

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

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EGITURAZKO ANTOLAMENDU ZEHAZTAPENAK

DICIEMBRE 2010

Ayuntamiento de Deba



Debako Udala

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI

DOCUMENTO A: MEMORIA

ÍNDICE

1.	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO	Pág.16
1.1	DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO	Pág.16
1.2.	CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	Pág.16
1.3.	USOS EXISTENTES	Pág.16
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	Pág.17
2.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN	Pág.17
2.2	PROGRAMA DE VIVIENDA	Pág.17
2.3.	RED VIARIA Y APARCAMIENTO	Pág.17
2.4	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	Pág.18
2.5.	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Pág.18
2.6.	VEGETACIÓN	Pág.18
2.7.	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	Pág.18
3.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN	Pág.19
4.	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN	Pág.20
5.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Pág.20
6.	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	Pág.20

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI

DOCUMENTO A: MEMORIA

1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

1.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

Se trata de terrenos que rodean el núcleo de Elorrixia por el oeste rodeando el anillo viario, de coexistencia rodado-peatonal, que circunda los espacios centrales de dicho núcleo, particularmente la ermita de San Sebastián y el espacio público que se conforma entre ésta y el edificio conocido como Toki Alai.

Los terrenos se sitúan en una suave ladera, ausentes de cualquier edificación.

1.2. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo existente en el ámbito de suelo urbanizable Elorrixia-bi queda reflejada gráficamente en el plano 1.3 Información. Parcelario. Relación de Titulares, del presente documento.

Listado de fincas y propietarios afectados en el sector Elorrixia-bi:

SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”			
Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES	SUPERFICIE
1		Maria Jesús Errasti Ugarte	1.580,00 m ²
2	04021a	Concepción Manterola Manterola	1.580,00 m ²
3	04019a	José M. Udabe Osa	1.348,00 m ²
4	04010a	Mari Carmen Udabe Osa	1.250, 00 m ²
5	04009a	Obispado de San Sebastián	542,00 m ²
6		Ayuntamiento de Deba	416,00 m ²
		SUPERFICIE TOTAL	6.716,00 m ²

1.3. USOS EXISTENTES

La totalidad de los suelos incorporados al sector se destinan a actividad agropecuaria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del sector se organiza diferenciando dos ámbitos:

De una parte, los aprovechamientos residenciales se sitúan apoyados en el vial de coexistencia que da servicio al núcleo consolidado de Elorrixa.

Por otro lado, los espacios destinados a dotaciones se ubican en el espacio central del sector, colindando con el casco de Elorrixa, generando una nueva centralidad donde se concentran la dotación de aparcamientos públicos en superficie, un equipamiento público y la dotación de espacios libres del sector, con una superficie de 1.156m².

2.2. PROGRAMA DE VIVIENDA

El aprovechamiento edificatorio del Sector Elorrixa-bi se concreta en un total de ocho viviendas organizadas en cuatro edificios bifamiliares, con un perfil de planta baja, una planta alta y bajocubierta, procurando mantener la estructura tradicional de la edificación de los entornos rurales de Deba.

En cuanto al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida, dado que el programa residencial tan limitado hace imposible el cumplimiento de las previsiones del artículo 80, apartado 3, de la vigente Ley 2/2006, el presente expediente, de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del citado artículo así como las determinaciones del artículo 24 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece la calificación íntegra de las ocho viviendas planificadas como viviendas de régimen tasado municipal.

2.3. RED VIARIA Y APARCAMIENTO.

2.3.1 Red viaria

No se prevé la apertura de nuevos viales en el Sector Elorrixa-bi, dado que las infraestructuras viarias existentes en el casco urbano de Elorrixa son suficientes para dar servicio a los limitados nuevos desarrollos previstos.

2.3.2 Aparcamiento

La dotación de aparcamientos prevista en el presente documento cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 79.2.b de la Ley 2/2006

24plazas > 17 plazas

Se prevén 8 plazas de aparcamiento en superficie de acceso público y libre y 16 vinculadas a la nueva edificación.

2.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La reserva de zonas verdes y espacios libres como dotación pública da cumplimiento a las exigencias del artículo 79.2.a de la vigente Ley 2/2006, según las cuales, dado que descontados los sistemas generales la superficie del sector alcanza la cifra de 6.300 m², la superficie destinada a dicho uso debe alcanzar al menos 945,00 m², cifra superada por la previsión del presente documento.

La superficie destinada a espacios libres como sistema local, con una dimensión de 1.156 m², se sitúa en el espacio central del Sector, rodeando la dotación de aparcamientos públicos y el equipamiento público, disponiendo de una superficie continua con un diámetro de 30 metros en el extremo colindante con el núcleo urbano de Elorrixa.

2.5 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Se prevé la cesión de una parcela de 528 m² para la edificación de un equipamiento público.

2.6 VEGETACIÓN

Se plantarán al menos ocho árboles en los espacios libres previstos en el área central del Sector.

2.7 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

2.7.1. Urbanización superficial

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

2.7.2. Abastecimiento de agua

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

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

La actual red de abastecimiento de agua contiene canalizaciones para la distribución de agua de Ø160mm, de polietileno así como acometidas individuales a cada edificación.

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

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

El Proyecto de Ejecución completará las características técnicas, de acuerdo a las

directrices de los servicios municipales y técnicos del Consorcio de Aguas.

2.7.5. Saneamiento

La propuesta prevé así mismo la acometida a la red de saneamiento de PVC separativa para aguas de origen atmosférico por un lado y aguas negras por otro, que se incorpora a la red de abastecimiento general que debe depurar sus vertidos en la nueva depuradora que se encuentra actualmente en fase de ejecución de proyecto por parte de los técnicos del Consorcio de Aguas.

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

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

2.7.6. Suministro de energía eléctrica

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

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

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

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

2.7.8 Alumbrado público

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

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

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Las condiciones precisas y detalladas de la asignación de la edificabilidad de carácter lucrativo deberán ser fijadas en el proyecto de reparcelación, a formular en la Unidad de Ejecución U.E.U. 2.1 que comprende la totalidad de los terrenos del sector 2 Elorrixa-bi.

4. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN

Dadas las dimensiones y características de este Sector de Suelo Urbanizable, se delimita una única Unidad de Ejecución, U.E.U. 2.1.

Esta U.E.U. 2.1 tiene una superficie de 6.716 m².

5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización serán objeto de un único proyecto de urbanización correspondiente a la unidad de Ejecución U.E.U. 2.1.

6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

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

Asimismo, la ejecución de las edificaciones integradas en el Sector 2 “Elorrixa-bi” se ha de ajustar a los plazos establecidos en el “Documento C “Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” de este documento de planeamiento.

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

LISTADO DE TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS POR ESTE DOCUMENTO EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”

SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”			
Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	TITULARES	SUPERFICIE
1	04006a	J. M. Udabe Osa	1.580,00 m ²
2	04021a	Concepción Manterola Manterola	1.580,00 m ²
3	04019a	José M. Udabe Osa	1.348,00 m ²
4	04010a	Mari Carmen Udabe Osa	1.250,00 m ²
5	04009a	Obispado de San Sebastián	542,00 m ²
6		Ayuntamiento de Deba	416,00 m ²
		SUPERFICIE TOTAL	6.716,00 m ²

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR	Pág.24
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI	Pág.24
TITULO PRIMERO	Pág.26
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”	Pág.26
CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”	Pág.26
CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR	Pág.27
TITULO SEGUNDO	Pág.30
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”	Pág.30
CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES (Parcelas A.3)	Pág.30
TÍTULO TERCERO	Pág.30
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI	Pág.32

PARCELA A.3.1/ A.3.2/ A.3.3/ A.3.4

Pág.33

PARCELA G.3.1

Pág.35

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI

Artículo 01. Ámbito de intervención

1. El ámbito de intervención del presente documento es el Sector 2 “Elorrixa-bi”.

Artículo 02. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

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

Artículo 03. Marco normativo del proyecto

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en el “Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba” y, de forma específica, el “Documento B. Normas Urbanísticas”, así como los contenidos de ordenación estructural incorporados al presente documento, una vez lograda su aprobación definitiva, constituyen el marco normativo del presente proyecto.

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

1. Documentos constitutivos del proyecto de determinaciones de ordenación pormenorizada del Sector 2 Elorrixa-bi.
 - DOCUMENTO “A” MEMORIA
 - DOCUMENTO “B” ORDENANZAS REGULADORAS
 - DOCUMENTO “C” ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
 - DOCUMENTO “D” ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
 - DOCUMENTO “E” PLANOS

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos B. Ordenanzas Reguladoras, “C. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” y los planos expresamente definidos como tales del apartado “E. 2. Planos de Ordenación” del documento “E. Planos” los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. Discordancias entre documentos

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

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”

Artículo 1.1.1. **Formulación del régimen de calificación pormenorizada aplicable en el Sector 2 “Elorrixabi”**

1. El Sector 2 “Elorrixabi” queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafadas concretamente en el plano “2.4. Zonificación pormenorizada” del mismo.

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

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

A. Parcelas de Uso Residencial

A.3. Parcelas Residenciales de Media/Baja densidad

E. Parcelas de Sistemas de Comunicaciones.

E.1. Sistema de Redes Viarias

E.1.4. Vías urbanas principales

E.1.7. Aparcamientos

F. Parcelas de los Sistemas de Espacios Libres

F.1. Espacios Libres Urbanos

F.1.4. Espacios libres comunes.

G. Sistemas de Equipamiento Comunitario

G.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las Ordenanzas de aplicación general de las Normas Subsidiarias y, por otro, en las incluidas, como complemento y particularización de aquéllas, en los Títulos Segundo y Tercero el presente documento.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

Artículo 1.2.1. Régimen general

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

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la edificabilidad

1. En la U.E.U. 2.1., unidad de ejecución que engloba la totalidad del Sector 2 “Elorrixa-bi”, la asignación y distribución de la edificabilidad ordenada se ajustará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística como, en su desarrollo, en este mismo documento.
2. Dado que el 15% de la edificabilidad lucrativa no alcanza para disponer una parcela edificable, la cesión de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento de Deba será sustituida por el abono en metálico de su valor.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución

1. A los efectos de su ejecución mediante el sistema de concertación, se delimita la unidad de ejecución U.E.U. 2.1.

La misma se grafía en el plano “2.7. Condiciones de gestión de desarrollo urbanístico y ejecución” del presente proyecto.

Artículo 1.2.4. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del presente documento serán objeto de un único proyecto de urbanización correspondiente a la U.E.U. 2.1.

Artículo 1.2.5. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

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

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

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

Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación

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

Artículo 1.2.8. Ejercicio de la facultad de edificar

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

La ejecución de las edificaciones previstas en la U.E.U. 2.1 se ajustará a los plazos establecidos en el documento “C. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” del presente proyecto.

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

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas en la U.E.U. 2.1 estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que

para cada caso se establecen en el documento “C. Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” del presente proyecto.

Artículo 1.2.10. Mantenimiento de la urbanización

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

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES (Parcelas A.3)

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

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las Parcelas A.3 se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba contenido en los siguientes apartados de su documento “B. Normas Urbanísticas”:

TITULO TERCERO

ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

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

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

SECCIÓN 3.2.1. Condiciones Generales de Edificación

SECCIÓN 3.2.2. Condiciones Generales de Uso

- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Sector 2 Elorrixa-bi contenidas en el presente documento.
- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes parcelas edificables en el Sector 2 Elorrixa-bi, Título Tercero del presente documento.

2. Edificabilidad sobre rasante

La edificabilidad sobre rasante se ajustará en cada caso a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.

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

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

Alineaciones (Parcelas A.3)

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

- Alineaciones máximas

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

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

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

Perfil y altura de edificación (Parcelas A.3)

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

Condiciones de uso (Parcelas A.3)

El número máximo de nuevas viviendas a desarrollar será de 8, distribuidas por parcelas según las normas particulares.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SECTOR 2 “ELORRIXA-BI”

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

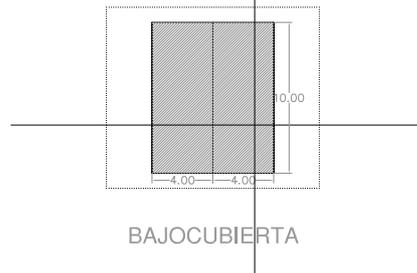
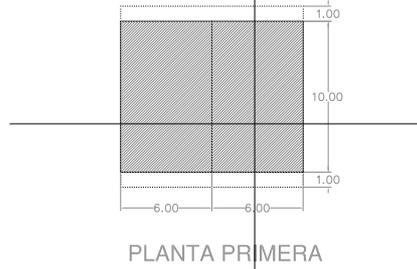
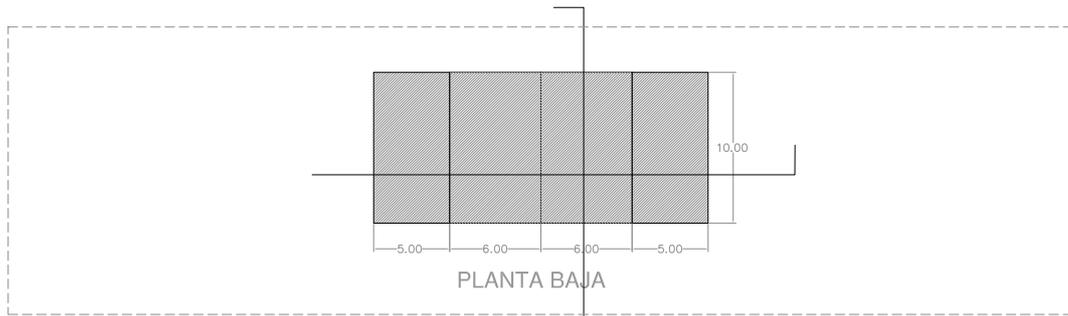
PARCELA G.3.1

- **SUPERFICIE** 528 m² (p)
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** Equipamiento público deportivo
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
 - Aprovechamiento edificatorio:
Sobre rasante 460 m² (t)
 - * Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
 - Condiciones generales: A partir de las alineaciones máximas existentes se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso equipamiento público deportivo en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
 - Perfil de edificación: - PB (según art. 51)
 - Altura máxima al alero: - 10 metros
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso equipamiento público deportivo en la Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.

PARCELA A.3.1/A.3.2/A.3.3/A.3.4

- SUPERFICIE 1.100 m² (p)
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Residencial de Media/Baja densidad
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
 - Aprovechamiento edificatorio:
Sobre rasante 195,00 m² (t)
 - * Regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación:
 - Condiciones generales: A partir de las alineaciones máximas existentes se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
 - Perfil de edificación: - PB + PA + PBC (según art. 51)
 - Altura máxima al alero: - 7 metros
- CONDICIONES DE USO:
 - * Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las NN.SS.
- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a cinco años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de urbanización y concertación de la U.E.U. 2.1
 - * La concesión de licencia de primera utilización de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D. Estudio de las directrices y gestión de la ejecución del presente Proyecto.
- GRÁFICOS:

PARCELA A.3.1/A.3.2/A.3.3/A.3.4



SUPERFICIE DE PARCELA	1.100 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	195 m ² t vivienda
Nº VIVIENDAS	2

- VUELOS
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- LIMETE DE PARCELA

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

INDICE GENERAL

1.	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN	Pág.37
2.	CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	Pág.37
3.	CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE DEBA	Pág.38
4.	CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Pág.38
5.	CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Pág.38
6.	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	Pág.39
7.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES	Pág.39

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

1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución de las determinaciones propuestas en el presente documento para el Sector 2 “Elorrixa-bi” se realizará de acuerdo a las siguientes condiciones:

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

La Unidad de Ejecución U.E.U. 2.1 se desarrollará por el sistema de Concertación, que deberá ser confirmado por el P.A.U. y cuyo Proyecto de Reparcelación se procederá a su tramitación y aprobación en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del P.A.U.

La titularidad de la Unidad de Ejecución U.E.U. 2.1, que constituye un único ámbito de equidistribución, comportará la obligación de desarrollar las obras de urbanización definidas en el presente proyecto.

Se procederá a aportar al Ayuntamiento de Deba el 15% del valor de la edificabilidad lucrativa, dada la imposibilidad de materializar al menos una parcela edificable por este concepto.

2. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los propietarios titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución los siguientes costes de urbanización:

- 1.- La totalidad de las obras del proyecto de urbanización general de la U.E.U. 2.1.
- 2.- La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en los proyectos de obras de urbanización complementarias de los proyectos de edificación.
- 3.- los costes de redacción y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización General, Edificación y Urbanización Complementaria y la totalidad de los gastos que se deriven de la tramitación e inscripción del Proyecto de Reparcelación y constitución de la Junta de Concertación de la U.E.U. 2.1.

3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE DEBA

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

4. CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

El Proyecto de Urbanización comprenderá la ejecución de espacios libres e infraestructuras proyectadas. Antes de la primera utilización de cualquier edificio deberán estar terminadas todas las obras de urbanización correspondientes a su ámbito de urbanización.

El Proyecto de Urbanización se tramitará en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de este documento.

El Proyecto de Urbanización a ejecutar en la U.E.U. 2.1 deberá prever una inversión según se desglosa en el “Documento D. Estudio Económico-Financiero” sin perjuicio de su actualización de acuerdo con la evolución del I.P.C. a partir de la fecha de formulación del presente proyecto.

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

- Se excluyen de los proyectos citados los siguientes conceptos:

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

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

Los que sean objeto de proyectos ordinarios de promoción municipal.

5. CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se establece un plazo máximo de cinco años para la ejecución de la edificación y urbanización a partir de la adquisición por sus titulares del derecho a la edificabilidad urbanística, aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

6. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

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

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

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

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

- La totalidad de las redes de servicios que deban dar servicio a las parcelas estará conectada a las redes generales y en funcionamiento.
- Estará acabada la totalidad de las obras de urbanización.

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE:

1.	COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR 2 ELORRIXA-BI	Pág.41
2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO	Pág.42
3.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS	Pág.42
4.	INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO	Pág.43

1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL "SECTOR 2 ELORRIXA-BI"

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 111.741 de Euros el P.E.C. de la urbanización general.

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

Movimiento de tierras.....	2.470 €
Redes de servicios	
Telefonía.....	9.770 €
Agua potable.....	13.910 €
Alcantarillado.....	17.320 €
Electricidad e iluminación.....	18.210 €
Firmes y pavimentos.....	21.640 €
Señalización vertical y horizontal.....	2.110 €
Jardinería.....	4.820 €
Mobiliario Urbano.....	1.070 €
Control de calidad.....	860 €
Seguridad y salud.....	1.720 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	93.900 €
13,00% Gastos generales.....	12.207 €
6,00% Beneficio industrial.....	5.634 €
Suma de G.G. y B.I.	17.841 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	111.741 €
16,00% I.V.A.	17.878,56 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	129.619,56 €

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a junio 2010. El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y será función tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

Por otro lado la inversión en materia de equipamientos y dotaciones ordenados en el sector se evalúa en 408.500 € que serán responsabilidad de las distintas Administraciones y Entidades en razón de su competencia y convenios suscritos según el siguiente desglose:

Equipamiento Público Deportivo	(Ayuntamiento/Gobierno Vasco)	
Equipamiento Público	460m ²	408.500 €

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

Finalmente la inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, considerando unos costos unitarios medios, de 600Euros/m²c y 12.000 Euros por plaza de garaje doble en viviendas tasadas, equivale a un total de 1.032.000 Euros.

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

Con carácter general se imputa a los aprovechamientos lucrativos los costes relativos a la urbanización general del área, equivalentes a los 129.619,56 Euros desglosados en el epígrafe precedente.

Asimismo, deberán cederse a favor de la Administración, obligatoria y gratuitamente, los terrenos que el presente documento destina con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, así como a reservas para servicios de interés público y social.

Todo ello se realizará de acuerdo con las determinaciones que resulten del Proyecto de Concertación a tramitar en desarrollo de los criterios del planeamiento vigente.

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS

De acuerdo a los valores de mercado actualmente vigentes conocidos, se puede estimar un valor uniforme medio para cada metro cuadrado de suelo del ámbito, independientemente de su uso, de 40€/m².

Siendo la superficie del sector 6.848 m², el valor total estimado para los terrenos asciende consiguientemente a la cantidad aproximada de 273.920 Euros.

4. INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO

Las inversiones del sector privado serán la suma de la ejecución de la urbanización y las reservas de terrenos. Cantidad estimada en 202.278,56 Euros.

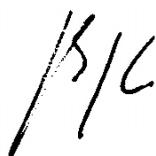
Calculando unos valores en venta unitarios de mínimo 286.616,40 Euros para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado, la intervención urbanística prevista es viable.

El valor de los terrenos ordenados en el presente documento, junto con los medios económicos con que cuentan los promotores y la colaboración crediticia de Entidades Financieras, permitirán alcanzar el cumplimiento de las previsiones del presente documento.

Del mismo modo, se cumple el requisito normativo de limitación del 25% sobre el valor en venta de las viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado en operaciones de baja densidad de la repercusión del valor de los terrenos sumado al total importe de los costes de urbanización de la operación.

Todas las inversiones se irán realizando en el transcurso del tiempo, de acuerdo con la cadencia establecida en el Documento C “Estudio de las directrices de ordenación y gestión de la ejecución” del presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán ejecutar las obras de urbanización y de construcción de la edificación.

Donostia - San Sebastian, diciembre de 2010



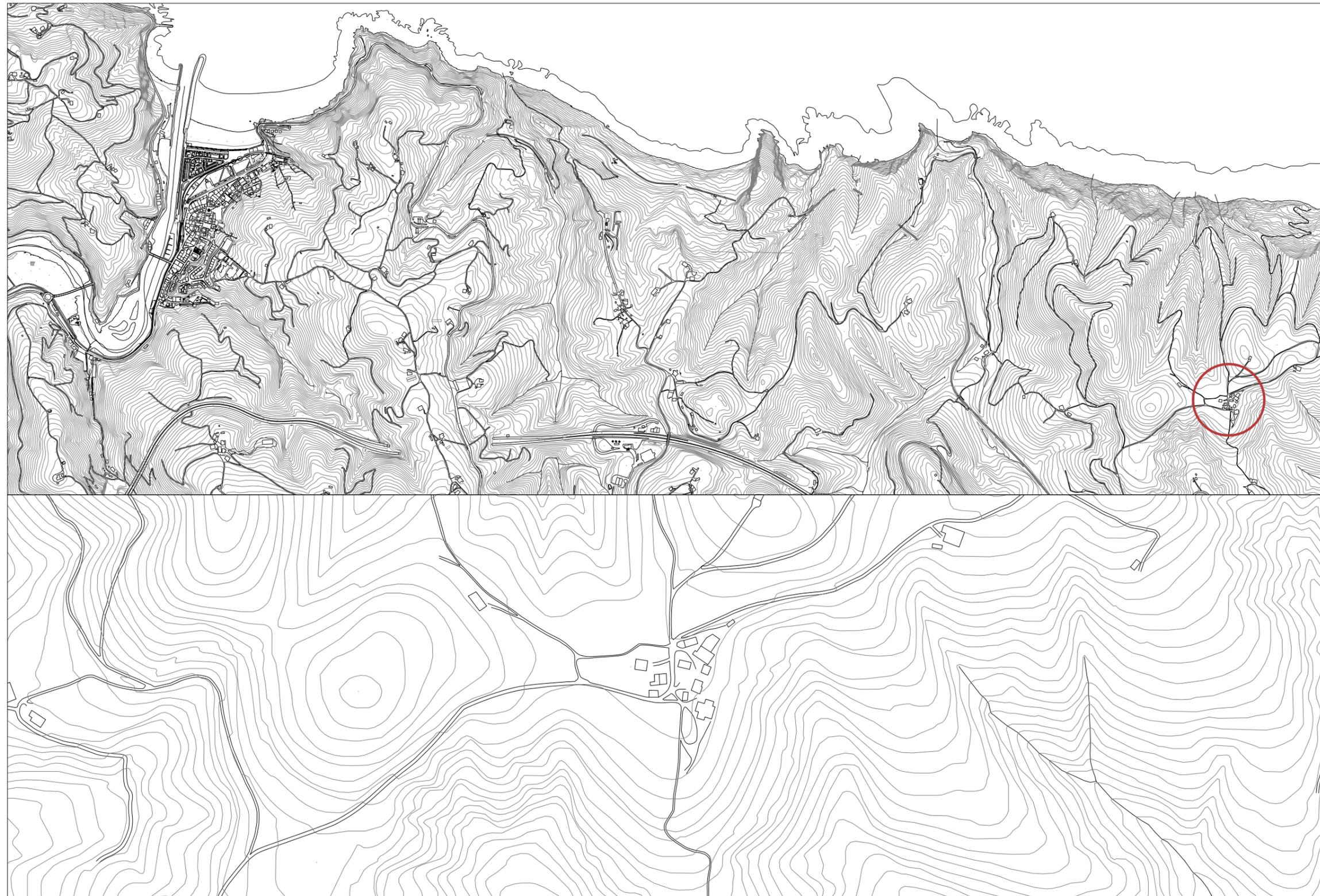
J. Egaña,
Arquitecto



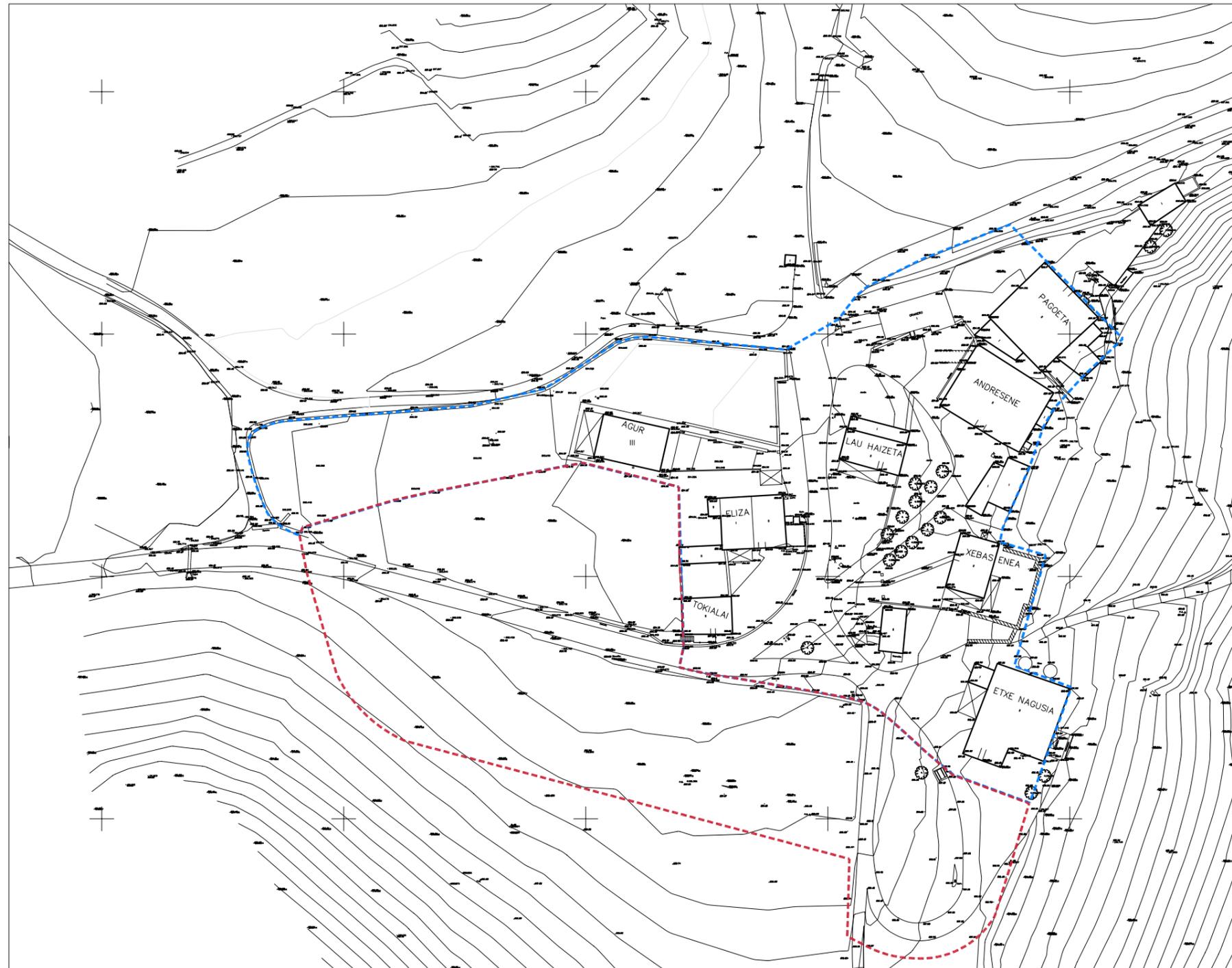
L. M. Oyarbide
Abogado

DOCUMENTO “E”: PLANOS

1.1	INFORMACIÓN. SITUACIÓN DEL ÁMBITO	1/5000
1.2	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/1000
1.3	INFORMACIÓN. PARCELARIO. RELACIÓN DE TITULARES	1/1000
1.4.1	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ABAST. AGUA Y SANEAMIENTO	1/1000
1.4.2	INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELÉC., ALUM. PÚBLICO, TELEC. Y GAS	1/1000
2.1	ORDENACIÓN PROPUESTA	1/1000
2.2	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO Y ORDENACIÓN	1/1000
2.3	ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1/1000
2.4	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1000
2.5	ORDENACIÓN. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO	1/1000
2.6	ORDENACIÓN. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1/1000
2.7.1	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. ABAST. AGUA, SANEAMIENTO de PLUVIALES Y FECALES	1/1000
2.7.2	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. ALUM. PÚBLICO, ENERGÍA ELEC., GAS Y TELEFONÍA	1/1000



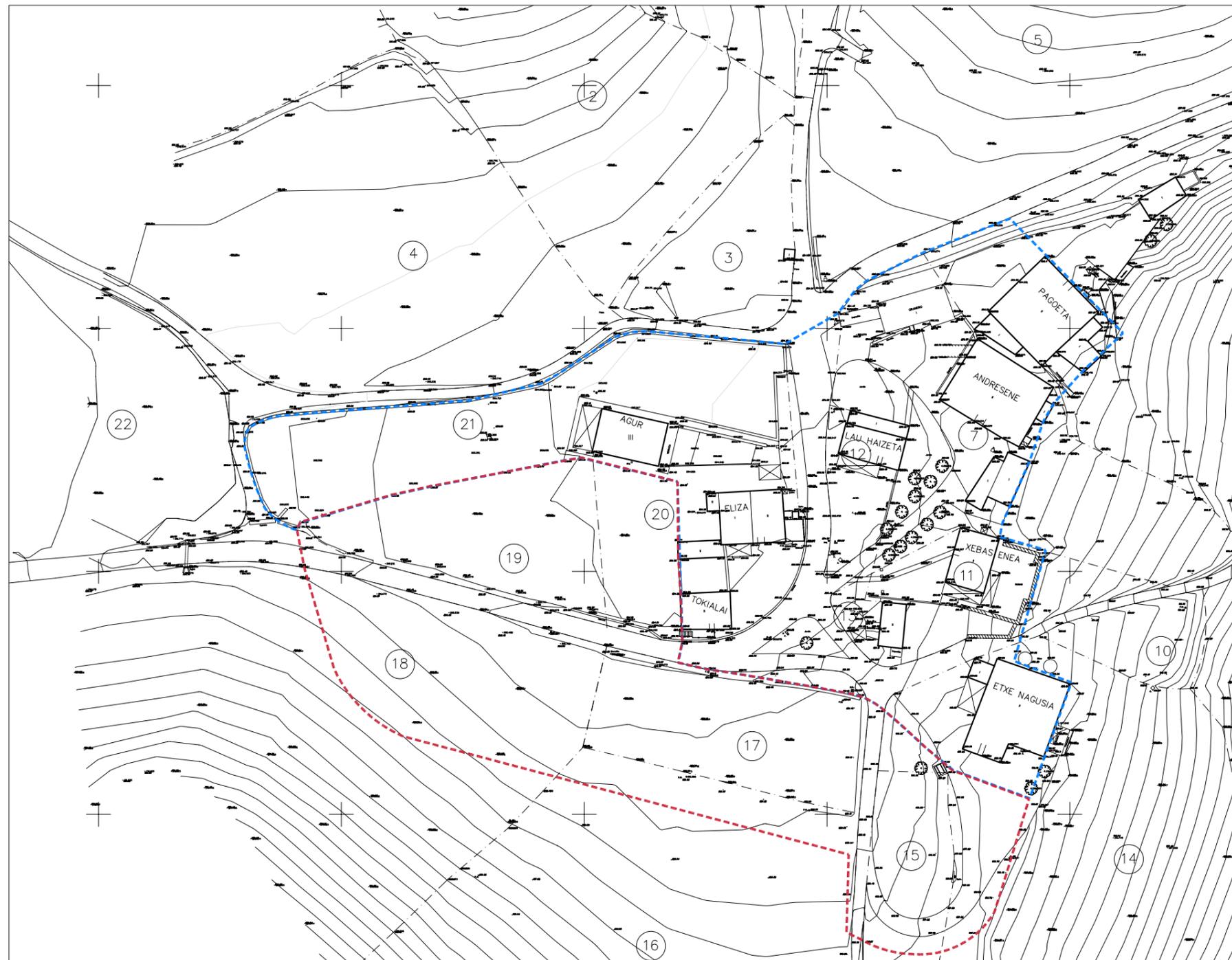
1.1 INFORMACIÓN.
SITUACIÓN DEL ÁMBITO



 A.U. 22 ELORRIXA
SUELO URBANO
8563 m²

 SECTOR 2 ELORRIXA-BI
SUELO URBANIZABLE
6716 m²

1.2 INFORMACIÓN.
ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA Y
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



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

1.3 INFORMACIÓN PARCELARIO.
 RELACIÓN DE TITULARES.



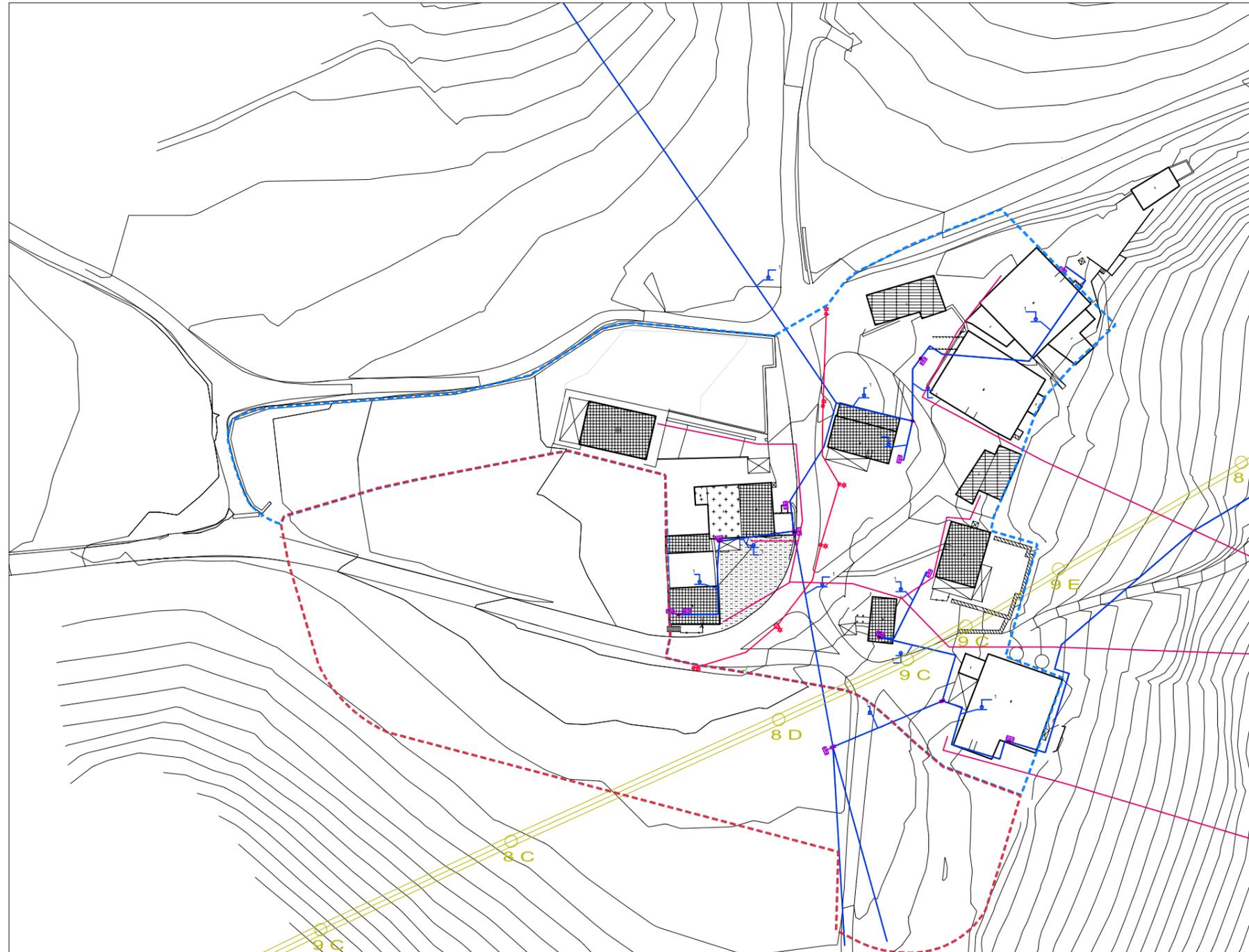


ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO



1.4.1 INFORMACIÓN.
ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS





ENERGÍA ELÉCTRICA / ALUMBRADO PÚBLICO / TELEFONÍA



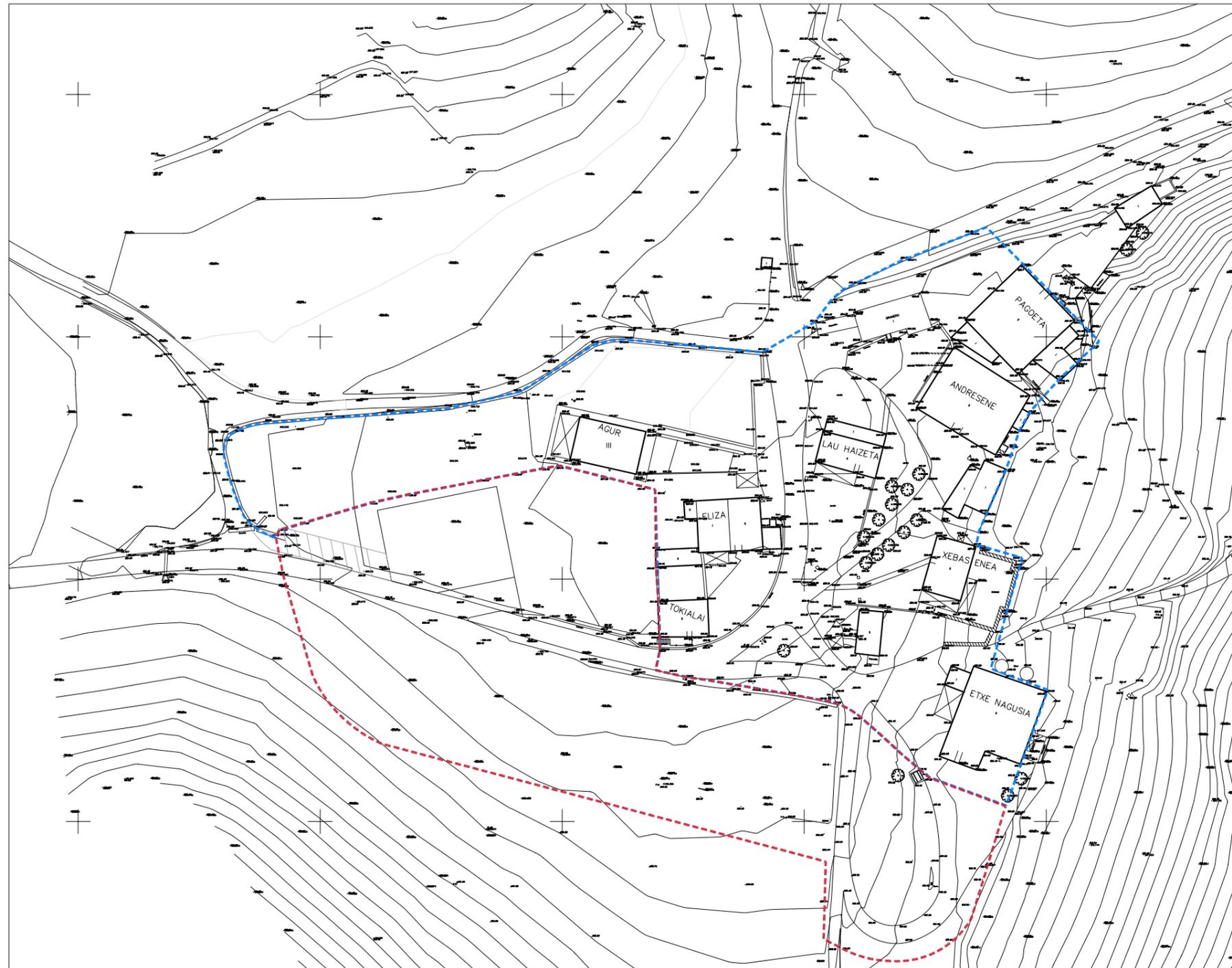
1.4.2 INFORMACIÓN.
 ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS





----- SUELO URBANIZABLE
6716 m²

2.1 ORDENACIÓN.
PROPUESTA



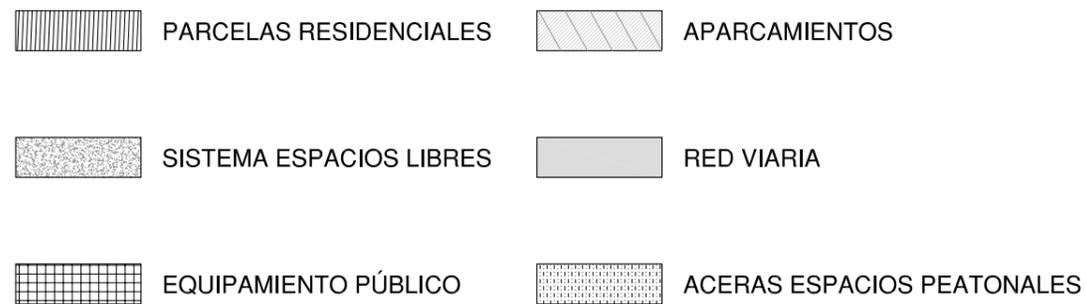
2.2 ORDENACIÓN.
SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO Y
ORDENACIÓN





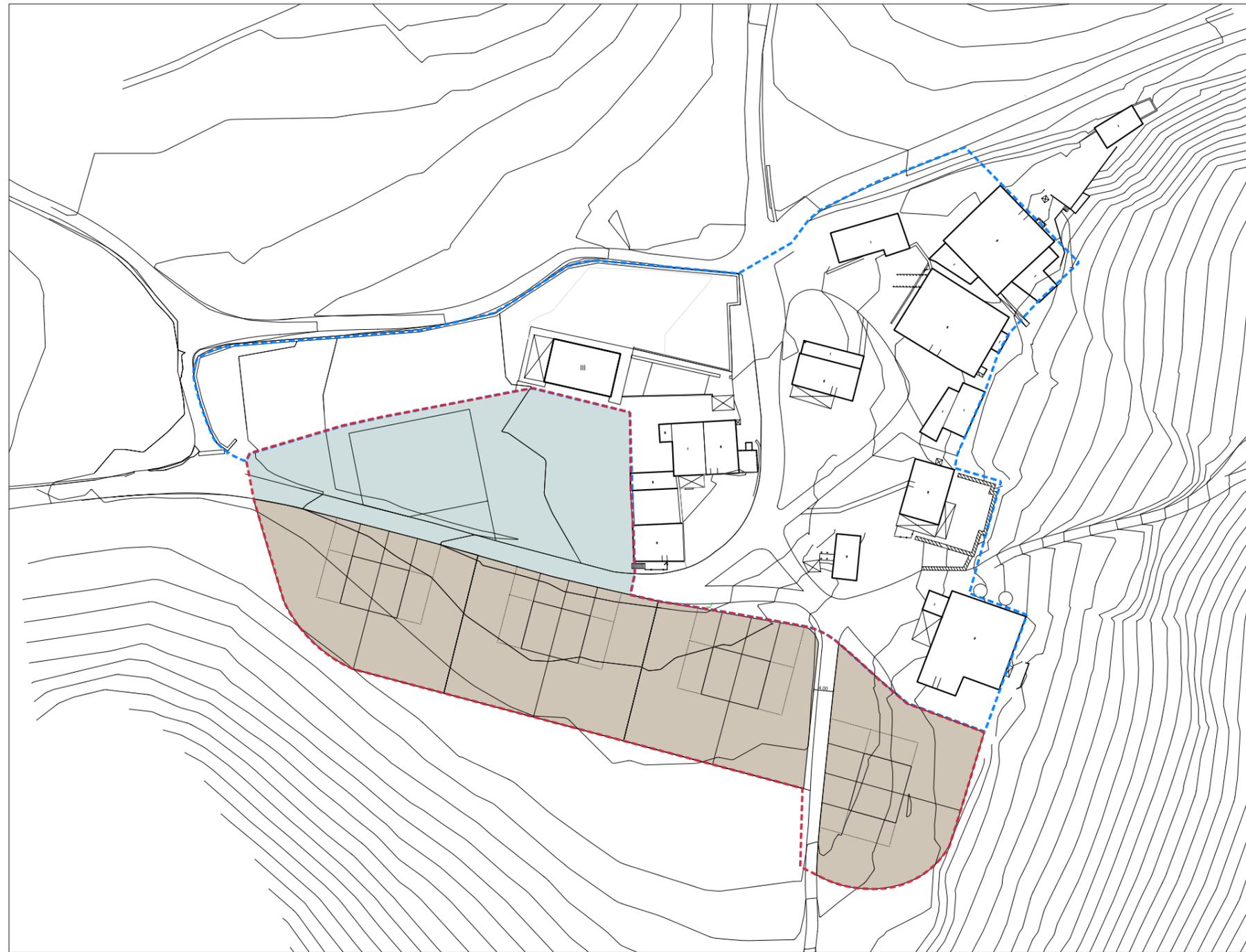
2.3 ORDENACIÓN.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y RASANTES

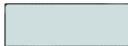




2.4 ORDENACIÓN.
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

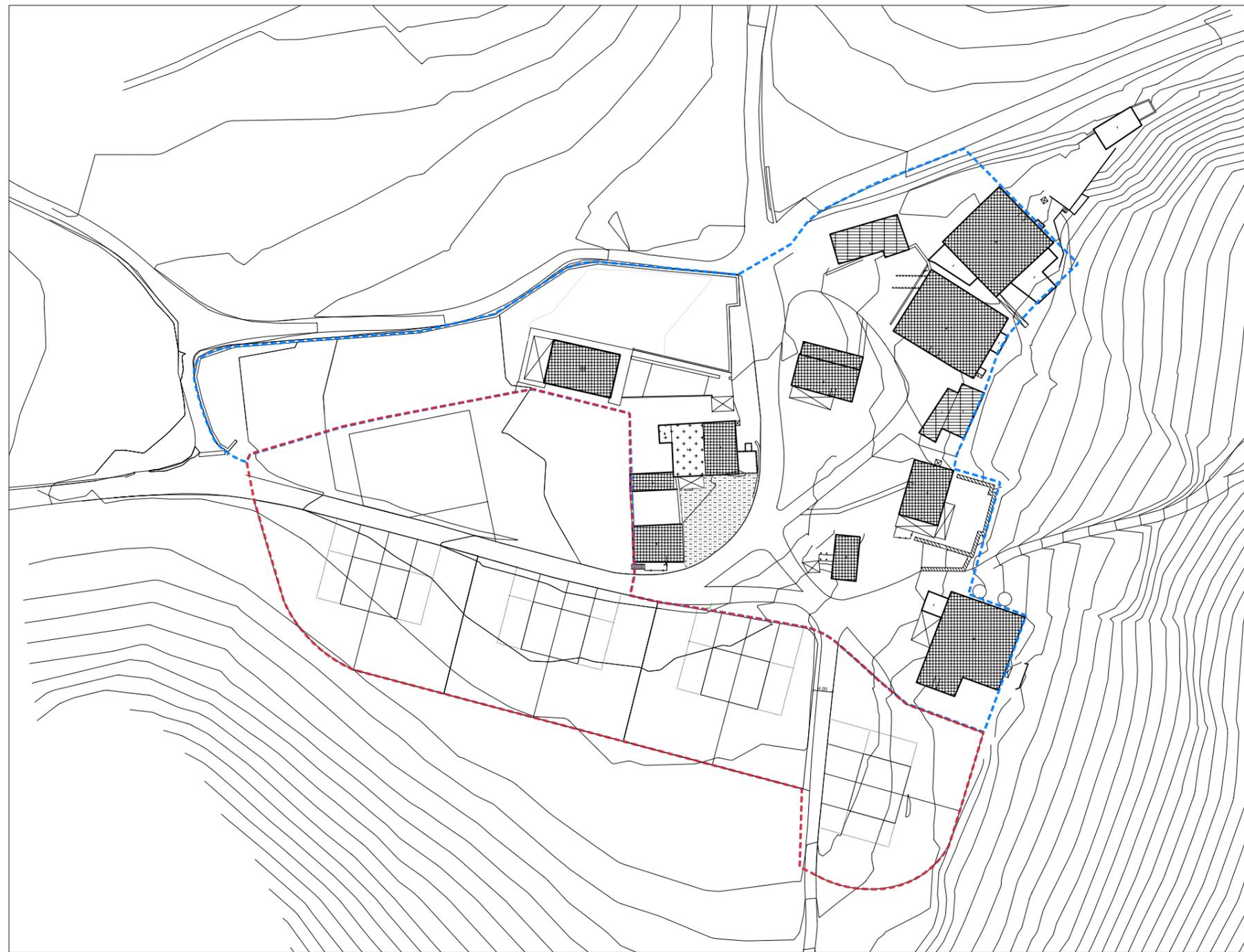




-  ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO
-  ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

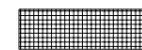
2.5 ORDENACIÓN.
CONDICIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO





 UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR 2 ELORRIXA-BI

 A.U. 22 ELORRIXA

 EDIFICIO CONSOLIDADO

2.6 ORDENACIÓN.
CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

