

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DEBAKO UDALA

*A.U.06 «Amillaga» eremuko Plan Bereziaren aldaketa puntualaren behin betiko onespena.*

Ekainaren 30eko lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan xedatutakoa betez, eta lege beraren 88. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, aditzera ematen da Debako Udaltzako 2022ko ekainaren 30ean egindako ohiko bilkuran, aho batez, ondorengo erabakia hartu zuela:

«Apirilaren 5eko Alkatezaren 52/2018 Dekretuaren bidez hasierako onarpena eman zitzaion A.U.06 «Amillaga» eremuko Plan Bereziaren aldaketa puntualari.

Hasierako onespeneren jendaurreko aldi sei alegazio aurkeztu ziren, eta espedienteari erantsi zitzaizkion genero-inpaktua aurretiazko ebaluazio-txostena, hizkuntza-inpaktua azterketa, eta, halaber, trenbide plataformaren kanpoko ertzaren zehaztapena bai ete URA, ETS eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako Departamentuaren txosten sektorialak ere.

Aipatutako dokumentuak proiektuan sartu ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2021eko azaroaren 25ean egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen hasierako bigarren onespena ematea A.U.06 «Amillaga» eremuko Barne-Eraberritzeko Plan Bereziaren aldaketari, jendaurreko aldi berri batekin, eta jada aurkeztutako alegazioak aurkeztuz jo zituen, errepikatu beharrik gabe. Hala ere, bigarren jendaurreko epe horretan alegazio bat jaso zen, aurretik aurkeztutako alegazio bat gogorarazten zuena.

Ikusirik aldaketa puntualaren sustatzaileak eta udal zerbitzu teknikoek egindako txostenak, non aurkeztutako alegazioak aztertzaren diren, bidezkoa da alegazioei erantzuna ematea, aipatu txostenetan jasotako moduan.

Horiek horrela, Udaltzako, aho batez, hau onartzen du:

*Lehen.* A.U.06 «Amillaga» eremuko Barne-Eraberritzeko Plan Bereziaren aldaketaren dokumentua jendurrean egon zen bi aldietan egindako alegazioei erantzutea, erabaki honen II eranskinean jasotako moduan.

*Bigarrena.* Behin betiko onestea A.U.06 «Amillaga» eremuko Barne-Eraberritzeko Plan Bereziaren aldaketaren dokumentua.

*Hirugarrena.* Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasuna eta Lurralde Antolaketa Departamentuari behin betiko agiriaren ale bat bidaltzea, dagokion erregistroan gordailutu dezan.

*Laugarrena.* Indarrean jartzeko, behin betiko onespenerabakia eta planaren Hirigintza-arauak (I. eranskina) Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

*Bosgarrena.* A.U.06 «Amillaga» eremuko Barne-Eraberritzeko Plan Bereziaren aldaketa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egun baliodunera jarriko da indarrean.»

AYUNTAMIENTO DE DEBA

*Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga»*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de lo establecido en el artículo 88 del mismo texto legal se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Deba, en sesión ordinaria celebrada el 30 de junio de 2022, adoptó, por unanimidad, el siguiente acuerdo:

«Mediante Decreto de Alcaldía 52/2018, de 5 de abril, se aprobó inicialmente la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga».

Durante el periodo de exposición al público de la aprobación inicial se presentaron seis alegaciones, y se incorporaron al expediente el informe de evaluación previa del impacto de género, el estudio de impacto lingüístico; así como la determinación de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, y los informes sectoriales de URA, ETS y el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Una vez incorporados al proyecto los documentos citados, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2021, acordó una segunda aprobación inicial de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga», con un nuevo periodo de exposición pública, considerando incluidas, sin necesidad de reiterarlas, las alegaciones ya presentadas. No obstante, durante este nuevo periodo de exposición pública se recibió una alegación que era un recordatorio de una alegación ya presentada anteriormente.

Visto los informes de la promotora de la modificación puntual y de los servicios técnicos municipales en los que se analizan el contenido de las alegaciones formuladas procede dar contestación a las mismas en los términos recogidos en los citados informes.

Por lo expuesto, el Pleno, por unanimidad, acuerda:

*Primero.* Dar contestación a las alegaciones formuladas en los dos periodos de exposición pública del documento de modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga» en los términos recogidos en el anexo II del presente acuerdo.

*Segundo.* Aprobar definitivamente el documento de modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga»

*Tercero.* Remitir un ejemplar de documento definitivo al Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el registro correspondiente.

*Cuarto.* A efectos de su entrada en vigor, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y, las normas urbanísticas (anexo I) del plan en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

*Quinto.* La modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga» entrará en vigor a los 15 días hábiles desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.»

Ebazpen hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salaren aurrean, bi hilabeteko epean, argitaratu eta biharamunetik hasita. Hala ere, interesdunek aukera dute horren aurretik berraztertze koa hautazko errekurtsioa aurkezteko Udaltzari, argitaratu eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hala eginez gero, ezin izango da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu berraztertze koa berariaz ebatzi edo ustezko ezespina gertatzen den arte. Hori guztia bidezkotzat jotzen den beste edozein errekurtsio jartzearen kalterik gabe.

Ondoren argitaratzen da A.U.06 «Amillaga» eremuko Barne-Eraberitzeko Plan Bereziaren aldaketak jasotzen duen Hirigintza-araudia.

Deba, 2023ko martxoaren 20a.—Gilen Garcia Boyra, alkatea.  
(2181)

ERANSKINA

*A.U.06 «Amillaga» eremuko barne-eraberitzeko Plan Bereziaren aldaketa. Ordenantza arauemaileak.*

ATARIKO TITULUA

BEPB-AREN APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA  
OROKORREKO XEDAPENAK

*0.1. artikulua. Esku hartze eremua.*

Proiektu honen esku hartze eremua da Debako Arau Subsidiarioetan mugatutako 06 HE «Amillaga» eremua.

*0.2. artikulua. Indarrean hastea eta indarrean egoteko baldintzak.*

1. BEPB proiektu hau behin betiko onartzen denean eta indarrean dagoen legedian finkatutako argitalpen baldintzak betetakoan jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean iraungo du.

2. Plan honen zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, baldin eta haietakoren bat aplikagarria ez bada euren arteko erlazio edo mendekotasun zirkunstantziak gertatzen direlako.

*0.3. artikulua. Proiektuaren arau esparrua.*

1. Proiektu honen arau esparrua da Debako Arau Subsidiarioetan zehaztutako araubide juridiko-urbanistiko orokorra.

*0.4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irismen arauemailea.*

1. BEPB osatzen duten dokumentuak.

Dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

- «A» dokumentua. Memoria.
- «B» dokumentua. Ordenantza arauemaileak.
- «C» dokumentua. Etapa plana.
- «D» dokumentua. Ekonomia-finantza azterketa.
- «E» dokumentua. Planoak (Aurkibidea).

2. Dokumentuen arau izaera.

Proiektuaren eduki arauemailea artikuluko honen 1. epigrafean adierazitako dokumentu multzoan zehaztuta dagoen arren, «B. Ordenantza Arauemaileak», «C. Etapa Plana» eta «E. Planoak» dokumentuko «3. Antolamendu Planoak» atalean espresuki zehaztutako planoak dira, espezifikoki, Hirigintza esku hartzea arau-

La presente resolución es definitiva y pone fin a la administrativa. Contra la misma se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, las personas interesadas podrán interponer con carácter previo recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación. En tal caso, no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de reposición o se produzca la desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

A continuación se publica la normativa urbanística modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito A.U.06 «Amillaga»

Deba, a 20 de marzo de 2023.—El alcalde, Gilen Garcia Boyra.  
(2181)

ANEXO

*Modificación del Plan Especial de reforma interior del ámbito A.U.06 «Amillaga». Ordenanzas reguladoras.*

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA  
APLICACIÓN DEL P.E.R.I.

*Artículo 0.1. Ámbito de intervención.*

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. Constituye 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 económico-financiero.
- Documento «E». 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

tzen duten dokumentuak, eta beraz, nahitaez egokituko dira esku hartze guztiak dokumentu horietako zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek azalpen, erreferentzia edo justifikazio izaera dute nagusiki. Horrenbestez, kontraesanen bat badago beste dokumentu haiek hartuko dira kontuan.

### 3. Dokumentuen arteko bat ez etortzeak.

Hirigintza zehaztapen jakin baten inguruan bat ez etortzeren bat hautematen bada eskala desberdinetan egindako plano arauemaiten artean, eskala handiagoan egindako planoetan finkatutakoa lehenetsiko da, bat ez etortze hori azken horien edukian egindako akats material nabarmen bat ez bada.

## LEHEN TITULUA

### 06 HE «AMILLAGA» EREMUAN APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

#### 1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

*1.1.1. artikulua.* 06 HE «Amillaga» eremuaren kalifikazio xehatuaren araubidearen formulazioa.

1. 06 HE «Amillaga» eremua proiektu honetan finkatutako zonakatzeko zehaztapenetatik etorritako kalifikazio xehatuaren araubidearen pean dago. Zonakatzeko horiek zehazki «3.2. Zonakatzeko Xeha» planoan daude grafiatuta.

2. Testuinguru horretan, honako erabilera xehatuko eremu mota hauek berezi dira eremuan:

- a. Bizitegi erabilerako lursailak.
- a.300. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailak.
- c. Hirugarren sektorekoak.
- c.000. Hirugarren sektoreko hotela erabilerako lursaila.
- e. Komunikazio sistema (SO/TS).
- e.1. Bide sareen sistema (SO /TS).
- e.120. Hiri bideak (SO /TS).
- e.130. Espaloiak.
- f. Espazio libreak (SO/TS).
- f.1. Hiriko espazio libreak (SO/TS).
- f.110. Hiriko espazio libreak (TS).
- f.120. Espazio libre komunak (TS).
- g. Ekipamendu komunitarioko sistema.
- g.000. Ekipamendu komunitarioko lursaila.

3. Erabilera xehatuko eremu horiei dagokien erabilera eta eraikuntza araubidea, alde batetik, Arau Subsidiarioetan jasotako aplikazio orokorreko ordenantzetan finkatutakoak dira; eta bestetik, dokumentu honen «Bigarren» eta «Hirugarren» Tituluetan beste haien osagarri eta bereizgarri gisa jasotakoak.

#### 1.2. KAPITULUA. BEPB GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

*1.2.1. artikulua.* Araubide orokorra.

Honako zehaztapen hauek dira egokituko da BEPB hau garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa –Hirigintza aprobetxamendua esleitzea, gauzatea, eraikitze ahalmena erabiltzea, etab.–:

– Indarrean dauden Debako Arau Subsidiarioetan horri begira finkatutako zehaztapenak.

«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.

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA A.U.06 «AMILLAGA»

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN 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, graficadas concretamente en el plano «3.2. Zonificación Pormenorizada».

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.

#### CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN 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 vigentes NN.SS. de Deba.

– Edukian bertan finkatutako araubide juridikoko zehaztapenak.

**1.2.2. artikulua.** *Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintza orokorrak.*

1. Esku hartze esparruan aplikagarriak diren baldintzak:

Eremuari esleitutako Hirigintza aprobetxamenduari dagokionez, Arau Subsidiarioetan jasotako Arau Bereziak 14.500 m<sup>2</sup>(s)-tan finkatzen du, honela banatuta: 2.880 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza tasatuko «A.300» bizitegietan, 11.620 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza libreko «A.300» bizitegietan.

**1.2.3. artikulua.** *Egikaritze araubidea zehaztea.*

Hirigintzako Jarduketa Programaren aldaketa formulatuko da.

Dagokion Birpartzelazio proiektua formulatuko da Egikaritze unitateko eskubideen titularren irabaziak eta kargak zehazteko, sestra gaineko m<sup>2</sup>(s) eraikigarriei dagokienez –bizitegi eta/edo hotel erabilerarekin– Udalarekin sinatutako hitzarmenean finkatutakoak barne.

**1.2.4. artikulua.** *Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.*

Antolamendutik kanpo geldituko dira proiektu honetan finkatutako erabilerak eta eraikuntza araubidearekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

**1.2.5. artikulua.** *Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egiteko beharrezkoak diren obra proiektuak formulatzeko araubidea.*

Urbanizazio proiektu bakarraren xede izango dira BEPBko esku hartze eremuan aurreikusitako urbanizazio lanak.

Urbanizazio proiektu horrek jaso egingo du erabilerak publiko-kortasunen mendeko titulartasun publiko zein pribatuko espazioetako urbanizazioaren eraikuntza zehaztapenen definizioa, esku hartzeko eremuan finkatutakoak.

Alderdi zehatz gisa, honako hauek aintzat hartuko ditu urbanizazio proiektuak:

– Xehetasun osoz aztertuko du antolamendua egituratzen duen bidearen eraikuntza, eta sakon aztertuko ditu malda egokien kontuan izanik baldintza geoteknikoak.

– Amillagako behe aldetik goiko aldera iristeko igogailuak instalatzeko konponbide teknikoak planteatuko ditu.

– Eraikinetarako plataformak, gibelaldeko horma eta atzeko lur eremuari eusteko eta egonkortzeko eustormaren eraikuntza zehaztuko du.

– Trafikoari buruzko azterketa txiki bat eginda, bidearen behin betiko sekzioa eta ezaugarriak egokituko ditu.

– Amillagako lotura biribilgune batez eratzekeo Gipuzkoako Foru Aldundiarekin lotu beharrek akordioa zehaztuko du.

– Amillaga errekaren trazadura eta lehengoratzea zehaztuko ditu.

**1.2.6. artikulua.** *Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.*

Urbanizazio kargak finantzatzeko ondorioei begira, proiektu honetan jasotako «D. Ekonomia-Finantza Azterketa» dokumentuan finkatutakoak beteko da.

**1.2.7. artikulua.** *Zesioan eman beharreko zuzkidura publikoetarako lurren araubide juridikoa.*

Udalari zesioan emango zaizkio Proiektu honek ekipamendu publikoetarako bideratzen dituen lur eremu eta ondasun guztiak.

– 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 las personas 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.

– Definirá, de acuerdo con la Diputación Foral de Gipuzkoa, el 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.



Lur eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa, indarrean dagoen legedian xedatutakoaren arabera, Proiektu honetan edo etorkizuneko beste batean ematen zaien norakotik ondorioztatzen direnak izango dira.

#### 1.2.8. artikulua. Partzelazio baldintzak.

Hurrengo artikuluan eraikuntza proiektuen lanketari begira finkatutakoari kalterik egin gabe, antolatutako bizitegi lursailak erregistro finka independenteetan zatitu ahal izango dira, honako muga hauek aintzat hartuta:

– «a.300» lursailetan, erregistro finka bakoitzak Proiektu honen Ordenantza Berezetan definitutakoen arteko eraikuntza unitate bat izango du gutxienez.

#### 1.2.9. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1. Lursail eraikigarrietako eraikuntza proiektuen lanketa eta dagozkion udal lizentzien kontzesioa irizpide hauen arabera bideratuko dira:

##### a) Oinarrizko proiektuak formulatzea:

«a.300», «c.000» eta «g.000» lursailetan oinarrizko proiektu independente bat egin ahal izango da Eraikuntza Unitate bakoitzerako.

##### b) Eraikitze lizentziak ematea:

Eraikitze lizentzia bakarra izango dute oinarrizko proiektua duten eraikinek.

##### c) Gauzatzeko proiektuak formulatzea:

Gauzatzeko proiektu independente bat egin daiteke Eraikuntza Unitate bakoitzerako.

#### 1.2.10. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

06 HE «Amillaga» eremuan aurreikusitako eraikinen lehen erabilerarako lizentziak emateko, alde zurretik amaituta egon behar dute proiektu honen «C Etapa Plana» dokumentuan ezarritako urbanizazio lanek.

### BIGARREN TITULUA

#### 06 HE «AMILLAGA» EREMUAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK

#### 2.1. KAPITULUA. BIZITEGI LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK «a.300 LURSAILAK»

##### 2.1.1. artikulua. Eraikuntza araubidearen eta aplikagarria den erabileraren formulazioa «a.300 lursailak».

##### 1. Araubide orokorra:

«a.300 lursailetan» egingo diren eraikinek, eraikuntza araubideari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak eta honako hauek beteiko dituzte:

– Araubide hori 06 HE «Amillaga» Eremurako partikularizatzen duten baldintza orokorrak, Kapitulua honetan jasoa.

– 06 HE «Arrillaga» Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltze Ordenantza Berezetan jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen bereziak. Dokumentu honetako «Hirugarren Titulua».

2. Bizitegi erabilerarako lursailak aplikatu beharreko baldintza bereziak.

BEPB honek dagozkion Ordenantza Berezetan zehazten du lursailak aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendua eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

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.

### TÍTULO SEGUNDO

#### ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLE EN EL ÁREA A.U.06 «AMILLAGA»

#### CAPÍTULO 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 PERI, 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.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioki, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko «a.300 Lursaillei» begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleitutako aprobetxamenduaren arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren gehieneko okupazioa–, patioen eta hegalen bidez egokituko da.

Hala, eraikinen forma erregulatzeko baldintzek zehaztutako inguratzailaren barruan garatuko dira eraikinak, eta hainbat soluzio bolumetriko hartu ahal izango dituzte haren barruan.

#### 2.1.2. artikulua. Eraikuntza unitateak «a.300 lursailak».

Dokumentu honen «1.2.8.», «1.2.9.» eta «2.1.4.» artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailetan garatu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitatetasun baldintzak.

#### 2.1.3. artikulua. Lerrokadurak «a.300 lursailak».

– Eraikinen lerrokadurak kasuan kasuko Ordenantza Partikularrean ezarritakoaren arabera izango dira. Lerrokadura finkoa definitu da, bideak ematen duena, eta gainerakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

– Gehieneko lerrokaduretan haiek baino atzerago egon ahal izango da fatxada.

– Xehetasun Azterketa baten bidez doitu ahal izango da lerrokadura horien konfigurazioa.

#### 2.1.4. artikulua. Eraikinen profila eta altuera «a.300 lursailak».

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursaillei begira finkatutako arau orokorrez gain, kasu bakoitzean aplikatuko dira dagokion Ordenantza Berezian zehaztutako baldintzak.

2. Artikulu honen «1.» epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo da dokumentu honetan zehaztutako mailetan doikuntzak egitea.

3. a.300 lursailetan onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikoak, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitze hartzeko bada haren kokapena kontuan izanik.

4. Zumarditik begiratuta eraikinen ikuspegi mailakatu saihesteko soluzioak bilatuko dira.

#### 2.1.5. artikulua. Hegalak «a.300 lursailak».

Hegalak nahierara egokituko dira eraikineko goiko solairuetan, atikoko atzera eramandako aurrealdeetan izan ezik. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada guztietan, baina gehienez ere 1,50 metro irtingo dira inguratzailaren lerrotik (gehieneko lerrokadura) neur-tuta.

#### 2.1.6. artikulua. Patioak «a.300 lursailak».

Barne patioak egin ahal izango dira pertsonak luzaroan egoten diren etxebizitzetako gelak –egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak– aireztatze eta argitzeko.

#### 2.1.7. artikulua. Erabilera eta jabari baldintzak «a.300 lursailak».

1. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lursail hauetan garatu beharreko gehieneko etxebizitza unitate kopurua Dokumentu honen «Hirugarren Tituluan» jasotako «06 HE «Arrillaga Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikuntzari eta erabilerari buruzko Ordenantza Berezietan» zehaztuko da.

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. Eraikuntza Unitateen arteko zortasunak.

Bizitegi erabilerarako lursail batean Eraikuntza Unitateak era independentean erregistratzen baldin badira, unitate horietako bakoitzean oinezkoen eta ibilgailuen sarbidea eta zerbitzu azpiegitura guztien sarrera bermatzeko beharrezkoak diren zortasunak zehaztuko dira.

Zortasun horiek lursail zatikatze baten bidez –lursail zatikatzeko berrirako proiektua– edo, hala behar badu, desjabetze prozesuaren bidez osatuko dira erregistroan, eta horretarako 6/98 Legearen «33.» Artikuluan finkatutakoa aplikatuko da.

## 3. Garajeen hornidura.

Lursail bakoitzean izan beharreko gutxienezko aparkaleku plaza kopurua zehazteko, gutxienez 0,35 plaza eratuko dira 25 m<sup>2</sup>/s saibai azalerako bizitegi erabilerako sestra gainean. Titulartasun pribatuko lursailetan plaza kopuru desberdinak antolatu ahal izango dira, denak batera hartuta estandarrari eusten baldin bazaio.

### 2.1.8. artikulua. Instalazioak «a.300 lursailak».

#### 1. Antenak.

Aurreikusitako lursail bakoitzean gehienez ere antena bat edo antena sorta bat instalatu ahal izango da Telekomunikazioen Araudiari buruzko otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuan finkatutako zehaztapenen aurkakoa ez bada. Kasu horretan, aipatutako Errege Dekretuan edo hura garatzen edo ordezkatzeko duten xedapenetan finkatutakoa lehenetsiko da.

## 2 KAPITULUA. «HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILEI» APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK «c.000 LURSAILAK»

### 2.2.1. artikulua. Eraikuntza araubidearen eta aplikagarria den erabileraren formulazioa «c.000 lursailak».

#### 1. Araubide orokorra:

«c.000 lursailetan» egingo diren eraikinek, eraikuntza araubideari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak eta honako hauek bete behar dira:

– Araubide hori 06 HE «Amillaga» Hirigintza Eremurako partikularizatzen duten baldintza orokorrak, Kapitulu honetan jasotakoak.

– 06 HE «Arrillaga» Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriari aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltzeko Ordenantza Bereziatan jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen bereziak –Dokumentu honetako «Hirugarren Titulua»–.

2. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailari aplikatu beharreko baldintza bereziak.

BEPB honek dagozkion Ordenantza Bereziatan zehazten du lursailari aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendua eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioki, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko «c.000 Lursailari» begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleitutako aprobetxamenduaren arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren gehienezko okupazioa–, patioen eta hegalen bidez egokituko da.

Hala, eraikinen forma erregulatze baldintzek zehaztutako inguratzailerean barruan garatuko dira eraikinak, eta hainbat soluzio bolumetriko hartu ahal izango dituzte haren barruan.

### 2.2.2. artikulua. Eraikuntza unitateak «c.000 lursailak».

Dokumentu honen «1.2.8.» eta «1.2.9.» artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailetan gara-

## 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 279/1999 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.

## CAPÍTULO 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 PERI, 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

tu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitatetasun baldintzak.

**2.2.3. artikulua. Lerrokadurak «c.000 lursailak».**

– Eraikinen lerrokadurak kasuan kasuko Ordenantza Partikularrean ezarritakoaren araberakoak izango dira. Lerrokadura finkoa definitu da, bideak ematen duena, eta gainerakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

– Gehieneko lerrokaduretan haiek baino atzerago egon ahal izango da fatxada.

**2.2.4. artikulua. Eraikinen profila eta altuera «c.000 lursailak».**

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursailei begira finkatutako arau orokorrean gain, kasu bakoitzean aplikatuko dira dagokion Ordenantza Berezian zehaztutako baldintzak.

2. Artikulu honen «1.» epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo da dokumentu honetan zehaztutako mailetan doikuntzak egitea.

3. c.000 lursailetan onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikoak, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitzat hartzen bada haren kokapena kontuan izanik.

**2.2.5. artikulua. Hegalak «c.000 lursailak».**

Hegalak nahierara egokituko dira eraikineko goiko solairuetan, atikoko atzera eramandako aurrealdeetan izan ezik. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada guztietan, baina gehienez ere 1,50 metro irtengo dira inguratzailearen lerrotik (gehieneko lerrokadura) neurtuta.

**2.2.6. artikulua. Patioak «c.000 lursailak».**

Barne patioak egin ahal izango dira pertsonak luzaroan egoten diren etxebizitzetako gelak –egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak– aireztatzeko eta argitzeko.

**2.2.7. artikulua. Erabilera eta jabari baldintzak «c.000 lursailak».**

1. Garajeen hornidura.

Lursail bakoitzean antolatu beharreko aparkaleku plazen gutxieneko kopurua zehazteko eraikitako hotel erabilerarako 100 m<sup>2</sup>/s bakoitzeko 0,6 plaza gordeko dira.

Proiektu honen arau berezi bakoitzean finkatu da kopuru hori.

**2.2.8. artikulua. Instalazioak «c.000 lursailak».**

1. Antenak.

Aurreikusitako lursail bakoitzean gehienez ere antena bat edo antena sorta bat instalatu ahal izango da Telekomunikazioen Araudiari buruzko otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuan finkatutako zehaztapenen aurkakoa ez bada. Kasu horretan, aipatutako Errege Dekretuan edo hura garatzen edo ordezkatzan duten xedapenetan finkatutakoa lehenetsiko da.

**2.2. KAPITULUA. «EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI» APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK «g.000 LURSAILAK»**

**2.3.1. artikulua. Eraikuntza araubidearen eta aplikagarria den erabileraren formulazioa «g.000 lursailak».**

1. Araubide orokorra:

«g.000 lursailetan» egingo diren eraikinek, eraikuntza araubideari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak eta honako hauek bete-ko dituzte:

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 279/1999 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.

**CAPÍTULO 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:



– Araubide hori 06 HE «Amillaga» Hirigintza Eremurako partikularizatzen duten baldintza orokorrak, Kapitulu honetan jasoak.

– 06 HE «Arrillaga» Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltzeko Ordenantza Berezieta jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen bereziak –Dokumentu honetako «Hirugarren Titulua»–.

2. Ekipamendu komunitarioko erabilerako lursailak aplikatu beharreko baldintza bereziak.

BEPB honek dagozkion Ordenantza Berezieta zehazten du lursailak aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendua eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioei, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko «g.000 Lursailak» begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleututako aprobetxamenduaren arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren gehieneko okupazioa–, patioen eta hegalen bidez egokituko da.

Hala, eraikinen forma erregulatzeko baldintzek zehaztutako ingurutzailaren barruan garatuko dira eraikinak, eta hainbat soluzio bolumetrikotatik hartu ahal izango dituzte haren barruan.

### 2.3.2. artikulua. Eraikuntza unitateak «g.000 lursailak».

Dokumentu honen «1.2.8.» eta «1.2.9.» artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailak garatu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitateen baldintzak.

### 2.3.3. artikulua. Lerrokadurak «g.000 lursailak».

Eraikin hau erdisotoan egokituko da, parkean edo espazio librean sartuta. Eraikinaren lerrokadurak era librean egokitu ahal izango dira proiektuaren arabera, hori bai, biribilgunearen aurreko espazio publikoa errespetaturik.

### 2.3.4. artikulua. Eraikinen profila eta altuera «g.000 lursailak».

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursailak begira finkatutako arau orokorrekin gain, kasu bakoitzean aplikatuko dira dagozkion Ordenantza Berezieta zehaztutako baldintzak.

2. Artikulu honen «1.» epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo dira dokumentu honetan zehaztutako mailetan doikuntzak egitea.

3. c.000 lursailak onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikotatik, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitzen hartzen bada haren kokapena kontuan izanik.

### 2.3.5. artikulua. Hegalak «g.000 lursailak».

Hegalak nahierara egokituko dira eraikinetako goiko solairuetan. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada guztietan, baina gehienez ere 1,50 metro irtengo dira ingurutzailaren lerrotik (gehieneko lerrokadura) neurtuta.

### 2.3.6. artikulua. Patioak «g.000 lursailak».

Barne patioak onartzen dira gelak aireztatze eta argia emateko baldin badira.

– 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 PERI, 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 situará en semisótano e integrado en el parque o espacio libre, sus alienaciones podrán ser ajustadas según proyecto de manera libre respetando el espacio público 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.

## HIRUGARREN TITULUA

06 HE «AMILLAGA» EREMUAN ERAIKIGARRIAK DIREN LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKOAK

- «a.300.1 Lursaila».
- \* Azalera: 1.155,85 m<sup>2</sup>(p).
- \* Kalifikazio xehatua: «Eraikuntza irekiko bizitegia».

Erabilera nagusia: «Etxebizitza tasatuak».

\* Eraikitze baldintzak:

— «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Etxebizitza erabilera» «a»: 2.880,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje eta trasteleku erabil.»: 1.155,85 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 4.035,85 m<sup>2</sup>(s).

— «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: PB+IV+A.

Eraikinaren altuera: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (atikoa).

Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziako puntutzat.

Garaje erabilera emango zaio beheko solairuari.

\* Erabilera baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrek.

Etxebizitza kopurua: 38 etx.

Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

— «a.300.1» eraikuntza unitatea: 38 etx.

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: 38 plz.

— «a.300.1» eraikuntza unitatea: 38 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

— Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.

— Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu behar da eraikitze lizentziaren baimena, 06 HE «Amillaga» eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontaktzen hasita.

— Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

- «a.300.2 Lursaila».
- \* Azalera: 1.554,77 m<sup>2</sup>(p).
- \* Kalifikazio xehatua: «Eraikuntza irekiko bizitegia».

Erabilera nagusia: «Etxebizitza».

\* Eraikitze baldintzak:

— «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Etxebizitza erabilera» «a»: 3.705,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje eta trasteleku erabil.»: 4.664,31 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 8.369,31 m<sup>2</sup>(s).

## TÍTULO TERCERO

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

- «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: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (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:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano n.º 6.

N.º de viviendas: 38 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

— Unidad de Edificación «a.300.1» 38 viv.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 38 plz.

— Unidad de Edificación «a.300.1»: 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).

– «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: 3S+PB+IV+A / 3S+PB+III+A.

Eraikinaren altuera: 16,00 m (PB+IV) / 13,00 m (PB+III).  
3,00 m (atikoa).

Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziako puntutzat.

Sotoak:

– Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek ibilgailuak sartzeko eta irteteko sarbide bakarra izango dute. a.300.3 lursaileko sarbideari lotuta egon daiteke.

\* Erabilera baldintzak:

– Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.

Etxebizitza kopurua: 44 etx.

Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

– «a.300.2» eraikuntza unitatea: 44 etx.

Aparkaleku plazen gutxienezko kopurua: 81 plz.

– «a.300.2» eraikuntza unitatea: 81 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

– Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.

– Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitze lizentziaren baimena, 06 HE «Amillaga» eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatzeko berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontaktzen hasita.

– Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldezturik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

• «a.300.3 Lursaila».

\* Azalera: 2.078,96 m<sup>2</sup>(p).

\* Kalifikazio xehatua: «Eraikuntza irekiko bizitegia».

Erabilera nagusia: «Etxebizitza».

\* Eraikitze baldintzak:

– «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Etxebizitza erabilera» «a»: 3.705,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje eta trasteleku erabil.»: 4.303,08 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 8.008,08 m<sup>2</sup>(s).

– «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: 3S+PB+IV+A.

Eraikinaren altuera: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (atikoa).

Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziako puntutzat.

Sotoak:

– Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek ibilgailuak sartzeko eta irteteko sarbide bakarra izango dute. a.300.2 lursaileko sarbideari lotuta egon daiteke.

– Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: 3S+PB+IV+A / 3S+PB+III+A.

Altura de edificación: 16,00 m (PB+IV) / 13,00 m (PB+III).  
3,00 m (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 n.º 6.

N.º de viviendas: 44 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

– Unidad de Edificación «a.300.2»: 44 viv.

N.º 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: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (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.

\* Erabilera baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.

Etxebizitza kopurua: 44 etx.

Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

— «a.300.3» eraikuntza unitatea: 44 etx.

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: 81 plz.

— «a.300.3» eraikuntza unitatea: 81 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

— Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.

— Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitze lizentziaren baimena, 06 HE «Amillaga» eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatzeko berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.

— Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

- «a.300.4 Lursaila».

\* Azalera: 1.135,48 m<sup>2</sup>(p).

\* Kalifikazio xehatua: «Eraikuntza irekiko bizitegia».

Erabilera nagusia: «Etxebizitza».

\* Eraikitze baldintzak:

— «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Etxebizitza erabilera» «a»: 2.526,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje eta trasteleku erabil.»: 1.135,48 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 3.661,48 m<sup>2</sup>(s).

— «Eraikin forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: PB+IV+A.

Eraikinaren altuera: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (atikoa).

Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentzia-puntutzat.

— Beheko solairua garajerako izango da, eta sarbide bakarra izango du.

\* Erabilera baldintzak:

— Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.

Etxebizitza kopurua: 30 etx.

Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

— «a.300.4» eraikuntza unitatea: 30 etx.

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: 30 plz.

— «a.300.4» eraikuntza unitatea: 30 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

— Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu batzuen eta udal lizentzia batzuen xede izango da. Bi ataritan banatu ahal

\* 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 n.º 6.

N.º de viviendas: 44 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

— Unidad de Edificación «a.300.3»: 44 viv.

N.º 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 parcelación 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: 1.135,48 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»: 1.135,48 m<sup>2</sup>(t).

Total: 3.661,48 m<sup>2</sup>(t).

— Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: PB+IV+A.

Altura de edificación: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (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 n.º 6.

N.º de viviendas: 30 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

— Unidad de Edificación «a.300.4»: 30 viv.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 30 plz.

— Unidad de Edificación «a.300.4»: 30 plz.

\* Condiciones de ejecución:

— El conjunto de la presente parcela, podrá ser objeto de varios proyectos básicos de edificación y varias licencias municipa-



izango da, sarbide bakarreko garaje partekatuarekin eta eraikuntza unitateen arteko sarbide zortasunekin.

– Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitzeko lizentziaren baimenak, 06 HE «Amillaga» eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontaktzen hasita.

– Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

- «a.300.5 Lursaila».
- \* Azalera: 960,70 m<sup>2</sup>(p).
- \* Kalifikazio xehatua: «Eraikuntza irekiko bizitegia».

Erabilera nagusia: «Etxebizitza».

\* Eraikitze baldintzak:

– «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Etxebizitza erabilera» «a»: 1.684,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje eta trasteleku erabil.»: 960,70 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 2.644,70 m<sup>2</sup>(s).

– «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: PB+IV+A.

Eraikinaren altuera: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (atikoa).

Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziako puntutzat.

– Beheko solairua garajerako izango da, eta sarbide bakarra izango du.

\* Erabilera baldintzak:

– Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.

Etxebizitza kopurua: 20 etx.

Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

– «a.300.5» eraikuntza unitatea: 20 etx.

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: 20 plz.

– «a.300.5» eraikuntza unitatea: 20 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

– Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu batzuen eta udal lizentzia batzuen xede izango da. Hiru ataritan banatu ahal izango da, sarbide bakarreko garaje partekatuarekin eta eraikuntza unitateen arteko sarbide zortasunekin.

– Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitzeko lizentziaren baimenak, 06 HE «Amillaga» eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontaktzen hasita.

– Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

- «c.000.1 Lursaila».
- \* Azalera: 313,17 m<sup>2</sup>(p).
- \* Kalifikazio xehatua: «Hirugarren sektorea».

les. 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 reparación 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: 960,70 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»: 960,70 m<sup>2</sup>(t).

Total: 2.644,70 m<sup>2</sup>(t).

– Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: PB+IV+A.

Altura de edificación: 16,00 m (PB+IV).

3,00 m (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 n.º 6.

N.º de viviendas: 20 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

– Unidad de Edificación «a.300.5»: 20 viv.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 20 plz.

– Unidad de Edificación «a.300.5»: 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 reparcepción 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».
- \* Superficie: 313,17 m<sup>2</sup>(p).
- \* Calificación pormenorizada: «Terciario».

Titulartasun pribatua.

\* Eraikitze baldintzak:

– «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Hirugarren sektoreko erabilera» (hotela): 1.200,00 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje erabilera, eranskinak.»: 626,34 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 1.826,34 m<sup>2</sup>(s).

– «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: 2S+PB+V+A.

Eraikinaren altuera: 19 m. (PB+V, sarbideko batez besteko sestratik hasita).

3,00 m (atikoa).

\* Erabilera baldintzak:

«Erabilera nagusia»: «Hirugarren sektorea».

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: 7 plz.

\* Gauzatze baldintzak:

– Eraikina lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

- «g.000 Lursaila».

\* Azalera: 230 m<sup>2</sup>(p).

\* Kalifikazio xehatua: «Ekipamendu komunitarioaren sistema».

Titulartasun publikoa.

\* Eraikitze baldintzak:

– «Hirigintza aprobetxamendua»:

«Ekipamendu komunitarioko erabilera»: 230 m<sup>2</sup>(s).

«Garaje erabilera, eranskinak.»: 230 m<sup>2</sup>(s).

Guztira: 460 m<sup>2</sup>(s).

– «Eraikinen forma» arautzea:

«Eraikinaren profila»: S+PB.

Eraikinaren altuera: 4 m (plazako sestratik kontaktzen hasita).

\* Erabilera baldintzak:

«Erabilera nagusia»: «Ekipamendu komunitarioa».

Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: -.

\* Gauzatze baldintzak:

– Eraikina lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zurretik beteta egon behar dute Proiektu honen «D. Etapa Plana» Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

Titularidad privada.

\* Condiciones de edificación:

– «Aprovechamiento edificatorio»:

«Uso terciario» (Hotel): 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

«Usos garajes, anexos»: 626,34 m<sup>2</sup>(t).

Total: 1.826,34 m<sup>2</sup>(t).

– Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: 2S+PB+V+A.

Altura de edificación: 19 m. (PB+V, desde la rasante media del vial de acceso).

3,00 m (ático).

\* Condiciones de uso:

«Uso característico»: «Terciario».

N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 7 plz.

\* 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».

\* Superficie: 230 m<sup>2</sup>(p).

\* Calificación pormenorizada: «Sistema de Equipamiento comunitario».

Titularidad pública.

\* Condiciones de edificación:

– «Aprovechamiento edificatorio»:

«Equipamiento comunitario»: 230 m<sup>2</sup>(t).

«Usos garajes, anexos»: 230 m<sup>2</sup>(t).

Total: 460 m<sup>2</sup>(t).

– Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: S+PB.

Altura de edificación: 4 m (desde la rasante de la plaza).

\* Condiciones de uso:

«Uso característico»: «Equipamiento comunitario».

N.º 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.