

DOCUMENTO "A"
M E M O R I A

ÍNDICE:

1.	ANTECEDENTES Y OBJETO	3
2.	FICHA URBANISTICA VIGENTE	6
3.	DESCRIPCION DEL AREA	8
3.1.	Delimitación	8
3.2.	Topografía	9
3.3.	Características geotécnicas	9
3.4.	Edificaciones y usos existentes	9
3.5.	Infraestructuras existentes	9
3.6.	Parcelario	10
4.	CRITERIOS Y OBJETIVOS	11
5.	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	15
6.	PROGRAMA RESIDENCIAL	19
7.	PROGRAMA DE APARCAMIENTOS, VIARIO Y PEATONAL	19
8.	EQUIPAMIENTO.....	20
9.	ESPACIOS LIBRES	21
10.	URBANIZACIÓN	21
11.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U,.....	21

ANEXOS:

I.	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.....	23
II.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMTATIVA PARA LA PROMOCIONES DE LA ACCESIBILIDAD.....	29
III.	PLAN ESPECIAL DE INICIATIVA PARTICULAR	31

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Por Decreto de Alcaldía de 16 de febrero del 2007 fue aprobado inicialmente el documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del Area A.U.12 "OSIO" de Deba en los términos señalados en los informes del arquitecto asesor y del aparejador municipal, donde se señalaron algunas puntualizaciones para ser recogidas en el documento para aprobación definitiva o en su caso en el P.A.U. y Proyecto de Urbanización.

Sometido el documento a información pública se presentaron siete escritos de alegaciones, que fueron informados por el equipo redactor del Plan Especial mediante informe de 29 de octubre de 2007.

Asimismo se emitieron los informes sectoriales del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral (de fecha 25-04-2007), Demarcación de Costas del País Vasco (de fecha 31-01-2008), Eusko Tranbide Sarea (03-12-2007) y Agencia Vasca del Agua.

Así, por un lado, la Agencia Vasca del Agua redacta un informe desfavorable con fecha 2 de Agosto de 2007; y por otro, el Excmo. Ayuntamiento de Deba considera oportuno incorporar el espacio suficiente para desarrollar equipamientos dotacionales para colectivos necesitados.

Todo ello implica realizar un nuevo trazado de la regata Osio que satisfaga las exigencias de la Agencia Vasca del Agua, así como la generación del espacio suficiente en superficie para la implantación de la citada dotación comunitaria. Consecuentemente para liberar dicho espacio en superficie se precisa agrupar la edificación de la Parcela 4 modificando el perfil pero manteniendo su techo edificatorio.

Con fecha de junio de 2008 fue redactado un Documento complementario del Plan Especial recogiendo debidamente las condiciones señaladas por la Agencia Vasca del Agua y atendiendo las observaciones del Ayuntamiento de Deba:

- Agencia Vasca del Agua:
Modificar el trazado de la regata, planteándolo paralelo al nuevo vial junto al monte, con el objeto de obtener un mayor tramo descubierto, así como una composición y sección más ecológica, encajando en la roca existente.

- Ayuntamiento de Deba:

Se modifica la alineación y perfil de la parcela 4, para permitir la ubicación de la nueva parcela de equipamiento de interés general del municipio, reduciendo su longitud y aumentando su perfil en una planta más, para mantener los aprovechamientos vigentes, sin que este nuevo perfil supere el permitido por las NN.SS.

Creación de una nueva parcela destinada a equipamiento dotacional para colectivos necesitados.

Complementariamente a todo ello y siendo de interés municipal posibilitar la construcción de diferentes tipo de vivienda según las necesidades de la población, en relación al número de habitaciones por vivienda (viviendas de 1 habitación, 2 habitaciones ó 3 habitaciones) a la luz de las determinaciones que recoge la nueva Ley del Suelo Vasca, que manteniendo el aprovechamiento edificatorio se introduce la variación inicial del número de viviendas, que posibilite tal ejecución, lo cual permite en relación a la vivienda protegida una adecuación a las necesidades reales de las diferentes unidades convivenciales.

Igualmente debe de recordarse que la aprobación del Plan Territorial Comarcal del Bajo DEBA (Planeamiento supramunicipal aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial del País Vasco), recoge en relación al Municipio de Deba, unas previsiones de crecimiento residencial para el periodo de vigencia de dicho Plan, con un crecimiento importante del número de viviendas, viniendo a fortalecer la inquietud Municipal recogida en el párrafo precedente.

Por otra parte procede precisar, que el incremento del número de viviendas (siempre por debajo del techo edificable) atiende a un evidente interés general como ya se ha señalado, tanto para viabilizar el desarrollo del propio Plan, como para impulsar la apuesta de vivienda protegida en el mercado municipal y todo ello manteniendo los estándares previstos, tanto de superficies como dotacionales, espacios libres, etc etc.

Dado el interés general, se establece como uno de los objetivos del mismo que cuando se acometa la urbanización, priorizar en sus primeras fases la ejecución y habilitación del vial de acceso que permita dar prioridad a la construcción de las viviendas con algún tipo de protección.

El Convenio Urbanístico publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 7 de marzo de 2007, no sufre más alteración que los ajustes derivados del presente documento.

El referido Documento complementario fue objeto de aprobación inicial a través de Decreto de Alcaldía de 19 de junio de 2008 con la apertura de un nuevo trámite de información pública en el que se presentaron tres escritos de alegaciones. Posteriormente con fecha 30 de julio de 2008 la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo procedió a otorgar la aprobación definitiva al Documento del Plan Especial de Ordenación Urbana del A.U.12 de Osio (documento de diciembre del 2006, convenio de marzo del 2007), con las modificaciones recogidas en el documento Complementario de junio de 2008, desestimándose las alegaciones formuladas, estableciendo los condicionantes siguientes:

1.- La promoción habrá de prestar garantía o aval bancario a primer requerimiento y sin beneficio de excusión en un importe equivalente al 6% de los costes necesarios para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización,

2.- Se atenderá a los informes sectoriales emitidos por los diversos organismos públicos intervinientes en el procedimiento de aprobación, con especial referencia al obligado cumplimiento de la condición del informe emitido el 25 de abril de 2007 por la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral y la condición del informe de la Agencia Vasca del Agua de julio del 2008.

3.- El Plan de Etapas contenido en el documento "C" del Plan Especial, mantendrá los plazos previstos en el mismo con la salvedad de que las obras de urbanización habrán de hallarse ultimadas en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan Especial salvo que el PAU recoja otros plazos más adecuados a la materialización del planeamiento.

4.- En el documento del Programa de Actuación Urbanizadora, en lo referente a la urbanización, se deberá incluir un capítulo específico sobre la adecuada estabilización y protección de actuaciones en desmontes.

5.- Asimismo, y en el plazo de dos meses, la promoción formulará un documento de Texto Refundido que recoja la integridad de las determinaciones aprobadas.

El objeto del presente documento de Texto Refundido consiste en cumplimentar los condicionantes señalados en la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana de fecha 30 de julio de 2008, recogiendo la integridad de las determinaciones aprobadas.

2. FICHA URBANISTICA

Se transcribe la ficha urbanística aprobada para el Area A.U.12 "Osio" en las Normas Subsidiarias:

1. INFORMACION URBANISTICA. ANTECEDENTES.

1.1. INFORMACION DE PLANEAMIENTO

En este Ambito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la parte de las Zonas 14 (Astillero) Zonas 17 (Osio sur), 18 (Nuevo desarrollo (Osio) y 22 (Reserva ferrocarril)
Superficie: 37.057 m2

1.2. ESTRUCTURA URBANA

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.
Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el remate de Deba al Sur. La Revisión de NN.SS. una vez resuelto la alternativa del ferrocarril (S.G.7) y manteniendo la conexión con Agirretxe, propone la mejora del acceso a la CN 634. Para una adecuada ordenación propone el establecimiento de fuera de ordenación de la edificación junto a dicho acceso, a excepción de la torre de Sasiola.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del vial de conexión con Agirretxe el tejido urbano responderá una tipología de alta densidad apoyada en el vial de forma continua y de cierre, más retrasado contra el monte.

1.3. CLASIFICACION GLOBAL

Artículo 11. A-2 Zona Residencial de Densidad Intensiva

2. DELIMITACION DE AREAS

A los efectos de estas NN.SS. este Ámbito de Intervención Urbanística se configura como un único Área Urbana en el que se delimita una única Unidad de Ejecución (U.E.12.1)

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

APROVECHAMIENTO DE U.E.12.1 (SEGÚN ARTÍCULOS 52,53,72 Y 73)

3.1. SUPERFICIE: 37.057 M2
DENSIDAD: 83,65 viv/Ha.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE HOMOGENEIZACION	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano-Planta baja	Garaje/trasteros	15.000 (1)	0,67	10.050
Plantas altas	Vivienda	33.000 (2)	1	33.000
Planta bajocubierta	Vivienda	3.000	1	3.000
Total techo edificable		51.000		46.050
Superficie computable m2				35.199
Aprovechamiento medio m2/m2				1,45
Número de viviendas estimado				310 (3)
Viviendas Protegidas 20%				62
Viviendas con algún régimen de protección 10% (4)				31

- (1) Opcional cualquier planta bajo rasante añadida, para uso de garaje
 (2) Equipamiento municipal: 250 m2 en entreplanta y primer piso del bloque señalado en la ficha
 (3) En función de la permeabilidad de la oferta, reducción del tamaño familiar y variedad tipológica permitirá una variación de un 10%
 (4) A concretar en el PEOU

3. CESION Y EQUIDISTRIBUCION:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación, así como la superficie construida correspondiente al equipamiento programado tanto en la edificación programada como en la consolidada (Maxpe).

4. CONDICIONES DE URBANIZACION ESPECIFICAS

Vial de conexión entre Agirretxe y la CN 634 en Osio y/o ascensor.
 Escaleras mecánicas de conexión Osio-Agirretxe
 Realización de espacios cubiertos de urbanización
 Recuperación medio ambiental y descubrimiento de la regata de Osio en 20 metros de longitud.
 Contenedores subterráneos de Basuras
 Conexión elevada con Maxpe

5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

5.1. TIPOLOGIA: Edificación en altura. Torres de vivienda

5.2. RESIDENCIAL

Alineaciones: s/ PEOU
 Altura alero: s/ PEOU: 21 metros, 36 metros (máximas)
 Perfiles: Edificación sobre viario S+PB+6+BC según ficha urbanística
 Máximo en torres: S+PB+12+BC según ficha urbanística

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Según el P.E.O.U. correspondiente
 Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERFICIES M ²
Viales y aparcamientos	3.500
Aceras y paseos peatonales	4.900
Espacios libres dom. Privado uso público en superficie	19.000
Plazas Públicas	4.000
Equipamiento	600

Los equipamientos previstos deberán tener en cuenta en su desarrollo, las limitaciones que establece el artículo 25.2 de la Ley 22/88 de Costas

7. GESTIÓN URBANÍSTICA: P.E.O.U.

- P. Reparcelación
- P. Actuación Urbanizadora
- P. Urbanización

El proyecto de Urbanización deberá contar con proyecto hidráulico y ambiental que se incorporará a la documentación para el trámite de autorización administrativa por parte de la Dirección de Aguas

8. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio
- Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área.
- Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras)
- Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (Sistema Local de Maxpe)
- Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la torre de Sasiola.
- Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki.
- Descubrimiento parcial de la regata y creación, si procede de un estanque, regulador de avenidas, en torno a 400 m2 de superficie.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN 634, con Maxpe.
- Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.

9. ORDENACION ESTRUCTURANTE

- Nuevo vial de conexión Osio-Agirretxe
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-634 en Maxpe
- Sistemas Locales de equipamiento público (Maxpe y planta baja de edificación frente a la Torre de Sasiola)

3. ESTADO ACTUAL DEL AREA

3.1. Delimitación

El Area A.U.12 "Osio", con una superficie de 37.057 m2. queda delimitado:

- Al Norte, con el polígono Agirretxe y la zona construida del municipio.
- Al Sur, con la ladera de fuertes pendientes.
- Al Este, con la zona rural.
- Al Oeste, con el río Deba

Como parte de esta área se ha considerado un espacio de 1.378,15 m2 situado entre la CN-634 y el río Deba, donde se halla el edificio denominado Maxpe, que se consolida, discurriendo el ferrocarril entre este espacio y la CN-634

3.2. Topografía

El área se ubica en la parte baja de una vaguada con fuertes pendientes laterales, por donde discurre una regata cubierta en la mayor parte de su trazado a su paso por el área.

Presenta una topografía con importantes desniveles, con una diferencia de 28 m. aproximadamente, lo que conlleva a realizar grandes obras de infraestructura para crear las plataformas del sistema viario y de las edificaciones.

3.3. Características geotécnicas

Debido a que en el área objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se hallan asentados edificios industriales en uso, llevar a cabo un estudio geotécnico en el mismo resulta complicado, por lo que se realizarán catas en las zonas no construidas.

Este estudio geológico se llevará a cabo para su inclusión en el correspondiente proyecto de urbanización. Por otra parte será necesario llevar a cabo una toma de muestras y una investigación de la calidad del suelo en los pabellones cuando se efectúe el derribo de los edificios, tal y como determina la Ley 1/2005 de 4 de Febrero.

3.4. Edificios y usos existentes

Tanto al comienzo o entrada desde la CN-634 como en el interior del área, en una pequeña zona llana, existe gran número de pequeños edificios o almacenes industriales, así como un edificio residencial unifamiliar y pequeñas chabolas.

Todos estos edificios y construcciones quedan fuera de ordenación y destinados a derribo, y quedan reflejados en el plano 1.2.

Existe asimismo el edificio correspondiente a Maxpe que se consolida, y donde se prevé el desarrollo del equipamiento público del Area.

3.5. Infraestructuras existentes

Al tratarse de un área donde existen edificaciones en uso, dispone de todos los servicios de infraestructura necesarios para este tipo de instalaciones y usos existentes.

3.6. Parcelario

Cuadro de fincas, superficies y porcentajes de propiedad sobre la superficie del A.U.12 AOSIO.≅

	PARCELA APORTADA	SUPERFICIE m2	TITULAR	%
PARCELAS PRIVADAS DENTRO DE LA U.E.12.1 CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO	1	922,15	Hnos. Alonso	2,49
	2	6.419,97	Hnos. Alonso	17,32
	3	419,63	Ayuntamiento de Deba	1,13
	4	126,69	Elena y Nati Echebeste	0,34
	5	203,22	Hnos. Arizabalaga Oñaederra	0,55
	6	109,06	Pedro Muñoz	0,29
	7	244,08	Leire Echamendi	0,66
	8	232,08	Muguruza-Arostegui	0,63
	9	220,45	Esnaola-Ostolaza	0,60
	10	238,16	Manuel Rodríguez	0,64
	11	7.086,35	Monserrat Berasaluze	19,12
	12	2.953,39	Hnos. Astigarraga	7,97
	13	1.286,80	Zendoia Lentegia	3,47
	14	3.121,29	J.M. Lete	8,42
	15	1.048,10	Matilde Aperribay	2,83
	16	2.611,21	Vda. Iriondo	7,05
	17	2.823,07	Inmaculada Boneta	7,62
	18	50,97	Edificio Lete	0,14
	19	805,89	Ayuntamiento-Parque	2,18
	20	19,49	Iberdrola	0,05
	SUMA	30.942,05		83,50

PARCELAS CUYO APROVECHAMIENTO SE CONCEDIO EN EL POLIGONO AGIRRETXE	24	795,00	Poligono Agirretxe	2,14
	25	28,00	Poligono Agirretxe	0,08
	SUMA	823,00		2,22

PARCELAS PUBLICAS	Camino 21	347,05		0,94
	Regata 22	1.150,27		3,10
	Camino 23	3.061,63		8,26
	Parcela 26	184,00	Dominio público marítimo-terrestre	0,50
	Parcela 27	93,00	Dominio público marítimo-terrestre	0,25
	Parcela 28	456,00	Dominio público marítimo-terrestre	1,23
	SUMA	5.291,95		14,28

TOTAL A.U.12 AOSIO≅	37.057,00		100,00
----------------------------	------------------	--	---------------

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Los criterios y objetivos propuestos en el Plan Especial de Ordenación Urbana corresponden a los señalados en las Normas Subsidiarias aprobadas y a los señalados por el Ayuntamiento:

- ***Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio***

Esta conexión se consigue mediante un sistema viario conectador entre estas dos áreas, así como con la instalación de un ascensor y escalera, situados junto al edificio 3, complementado con la instalación de otro ascensor al comienzo de la zona pública.

Las características arquitectónicas del ascensor deberán conseguir como resultado un elemento integrado en el entorno y se adoptará como referencia los instalados en el espacio de comunicación entre el casco antiguo y Agirretxe

- ***Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano-planta baja.***

En la ordenación proyectada se ha pretendido dar cumplimiento a los estándares establecidos en la ficha urbanística, de 0,30 plazas/vivienda de aparcamiento en superficie, y teniendo en cuenta el número de viviendas de la ordenación, sería necesario la disposición de 93 plazas nuevas, que añadiendo a las 65 plazas existentes actualmente resulta un total de 158 plazas de aparcamiento en superficie. En la presente ordenación se prevén 190 plazas.

Teniendo en cuenta que la ficha urbanística A.U.12 "Osio" de las NNSS establece como criterio y objetivo que las plazas de garaje sean ubicadas en la planta de sótano y que en el apartado de condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso se cita como usos pormenorizados los de garaje/trasteros en las plantas sótano y baja, se establece la obligatoriedad del uso de garaje en planta sótano, si bien y con objeto de alcanzar el estándar plaza/vivienda se admitirá también el uso de garaje en planta baja.

Por lo que en el presente documento, a título orientativo, el número de garajes previsto en sótano y planta baja de la edificación resulta de 545 plazas, lo que supone un estándar de 1,75 plazas/vivienda, superior al exigido.

- **Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área:**

En la ordenación propuesta se prevé un diseño de edificios residenciales en altura sin alcanzar la máxima prevista en la Revisión de las NNSS que corresponden a torres de 36 m.

Asimismo y de acuerdo con la propuesta del Ayuntamiento, se modifica el perfil de la Parcelas 4.1 y parcela 4.2 siendo éste de S+BB+8+BC. La parcela 4.2 absorbe mayoritariamente la vivienda protegida.

- **Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras)**

La comunicación prevista desde Osio a Agirretxe se ha resuelto mediante la instalación de un ascensor con su escalera adyacente, con capacidad para 8 personas, por considerar esta solución más ventajosa desde el punto de vista del interés público por cuanto que puede llegar a mover 400-500 personas/hora, funciona en ambos sentidos (subida y bajada), permite el acceso de discapacitados con silla, coches de niños y carros de compra y aumenta la seguridad por menor riesgo de pérdida de equilibrio, implicando un menor coste de mantenimiento

Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (sistema local de Maxpe):

Se cederá la edificación existente de la casa Maxpe para equipamiento público. Los usos que se den serán acordados por el Ayuntamiento y la dirección general en el marco de la Ley de Costas.

- **Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la torre Sasiola:**

Se ha previsto la cesión para equipamiento público de una superficie de 250 m² situada en la planta baja del edificio 1

Asimismo se ha previsto la cesión de una parcela de 257 m². situada al final del edificio 2 (contra el monte), que podrá ser cubierta o descubierta, según considere oportuno el Ayuntamiento, dependiendo de sus necesidades.

- **Obtención dotacional:**

Además de lo ya previsto, se obtiene una parcela destinada a alojamiento dotacional para colectivos necesitados, de 943 m² situada junto a la parcela 4.1 (contra el monte).

- ***Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki:***

En la ordenación se ha configurado un espacio-plaza en el centro de la misma, que se prolonga con la implantación de un frontón, bolatoki y una zona de esparcimiento. El frontón y bolatoki serán cubiertos.

- ***Descubrimiento parcial de la regata:***

De acuerdo con el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua se ha modificado el trazado de la regata para su adaptación a la nueva ordenación hasta su entronque con el canal descubierto existente que discurre paralelo al sistema viario. Para ello se prevé la apertura del nuevo cauce sobre el lecho rocoso actual, permitiendo una sucesión de represas sobre la piedra caliza existente y en el borde del monte dispondrá de una zona elevada un metro respecto del cauce con tierra para posibilitar la plantación de árboles.

La altura del cauce se prevé 3,50/4,00 m. por debajo de la rasante del vial y mantendrá, aproximadamente, la pendiente del mismo.

- ***Conexión elevada sobre la CN-634 con Maxpe:***

Se ha dispuesto en la confluencia de la N-634 con Osio la construcción de una rotonda que permita realizar un acceso adecuado al área a ordenar.

Por la construcción de esta rotonda se considera que además de resolver el acceso se consigue una reducción de velocidad de los vehículos a su paso por la N-634 en las inmediaciones del casco urbano.

La configuración de la rotonda se ha adaptado a la solución propuesta por el Departamento para las Infraestructuras Viarias, y se ha modificado respecto a la señalada anteriormente, aumentando ligeramente el radio de la misma, modificando su emplazamiento así como las rasantes y los radios de salida, con el fin de que la pendiente máxima resulte del 3%, y además se desplazan los edificios de viviendas situados en su borde consiguiendo una mayor separación.

Este diseño permite la ubicación del elemento ascensor-escalera para conseguir la eliminación de la barrera arquitectónica existente que supone el ferrocarril, disponiendo de otro elemento simétrico o en su caso similar, en la zona de Maxpe, unidos mediante pasarela.

- **Conexión de la ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor:**

Se ha tenido en cuenta en la ordenación la conexión con los caminos rurales existentes

- **Contenedores subterráneos de basuras:**

Se ha previsto la ubicación de contenedores subterráneos para basuras con las variantes que en la actualidad se vienen utilizando en el término municipal, es decir, residuos orgánicos, papel, vidrio, plástico y cuantos a criterio del Ayuntamiento sean necesarios resolver dentro de la Unidad de Actuación a la que deberá ser tenida en cuenta la incidencia que supone las viviendas actualmente existentes en Osio.

El número de contenedores y su ubicación será informado por la Mancomunidad de Debarrena, organismo que gestiona la recogida de basuras y otros.

- **Porches:**

Se ha previsto la construcción de porches en los edificios situados en la cota baja de la zona a ordenar (parcelas 1 y 3) dando respuesta a lo establecido al respecto en la vigente Ley para la Promoción de la Accesibilidad. La disposición de estos porches es orientativa.

- **Movilidad:**

Se realizará el pertinente estudio que de respuesta a las condiciones de tráfico para una correcta movilidad referida a la circulación de autobuses, acciones de carga y descarga, etc.

En el presente documento se ha previsto la ubicación, orientativa, de una parada de autobuses.

- **Centro de transformación:**

Se ha previsto en la planta baja de la parcela 2, la ubicación de un local para el centro de transformación para el área.

- **Ley 22/88 de Costas:**

Atendiendo a lo señalado en el informe emitido por la Dirección General de Costas, en los planos se ha reflejado la línea que delimita el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la línea que delimita la ribera del mar y la servidumbre de protección, de acuerdo con los datos facilitados por el Servicio Provincial de Costas. Asimismo tanto en el plano parcelario como en la memoria se han segregado de las parcelas 1 y 3 la parte de las mismas que quedaban integradas por terrenos del dominio público marítimo-terrestre.

Por otra parte cabe señalar, que al construirse la rotonda en la N-634, en terrenos de dominio y uso público marítimo-terrestre, será necesario que la Diputación obtenga la concesión de Costas para la construcción sobre estos terrenos de la rotonda. En la tramitación de dicha concesión deberán evaluarse otras alternativas para la ubicación de la citada rotonda

En las Normas Urbanísticas se señalan las limitaciones establecidas en la Ley 22/88 de Costas sobre los terrenos que pertenecen al dominio público y su zona de protección.

5. ORDENACION PROPUESTA

En la ordenación se cumple con los objetivos generales de la Revisión de las NNS, **sin modificarse sustancialmente lo ya Aprobado Inicialmente.**

La base del diseño consiste en la construcción de la rotonda en la N-634 junto al acceso al área y con la ubicación de dos elementos de ascensor-escalera unidos mediante pasarela, por encima del ferrocarril, para su conexión con Maxpe.

La configuración de la rotonda se ha adaptado a la solución propuesta por el Departamento para las Infraestructuras Viarias. A partir de esta rotonda se diseña un vial, que en su tramo inicial se apoya en el actual que da acceso a los edificios existentes y continúa con unos tramos con pendiente del 4,20% y del 6,25% y un último tramo del 7,20% hasta su enlace con Agirretxe. Este vial divide en área en dos zonas diferenciadas:

Una, la situada al comienzo del área correspondiente a la zona llana donde se desarrollan las parcelas 1 y 2.

La otra, situada junto a la ladera y limitado por el nuevo Vial, donde se desarrolla un espacio urbano y se ubican los espacios urbanos más significativos, donde se desarrollan las parcelas 3 y 4.

En la parte situada junto a la ladera y limitado por el nuevo vial (al Este), donde se ubican los espacios urbanos más significativos, se prevé la parcela nº 8 de interés general destinada a Equipamiento dotacional para colectivos necesitados

Y por último y como remate del área en la zona alta (junto a Agirretxe) se propone la parcela 5 que acoge una edificación bifamiliar.

Parcela 1:

Situada a la entrada del área, cuyas fachadas se adaptan y se conforman paralelas a la rotonda, a la N-634 y al vial interior, y queda con un perfil único de S+PB+5PA+6ªR+BC

Las viviendas situadas en la planta 1ª dispondrán de una terraza de uso privado sobre el techo de la planta baja que sobresale fuera de la edificación en altura.

La planta retranqueada se diseñará de forma que remarque su condición de retranqueada

En la planta baja se prevé la cesión al Ayuntamiento de una superficie de 250 m2 destinada a equipamiento

Usos:

- Sótano..... Garajes
- Planta baja..... Locales /porche/equipamiento
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta Trasteros

Parcela 2:

Situada a continuación del anterior, de forma longitudinal, se apoya en el vial interior, con un perfil de S+PB+6PA+BC

En el espacio de separación entre las parcelas 1 y 2, se prevé un pequeño vial desde donde se organiza el sistema para acceder a los caminos rurales existentes. Asimismo desde este vial se accede a los garajes tanto de la planta baja como del sótano.

Usos:

- Sótano..... Garajes
- Planta baja..... Garajes
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta Trasteros

Las viviendas situadas en la planta 1ª disponen de una terraza de uso privado sobre el techo de la planta baja que sobresale fuera de la edificación en altura.

Adosada a ésta se ha previsto la parcela nº 7, de 257 m². para equipamiento del Ayuntamiento, con un perfil de S+PB.

Parcela 3 (parcelas 3.1 y 3.2):

Situada en el centro del área, junto a la plaza pública y frontón, de forma longitudinal, ligeramente curvo, conformado con dos parcelas, con un perfil de S+SS+PB+7PA+BC.

Usos:

Parcela 3.1

- Sótano..... Garajes
- Semisótano Garajes/locales/porche
- Planta baja Garajes/locales
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta Trasteros

Parcela 3.2

- Sótano..... Garajes
- Semisótano Garajes
- Planta baja Garajes/locales/porche
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta Trasteros

Las viviendas situadas en la planta 1ª disponen de una terraza de uso privado sobre el techo de la planta baja que sobresale fuera de la edificación en altura.

Parcela 4 (parcelas 4.1 y 4.2):

Situada en la ladera Este del área, de forma longitudinal ligeramente curvo, apoyado en el vial que discurre a una rasante superior, conformado con dos parcelas, con un perfil de S+PB+8PA+BC.

Usos:

Parcela 4.1

- Sótano..... Garajes
- Planta baja Garajes
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta Trasteros

Parcela 4.2

- Sótano..... Garajes
- Planta baja..... Garajes
- Plantas altas Viviendas
- Bajo cubierta..... Trasteros

Las viviendas situadas en la planta 1ª disponen de una terraza de uso privado sobre el techo de la planta baja que sobresale fuera de la edificación en altura.

Parcela 5:

Situado en el límite con el área de Agirretxe, que corresponde a una edificación bifamiliar, con un perfil de SS+PB+1PA

Parcela 8:

Se conforma adosada a la parcela nº 4.2, que se destina a equipamiento dotacional, cuya edificación dispondrá de un perfil similar al de la parcela colindante, es decir, S+PB+8PA+BC

Espacios urbanos:

En el centro del área se ha previsto un espacio de estar o plaza para actividades lúdicas. Este espacio queda ubicado entre dos rasantes: Uno en la rasante baja a la cota del vial actual y otro situado una cota más alta, acomodándose a las rasantes del sistema viario al que afronta, resolviéndose la comunicación entre ambas rasantes a través de una escalinata situada en el eje del espacio, dando forma al mismo.

La plaza situada en la rasante más alta se prolonga con un espacio natural acompañando a la regata en un espacio donde se prevé la ubicación del frontón así como con los espacios horizontales que presenta, complementándose con la instalación de un bolatoki, etc. Este frontón y bolatoki serán cubiertos.

Por otro lado, desde la rasante baja de la plaza se accede directamente al elemento ascensor-escalera que comunica esta área de Osio con el área de Agirretxe, **así como al otro elemento de ascensor ubicado en la parte baja del espacio.**

6. PROGRAMA RESIDENCIAL

El aprovechamiento edificatorio corresponde al previsto en las NN.SS. con un total de 36.000 m² destinados a viviendas, de los cuales 6.200 m² corresponden a V.P.O. 3.965 m² a Tasadas y 25.835 m² a Libres.

De acuerdo a la composición de unidades convivenciales e incremento de la oferta de vivienda protegida, y al objeto de viabilizar el desarrollo del Plan, objetivos todos ellos de indudable interés general, el número total de viviendas es de 416 viviendas, de las cuales, 86 ud. son de V.P.O. 50 ud. Tasadas y 280 ud. de régimen libre (2 de ellas en edificio bifamiliar).

Viviendas de V.P.O.

La parcela 4.2 se adscribe en su totalidad al régimen de V.P.O. con un total de 86 viviendas y una superficie construida total de 6.200 m².

Viviendas tasadas:

Las viviendas tasadas se simultanearán en su emplazamiento con las viviendas de promoción libre que se prevén en la parcela 2, con un total de 50 viviendas y 3.965 m². construidos.

Viviendas libres:

Se destinan a viviendas de promoción libre un total de 280 Ud. con un total de 25.835 m². construidos, que se distribuirán en las parcelas 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 y 5, alternando con la tipología de viviendas tasadas en la parcela 2.

7. PROGRAMA DE APARCAMIENTOS, VIARIO E ITINERARIOS PEATONALES

Aparcamientos:

En el interior de la edificación, configurada en las plantas de sótano/semisótano/baja, se conformarán las plazas de aparcamiento necesarias para el cumplimiento del estándar previsto en las NN.SS.

De acuerdo con la distribución, orientativa, realizada en las plantas destinadas a garaje, el número de plazas resultante es de 560, que equivale a un estándar de 1,34 plazas/vivienda, superior al exigido por las Normas (1,30 plazas/vivienda).

En el sistema viario exterior el número de aparcamientos previsto es de 190 plazas, incrementándose en 32 plazas con ocasión del desplazamiento de la regata, superficie aprovechada parcialmente para realizar el citado incremento de plazas en superficie, de las cuales seis serán del tamaño de las adaptadas para personas con movilidad reducida, cumpliendo con el estándar de 0,30 plazas por unidad de vivienda.

Red viaria

Como ya ha sido señalado en otros apartados, la red viaria proyectada consiste en un vial que atraviesa el área y asciende hasta la rasante superior para conectar con el existente en el área de Agirretxe

Sus cotas de rasante se proyectan entre la +3,22 en la parte más baja (al comienzo) y la +30,50 en la más alta, apoyándose en su comienzo sobre el viario existente.

Sus pendientes no superan en ningún caso el 8%, por lo que las aceras perimetrales cumplen en ese sentido las condiciones de accesibilidad exigidas por la normativa vigente.

Itinerarios peatonales

A partir de las aceras que bordean y atraviesan el conjunto, con una anchura mínima entre 2 y 3 m junto a los viales, constituyen un espacio peatonal.

De todos modos, cualquier punto de la ordenación es accesible con itinerarios que reúnen las condiciones normativas exigidas.

8. EQUIPAMIENTO

Se destina a equipamiento público:

- Una superficie de 250 m². situada en la planta baja del edificio 1
- Una parcela de 257 m² situada al final del edificio 2 (contra el monte), que podrá ser cubierta o descubierta, según considere oportuno el Ayuntamiento, dependiendo de sus necesidades, urbanizada
- La edificación consolidada de Maxpe

Además de los previstos, se prevé añadir por carácter de interés municipal general:

- La parcela nº 8, de 943 m² que se destinará a equipamiento dotacional para colectivos desfavorecidos

9. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Se proyectan dos espacios libres de diferentes características. Uno que abarca la plaza pública central y la zona verde.

El primero de ellos con una superficie de 1.392 m², donde queda integrado un frontón y graderío de estancia.

El segundo espacio con una superficie de 10.733 m².

10. URBANIZACIÓN

Dado el interés general recogido en el presente documento, se establece como uno de los objetivos del mismo, que cuando se acometa la urbanización priorizar en sus primeras fases la ejecución y habilitación del vial de acceso que permita dar prioridad a la construcción de las viviendas con algún tipo de protección.

En el Programa de Actuación Urbanizadora del área se detallará las obras a contemplar en el Proyecto de Urbanización, así como la estructuración del área mediante el correspondiente vial, con carácter previo al resto de la ejecución de las obras de urbanización.

11. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico

- **Superficie del área** **37.057 m²**
- **Aprovechamiento edificatorio**..... **36.000 m² (t)**
 - Régimen libre 25.835 m² (t)
 - V.P.O. 6.200 m² (t)
 - Tasadas 3.965 m² (t)

- **Número máximo de viviendas**..... **416 Ud.**
 - Régimen libre 280 Ud.
 - V.P.O. 86 Ud.
 - Tasadas 50 Ud.

- **Condiciones generales de gestión y ejecución**

Las condiciones de gestión y ejecución del Área se establecen, con carácter normativo, en el Capítulo 2.- Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del P.E.O.U. del documento e) Normas urbanísticas de desarrollo de las NN.SS. y en el documento d) directrices de organización y gestión de la ejecución

Para la asignación de derechos y deberes urbanísticos en el Área, se delimita una única unidad de ejecución.

En dicha unidad de ejecución, la asignación de aprovechamientos y cargas a la propiedad y al Ayuntamiento de Deba, se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

Las obras de urbanización de la unidad de ejecución se realizarán por iniciativa de la junta de concertación.

ÍNDICE:

- 1.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 2.- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS

ANEXO " I "

Cuadros de Características de la Ordenación

1. ZONIFICACION PORMENORIZADA

Parcelas privadas..... 11.045 m²

1. Edificación residencial en bloque:

Parcela 11.982 m²

Parcela 21.895 m²

Parcelas 3.1 y 3.2.....5.026 m²

Parcelas 4.1 y 4.2.....1.772 m²

2. Edificación residencial bifamiliar:

Parcela 5370 m²

Espacios de dominio y uso público 26.012 m²

1. Parcelas equipamiento 1.475 m²

Parcela 6275 m²

Parcela 7257 m²

Parcela 8943 m²

2. Regata Osio644 m²

3. Sistema local de espacios libres 12.125 m²

Zonas verdes10.733 m²

Plaza pública1.392 m²

4. Red viaria 11.768 m²

Calzada y aparcamientos7.711 m²

Itinerarios y espacios peatonales...4.057 m²

TOTAL AREA A.U.12 "OSIO 37.057 m²

2. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS

PARCELA 1 (viviendas libres)

Superficie solar		1.982,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		1.982,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Locales	1.410,00 m ²
	Porche	196,00 m ²
	Equipamiento	250,00 m ²
Superficie edificable plantas altas		8.487,50 m ²
Nº viviendas		70 ud.*
Número máximo de plantas		S+PB+5+6ªR+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 86 ud. sin modificar la edificabilidad

PARCELA 2 (viviendas libres y tasadas)

Superficie solar		1.895,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		1.895,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Garajes	1.895,00 m ²
Superficie edificable plantas altas	Tasadas: 3.965 m ²	7.760,00 m ²
	Libres: 3.795 m ²	
Nº viviendas	Tasadas: 35 ud.	64 ud.*
	Libres: 29 ud.	
Número máximo de plantas		S+PB+6+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 90 ud. sin modificar la edificabilidad, de las cuáles serán: Tasadas: 50 ud. y Libres: 40 ud.

PARCELA 3.1 (viviendas libres)

Superficie solar		2.767,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		2.170,00 m ²
Superficie edificable semisótano	Garajes	1.050,00 m ²
	Locales	407,00 m ²
	Porche	56,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Garajes	1.085,00 m ²
	Locales	421,00 m ²
Superficie edificable plantas altas		5.075,75 m ²
Nº viviendas		42 ud.*
Número máximo de plantas		S+SS+PB+7+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 56 ud. sin modificar la edificabilidad

PARCELA 3.2 (viviendas libres)

Superficie solar		2.259,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		1.665,00 m ²
Superficie edificable semisótano		1.730,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Garajes	796,00 m ²
	Locales	139,00 m ²
	Porche	108,00 m ²
Superficie edificable plantas altas		5.075,75 m ²
Nº viviendas		42 ud.*
Número máximo de plantas		S+SS+PB+7+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 56 ud. sin modificar la edificabilidad

PARCELA 4.1 (viviendas libres)

Superficie solar		731,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		731,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Garajes	731,00 m ²
Superficie edificable plantas altas		3.080,00 m ²
Nº viviendas		28 ud.*
Número máximo de plantas		S+PB+8+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 40 ud. sin modificar la edificabilidad

PARCELA 4.2 (V.P.O.)

Superficie solar		1.041,00 m ²
Superficie edificable sótano-1		1.041,00 m ²
Superficie edificable planta baja	Garajes	1.041,00 m ²
Superficie edificable plantas altas		6.200,00 m ²
Nº viviendas		62 ud.*
Número máximo de plantas		S+PB+8+BC

* Por variedad tipológica se podrán realizar hasta 86 ud. sin modificar la edificabilidad

PARCELA 5 (viviendas libres)

Superficie solar		370,00 m ²
Superficie edificable Semisótano		370,00 m ²
Superficie edificable Planta baja	Viviendas	160,50 m ²
Superficie edificable Planta Alta		160,50 m ²
Nº viviendas		2 ud.
Número máximo de plantas		SS+PB+1+BC

PARCELA 7 (EQUIPAMIENTO)

Superficie solar	257,00 m ²
Superficie edificable bajo rasante	257,00 m ²
Superficie edificable Planta Baja	257,00 m ²
Número máximo de plantas	S+PB

PARCELA 8 (EQUIPAMIENTO)

Superficie solar	943,00 m ²
Superficie edificable bajo rasante	780,00 m ²
Superficie edificable Planta Altas	6.240,00 m ²
Número máximo de plantas	S+PB+8PA+BC

ÍNDICE:

- 1.- OBJETO.
- 2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD EN EL ÁREA.

ANEXO " II "

"Promoción de la accesibilidad"

(Ley 20/1997, de 4 de Diciembre y Decreto 68/2000, de 11 de Abril del Gobierno Vasco)

1. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 20/1997 y Decreto 68/2000, respecto a la justificación expresa en el presente P.E.O.U. de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado.

Las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización se deberán cumplimentar en el Proyecto de Urbanización que se formulará en desarrollo de las determinaciones del presente expediente.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD EN EL AREA.

Como se ha señalado, a este nivel de proyecto, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias se centra exclusivamente en el diseño básico de los itinerarios peatonales, es decir, en su disposición y funcionalidad generales y en el cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima –6% en general, 8% en rampas adaptadas- y altura >2,20 m. y anchura >2,00 m. mínimas.

En lo que respecta a los itinerarios proyectados, bien principales ó secundarios, cumplimentan la exigencia de anchura mínima –2,00 m.- y ninguno de ellos presenta pasos limitados en su altura libre.

Los nuevos viales se han previsto de acuerdo con las características de la totalidad del Área A.12, resultando con una pendiente inferior del 8 % en todos los casos.

ÍNDICE:

- 1.- OBJETO.
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
- 3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 5.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.
- 6.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
- 7.- MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES DE LA URBANIZACIÓN.

ANEXO " III "

**"Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial"
(Iniciativa particular)**

1. OBJETO.

Dado que el presente P.E.O.U. tiene como objeto una urbanización de iniciativa particular, se especifica diversas determinaciones en relación con la intervención de dicha iniciativa en su desarrollo y ejecución.

2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La justificación de la presente actuación se concreta en la materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Área A.12 "OSIO" en las N.N.S.S. de Deba, y que se han reseñado anteriormente en los antecedentes.

3. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Teniendo en cuenta los actuales titulares registrales de las fincas y derechos existentes, los propietarios afectados son los señalados en el plano parcelario.

4. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

El desarrollo del presente P.E.O.U. se ejecutará de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización único para la totalidad del área, que definirá detalladamente las obras a realizar, cuya ejecución corresponde a la iniciativa privada.

El Proyecto de Urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de espacios libres y vialidad.

Dado el interés general, se establece como uno de los objetivos del mismo que cuando se acometa la urbanización priorizar en sus primeras fases la ejecución y habilitación del vial de acceso que permita la construcción de las viviendas con algún tipo de protección.

5. COMPROMISOS QUE SE HUBIERE DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

5.1. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización general se llevarán a cabo en dos fases:

- 1ª.- Consistente en la plataforma del vial e infraestructuras para estructurar el área.
- 2ª.- Consistente en las obras necesarias para completar la urbanización.

5.2. Conservación de la urbanización

Los propietarios privados se obligan a:

- Urbanizar, de acuerdo con el proyecto de urbanización, y en el plazo establecido, la Zona Residencial.
- Mantener la urbanización, en las condiciones anteriormente expuestas, hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- Efectuar a favor del Ayuntamiento de Deba, debidamente urbanizados, la cesión de los terrenos de dominio y uso público (espacios libres, viales y parcela de equipamiento) de acuerdo con el proyecto de Reparcelación, así como la superficie construida de 250 m². situada en la planta baja del edificio 1.
- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos.

Los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, así como sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, de acuerdo con las adjudicaciones y cuotas que deberá establecer el Proyecto de Reparcelación.

En los tramos traseros de las parcelas 1, 2, 3 y 4 los propietarios tendrán obligación de la conservación de caídas de piedra, etc.

Asimismo, los eventuales adquirientes de solares, se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente P.E.O.U.

Una vez construidos los edificios, los adquirientes de viviendas quedarán exonerados de las cargas de urbanización, las cuales serán cumplimentadas o garantizadas por los promotores.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de los espacios de dominio y uso público afectados a favor del Ayuntamiento, asumiendo éste, a partir de ese momento, la obligación de conservación de las mismas.

6. GARANTÍAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

El cumplimiento de los compromisos, en la parte correspondiente a la promoción privada, se garantizará por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del P.E.O.U. documento "D. Estudio Económico Financiero". Esta prestación de garantías se podrá efectuar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

7. MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PRIVADOS DE LA URBANIZACION

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable la promoción, mediante créditos financieros.

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS