEISA 2002 S.L.....	165,33 m <sup>2</sup>
17. DEBAKO UDALA.....	435,65 m <sup>2</sup>

S. DERECHOS:

15. REGATA (GOBIERNO VASCO).....	533,90 m <sup>2</sup>
16. VIALES (DEBAKO UDALA/DIPUTACION) .....	1.797,75 m <sup>2</sup>
18. NUEVA APORTACIÓN ELIZBURU (NO GENERA DERECHOS).....	505,85 m <sup>2</sup>

**TOTAL** .....**22.980 m<sup>2</sup>**

Serán el PAU, Convenio de Concertación y el Proyecto de Reparcelación quienes definan finalmente las superficies y propietarios de las parcelas aportadas.

## 2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE

### 2.4.1. Descripción general

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

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

### 2.4.2. Infraestructuras de comunicaciones existentes

#### 2.4.2.1. Red Viaria

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

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

#### 2.4.2.2. Red Ferroviaria

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

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

### 2.4.3. Infraestructuras de servicios urbanos

#### 2.4.3.1. Distribución de agua

En las proximidades de la zona de actuación, tanto en Itxasbegi como en Amillaga (zona colindante con la N-634) la red de distribución de agua es una red mallada de 300 mm de diámetro. Discurre el trazado desde un depósito en las

inmediaciones del monte Istiña, distribuyéndose el agua por gravedad, a toda la parte baja del municipio, incluyendo Itxasbegi y Amillaga. El trazado se bifurca para abastecer a la parte alta del municipio, llegando a la estación de bombeo de Agirretxe, desde donde se bombea a un depósito situado en la parte alta del barrio de Arriola, para distribuirse a las zonas a las que no llega el otro ramal (Polideportivo, Agirretxe, .....).

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

#### **2.4.3.2. Drenaje y saneamiento**

##### Drenaje

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

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

##### Saneamiento

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

#### **2.4.3.3. Gas**

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

#### **2.4.3.4. Energía eléctrica**

Existe una línea eléctrica aérea de 13,2 Kv propiedad de Iberdrola que atraviesa el área de actuación y la próxima de Elizburu. Esta línea llega por un lado hasta un transformador sito en Itxasbegi donde se transforma a baja tensión; y por otro lado pasa por las inmediaciones del caserío "Gure Izeldi" hasta un transformador existente en la calle Amillaga junto al cementerio, desde donde abastece a la zona.

#### **2.4.3.5. Telefonía**

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

#### **2.4.4. Patrimonio urbanístico de interés cultural existente**

Las NN.SS. de Deba proponen la recuperación de los caminos antiguos públicos de Elizburu que permitan dar comunicación a la zona baja con el alta.

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

Con respecto a los panteones declarados como bien de intereses cultural por el Gobierno Vasco, Lersundi, Andonegi-Kerejeta, y Salegi por su interés arquitectónico se propone su desmontaje y montaje de nuevo, así como su restauración en el nuevo cementerio a construido.

Se incluye la Zona de Presunción Arqueológica del Hospital Amillaga, según informe Ambiental Estratégico del Gobierno Vasco.

No se considera la conservación de la Villa Amillaga por motivos de su mal estado y ser incompatible con la ordenación y el trazado en superficie de la regata.

El Camino de Santiago discurre en las cercanías del área si bien la intervención no supone ninguna afección al mismo.

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

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

El proyecto modifica la ordenación del P.E.R.I. aprobado, para una mejor adaptación del nuevo vial y de los bloques proyectados.

Se creará un vial conectando la parte baja de Amillaga con el futuro ámbito de Elizburu que venga a complementar la estructura viaria de Deba ampliando la malla existente. Dicho vial se ha modificado para una mejor implantación de las parcelas y con mayor desarrollo permite una disminución de la pendiente media.

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

En la zona baja se dispone una parcela destinada a equipamiento socio-cultural/comercial.

La nueva ordenación se caracteriza por presentar una mayor densidad de los edificios lo cual permite la generación de espacios libres urbanos de mayor calidad. En la zona baja se dispone de un espacio público que sirve además para dar acceso a edificios y al equipamiento, así como a los elementos de movilidad vertical, ubicada donde antes se encontraba el cementerio. Se ha proyectado un encuentro de las edificaciones con la zona baja de acceso con una ladera verde y el equipamiento comunitario semienterrado a pie de plaza que minimiza el impacto visual de las edificaciones.

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

El vial arranca desde la rasante +7,02 (conexión con Amillaga) y se entronca con la zona de Elizburu a la +35,78. Geométricamente asciende con el 7,6% hasta la rasante +23,01 donde se bifurca para conectar, por un lado, con el vial de Itxasbegi ascendiendo con una pendiente del 6,5% a la cota +28,00. Por el otro lado continúa ascendiendo inicialmente con una pendiente del 6,5% para luego reducirse al 4 % en la parte del vial que discurre a continuación de Elizburu. Estas pendientes vienen marcadas por las rasantes de los viales de Itxasbegi y Elizburu.

Los cambios principales respecto al P.E.R.I aprobado son:

- Se elimina la parcela a.500.1 con las tres villas. El aprovechamiento se reparte en las otras parcelas.
- Se propone no edificar en las cercanías de la vía del Ferrocarril mejorando la futura habitabilidad de las viviendas tasadas de la parcela a.300.1 que ahora se reubica en la zona alta.
- Se modifica el trazado viario lo cual permite modificar a su vez la parcela a.300.2 y su disposición de manera que liberen espacio libre.
- Las parcelas a.300.2 y a.300.3 están unidas y su arquitectura permite que los sótanos puedan tener niveles comunes de manera que, si se estima procedente, exista un único acceso a garajes. Esto permite también ubicar los elementos de movilidad vertical con un acceso cómodo desde el espacio público y la ubicación preferente del equipamiento comunitario previsto.
- Se ajusta la parcela a.300.3 a la nueva ordenación.
- Se reorganiza la parcela a.300.4 dividiéndola en dos nuevas parcelas, a.300.4 y a.300.5, para mejorar su implantación en el terreno.
- Se traslada el edificio de la parcela c.000 a la esquina al lado de la parcela a.300.2 creando un edificio de remate de la calle y liberando el espacio cercano a la vía del ferrocarril y al trazado de la regata..
- Se modifica el vial para mejorar la ordenación. Este cambio en la conexión con Elizburu obliga a una modificación puntual del plan parcial de Elizburu para ajustar dicha conexión ya realizada.
- Se crea una parcela para el uso de equipamiento comunitario g.000 a pie de plaza, antes esta superficie se encontraba en la parcela a.300.2.
- El enlace previsto en el plan anterior, que estaba consensuado con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se transforma en una rotonda ampliada consensuada también con este departamento como elemento de calmado del tráfico en la zona. Si bien precisa de un detallado estudio por las condiciones físicas del espacio.
- Se ajusta el perfil de los edificios en función de cada parcela para limitar el impacto visual de las edificaciones resultantes. Se establece, de forma general, el perfil: PB+IV+ático para la edificación de los bloques de viviendas excepto el bloque de la parcela a.300.2 en su portal pegado a la parcela del hotel c.000 que tiene un perfil de PB+III+ático para diferenciar el hotel que tiene un perfil en la parcela c.000 de PB+V+ático. Este perfil tipo es similar al del sector adyacente Elizburu y permite implantar el aprovechamiento existente.

### 3.2. EL PROGRAMA DE VIVIENDA

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

Se propone la siguiente solución a la ordenación:

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

a.300.2, a.300.3, a.300.4 y a.300.5 con aprovechamiento de 11.620,00 m<sup>2</sup>(t) para un total de 138 viviendas.

- **Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción de vivienda tasada:**

a.300.1 con aprovechamiento de 2.880,00m<sup>2</sup>(t) para un total de 38 viviendas (máximo)

Resulta así un aprovechamiento de 14.500,00m<sup>2</sup>(t) para 176 viviendas de nueva ejecución.

Las parcelas residenciales calificadas suman una superficie total de 6.934,40 m<sup>2</sup>, es decir el 30,18% del área, superficie menor que el 35,56% del anterior P.E.R.I.

### 3.3 EL PROGRAMA DE USOS TERCIARIOS

Se destina una zona del área para uso terciario y la ordenación de un Hotel en la esquina al lado de la parcela a.300.2, creando un edificio de remate. La parcela g.000 con una superficie de 313,17m<sup>2</sup>. El perfil máximo dispuesto será de 2S+PB+V+ático (edificio singular) con un total de aprovechamiento de 1.200 m<sup>2</sup> (t).

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

La red proyectada modifica el planteado en P.E.R.I. aprobado en su conexión con el ámbito de Elizburu.

La ordenación del área se estructura así sobre este eje principal de unos 520m de longitud que conecta la zona baja de Amillaga existente, junto a la carretera CN634, y el futuro ámbito de Elizburu. En la conexión del nuevo vial con la carretera se crea una rotonda para facilitar su acceso.

El vial asciende con una pendiente del 7,6%, superior a los porcentajes reglamentarios obligados por las rasantes actuales, hasta unirse con la calle Itxasbegi. Antes de esta conexión continúa ascendiendo con una pendiente de 6,5% y reduciéndose al 4 % en la conexión con Elizburu, lográndose así mantener los porcentajes reglamentarios para la movilidad peatonal.

El proyecto resuelve asimismo el aparcamiento en el ámbito, ordenando para ello la distribución de alrededor de 79 plazas en superficie, situadas en los márgenes de los viales, en batería.

Asimismo, se prevé la ejecución de 250 (212+38) plazas reglamentarias en plantas de sótano de las parcelas residenciales,  $11.620 \text{ m}^2/25 \text{ m}^2 = 464,8 \times 0,35 \text{ plazas}=163 \text{ plazas}$  en parcelas de titularidad privada. Podrá haber diferencias en el número de plazas de cada parcela siempre que se cumpla el estándar en el conjunto, número que puede ser incrementado en la medida de las posibilidades derivadas del aprovechamiento bajo rasante autorizado.

En estas condiciones, el área tiene capacidad para el aparcamiento de un mínimo de 329 vehículos, como se describe en los cuadros anexos a la presente memoria.

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

Como aspecto singular cabe destacar la ubicación de 2 ascensores que permiten resolver la accesibilidad peatonal entre la parte baja de la ladera y la parte más alta del nuevo vial.

### 3.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La ordenación contempla una dotación de espacios libres, con una superficie superior a la establecida en el decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. Con la modificación propuesta el sistema de espacios libres aumenta más de un 9% respecto a la ordenación anterior.

Éstos se corresponden con la nueva plaza y el parque situado en el antiguo cementerio con 1.901,37 m<sup>2</sup> de superficie y el espacio libre de la regata de Amillaga de 4.173,78 m<sup>2</sup> de superficie.

Resulta así una superficie total de espacios libres de 6.075,15m<sup>2</sup>, equivalente a un 26,44 % de la superficie de área, mayor que el 17,45% anterior.

Todo ello sin incluir los 1.350,56m<sup>2</sup> calificados como espacios libres comunes "f.120", no computables en cuanto al cumplimiento de estándares, pero igualmente importantes en lo que se refiere a la presencia del espacio verde y a sus efectos ambientales y paisajísticos en la ordenación.

La suma de las superficies de los espacios "f.110" y "f.120" constituye el 32,32 % de la superficie del área.

En dichos espacios libres se plantará o conservará un árbol por cada nueva vivienda de uso residencial.

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

### 3.6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se destinará la parcela "g.000" a cota de la nueva plaza para equipamiento comunitario, concretamente a dotación socio-cultural/comercial. Tendrá una superficie de 230 m<sup>2</sup> (t).

### 3.7. DOTACIONES PUBLICAS LOCALES

La ordenación contempla como dotaciones públicas locales: los viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales con una superficie de 8.076,72 m<sup>2</sup>, equivalente a un 35,14% de la superficie del área.

### 3.8. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

En enero de 2020 el Gobierno Vasco informa sobre el documento ambiental estratégico de modificación del PERI de Amillaga presentado. En dicho informe se recogen una serie de medidas protectoras y correctoras a aplicar en la modificación:

- Medidas relativas a la mejora ambiental de las aguas superficiales y restablecimiento de sus funciones ecológicas:  
Se diseñará la sección del arroyo de Amillaga con taludes más tendidos.  
Se asegurará la estabilidad del pie de los taludes.  
En los primeros 5 m de ribera se plantarán especies arboladas y arbustivas propias del bosque de ribera.  
El cauce se ejecutará conformando un lecho rugoso e irregular.
- Medidas relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.  
Se incluirá la zona de presunción arqueológica del Hospital de Amillaga.  
El Ayuntamiento podrá considerar la conservación de la Villa Amillaga
- Medidas en relación con el ruido:  
Se cumplirán los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación.
- Otras medidas preventivas y correctoras.  
El manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra contendrá aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos y reducción de las afecciones negativas sobre el sosiego público.  
Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución.

Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones se gestionarán de acuerdo lo previsto en la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación. La maquinaria de obra se ajustará a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre. Se respetará un horario de trabajo diurno. Se dispondrán de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria. Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En las actuaciones de restauración de la cubierta vegetal y ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor. Se considerarán para la edificación y construcción las recomendaciones de la "Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible para la vivienda en la CAPV"

- El informe determina que la Modificación del PERI del Area A.U.06 Amillaga **no es necesario** que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El proyecto de urbanización recogerá de forma pormenorizada todas las medidas protectoras y correctoras relativas a la regata y afecciones durante las obras.

El documento incorpora en su documentación gráfica la delimitación de la zona de presunción arqueológica del Hospital de Amillaga.

La modificación, tal y como ya se ha comentado aporta una mayor longitud de espacio naturalizado para la regata de Amillaga, aportando una mejora ambiental sustancial sobre este elemento con respecto a las determinaciones incluidas en el Estudio Ambiental.

#### **4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.**

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

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

El aprovechamiento edificatorio zonal normativo sobre rasante ordenado equivale a 14.500 m<sup>2</sup>(t), como ya se ha señalado con anterioridad, que se desglosa en 2.880m<sup>2</sup>(t) residenciales "a.300"de Vivienda Tasada, 11.620m<sup>2</sup>(t) residenciales "a.300" de Vivienda Libre. También se ordenan 1.200m<sup>2</sup>(t) de uso hotelero y 230m<sup>2</sup>(t) de uso equipamiento comunitario.

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

Será de aplicación la Modificación Puntual referida al artículo 53 de las Ordenanzas Urbanísticas (adaptación al Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos), aprobada el 20 de diciembre de 2012. Se trata de un cambio puntual que afecta a los criterios de computo de las superficies edificables establecidos y que, a partir de su publicación, se aplicará al otorgar las licencias de edificación en cada una de las parcelas que el planeamiento autoriza a edificar, o en las parcelas ya edificadas que vayan a ser objeto de reforma, rehabilitación o regeneración.

##### **4.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

El PAU vigente establece para las condiciones de gestión dos unidades de ejecución, en principio este régimen se va a modificar y se delimitará una Unidad de Ejecución única, si bien será necesario ajustarlo a las nuevas determinaciones de ordenación para lo cual será necesario modificar el PAU e incluir en éste las fases y subfases de desarrollo conforme a la nueva ordenación.

##### **4.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

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

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

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

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

Una carga de urbanización adicional será según convenio con el Ayuntamiento asumir la parte proporcional del coste de reforma y ejecución del depósito de agua de Aguerretxe.

##### **4.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

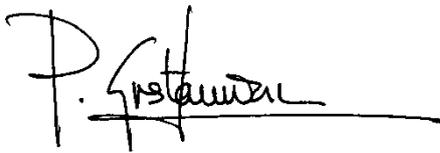
El nuevo PAU deberá de establecer los plazos adecuados a la materialización del desarrollo del Planeamiento tanto de las obras de urbanización como de edificación.

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

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

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

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2020



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma  
WE Arkitektoak



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

**ANEJOS A LA MEMORIA**

**ANEJO "I"**

**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

**ÍNDICE:**

Pág.:

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

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PROPUESTA</u>	<u>P.E.R.I.</u>
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO "AMILLAGA"</b>	<b>22.980_m<sup>2</sup></b>	22.474,00 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO ORDENADO</b>		
<b>Total, AMBITO "AMILLAGA"</b>	<b>14.500 m<sup>2</sup>(t)</b>	14.500 m <sup>2</sup> (t)
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
<b>"Uso residencial":</b>		
- Aprovechamiento de "uso vivienda" tasada:	<b>2.880m<sup>2</sup>(t)</b>	2.880,00m <sup>2</sup> (t)
- Aprovechamiento de "uso vivienda" promoción libre:	<b>11.620m<sup>2</sup>(t)</b>	
Parcelas "a.300"		11.080m <sup>2</sup> (t)
Parcelas "a.500"		540m <sup>2</sup> (t)
- Total, Aprovechamiento:	<b>14.500 m<sup>2</sup>(t)</b>	14.500 m <sup>2</sup> (t)
- Nº de viviendas tasadas (20%):	<b>38 viv.</b>	38 viv.
- Nº máximo de viviendas promoción libre:		
Parcelas "a.300"	<b>138 viv.</b>	140 viv.
Parcelas "a.500"	.	3 viv.
- Total, Nº de viviendas:	<b>176 viv.</b>	181 viv .

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	% AREA
	(m2)	(%)
<b>a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
<b>a.300 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta</b>		
a.300.1	1.155,85	
a.300.2	1.554,77	
a.300.3	2.078,96	
a.300.4	1.171,39	
a.300.5	973,43	
<b>TOTAL a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>	<b>6.934,40</b>	<b>30,18</b>
<b>f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>		
f.110.1	1.901,37	
f.110.2	4.173,78	
<b>TOTAL f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.L.)</b>	<b>6.075,15</b>	<b>26,44</b>
<b>f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES</b>		
f.120.1	1.273,78	
f.120.2	76,78	
<b>TOTAL f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L.)</b>	<b>1.350,56</b>	<b>5,88</b>
<b>e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS</b>		
e.120	5.519,33	
<b>TOTAL e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS</b>	<b>5.519,33</b>	<b>24,02</b>
<b>e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES</b>		
e.130	2.557,39	
<b>TOTAL e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES</b>	<b>2.557,39</b>	<b>11,12</b>
<b>c.000 TERCARIOS</b>		
c.000	313,17	
<b>TOTAL c.000 TERCARIOS</b>	<b>313,17</b>	<b>1,36</b>
<b>g.000 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
G.000	230	
<b>TOTAL g.000 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>230</b>	<b>1,00</b>
<b>TOTAL A.U.06 AMILLAGA</b>	<b>22.980,00</b>	<b>100,00</b>

### 3. DOTACIONES

DOTACIONES	DIMENSIONES	ESTANDARES	
	MOD. P.E.R.I.		P.E.R. I
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b> f.110 Espacios Libres Urbanos	6.075,15 m <sup>2</sup> 26,44%	15,00%	3.921,85 m <sup>2</sup> 17,45%
<b>SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b> SOCIO-CULTURAL/COMERCIAL "Parcela g.000"	230		230
Total Socio Cultural/Comercial	230		230
<b>DOTACIONES</b> "e.120 Viales y aparc" "e.130 Aceras y Paseos" Total e.120-130	5.519,33 m <sup>2</sup> 2.557,39 m <sup>2</sup> 8.076,72 m <sup>2</sup> 35,14%	20,00%	
<b>APARCAMIENTOS Y GARAJES</b> GARAJES DE "USO PRIVADO"			
"Parcela a.300.1"	38		15
"Parcela a.300.2"	81		67
"Parcela a.300.3"	81		48
"Parcela a.300.4"	20		48
"Parcela a.300.5"	30		
"Parcela a.500.1"			3
Total, garajes de "uso privado"	250	0,35p/25 m <sup>2</sup>	181
<b>APARCAM. / GARAJES "USO PÚBLICO"</b> Aparcamiento en vías públicas	79		109
Total, aparcam. / garajes de "uso público"	79		109
<b>TOTAL, APARCAMIENTOS Y GARAJES</b>	329		290
<b>USO TERCIARIO</b> "Parcela c.000"	313,17		802
Total, Terciario	313,17		802

**4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS**

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> (p)	APROVECHAMIENTOS				
			Vivienda nº	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Garajes y anejos Sup. techo sot.m <sup>2</sup> (t)	Equip. Comunit. Sup. Techo total, m <sup>2</sup> (t)	Total Sup. Techo total, m <sup>2</sup> (t)
<b>a.300.1</b>	TASADAS	1.155,85	38	2.880,00	1.155,85		4.035,85
<b>a.300.2</b>	Libre	1.554,77	44	3.705,00	4.664,31		8.369,31
<b>a.300.3</b>	Libre	2.078,96	44	3.705,00	4.303,08		8.008,08
<b>a.300.4</b>	Libre	1.171,39	30	2.526,00	1.171,39		3.697,39
<b>a.300.5</b>	Libre	973,43	20	1.684,00	973,43		2.657,43

<b>TOTAL</b>		<b>6.937,40</b>	<b>176,00</b>	<b>14.500,00</b>	<b>12.268,06</b>		<b>26.768,06</b>
--------------	--	-----------------	---------------	------------------	------------------	--	------------------

<b>c.000</b>	Hotelero	313,17	1	1.200,00	626,34		1.826,34
--------------	----------	--------	---	----------	--------	--	----------

<b>TOTAL</b>		<b>313,17</b>	<b>1,00</b>	<b>1.200,00</b>	<b>626,34</b>	<b>0,00</b>	<b>1.826,34</b>
--------------	--	---------------	-------------	-----------------	---------------	-------------	-----------------

<b>g.000</b>	Equip. Com.	230,00			230,00	230,00	460,00
--------------	-------------	--------	--	--	--------	--------	--------

<b>TOTAL</b>		<b>230,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230,00</b>	<b>230,00</b>	<b>460,00</b>
--------------	--	---------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------

**ANEJO "II"**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA  
VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

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

## **1. OBJETO**

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

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

## **2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS**

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

Por un lado, una pendiente de 7,6%, superior a la establecida por la normativa (6%), debido a las rasantes de inicio del vial y enlace en la calle Itxasbegi, se crea un itinerario peatonal en la zona curva del vial con pendiente de 6% que sirve de descanso al exceso de pendiente del tramo recto, continua con un 6,5% para reducirse al 4% en el enlace con Elizburu. La intervención debido a las características geográficas del terreno no permite una mejor solución y se estima que con la solución adoptada se garantiza en cualquier caso la accesibilidad adicionalmente con la disposición de dos ascensores públicos que salvan el desnivel entre distintos niveles.

### **2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

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

### **2.3 ESPACIOS LIBRES**

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

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

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

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

## **3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE**

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

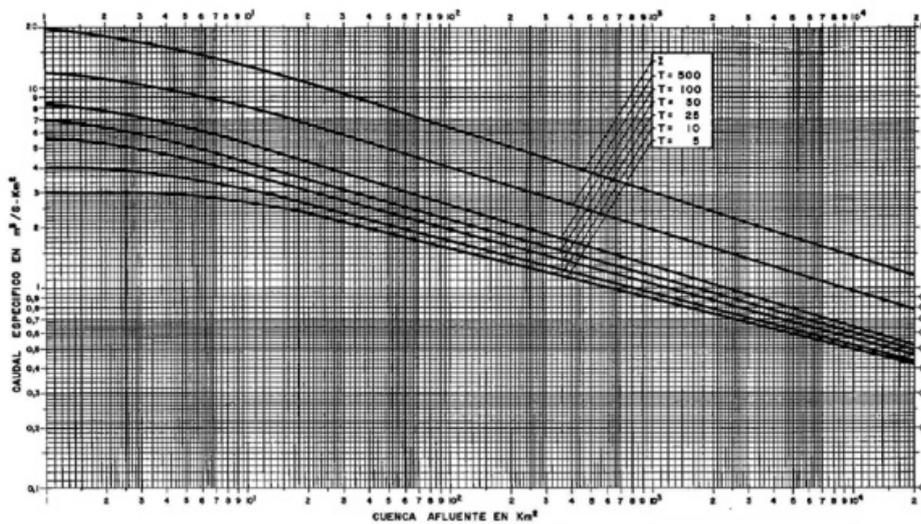
ANEJO "III"  
JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA Y ACTUACIONES A REALIZAR EN LA REGATA AMILLAGA

## JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA DE LA REGATA

En el presente apartado se recoge la justificación del dimensionamiento hidráulico de la regata Amillaga en Deba, cuyo cauce se ve afectado por la ordenación propuesta en el presente plan especial. La superficie de la cuenca vertiente de Amillaga, es de unos 0,24 km<sup>2</sup>.



Empleando los valores expresados en el Plan Hidrológico Norte III aprobado por Real Decreto 1664/1998, para la estimación del caudal de cálculo o diseño:



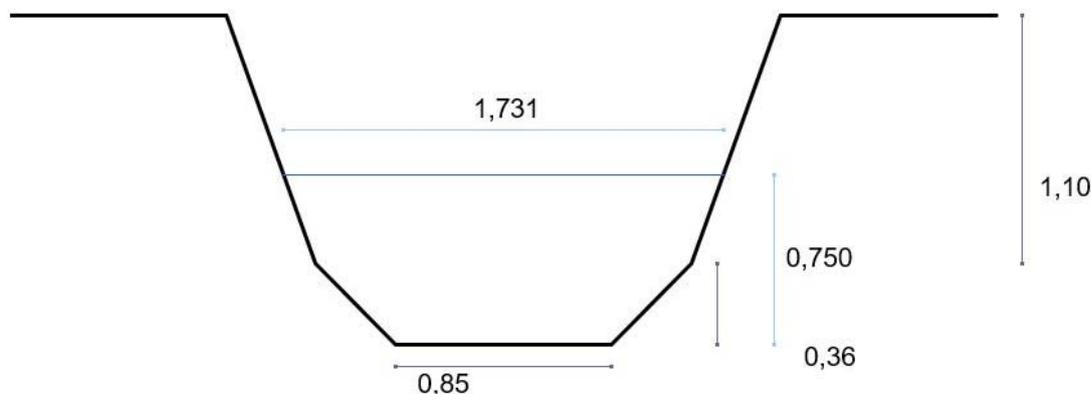
CAUDALES ESPECIFICOS DE AVENIDAS EN  
FUNCION DE LA CUENCA AFLUENTE Y DEL  
PERIODO DE RETORNO T.  
L AVENIDA MAXIMA PROBABLE

Cuenca afluyente: 0,24 km<sup>2</sup>  
Periodo de retorno: T = 500 años  
Caudal especifico: 12 m<sup>3</sup>/s·Km<sup>2</sup>

Caudal de cálculo: 2,88 m<sup>3</sup>/s

Una vez estimado el caudal de diseño, se emplea la fórmula Manning, para la comprobación hidráulica de la sección proyectada:

GEOMETRÍA DE LA SECCIÓN DE ENCAUZAMIENTO			
Ancho del lecho:	0,85	m	
Altura cauce bajo:	0,36	m	
Talud bajo izquierda:	48,71	°	
Talud bajo derecha:	48,71	°	
Ancho berma izquierda:	0,00	m	
Ancho berma derecha:	0,00	m	
Altura segunda bancada:	1,10	m	
Talud alto izquierda:	72,34	°	
Talud alto derecha:	72,34	°	
Ancho de sección entre bermas:	1,48	m	
Ancho total altura de bermas:	1,48	m	
Ancho cauce coronación:	2,18	m	
Altura total del cauce:	1,46	m	
CONDICIONES HIDRAÚLICAS			
Caudal a desaguar:	2.880,00	l/seg	
Pendiente del lecho:	7,50	%	
Coefficiente de Manning:	0,0500		
Calado:	0,750	m	
Calado que desagua el caudal deseado:	0,7172	m	
resguardo:	0,710	m	
Anchura lamina en coronación:	1,731	m	
Perímetro mojado:	2,627	m	
Superficie mojada:	1,046	m <sup>2</sup>	
Radio Hidráulico:	0,398	m	
Calado crítico:	0,0429808	m	
<b>Velocidad:</b>	<b>2,97</b>	<b>m/seg</b>	
<b>Caudal:</b>	<b>3.102,64</b>	<b>l/seg</b>	
nº de Froude:	1,218		
régimen:	RÁPIDO		



Por lo que se comprueba, que la sección propuesta tiene la capacidad hidráulica suficiente para desaguar el caudal de diseño.

#### ACTUACIONES A REALIZAR EN LA REGATA

La regata Amillaga, posee una cuenca aproximadamente 24 hectáreas. Su cabecera se localiza en zona rural ocupada por zonas de arbolado y pastizales, mientras la parte baja de su curso atraviesa el núcleo urbano de Deba.

La regata Amillaga se encuentra cubierta desde su desembocadura hasta el punto donde se actúa, dentro del ámbito AU.06 "Amillaga". Esta cobertura presenta una sección muy pequeña por lo cual se fue necesario hacer un aliviadero que sale directamente al mar. La longitud del tramo de regata cubierta es del orden 550 metros. Agua arriba del tramo de regata cubierta, y en el entorno de la actual calle Amillaga, la regata se encuentra encauzada entre paredes verticales de hormigón en la parte más baja (35 metros aproximadamente) y entre paredes verticales de mampostería en el tramo inmediatamente aguas arriba (45 metros aproximadamente).

En la ordenación propuesta para el ámbito AU.06 "Amillaga", el cauce de la regata Amillaga se desvía en una longitud aproximada de 95 metros. Se trata del tramo de regata situado aguas arriba de la zona cubierta. Si bien la ordenación anteriormente aprobada, aumentaba la zona de cobertura en unos 95 metros, en esta nueva propuesta, se sustituye la cobertura por el desvío del cauce, pero al aire libre, adecuando su curso a la nueva ordenación del ámbito. En el nuevo trazado se incluyen las franjas mínimas de servidumbre de 5m respecto la regata en estado natural, tal como solicita URA.

El objetivo de las actuaciones propuestas para el tratamiento de la regata corresponde a la renaturalización de la regata. A continuación, se exponen los criterios ambientales de actuación que se han seguido para el tratamiento propuesto de la regata Amillaga:

- \* Respetar en la medida de lo posible el trazado natural de la regata, así como sus aspectos hidromorfológicos
- \* Dotar de taludes con posibilidad de revegetación con objeto de recuperar la vegetación de ribera de la regata
- \* Proteger las márgenes de las tracciones hidráulicas existentes para evitar los riesgos de erosión

Se ha tratado de plantear soluciones que permitan un desarrollo de la vegetación tal que garantice una buena composición y abundancia de vegetación ribereña, y se creen unas condiciones que proporcionen un buen estado ecológico de la regata en cuanto a parámetros hidromorfológicos.

Por otro lado, se han analizado soluciones, con objeto proteger las márgenes respecto al riesgo de erosión.

De este modo se propone un tratamiento de ambas márgenes de la regata, la conformación de un encauzamiento en base a un pie de escollera sobre el que se apoya un entramado Krainer, que sirve para salvar el desnivel existente entre la urbanización y el fondo del cauce de la regata.

En cuanto a las especies propuestas, corresponden especies propias de la zona, adaptadas a las características climáticas de la zona y del ámbito de actuación. Se propone el tratamiento de ambas márgenes mediante una cobertura de ramas de sauce ancladas al terreno. La especie predominante que se introduce es el sauce, *Salix atrocinerea*, que va acompañada con otras especies como el aliso, *Alnus glutinosa*, cornejo, *Cornus sanguinea* y avellano, *Corylus avellana*. La cobertura de ramas cubrirá el talud en aproximadamente 1,5 m.

La cobertura de ramas cubrirá el talud en aproximadamente 1,5 m. En el resto del talud se ha previsto una siembra manual para las dos márgenes. La siembra se ha previsto en una dosis de 40 g/m<sup>2</sup> de la siguiente mezcla de especies: *Festuca rubra* 30 %, *Festuca arundinacea* 20 %, *Lolium perenne* 20 %, *Poa trivialis* 15 % y *Trifolium repens* 15 %. La revegetación de la escollera de pie se realiza con estacas de sauce de 1 m de longitud en una densidad de 2 ud/m.l. colocadas al tresbolillo

Las propias actuaciones planteadas y expuestas anteriormente son en sí mismas, las medidas correctoras de la actuación urbanizadora.

No obstante, durante la fase de obras pueden generarse ciertos impactos temporales que podrían evitarse, o, en su caso, minimizarse.

Los principales impactos que podrían ocasionarse se deben principalmente a los movimientos de tierra, tránsito de maquinaria de obra y generación de residuos.

A continuación, se desarrollan algunas medidas previstas para paliar dichos efectos durante las obras:

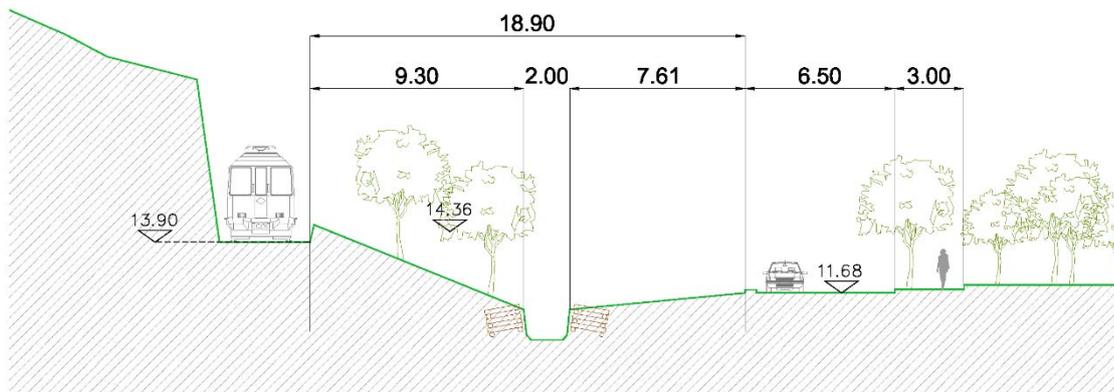
- ° Los residuos generados por la maquinaria serán gestionados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (País Vasco).
- ° La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- ° Las zonas de acopio de material y maquinaria se ubicarán a una distancia razonable del cauce y contarán con sistemas para recogida de vertidos accidentales de aceites y carburante.
- ° La maquinaria no circulará directamente encima del cauce sino que se realizarán banquetas de trabajo que se retirarán cuando acaben las obras. Las banquetas tendrán sistemas para evitar la erosión y el aumento de turbidez en la medida de lo posible.

- El reperfilado del cauce previsto se efectuará de forma que no se deje una superficie marcadamente lisa, sino que ésta sea rugosa para crear hábitats diversos para la fauna acuática.
- Ante la duda, todo ejemplar arbóreo en el ámbito de actuación será respetado.
- La tierra vegetal se acopiará en montones de menos de 2,00 m de altura y no se mezclará con otros residuos ni tierras procedentes de emplazamientos externos a la obra.
- El contratista deberá proponer un código de buenas prácticas para el tratamiento de tierras con especies vegetales invasoras. Como mínimo se propone lo siguiente.
  - Se evitará mezclar tierras contaminadas con especies exóticas (en particular con *Fallopia japonica*) con tierras no contaminadas con estas especies.
  - Se evitará el traslado de tierras contaminadas con especies vegetales invasoras a otra localización en la que se puedan generar impactos significativos sobre la vegetación natural. En este sentido, se prestará especial atención a la tierra que alberga rizomas de bambú, debido a su carácter colonizador.

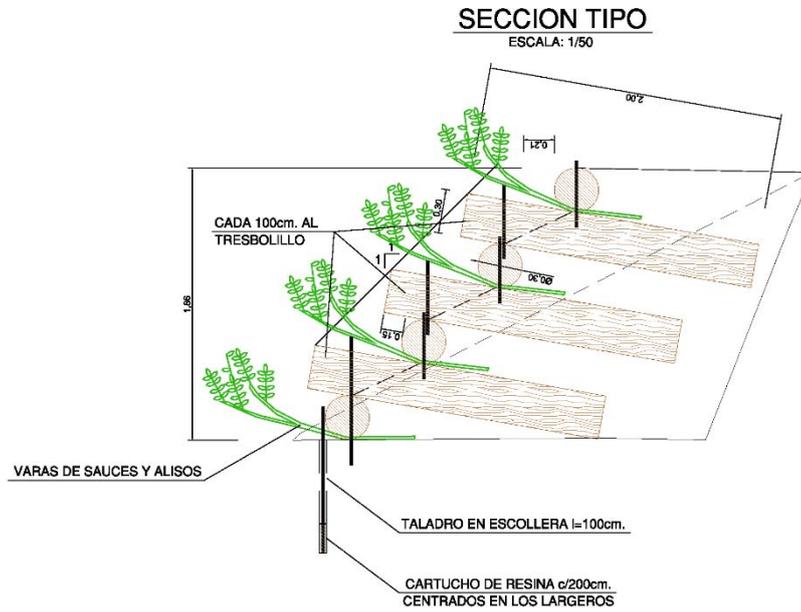
En la ejecución de las obras se realizará un seguimiento del cumplimiento de las medidas correctoras señaladas, con arreglo al correspondiente "Plan de seguimiento ambiental" que deberá de incluir el proyecto de urbanización de Amillaga. Dicho proyecto de urbanización recogerá y detallará todos los aspectos relativos a las obras a realizar en el ámbito y la regata de Amillaga.

Se incluye una sección tipo de la regata y un detalle de dicha sección.

#### SECCIÓN TIPO



DETALLE SECCION REGATA



Donostia-San Sebastián, marzo de 2019  
WE Arkitektoak / Mikel Etxeberria Beristain

Patxi Gastaminza Santa Coloma  
Arquitecto  
WE Arkitektoak

Mikel Etxeberria Beristain  
Arquitecto

Documento "B. ORDENANZAS REGULADORAS"

**ÍNDICE GENERAL:**      Pág.:

**TÍTULO PRELIMINAR**

<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.I. ....</b>	<b>5</b>
---	----------

**TÍTULO PRIMERO**

<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA" .....</b>	<b>6</b>
---	----------

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

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

**TÍTULO SEGUNDO**

<b>ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA A.U.06 "AMILLAGA" .....</b>	<b>9</b>
--	----------

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES ("Parcelas a.300") .....	9
--	---

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO ("Parcelas c.000") .....	11
---	----

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

**TÍTULO TERCERO**

<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA" .....</b>	<b>15</b>
--	-----------

**INDICE:**

Pág.:

**TITULO PRELIMINAR**

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

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

**TITULO PRIMERO**

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

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

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

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

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

## TÍTULO SEGUNDO

### ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL AREA A.U.06 "AMILLAGA"

9

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

9

<u>Artículo 2.1.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas a.300")	9
<u>Artículo 2.1.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela a.300")	9
<u>Artículo 2.1.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas a.300")	9
<u>Artículo 2.1.4.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas a.300")	9
<u>Artículo 2.1.5.</u>	Vuelos ("Parcelas a.300")	10
<u>Artículo 2.1.6.</u>	Patios ("Parcelas a.300")	10
<u>Artículo 2.1.7.</u>	Condiciones de uso ("Parcelas a.300")	10
<u>Artículo 2.1.8.</u>	Instalaciones ("Parcelas a.300")	10

#### CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE USO TERCIARIO" ("Parcelas c.000")

11

<u>Artículo 2.2.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas c.000")	11
<u>Artículo 2.2.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela c.000")	11
<u>Artículo 2.2.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas c.000")	11
<u>Artículo 2.2.4.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas c.000")	11
<u>Artículo 2.2.5.</u>	Vuelos ("Parcelas c.000")	12
<u>Artículo 2.2.6.</u>	Patios ("Parcelas c.000")	12
<u>Artículo 2.2.7.</u>	Condiciones de uso ("Parcelas c.000")	12
<u>Artículo 2.2.8.</u>	Instalaciones ("Parcelas c.000")	12

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

13

<u>Artículo 2.3.1.</u>	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas g.000")	13
<u>Artículo 2.3.2.</u>	Unidades de edificación ("Parcela g.000")	13
<u>Artículo 2.3.3.</u>	Alineaciones ("Parcelas g.000")	13
<u>Artículo 2.3.4.</u>	Perfil y altura de los edificios ("Parcelas g.000")	13
<u>Artículo 2.3.5.</u>	Vuelos ("Parcelas g.000")	14
<u>Artículo 2.3.6.</u>	Patios ("Parcelas g.000")	14
<u>Artículo 2.3.7.</u>	Condiciones de uso ("Parcelas g.000")	14
<u>Artículo 2.3.8.</u>	Instalaciones ("Parcelas g.000")	14

**TÍTULO TERCERO**

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

15

* "Parcela a.300.1" .....	16
* "Parcela a.300.2" .....	17
* "Parcela a.300.3" .....	18
* "Parcela a.300.4" .....	19
* "Parcela a.300.5" .....	20
* "Parcela c.000" .....	21
* "Parcela g.000" .....	22

## **TITULO PRELIMINAR**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 0.3.      **Marco normativo del proyecto****

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

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

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

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

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

2. Carácter normativo de los documentos

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

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

3. Discordancias entre documentos

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

## **TITULO PRIMERO**

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

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

##### **Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Área A.U.06 "Amillaga"**

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

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

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

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

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

### **Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico**

#### **1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:**

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Área, la Normativa Particular incluida en las NN.SS., lo establece en 14.500 m<sup>2</sup>(t), que se desglosa en 2.880 m<sup>2</sup>(t) residenciales "A.300" de vivienda tasada, 11.620 m<sup>2</sup>(t) residenciales "A.300" de vivienda libre.

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

Se formulará una Modificación del PAU.

Se formulará los correspondientes Proyecto de Reparcelación para la definición de beneficios y cargas de los titulares de derechos de la unidad de Ejecución, incluidas las establecidas en el CONVENIO firmado con el Ayuntamiento en relación con los m<sup>2</sup> (t) edificables sobre rasante, con uso residencial y/o hotelero.

### **Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

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

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

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

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

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

- Estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración de la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas.
- Planteará la solución técnica de la ejecución ascensores de acceso a la parte superior desde la zona inferior de Amillaga.
- Definirá la ejecución de las plataformas de edificación, así como el muro trasero y la contención/estabilización del terreno en la parte posterior.
- Propondrá tras un mínimo estudio de tráfico el ajuste definitivo de la sección del vial y sus características.
- Definición de acuerdo con la Diputación Foral de Gipuzkoa del enlace de Amillaga con una rotonda.
- Detallará el trazado y la recuperación de la regata Amillaga.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación.**

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

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

#### **Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.**

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

a/ Formulación de proyectos básicos:

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

b/ Concesión de licencias de edificación:

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

c/ Formulación de los proyectos de ejecución:

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

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

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

## **TITULO SEGUNDO**

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

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

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

###### **1. Régimen general:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Se promoverán soluciones que eviten una vista escalonada de los edificios desde la Alameda.

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

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

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

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

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

##### 1. Número máximo de viviendas

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

##### 2. Servidumbres entre Unidades de Edificación

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

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

##### 3. Dotación de garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela será el resultante de aplicar un mínimo de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, podrá haber diferencias en el número de plazas de cada parcela siempre que en el conjunto se mantenga el estándar.

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

##### 1. Antenas

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

## **CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE USO TERCIARIO" ("Parcelas c.000")**

### **Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable ("Parcelas c.000")**

#### **1. Régimen general:**

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

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 2.2.2. Unidades de Edificación ("Parcelas c.000")**

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

### **Artículo 2.2.3. Alineaciones ("Parcelas c.000")**

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

### **Artículo 2.2.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas. c.000")**

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

### **Artículo 2.2.5. Vuelos ("Parcelas c.000")**

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

### **Artículo 2.2.6. Patios ("Parcelas c.000")**

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

### **Artículo 2.2.7. Condiciones de uso y dominio ("Parcelas c.000")**

#### 1. Dotación de garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela, será el resultante de aplicar 0,6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> (t) construidos de uso hotelero.

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

### **Artículo 2.2.8. Instalaciones ("Parcelas c.000")**

#### 1. Antenas

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

## **CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS "PARCELAS DE SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" ("Parcelas g.000")**

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

#### **1. Régimen general:**

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

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 2.3.2. Unidades de Edificación ("Parcelas g.000")**

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

### **Artículo 2.3.3. Alineaciones ("Parcelas g.000")**

Este edificio se situara en semisótano e integrado en el parque o espacio libre, sus alineaciones podrán ser ajustadas según proyecto de manera libre respetando el espacio publico que da frente a la rotonda

### **Artículo 2.3.4. Perfil y altura de los edificios ("Parcelas. g.000")**

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

### **Artículo 2.3.5. Vuelos ("Parcelas g.000")**

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

**Artículo 2.3.6. Patios ("Parcelas g.000")**

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de dependencias

### **TÍTULO TERCERO**

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

#### **ÍNDICE**

Pág.:

* "Parcela a.300.1" .....	16
* "Parcela a.300.2" .....	17
* "Parcela a.300.3" .....	18
* "Parcela a.300.4" .....	19
* "Parcela a.300.5" .....	20
* "Parcela c.000." .....	21
* "Parcela g.000." .....	22

**"PARCELA a.300.1"**

**SUPERFICIE:** **1.155,85 m<sup>2</sup>(p)**

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

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- \* "Aprovechamiento edificatorio":
  - "Uso vivienda" ("a"): **2.880,00 m<sup>2</sup>(t)**
  - "Usos garajes, trasteros": **1.155,85 m<sup>2</sup>(t)**
  - Total: **4.035,85 m<sup>2</sup>(t)**
  
- \* Regulación de la "forma de las construcciones":
  - "Perfil de edificación": **PB+IV+A**
  - Altura de edificación: **16,00m (PB+IV)**  
**3,00m (ático)**
  - Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación la resultante de medir en el punto medio de la unidad desde la rasante del vial.
  - La planta baja se destinará a garaje.

**CONDICIONES DE USO:**

- \* Condiciones generales:
  - Nº de viviendas:
    - Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.
      - \* Unidad de Edificación "a.300.1" **38 viv.**
  - Nº mínimo de plazas de aparcamiento:
    - \* Unidad de Edificación "a.300.1" **38 plz.**
  
- \* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano nº6.  
**38 viv.**  
**38 plz.**  
**38 plz.**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

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

**"PARCELA a.300.2"**

**SUPERFICIE:**

**1.554,77 m<sup>2</sup>(p)**

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

\* **"Residencial de Edificación Abierta"**

(Uso característico: "Vivienda")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"):

**3.705,00 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos garajes, trasteros":

**4.664,31 m<sup>2</sup>(t)**

Total:

**8.369,31 m<sup>2</sup>(t)**

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

- "Perfil de edificación":

3S+PB+IV+A / 3S+PB+III+A

- Altura de edificación:

**16,00m (PB+IV) / 13,00m (PB+III)**

**3,00m (ático)**

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

- Sótanos:

\* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá estar unido al de la parcela a.300.3.

**CONDICIONES DE USO:**

\* Condiciones generales:

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

- N° de viviendas:

**44 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.2"

**44 viv.**

- N° mínimo de plazas de aparcamiento:

**81 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.2"

**81 plz.**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

\* El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

\* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación del Área A.U.06 "Amillaga".

\* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

**"PARCELA a.300.3"**

SUPERFICIE:

**2.078,96 m<sup>2</sup>(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

\* **"Residencial de Edificación Abierta"**

(Uso característico: "Vivienda")

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"):

**3.705,00 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos garajes, trasteros":

**4.303,08 m<sup>2</sup>(t)**

Total:

**8.008,08 m<sup>2</sup>(t)**

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

- "Perfil de edificación":

3S+PB+IV+A

- Altura de edificación:

**16,00m (PB+IV)**

**3,00m (ático)**

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

- Sótanos:

\* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá estar unido al de la parcela a.300.2.

CONDICIONES DE USO:

\* Condiciones generales:

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

- Nº de viviendas:

**44 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.3"

**44 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

**81 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.3"

**81 plz.**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

\* El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

\* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación del Área A.U.06 "Amillaga".

\* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

**"PARCELA a.300.4"**

**SUPERFICIE:**

**1.171,39 m<sup>2</sup>(p)**

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

\* **"Residencial de Edificación Abierta"**

(Uso característico: "Vivienda")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"):

**2.526,00 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos garajes, trasteros":

**1.171,39 m<sup>2</sup>(t)**

Total :

**3.697,39 m<sup>2</sup>(t)**

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

- "Perfil de edificación":

PB+IV+A

- Altura de edificación:

**16,00m (PB+IV)**

**3,00m (ático)**

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

• La planta baja se destinará a garaje con una única entrada.

**CONDICIONES DE USO:**

\* Condiciones generales:

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

- Nº de viviendas:

**30 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.4"

**30 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

**30 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.4/1"

**30 plz.**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

\* El conjunto de la presente parcela, podrá ser objeto de varios proyectos básicos de edificación y varias licencias municipales. Se podrá dividir en dos portales con un garaje común con entrada única, y servidumbres de acceso entre unidades de edificación.

\* Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación del Área A.U.06 "Amillaga".

\* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

**"PARCELA a.300.5"**

**SUPERFICIE:**

**973,43 m<sup>2</sup>(p)**

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

**\* "Residencial de Edificación Abierta"**

(Uso característico: "Vivienda")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Uso vivienda" ("a"):

**1.684,00 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos garajes, trasteros":

**973,43 m<sup>2</sup>(t)**

Total :

**2.657,43 m<sup>2</sup>(t)**

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

- "Perfil de edificación":

PB+IV+A

- Altura de edificación:

**16,00m (PB+IV)**

**3,00m (ático)**

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

• La planta baja se destinará a garaje con una única entrada.

**CONDICIONES DE USO:**

\* Condiciones generales:

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

- Nº de viviendas:

**20 viv.**

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

\* Unidad de Edificación "a.300.5"

**20 viv.**

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

**20 plz.**

\* Unidad de Edificación "a.300.5/1"

**20 plz.**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

\* El conjunto de la presente parcela, podrá ser objeto de varios proyectos básicos de edificación y varias licencias municipales. Se podrá dividir en tres portales con un garaje común con entrada única, y servidumbres de acceso entre unidades de edificación.

\* Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación del Área A.U.06 "Amillaga".

\* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "D. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

**"PARCELA c.000.1"**

<b>SUPERFICIE:</b>	<b>313,17 m<sup>2</sup>(p)</b>
<b><u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u></b>	<b>* "Terciario"</b> (Titularidad privada)
<b><u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u></b>	
* "Aprovechamiento edificatorio":	<b>1.200m<sup>2</sup>(t)</b> Destinados a uso terciario (hotel).
"Usos garajes, anejos":	<b>626,34 m<sup>2</sup>(t)</b>
Total :	<b>1.826,34 m<sup>2</sup>(t)</b>
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	2S+PB+V+A
- "Altura de edificación":	<b>19 m.</b> (PB+V, desde la rasante media del vial de acceso)
	<b>3,00m</b> (ático)
<b><u>CONDICIONES DE USO:</u></b>	
* "Uso característico": *	<b>"Terciario"</b>
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	<b>7 plz.</b>

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

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

**"PARCELA g.000"**

<b>SUPERFICIE:</b>	<b>230 m<sup>2</sup>(p)</b>
<b>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</b>	* <b>"Sistema de Equipamiento comunitario"</b> (Titularidad pública)
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</b>	
* "Aprovechamiento edificatorio": "Usos garajes, anejos": Total :	<b>230m<sup>2</sup>(t)</b> Destinados a uso equipamiento comunitario. <b>230 m<sup>2</sup>(t)</b> <b>460 m<sup>2</sup>(t)</b>
* Regulación de la "forma de las construcciones": - "Perfil de edificación": - "Altura de edificación":	S+PB <b>4 m.</b> (Desde la rasante de la plaza)

**CONDICIONES DE USO:**

* "Uso característico": *	<b>"Equipamiento comunitario"</b>
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

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

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2020

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma  
Urruzola

Mikel Etxeberria Beristain

José Mª Abad

Documento "C. PLAN DE ETAPAS"

**ÍNDICE:**

Pág.:

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

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

Tal y como se describe en la Memoria del presente proyecto, la ejecución de la urbanización abarca a la totalidad del ámbito del Plan Especial.

Su ejecución requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación.

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

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

El PAU establecerá el desarrollo de la intervención y los instrumentos de gestión.

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

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

El desarrollo del PERI se plantea en dos fases, con el fin de que la ejecución de las obras de urbanización se pueda ser independientes y consecutivas, con un plazo global de ejecución de ocho años para solicitar licencia de edificación a contar desde la definitiva aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación, que resulta de la consideración de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar.

La primera fase, Fase 1, desarrolla el ámbito definido por la conexión del vial con la calle Itxasbegi. El vial se ejecutará hasta la altura de la parcela edificatoria a.300.1, con el fin de permitir el desarrollo de las viviendas de promoción concertada.

En la segunda fase, Fase 2, se dará continuidad del vial hasta la futura rotonda de la calle Hondartza. y se desarrollará la parte baja del ámbito.

### **A.- Trámites preparatorios**

- Tramitación de la modificación del Plan Especial.

Se prevé su definitiva aprobación (publicación) en enero de 2021.

- Redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora

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

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

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

- Consistitución de la Junta de Concertación y Redacción del Proyecto de Reparcelación

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

Todo ello puede permitir que en el tercer trimestre del año 2022 den comienzo las obras de urbanización del ámbito.

### **B.- Urbanización**

- El PAU establecerá mayor definición y fases de urbanización.

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

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

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

C.- Edificación

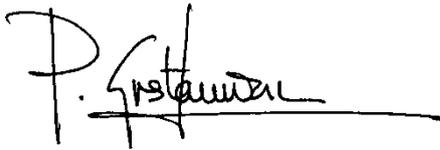
- El PAU establecerá mayor definición y fases de edificación.

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

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

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

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2020



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

**Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"**

<u>ÍNDICE:</u>	<u>Pág.:</u>
1.1 GASTOS DE GESTION E INDEMNIZACIONES .....	2
1.2 COSTE DE LA URBANIZACION .....	2
1.3 COSTE DE LA EDIFICACION .....	2
1.4 CONVENIO PARTICULARES - AYUNTAMIENTO.....	2
1.5 RESUMEN DE COSTES .....	2
1.6 CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	3

## 1. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Es objeto del presente Estudio evaluar la viabilidad económica de la propuesta de desarrollo en el ámbito, desde el punto de vista del equilibrio de ingresos y gastos en relación con los precios de mercado de los productos inmobiliarios considerados razonables.

### 1.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA E INDEMNIZACIONES

Se incluyen los gastos de Redacción de documentos de Modificación P.E.R.I., P.A.U., Proyecto de Urbanización, Junta y Proyecto de Reparcelación.

En el nuevo PAU se concretarán las indemnizaciones y realojos.

**TOTAL, GESTION E INDEMNIZACIONES** **752.200 €**

### 1.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

1.2.1.- Coste de la Urbanización P.E.M. **3.800.000 €**  
Gastos generales (19%) **722.000 €**

Se incluyen en los gastos generales gastos de proyectos y direcciones, estudios y coordinaciones de seguridad, topografía y geotecnia, seguros, imprevistos, ...

1.2.2.- Ampliación Deposito Agerretxe: 35,1% de 122.260,98 **42.913,60 €**

**TOTAL, URBANIZACIÓN P.E.C.** **4.564.913,60 €**

### 1.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

#### 1.3.1.- Coste de la edificación Vivienda Libre

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata más gastos de la edificación el siguiente:

m<sup>2</sup> edificación residencial libre **1.200 €/m<sup>2</sup>/t**

#### 1.3.2.- Coste de edificación garaje

Partimos de un coste de 450 €/m<sup>2</sup>, de ejecución por contrata.

m<sup>2</sup> garaje = 450 €/m<sup>2</sup>/t

#### 1.3.3.- Coste de edificación residencial Tasada

Se estima en unos 935 €/m<sup>2</sup>/t pero no imputamos el coste por no ser necesario para calcular el valor residual, pues este se determina por un porcentaje sobre el precio de venta (22%),

### 1.4.- CONVENIO PARTICULARES - AYUNTAMIENTO

También en función del convenio suscrito entre particulares y Ayuntamiento se hará frente por parte de los primeros de la compensación económica establecida en ese documento, de 1.000.000 Euros.

**TOTAL, CONVENIO:** **1.000.000 €**

### 1.5.- RESUMEN DE COSTES

El resumen de costos (sin I.V.A) y sin incluir la edificación resulta ser el siguiente:

Coste de la urbanización **4.564.913,60 €**  
Gastos de gestión e Indemnizaciones **752.200,00 €**  
Convenio particulares-Ayto **1.000.000 €**

**TOTAL COSTE** **6.317.113,60 €**

1.6.- CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

Se parte de un precio de la vivienda libre útil de 3.200 €/m<sup>2</sup>, lo que equivale a un precio de 2.720 €/m<sup>2</sup>/t con el factor de conversión 0,85.

Para la vivienda Tasada consideramos una vivienda tipo de 64,4 m<sup>2</sup>/útil, lo que nos lleva a 75,8 m<sup>2</sup>/t de promedio y un valor de 137.489,83 €/vivienda según la normativa reguladora, lo que representa 1.813,85 €/m<sup>2</sup>/t. Considerando un módulo 1,2 de V.P.O.

Para el aprovechamiento garaje hay que tener en cuenta que el consumo privado de m<sup>2</sup>/t por plaza es de unos 35 m<sup>2</sup>.

Para calcular el valor residual de cada producto aplicamos la fórmula del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011 de 20 de octubre), para la vivienda libre, el Terciario y el bajo rasante.

$$VRS = \frac{Vm}{1,40} - Cc$$

Para la vivienda Tasada aplicamos su propia normativa.

**a).- VRS vivienda libre (urbanizado)**

Aplicamos en la fórmula el precio de venta de 2.720 €/m<sup>2</sup> (Vm) y el coste de 1.200 €/m<sup>2</sup> (Cc), lo que arroja.

$$VRS = (2.720/1,40)-1.200 = \underline{\underline{742,86 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

Este es el valor del "uso característico" de coeficiente **K = 1** (742,86 €)

**b).- VRS garaje (urbanizado)**

Aplicamos en la fórmula el precio en venta por m<sup>2</sup>/t que es de 714,29 € y el coste de 450 €/m<sup>2</sup>/t.

$$VRS = (714,29/1,40)-450 = \underline{\underline{60,20 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

$$K = 60,20/742,86$$

$$\mathbf{K = 0,081}$$

Aplicamos este criterio también para los garajes de Vivienda Tasada, al objeto de no establecer una discriminación en perjuicio de este producto inmobiliario respecto al de garaje libre.

**c).- VRS vivienda Tasada (urbanizado)**

Partimos del valor en venta del m<sup>2</sup>/t de 1.813,85 € por lo que el VRS es el 22% de dicho valor.

$$VRS = 1.813,85 \text{ €} \times 0,22 = \underline{\underline{399,05\text{€/m}^2/\text{t}}}$$

El coeficiente será:

$$K = 399,05/742,86 \underline{\underline{\mathbf{K = 0,537}}}$$

Resumen de Coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00 (742,86 €)
- Garaje 0,081 (60,20 €)
- Vivienda Tasada 0,537 (399,05 €)

Cálculo del Valor Residual del ámbito urbanizado

Producto	m <sup>2</sup> /t	K	m <sup>2</sup> /t (H)
----------	-------------------	---	-----------------------

Deba

septiembre 2020 iraila

Vivienda libre	11.620	1	11.620,00
Vivienda Tasada	2.880	0,537	1.547,07
Garaje	12.268,06	0,081	993,71
<b>TOTAL</b>			<b>14.160,08</b>

El aprovechamiento susceptible de patrimonializarían por los propietarios descontando el 15% de cesión al Ayuntamiento será:

$$Ap = 14.160,08 \text{ m}^2/t \times 0,85 = 12.036,07 \text{ m}^2/t$$

El valor de esta edificabilidad urbanística urbanizada será, considerando el uso característico (K=1).

$$V = 12.036,07 \text{ m}^2/t \times 742,86 \text{ €} = 8.941.114,96 \text{ €}$$

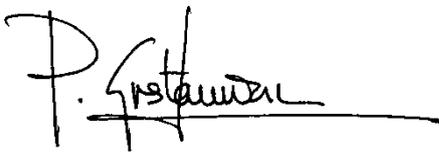
Para calcular el valor "sin urbanizar" tendremos que descontar las cargas (urbanización, derribos, honorarios y gastos de planeamiento, indemnizaciones por vuelo y coste de realojos) que representan 6.002.591,05 € según estimación provisional.

Por tanto el valor residual del ámbito sin urbanizar representa:

$$\underline{8.941.114,96 \text{ €} - 6.317.113,60 \text{ €} = 2.624.001,36 \text{ €}}$$

De donde se deduce a los niveles de precisión que aquí interesa que con un precio de venta ajustado a la realidad del mercado se pueden asumir las cargas e imputar un precio razonable al suelo.

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2020



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

**Documento "F. PLANOS"**

**ÍNDICE:**

Escala:

**INFORMACIÓN**

1	SITUACIÓN DEL ÁREA.....	1/5.000
2	<u>ESTADO ACTUAL DEL AREA</u>	
2.1	Topográfico y delimitación .....	1/1.000
2.2	Parcelario.....	1/1.000

**PROYECTO**

3	<u>ORDENACIÓN GENERAL. DEFINICIÓN GEOMETRICA</u>	
3.1	Ordenación General. Planta Superpuesta .....	1/1.000
3.2	Zonificación Pormenorizada .....	1/1.000
3.3	Planta acotada.....	1/1.000
3.4	Secciones S1-S2-S3.....	1/500
3.5	Secciones transversales S4-S5-S6.....	1/500
3.6	Zona de presunción arqueológica.....	1/1000
4	<u>CONDICIONES DE DOMINIO Y USO DEL SUELO</u> .....	1/1.000
5	<u>JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA. SUPERPUESTO REGATA</u> .....	1/1.000
6.	<u>FASES</u> .....	1/1.000