

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## DEBAKO UDALA

*Iragarkia*

Udalbatzak, 2018ko urriaren 10ean eginiko ez ohiko bilkuran, honako akordioa hartu zuen:

Ikusita Debako Udaleko Plenoaren akordioa, «Elizburu» 1 sektoreko Plan Partzialaren 3.aldaketa puntualaren hasierako onarpenari buruzkoa, Proteisa 2002 SLk sustatua izan dena.

Ikusita jendaurrean egon den epean alegazio idatzi bat aurkeztu dela aipatutako dokumentuari.

Ikusita 2018/09/25ko Hirigintza eta Etxebizitza Batzordearen aldeko irizpena.

*Lehenik.* Behin betiko onespena ematea Proteisa 2002, S.L. enpresak sustatutako «Elizburu» 1 sektoreko Plan Partzialaren 3. aldaketa puntualari.

Aurrekoa guztia ikusita, dokumentu hori Gipuzkoako Foru Aldundira igortzen da, Plangintzako Erregistroan gorde dezaten.

Baita ere egokia da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta probintzian hedapen handiena duen egunkarian argitaratzea, behin betiko onespeneren erabakia.

Erabaki hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio bide administratiboari. Erabaki honen aurka, administrazioarekiko auzietako errekurtoa aurkez daiteke, argitaratzen den edota, kasua hala bada, notifikatzen den egunaren hurrengotik hasi eta bi hilabeteko epean.

Deba, 2019ko urtarrilaren 21a.—Pedro Bengoetxea Loiola, alkatea. (401)

*Testu bateratua: Behin betiko onarpenaren testu bateratua. Plan Partzialaren 3. aldaketa puntuala. «Elizburu» 1. Sektorea. (Deba). 2018ko azaroa.*

## MEMORIA

## 0. Aurrez aztertu beharrekoa.

2018ko apirilaren 5eko alkatetzaren dekretu bidez, Debako Arau Subsidiarioetako «Elizburu» 1. Sektoreko Elizburuko Plan Partzialaren 3. Aldaketa puntuala hasieran onartzea eta espediente, 20 eguneko epean, informazio publikorako aurkeztea erabaki zen.

Plana hasieran onartu izanari buruzko iragarkia 2018ko apirilaren 12ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen. Finantziatutako epe horretan Koldo Aperribai jaunak izenpetutako alegazio bat aurkeztu da. Bertan, funtsean, ondorengo ohar hauek egin ditu:

— Plan Partzialean ez dela agertzen Elizburuko 1. Sektoretik kanpoko mendi-hegala egonkortzeko obretan aurreikusita dauden bide berriaren eta bere jabetzako lursailen arteko bidea.

— a.300.5 eta a.300.6 blokeek ez dituztela errespetatzen aurreko a.300.4 eta a.300.3 blokeen neurriak, eta etxebizitzetako kopuruak eta altuerak handitu egin direla Santixoko lursailak kaltetuz.

## AYUNTAMIENTO DE DEBA

*Anuncio*

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Deba por el que se aprueba inicialmente la 3era modificación puntual del Plan parcial del sector 1 «Elizburu», promovido por Proteisa 2002 S.L.

Visto que en el periodo de información pública se presenta un escrito de alegaciones a dicho documento.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo y Vivienda de fecha de 25/09/2018.

*Primero.* Aprobar definitivamente el documento de la «3era Modificación Puntual del Plan Parcial del sector 1 «Elizburu», promovido por Proteisa 2002, S.L.

Visto cuanto antecede, se remite el citado documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro de Planeamiento.

Asimismo procede la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, el acuerdo de aprobación definitiva.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o en su caso, notificación.

Deba, a 21 de enero de 2019.—El alcalde, Pedro Bengoetxea Loiola. (401)

*Texto refundido aprobación definitiva. 3.ª modificación puntual Plan Parcial. Sector 1 «Elizburu». (Deba). Noviembre, 2018.*

## MEMORIA

## 0. Previo.

Por decreto de alcaldía del 5 de abril de 2018 se tomó el acuerdo de aprobar inicialmente la 3.ª Modificación puntual del Plan Parcial de Elizburu del Sector 1. «Elizburu» de las NN.SS. de Deba y someter el expediente a información pública por un plazo de 20 días.

El anuncio de la aprobación inicial del Plan fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 12 de abril de 2018. Durante el periodo establecido se ha presentado una alegación, suscrita por D. Koldo Aperribai que básicamente realiza las siguientes observaciones:

— Que el Plan Parcial no recoge un camino entre el nuevo vial y los terrenos de su propiedad que está previsto en las obras de estabilización de la ladera fuera del Sector 1 Elizburu.

— Que los bloques a.300.5 y a.300.6 no respetan las medidas de los anteriores a.300.4 y a.300.3 y que las alturas y el número de viviendas ha aumentado perjudicando los terrenos de Santixo.

– Erantzuna:

Lehen puntuari dagokionez, aipatutako bidea (sartzeko pista) eta mendi-hegala egonkortzeko esku-hartzea erakusten duten antolamendu-planoak aurkeztu dira.

Bigarren puntuari dagokionez, Santixoko lursailak inola ere ez direla kaltetzen adierazi da. Izatekotan, «hobetu» egiten da, proiektatutako bideak, aurreko ibilbidearekin alderatuta, pixka bat biratzen duelako, haren lursailetatik urrunduz; hau da, haren jabetzako lurretan «izan dezakeen» eragina murriztuz.

m<sup>2</sup>(s) eraikigarriak ez dira aldatzen, ezta profila ere.

Beraz, aurkeztutako alegazioa partzialki aintzat hartzea proposatu da. Testu bateginean dokumentazioa aurkeztuko da. Bertan, haren lursailatarako sarbidea eta mendi-hegalean egindako eta egin beharreko egonkortze-lanak erakutsiko dira.

Hasierako onarpenari buruzko dokumentazioari dagokionez, planoak aldatu dira, egindako egonkortze-lanen gaur egungo egoera eta Santixoko lursailatarako sartzeko pista grafiatuz. Lerrokaduretan ere aldaketa txiki batzuk egin dira.

#### 1. Proiektuaren aurrekariak.

2005eko otsailaren 10eko datarekin, Debako Arau Subsidiarioak behin-behinean onartu ziren. Azterketa-dokumentu horretako erabakien artean «Elizburu» 1. Sektoreari dagozkionak jasotzen dira.

Espedientea Gipuzkoako Foru Aldundira igorri zen, eta honek 2007ko urtarrilean behin betiko onartu zuen, dokumentua Euskal Autonomia Erkidegoko «Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea» egokitu behar zela gogoratu. Ondorioz, 2007ko martxoan Debako Arau Subsidiarioak Berraztertze Testu Bategina argitaratu zen.

Aurretik, 2005eko ekainaren 9an, «Elizburu» 1. Sektorearen Plan Partziala hasieran onartzea erabaki zen, eta informazio publikorako epea zabaldu zen. Epe horretan hamaika alegazio aurkeztu ziren. Zegozkien txostenak egin ondoren, 2005eko abenduaren 22ko Udal Osoko Bilkuran alegazioak atzera botatzea, plana behin-behinean onartzea eta Foru Aldundiari aurkezteko –honek behin betiko onar zezan– erabaki zen. Euskal Autonomia Erkidegoko «Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Lege» hori indarrean sartuta, planaren behin betiko onarpena emateko ezgai zela aitortu zuen Foru Aldundiak, plana berriro udalari itzuliz.

2008ko martxoko datarekin dokumentu osagarri bat aurkeztu zen. Dokumentu hori informazio publikora aurkeztu zuten. Horrela, 2008ko uztailaren 30ean, Debako Udal Osoko Bilkuran Elizburuko Plan Partzialaren espedientea behin betiko onartzea erabaki zen, hainbat baldintza ipiniz.

Era horretan, 2008ko urrian «Elizburu» 1. Sektoreko Plan Partziala Behin Betiko Onartzeko Testu Bategina idatzi zen. Bertan, plana behin betiko onartzeko baldintzak bildu ziren.

2012ko azaroko datarekin, Hirigintza Ordenantzen 53. artikuluari buruzko Aldaketa Puntuala aurkeztu zen (hirigintzako estandarren uztailaren 3ko 123/2012 Dekretura moldatzea), hasieran onartzeko helburuarekin. 2012ko abenduaren 20ko Udal Osoko Bilkuran plana behin-behinean onartzea eta Foru Aldundira igortzea –bertan, behin betiko onartzeko– erabaki zen. Foru Aldundiak plana behin betiko onartzea erabaki zuen 2013ko urriaren 29an.

Finkatutako azalera eraikigarrien zenbaketa-irizpideetan eragiten duen aldaketa puntual bat da. Argitaratzen den unetik aurrera, plangintzak eraikitze baimentzen duen partzela baikoitzean edo eraberritu, birgaitu edo leheneratuko diren jada eraikita dauden partzeletan aplikatuko da.

2013ko urriaren 2an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen aldaketa puntual horren ondorioz, esku-hartzearen az-

– Respuesta:

Respecto al primer punto se presentan planos de ordenación que reflejan la intervención en la ladera para su estabilización y el camino citado (pista de acceso).

Con respecto al segundo punto se indica que en ningún caso se perjudica los terrenos de Santixo. En todo caso, se «mejora» porque el vial proyectado gira levemente con respecto al trazado anterior alejándose de sus terrenos, es decir, mejorando la «posible» afección a su propiedad.

Los m<sup>2</sup>(t) edificables no se modifican, así como el perfil que tampoco se modifica.

Se propone, por tanto, estimar parcialmente la alegación presentada. Se presentará documentación en Texto Refundido donde se refleje el acceso a sus terrenos y las obras de estabilización realizadas y a realizar en la ladera.

Respecto a la documentación de la aprobación inicial se han modificado los planos grafiando el estado actual de las obras de estabilización realizadas y la pista de acceso a los terrenos de Santixo. También se han realizado ligeros ajustes en las alineaciones.

#### 1. Antecedentes del proyecto.

Con fecha 10 de febrero de 2005 se otorgó la Aprobación Provisional a las NN.SS. de Deba, documento de revisión entre cuyas determinaciones se incluyen las correspondientes al Sector 1 «Elizburu».

El expediente fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa que lo aprobó definitivamente en enero de 2007 recordando que el documento debía adaptarse a la Ley «2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo» del País Vasco. En consecuencia, en marzo de 2007 se publicó el Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS. de Deba.

Anteriormente, el 9 de junio de 2005 se acordó la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 1 «Elizburu» y se sometió al periodo de información pública durante el cual se presentaron once alegaciones. Tras la emisión de los informes pertinentes el Plano Municipal acordó, el 22 de diciembre de 2005, desestimar las alegaciones y aprobar provisionalmente el plan y remitirlo a la Diputación Foral para su aprobación definitiva. Con la entrada en vigor de la citada Ley «2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo» del País Vasco la Diputación Foral se declara incompetente para conceder la aprobación definitiva al plan y lo remite de nuevo al ayuntamiento.

Con fecha marzo de 2008 se presentó un documento complementario que se sometió a información pública, de forma que el 30 de julio de 2008, el Ayuntamiento de Deba en sesión plenaria acordó aprobar definitivamente el expediente del Plan Parcial de Elizburu con una serie de condicionantes.

De esta forma en octubre de 2008 se redacta el Texto Refundido de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector 1 «Elizburu», que recoge los condicionantes de Aprobación Definitiva.

Con fecha noviembre de 2012 se presentó para su Aprobación Inicial la Modificación Puntual referida al artículo 53 de las Ordenanzas Urbanísticas (adaptación al Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos), el Plano Municipal acordó, el 20 de diciembre de 2012, aprobar provisionalmente el plan y remitirlo a la Diputación Foral para su aprobación definitiva. La Diputación Foral acuerda su aprobación definitiva el 29 de octubre de 2013.

Se trata de un cambio puntual que afecta a los criterios de computo de las superficies edificables establecidos y que, a partir de su publicación, se aplicará al otorgar las licencias de edificación en cada una de las parcelas que el planeamiento autoriza a edificar, o en las parcelas ya edificadas que vayan a ser objeto de reforma, rehabilitación o regeneración.

Esta Modificación Puntual de las NN.SS., aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2013, hace necesario un estudio

terketa bateratua egin behar da, emaitzako eraikinen goi-solairuak eta kontsumitu ez diren aprobetxamenduen birbanaketa doitzeko. Horrenbestez, hasieran irailaren 24an onartu zen «Elizburu» 1. sektoreko plan partzialaren 2. Aldaketa puntuala idatzi zen.

Elizbururen garapenarekin batera, Amillagako aldameneko eremuaren plangintza kudeatu da. Bi esparru horiek oso lotuta daude, bataren antolamendua bestearen jarraipena izan gabe ulertu ezin delako. Horregatik, Amillagaren antolamendua aldatzeko, Elizburukoak ere aldatu behar dira.

## 2. Plan Partzialaren aldaketaren justifikazioa eta aukera.

Aurrekarien atalean azaldu den bezala, Amillagako aldameneko esparruarekin bat datorren eremuaren antolamendu bat proposatzeko beharregatik justifikatzen da aldaketa hori. Ondorioz, bidearen ipar-ekialdeko ibilbidea aldatzera eta zona horretan aurreikusitako a.300.5 eta a.300.6 partzelak hartara egokitzera mugatzen da.

Funtsean, bidearen ardatza mugituko da Amillagan aurreikusitako zatiarekin lerrotzeko eta, era horretan, bi eremuen arteko elementu jarraitua izatea lortzeko. Horrela, a.300.5 eta a.300.6 partzelak bide berriaren aldamenean egokitzen dira berriro, Amillagan aurreikusitako partzela eraikigarri jarraipena emanez.

Sektorearen aprobetxamendua ez da handitzen. Hasieran 2016ko irailaren 28an onartutako xehetasun-azterketa bidez, atzealde eraikigarriak -a.300.4 partzelarako finkatutakoarekin bat egiteko- eta Amillagako partzeletakoak baino ez dira aldatzen, dokumentu honekin batera tramitatu.

Beraz, Aldaketa hau justifikatzen da eta ondorengo helburuetarako egokia dela uste da:

- Amillagan aurreikusitakoari jarraipena emanez, bidearen ibilbidea egokitzeko.
- Planteatutako eraikinak antolatzeko, bidearen ibilbide berriaren ondoan ipiniz.

## 3. Proiektuaren xedea.

Aldaketa honen xedea da eremua egituratzen duen bidearen ibilbidean aldaketa bat proposatzea Amillagako aldameneko eremurako planteatutakoarekin batera. Atzealde eraikigarriaren ere aldaketa bat egitea proposatzen da, garatu gabeko partzelako eraikinak gaur egun eraikitzen ari diren a.300.4 partzelakoarekin eta Amillagan aurreikusitakoekin -baterako tramitazioa- bateratzeko.

Batera tramitatzeko ari den Amillagako BEPBa aldatzeko dokumentuan ikusten den bezala, Amillaga eta Elizburu esparruen arteko muga arautzen da, bi esparruetako partzelak hobeto antolatu ahal izateko. Erregularizazio horrek 506 m<sup>2</sup>-ko azalera eragiten du eta Amillagako esparruaren % 2,25 ordezkatzen du (22.474 m<sup>2</sup>) eta Elizburuko esparruaren % 1,96 (25.778 m<sup>2</sup>). Emaitzako azalera honakoak dira: 22.980 m<sup>2</sup> Amillagako esparrurako eta 25.272 m<sup>2</sup> Elizbururako. Erregularizazioa Debako Arau Subsidiarioen «Hiri-lurzoruko plangintza» 017. artikulua babesean egiten da. Bertan, eremu honetarako doikuntzak berriaz egitea ahalbidetzen du, Plangintza aldatu beharrik gabe. Aldaketa horiek egiteko ez dago jabetzaren hirigintzako eskubidea aldatzeko beharrik, eta bere horretan mantentzen da. Amillagari emandako lursailak ez dute eskubiderik sortzen.

Partzelen antolamenduari dagokionez, a.300.5 eta a.300.6 partzelak aldatzen dira bidearen ibilbide berriarekin lerrotzeko, indarreko plangintzan aurreikusitako aprobetxamenduak aldatu gabe.

Ondorengo plano hauek baino ez dira aldatuko:

conjunto de la intervención para ajustar las plantas altas de los edificios resultantes y la redistribución de los aprovechamientos no consumidos. En consecuencia, se redacta la 2.ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 «Elizburu», que fue aprobada inicialmente el 24 de septiembre.

Paralelamente al desarrollo de Elizburu se ha ido gestionando el planeamiento del área contigua de Amillaga. Ambos ámbitos se encuentran estrechamente ligados ya que no es posible entender la ordenación de uno sin ser la continuación del otro. Es por lo que a la hora de modificar la ordenación de Amillaga resulta necesario modificar paralelamente la de Elizburu.

## 2. Justificación y oportunidad de la modificación del Plan Parcial.

La presente modificación se justifica, tal y como se ha expuesto en el apartado de Antecedentes por la necesidad de proponer una ordenación del área en consonancia con la del ámbito colindante de Amillaga. En consecuencia, se limita a modificar el trazado de la parte noreste del vial y adecuar al mismo las parcelas a.300.5 y a.300.6 previstas en esa zona.

Básicamente consiste en girar el eje del vial para alinearlo con la parte prevista en Amillaga de forma que resulte un elemento continuo entre ambas áreas. De esta manera las parcelas a.300.5 y a.300.6 se vuelven a acomodar al lado del nuevo vial y en continuación con las parcelas edificables previstas a su vez en Amillaga.

No hay ningún incremento de aprovechamientos del sector. Únicamente se ajustan los fondos edificables a fin de unificarlos con el establecido para la parcela a.300.4, mediante estudio de detalle aprobado inicialmente el 28 de septiembre de 2016, y los de las parcelas de Amillaga, en tramitación conjunta con el presente documento.

Por lo tanto, se justifica la presente Modificación y se estima oportuna con los siguientes objetivos:

- Ajustar el trazado del vial en continuidad con el previsto en Amillaga.
- Ordenar los edificios planteados situándolos junto al nuevo trazado del vial.

## 3. Objeto del proyecto.

El objeto de la presente Modificación es proponer una modificación en el trazado del vial vertebrador del área de forma conjunta con lo planteado para el área contigua de Amillaga. También se propone un ajuste en el fondo edificable a fin de unificar las edificaciones de las parcelas no desarrolladas con la de la parcela a.300.4, actualmente en ejecución, y las previstas en Amillaga, en tramitación conjunta.

Tal y como se refleja en el documento de modificación del PERI de Amillaga, que se está tramitando conjuntamente, se regulariza el límite entre los ámbitos de Amillaga y Elizburu para permitir una mejor ordenación de las parcelas de ambos ámbitos. Esta regularización afecta a una superficie de 506 m<sup>2</sup> y representa un 2,25% del ámbito de Amillaga (22.474 m<sup>2</sup>) y un 1,96% del de Elizburu (25.778 m<sup>2</sup>). Las superficies resultantes son 22.980 m<sup>2</sup> para el ámbito de Amillaga y 25.272 m<sup>2</sup> para Elizburu. Se realiza la regularización al amparo del artículo 017 «Planeamiento en suelo urbano» de las NN.SS. de Deba, que permite expresamente para éste área ajustes en su delimitación sin que suponga modificación del Planeamiento. Esta modificación no implica alteración de los derechos urbanísticos de la propiedad, que se mantienen. Los terrenos aportados a Amillaga no generan derechos.

Respecto a la ordenación de las parcelas se modifican las parcelas a.300.5 y a.300.6 para alinearlas con el nuevo trazado del vial sin variar los aprovechamientos previstos en el planeamiento vigente.

Los planos que se modifican son únicamente:

3.1. Antolamendu Orokorra; bertan a.300.5 eta a.300.6 partzelak jasotzen dira.

3.2. Zonabanatze Xehatua; bertan a.300.5 eta a.300.6 partzelak jasotzen dira.

3.3. Definizio Geometrikoa; bertan a.300.5 eta a.300.6 partzelak jasotzen dira.

3.4. Zeharkako Sekzioak 1; bertan bidearen ibilbide berria barne hartzen da.

– Sustapen librerako bizitegi-erabilerako partzelak:

a.300.1, a.300.2, a.300.4 eta a.300.6, 8.400 m<sup>2</sup>(s) aprobetxatuz guztira 110 etxebizitzatarako.

– Etxebizitza itundua edo tasatua sustatzeko bizitegi-erabilerako partzelak:

a.300.3 eta a.300, 5.000,00m<sup>2</sup>(s) aprobetxatuz guztira 74 etxebizitzatarako.

Aurretik aipatu den moduan, aprobetxamendua ez da aldatzen; beraz, 13.400,00 m<sup>2</sup>(s)-ko aprobetxamendua mantentzen da 184 etxebizitza berritarako.

I. ERANSKINA

ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK

Aurkibidea:

1. Ezaugarri orokorren taula.
2. Zonabanatze xehatuko taula.
3. Zuzkiduren taula.
4. Irabazizko erabilerako partzei esleitutako aprobetxamenduen taula.

3.1. Ordenación General, en el que se reflejan las parcelas a.300.5 y a.300.6.

3.2. Zonificación Pormenorizada, en el que se reflejan las parcelas a.300.5 y a.300.6.

3.3. Definición Geométrica, en el que se reflejan las parcelas a.300.5 y a.300.6.

3.4. Secciones Transversales 1, en el que se incluye el nuevo trazado del vial.

– Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción libre:

a.300.1, a.300.2, a.300.4 y a.300.6 con aprovechamiento de 8.400 m<sup>2</sup>(t) para un total de 110 viviendas.

– Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción concertada o vivienda tasada:

a.300.3 y a.300.5 con aprovechamiento de 5.000,00m<sup>2</sup>(t) para un total de 74 viviendas.

Tal y como se ha mencionado anteriormente no se modifica el aprovechamiento, manteniéndose por tanto el aprovechamiento de 13.400,00 m<sup>2</sup>(t) para 184 viviendas de nueva ejecución.

ANEJO «I»

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Índice:

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

1. EZAUGARRI OROKORRAK

	Proposamena	Plan partziala
“ELIZBURU” ESPARRUAREN AZALERA	25.272,00 m <sup>2</sup>	25.778 m <sup>2</sup>
APROBETXAMENDU ANTOLATUA		
“ELIZBURU” ESPARRUAREN guztizkoa	13.400 m <sup>2</sup> (s)	13.400 m <sup>2</sup> (s)
ERABILERA BALDINTZAK		
“Bizitegi-erabilera”:		
- “Etxebizitza tasatuko erabilerako” aprobetxamendua:	5.000 m <sup>2</sup> (s)	5.000 m <sup>2</sup> (s)
- Sustapen libreko “etxebizitza-erabilerako” aprobetxamendua:	8.400 m <sup>2</sup> (s)	8.400 m <sup>2</sup> (s)
- Aprobetxamendua guztira:	13.400 m <sup>2</sup> (s)	13.400 m <sup>2</sup> (s)
- Etxebizitza babestuen kop. (% 40):	74 etx.	74 etx.
- Sustapen libreko etxebizitzaren gehieneko kop.:	110 etx.	110 etx.
- Etxebizitza kop. guztira:	184 etx.	184 etx.

2. ZONABANATZE XEHATUA

Erabilera xehatuko xonak	Azalera (m <sup>2</sup> )	% Eremua
a. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK		
a.300. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak		
a.300.1	1.009,98	
a.300.2	1.053,17	
a.300.3	946,91	
a.300.4	1.044,93	

Erabilera xehatuko xonak	Azalera (m <sup>2</sup> )	% Eremua
a.300.5	1.217,85	
a.300.6	832,35	
a. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK guztira	6.105,19	% 24,16
f.110. HIRI ESPAZIO LIBREAK (SL)		
f.110.1	2.913,16	
f.110.2	168,00	
f.110 HIRI ESPAZIO LIBREAK GUZTIRA	3.081,16	% 12,19
g.000. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (sg/sl)		
g.000.1	670,36	
g.000.2	2.093,81	
g.000.3	1.759,02	
g.000 KOMUNITATE EKIPAMENDUA guztira	4.523,19	% 17,90
f.120. ESPAZIO LIBRE KOMUNAK (SL).		
f.120.1	879,48	
f.120.2	4.787,50	
f.120 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK GUZTIRA	5.666,98	% 22,42
e.120 BIDEAK ETA APARKALEKUAK		
e.120	3.761,53	
e.120 BIDEAK ETA APARKALEKUAK GUZTIRA	3.761,53	% 14,89
e.130 ESPALOIAK ETA OINEZKOEN PASEALEKUAK		
e.130	2.133,95	
e.130 ESPALOIAK ETA OINEZKOEN PASEALEKUAK GUZTIRA	2.133,95	% 8,44
ELIZBURU 1. SEKTOREA guztira	25.272,00	% 100,00

### 3. ZUZKIDURAK

Zuzkidurak	Neurriak		Estandarrak	
	Plan partziala	Plan partziala	Araudia	
			Plangintza	
APARKALEKUAK ETA GARAJEAK				
“ERABILERA PRIBATUKO” GARAJEAK				
“a.300.1 partzela”	31*			
“a.300.2 partzela”	25*			
“a.300.3 partzela”	34*			
“a.300.4 partzela”	31*			
“a.300.5 partzela”	44*			
“a.300.6 partzela”	24*			
Guztira “erabilera pribatuko” garajeak	189			
“ERABILERA PUBLIKOKO APARK./GARAJEAK				
Aparkalekua bide publikotan	107			
“Erabilera publikoko” apark./garajeak guztira	107			
APARKALEKUAK ETA GARAJEAK GUZTIRA	296	1,61		1,60

\*Partzela bakoitzeko plaza kopuruan diferentziak egon daitezke, baldin eta oro har etxebizitza bakoitzeko plaza bateko estandarra betetzen baldin bada.

4. IRABAZIZKO ERABILERAKO PARTZELEI ESLEITUTAKO APROBETXAMENDUAK

Partzela	Sustapen erregimena	Azalera m <sup>2</sup> (o)	Aprobetxamenduak		
			Etxebizitza		Garajeak eta eranskinak sabai-azal. m <sup>2</sup> (s)
			zk.	Sabai-azal. m <sup>2</sup> (s)	
a.300.1	Librea	1.009,98	29	2.128,78	
a.300.2	Librea	1.053,17	30	2.259,09	
a.300.3	Tasatuak	946,91	34	2.356,00	
a.300.4	Librea	1.044,93	30	2.397,13	
a.300.5	Tasatuak	1.217,85	40	2.644,00	
a.300.6	Librea	832,35	21	1.615,00	
GUZTIRA		6.105,19	184,00	13.400,00	4.000,00

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	Propuesta	Plan Parcial
SUPERFICIE DEL ÁMBITO "ELIZBURU"	25.272,00 m <sup>2</sup>	25.778 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO ORDENADO		
Total ÁMBITO "ELIZBURU"	13.400 m <sup>2</sup> (t)	13.400 m <sup>2</sup> (t)
CONDICIONES DE USO		
"Uso residencial":		
- Aprovechamiento de "uso vivienda tasada:	5.000 m <sup>2</sup> (t)	5.000 m <sup>2</sup> (t)
- Aprovechamiento de "uso vivienda" promoción libre:	8.400 m <sup>2</sup> (t)	8.400 m <sup>2</sup> (t)
- Total Aprovechamiento:	13.400 m <sup>2</sup> (t)	13.400 m <sup>2</sup> (t)
- Nº de viviendas protegidas (40 %):	74 viv.	74 viv.
- Nº máximo de viviendas promoción libre:	110 viv.	110 viv.
- Total Nº de viviendas:	184 viv.	184 viv.

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Zonas de uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )	% área (%)
<b>a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
a.300 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta		
a.300.1	1.009,98	
a.300.2	1.053,17	
a.300.3	946,91	
a.300.4	1.044,93	
a.300.5	1.217,85	
a.300.6	832,35	
Total a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	6.105,19	24,16 %
<b>f.110. ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.L.)</b>		
f.110.1	2.913,16	
f.110.2	168,00	
TOTAL f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS	3.081,16	12,19 %
<b>g.000. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (s.g./s.L.)</b>		
g.000.1	670,36	
g.000.2	2.093,81	

Zonas de uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )	% área (%)
g.000.3	1.759,02	
Total g.000 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	4.523,19	17,90 %
f.120. ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L.)		
f.120.1	879,48	
f.120.2	4.787,50	
TOTAL f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES	5.666,98	22,42 %
e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS		
e.120	3.761,53	
TOTAL e.120 VIALES Y APARCAMIENTOS	3.761,53	14,89 %
e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES		
e.130	2.133,95	
TOTAL e.130 ACERAS Y PASEOS PEATONALES	2.133,95	8,44 %
Total SECTOR 1. ELIZBURU	25.272,00	100,00 %

### 3. DOTACIONES

Dotaciones	Dimensiones Plan Parcial	Estandares	
		Plan Parcial	Reglamento
			Planeamiento
APARCAMIENTOS Y GARAJES			
GARAJES DE "USO PRIVADO"			
"Parcela a.300.1"	31*		
"Parcela a.300.2"	25*		
"Parcela a.300.3"	34*		
"Parcela a.300.4"	31*		
"Parcela a.300.5"	44*		
"Parcela a.300.6"	24*		
Total garajes de "uso privado"	189		
APARCAM. / GARAJES "USO PÚBLICO"			
Aparcamiento en vías públicas	107		
Total aparcam. / garajes de "uso público"	107		
TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES	296	1,61	1,60

\*Podrá haber diferencias en el nº de plazas de cada parcela, siempre que se cumpla el estándar de una plaza por vivienda en el conjunto.

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

Parcela	Régimen de promoción	Superficie m <sup>2</sup> (p)	Aprovechamientos		
			Vivienda		Garajes y anejos Sup. techo m <sup>2</sup> (t)
			Nº	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	
a.300.1	Libre	1.009,98	29	2.128,78	
a.300.2	Libre	1.053,17	30	2.259,09	
a.300.3	Tasadas	946,91	34	2.356,00	
a.300.4	Libre	1.044,93	30	2.397,13	
a.300.5	Tasadas	1.217,85	40	2.644,00	
a.300.6	Libre	832,35	21	1.615,00	
TOTAL		6.105,19	184,00	13.400,00	4.000,00

### ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

Ordenantza arautzaileak hirugarren tituluan bakarrik aldazen dira. Bertan, aldatzen diren partzelen –a.300.5 eta a.300.6– fitxak aldatu baino ez dira egiten, partzelen ezaugarri berriak jasoz.

- «a.300.5 partzela».

*Azalera:*

1.217,85 m<sup>2</sup>(o).

*Kalifikazio xehatua:*

\* «Eraikuntza irekiko bizitegia». (Erabilera bereizgarria: «Etxebizitza»).

*Eraikuntza baldintzak:*

- \* «Eraikuntza-aprobetxamendua»:
  - «Etxebizitza-erabilera» («a»): 2.644,00 m<sup>2</sup>(s).
- \* «Eraikuntzen formaren» erregulazioa:
  - «Eraikuntza-profila»: ERSOT+IV+A.
  - Eraikuntza-altuera: 16,00 m (ERSOT+IV). 3,00 m (atikoa).
  - Eraikuntza-unitate bakoitzean eraikuntza-altuera definitzeko, bidearen sestratik kalkulaturako unitatearen batez besteko puntuan neurtuko da altuera, eta hori izango da arazuko erreferentzia.

– Sotoak: Partzelen garaje-erabilerarako aurreikusten diren sotoek eta erdi-sotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuen sarrera eta irteerarako. Alboko partzeletakoekin elkartu ahal izango da.

*Erabilera baldintzak:*

\* Baldintza orokorrak: Eraikinaren erabilera eta jabari arloko baldintzak Arau Subsidiarioetan eta 6. planoan ezartzen diren zehaztapen orokorretara egokituko dira.

- Etxebizitza kop.: 40 etx.
- Etxebizitza kopurua eraikuntza-unitateei esleitzea.

«a.300.5» eraikuntza-unitatea 40 etx.

– Gutxieneko aparkaleku-kopurua: 44 plaza.

«a.300.5» eraikuntza-unitatea 44 plaza.

Partzela bakoitzeko plaza kopuruan diferentziak egon daitezke, baldin eta oro har etxebizitza bakoitzeko plaza bateko estandarra betetzen baldin bada.

*Gauzatzeko baldintzak:*

\* Partzela honen osotasuna eraikuntzako oinarritzko proiektu baten mende izango da, eta udal-lizentzia bakarra izango du.

\* Programazioa urbanizatzeko jarduketa programaren dokumentu aldatuan ezarriko da.

- «a.300.6 partzela».

*Azalera:*

832,35 m<sup>2</sup>(o).

*Kalifikazio xehatua:*

\* «Eraikuntza irekiko bizitegia». (Erabilera bereizgarria: «Etxebizitza»).

*Eraikuntza baldintzak:*

- \* «Eraikuntza-aprobetxamendua»:
  - «Etxebizitza-erabilera» («a»): 1.615,00 m<sup>2</sup>(s).
- \* «Eraikuntzen formaren» erregulazioa:
  - «Eraikuntza-profila»: ERSOT+IV+A.
  - Eraikuntza-altuera: 16,00 m (ERSOT+IV). 3,00 m (atikoa).

### ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas reguladoras se modifican exclusivamente en su título tercero, del que se sustituyen exclusivamente las fichas de las parcelas que se modifican, a.300.5 y a.300.6 reflejando las nuevas características de las parcelas.

- «Parcela a.300.5».

*Superficie:*

1.217,85 m<sup>2</sup>(p).

*Calificación pormenorizada:*

\* «Residencial de Edificación Abierta». (Uso característico: «Vivienda»).

*Condiciones de edificación:*

- \* «Aprovechamiento edificatorio»:
  - «Uso vivienda» («a»): 2.644,00 m<sup>2</sup>(t).
- \* Regulación de la «forma de las construcciones»:
  - «Perfil de edificación»: SS+IV+A.
  - Altura de edificación: 16,00 m (SS+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 unirse a las parcelas contiguas.

*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: 40 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

Unidad de Edificación «a.300.5» 40 viv.

– N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 44 plz.

Unidad de Edificación «a.300.5» 44 plz.

Podrá haber diferencias en el n.º de plazas de cada parcela, siempre que se cumpla el estándar de una plaza por vivienda en el conjunto.

*Condiciones de ejecución:*

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

\* La programación será establecida en el documento modificado del P.A.U.

- «Parcela a.300.6».

*Superficie:*

832,35 m<sup>2</sup>(p).

*Calificación pormenorizada:*

\* «Residencial de Edificación Abierta». (Uso característico: «Vivienda»).

*Condiciones de edificación:*

- \* «Aprovechamiento edificatorio»:
  - «Uso vivienda» («a»): 1.615,00 m<sup>2</sup>(t).
- \* Regulación de la «forma de las construcciones»:
  - «Perfil de edificación»: SS+IV+A.
  - Altura de edificación: 16,00 m (SS+IV). 3,00 m (ático).



Eraikuntza-unitate bakoitzean eraikuntza-altuera definitzeko, bidearen sestratik kalkulaturako unitatearen batez besteko puntuan neurtuko da altuera, eta hori izango da arauzko erreferentzia.

– Sotoak: Partzelan garaje-erabilerarako aurreikusten diren sotoek eta erdi-sotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuen sarrera eta irteerarako. Alboko partzeletakoekin elkartu ahal izango da.

*Erabilera baldintzak:*

\* Baldintza orokorrak: Eraikinaren erabilera eta jabari arloko baldintzak Arau Subsidiarioetan eta 6. planoan ezartzen diren zehaztapen orokorretara egokituko dira.

– Etxebizitza kop.: 21 etx.

Etxebizitza-kopurua eraikuntza-unitateei esleitzea.

«a.300.6» eraikuntza-unitatea 21 etx.

– Gutxieneko aparkaleku kopurua: 24 plaza.

«a.300.6» eraikuntza-unitatea 24 plaza.

Partzela bakoitzeko plaza kopuruan diferentziak egon daitezke, baldin eta oro har etxebizitza bakoitzeko plaza bateko estandarra betetzen baldin bada.

*Gauzatzeko baldintzak:*

\* Partzela honen osotasuna eraikuntzako oinarriko proiektu baten mende izango da, eta udal-lizentzia bakarra izango du.

\* Programazioa urbanizatzeko jardun programaren dokumentu aldatuan ezarriko da.

*Planoen aurkibidea:*

	<i>Eskala:</i>
3.1. Antolamendu orokorra	1/1.000
3.2. Zonabanatze xehatua	1/1.000
3.3. Definizio geometrikoa	1/1.000
3.6. Sekzioak: 3	1/750

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 unirse a las parcelas contiguas.

*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: 21 viv.

Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.

Unidad de Edificación «a.300.6» 21 viv.

– N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 24 plz.

Unidad de Edificación «a.300.6» 24 plz.

Podrá haber diferencias en el n.º de plazas de cada parcela, siempre que se cumpla el estándar de una plaza por vivienda en el conjunto.

*Condiciones de ejecución:*

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

\* La programación será establecida en el documento modificado del P.A.U.

*Índice de planos:*

	<i>Escala</i>
3.1. Ordenación General	1/1.000
3.2. Zonificación pormenorizada	1/1.000
3.3. Definición Geométrica	1/1.000
3.6. Secciones 3	1/750