
**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE DEBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DESTINADO A ALOJAMIENTO
DOTACIONAL**

INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DOCUMENTO A:	MEMORIA	Pág. 2
1.	ANTECEDENTES	Pág. 2
2.	OBJETO Y FINALIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DEBA	Pág.5
3.	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DEBA	Pág. 6
4.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Pág.8
5.	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN	Pág.9
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	Pág.10
7.	ALTERACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE NNSS DE DEBA COMO CONSECUENCIA DE ESTE DOCUMENTO	Pág.11
	FICHA URBANÍSTICA S.G.5 “ESCOLAR” MODIFICADA	Pág. 14
	FICHA URBANÍSTICA S.G.30 “ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE LUZARO”	Pág. 17
DOCUMENTO B:	ORDENANZAS REGULADORAS	Pág. 20
DOCUMENTO C:	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	Pág. 21
DOCUMENTO D:	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	Pág. 22
DOCUMENTO E:	PLANOS	Pág. 23
ANEXOS	I EXPDTE. DE DESAFECTACIÓN II EXPDTE. CONVENIO ALOJAMIENTOS LUZARO	

DOCUMENTO A: MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba resuelve las necesidades de equipamiento escolar del municipio por medio del Sistema General 5 “Centro Escolar”, que, señala, se halla *“constituido de manera discontinua por la Enseñanza infantil y primaria junto a la iglesia de Santa María la Real y las Enseñanzas Medias en torno a las Escuelas Ostolaza. Junto al polideportivo (S.G.6) forman un conjunto comunitario”*.

La superficie del ámbito suma un total de 28.564 m², constituida por dos subzonas: la escolar infantil, con una superficie de 717m² (dato erróneo en el vigente documento de Normas Subsidiarias; en realidad, la superficie de esta subzona es de 1.357 m²) y la escolar Ostolaza, de 27.205 m² de superficie (dato también erróneo; su superficie es de 27.207 m²). Esta superficie se halla complementada por los 3.090 m² del S.G.6 “Polideportivo”, diseñado para cubrir conjuntamente tanto las necesidades generales de la población de Deba como las específicas del colindante S.G.5 “Centro Escolar”.

Los criterios y objetivos de la ordenación para este ámbito son los siguientes:

“Una vez adquirido el verdadero sentido del Sistema General (escolar y deportivo al aire libre), el desarrollo y culminación del mismo vendrá dado por la reserva de suelo necesaria para cubrir las necesidades escolares. Ese mismo suelo para ampliación debe albergar las posibilidades de usos compatibles con el centro escolar y polideportivo.

Incluso debe asumir las posibilidades de edificación de aparcamientos subterráneos y/o sobre rasante públicos.”

En desarrollo de las previsiones del citado documento, por parte del Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco se procedió a acometer la edificación de un nuevo centro escolar dentro de dicho ámbito, a cuya finalización quedó sin uso el centro de enseñanza primaria Luzaro.

Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento de Deba, en acuerdo plenario de 30 de julio de 2009, adoptó el acuerdo de solicitar al Departamento de Educación, Universidades e Investigación la desafectación del *“viejo colegio de enseñanza primaria Luzaro”*.

Tramitado el oportuno expediente, con fecha de 1 de diciembre de 2009 la Consejera de Educación, Universidades e Investigación firmó la correspondiente Orden autorizando al Ayuntamiento de Deba para *“destinar el edificio público escolar Luzaro I, sito en la calle Itxiarko nº 18 de Deba (Gipuzkoa), y que ocupaba el CEP Luzaro LHI, a otros servicios”*.

La documentación de dicho expediente se incorpora al presente documento como Anexo I.

En paralelo, se ha venido trabajando conjuntamente con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco con objeto de posibilitar la implantación en el término municipal de Deba de una oferta de alojamientos dotacionales dirigida especialmente a la población más joven que aspira a independizarse del núcleo familiar y acceder a su primera vivienda.

Si bien inicialmente se valoró la posibilidad de ubicación de dicha oferta en el ámbito AU 12 “Osio”, la sentencia nº 746/2009 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 20 de noviembre de 2009 que resuelve el Recurso Contencioso-Administrativo nº 230/08 ha obligado a Ayuntamiento y Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco a valorar la idoneidad de otras ubicaciones posibles dentro de la trama urbana del municipio de Deba, llegándose a la conclusión de que tan sólo reúne los requisitos exigidos la actualmente ocupada por el edificio, ahora sin uso, del viejo colegio de enseñanza primaria Luzaro, por lo demás actualmente desafectado por el Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco por Orden de la Consejera de 1 de diciembre de 2009.

Como conclusión de dicho proceso, con Registro de Entrada del Ayuntamiento de Deba de fecha 11 de mayo del presente año 2010, se ha remitido desde el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes una propuesta de Convenio de Colaboración, cuyo texto se incorpora al presente documento como Anexo II, para la materialización de dicha intervención en el ámbito objeto de la presente Modificación.

Esta propuesta de Convenio fue ratificada por la Corporación de Deba en sesión plenaria de fecha 27 de mayo de 2.010, acuerdo que se incorpora al presente documento como Anexo III.

2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DEBA

El objeto del presente documento es la modificación de la calificación de una parte del Sistema General 5 “Centro Escolar”, en concreto la parcela ocupada por “*el edificio público escolar Luzaro I, sito en la calle Itxiarko nº 18 de Deba (Gipuzkoa), y que ocupaba el CEP Luzaro LHI*”, de una superficie aproximada de 1.100m² según la documentación administrativa existente, 1.240m² en medición sobre plano, para generar un nuevo Sistema General, al que se asigna el nº 30, creando al efecto una nueva categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario, la destinada a alojamiento dotacional, no existente en el vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba, a la que se asigna la citada parcela recientemente desafectada por el Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.

Además de generar una nueva categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario, calificada como G.9 “Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional “ este documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en cumplimiento del artículo 61-a) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito en la que se diferencian dos categorías de calificación pormenorizada, una correspondiente a la denominada F.1.4 “zonas verdes comunes”, rodeando la parcela central de la Modificación, y ésta, con la nueva categoría G.9 “zona de equipamiento de alojamiento dotacional”.

Finalmente, se aprovecha este expediente para corregir un error detectado en la ficha urbanística del vigente documento de Normas Subsidiarias de Deba, que asigna la superficie de 717 m² a la subzona “Escolar infantil” cuando la superficie real de la misma alcanza la cifra de 1.357 m² , así como 27.205m² a la subzona “Escolar Ostolaza” cuando su superficie real alcanza los 27.207m². La cifra global del S.G.5 recogida en las vigentes Normas, 28.564m², sin embargo, sí es correcta.

3. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE DEBA

La presente Modificación Puntual se adecúa a las previsiones que para este tipo de expedientes se establecen en el artículo 004 *“Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias”* del vigente documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha de 16 de octubre de 2007 y que establecen, en su apartado 1:

“En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.”

Como ya se ha señalado, esta Modificación pretende generar una nueva categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario, destinada a la implantación de alojamientos dotacionales, dirigida especialmente a dar respuesta a la población más joven que aspira a independizarse del núcleo familiar y acceder a su primera vivienda, objetivo de evidente interés público recogido como tal en la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y que no había sido prevista en las vigentes Normas Subsidiarias dadas las fechas de su redacción y tramitación. Por otro lado, ha de señalarse que el municipio de Deba, por su dimensión poblacional, no se encuentra dentro de los municipios obligados a prever este tipo de dotaciones.

La propuesta recogida en este documento responde, no ya a obligaciones legales que como se señala no existen para el municipio de Deba, sino a la reflexión municipal sobre las necesidades específicas de su población, reflexión que ha sido compartida por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, con quien se ha venido trabajando para valorar la idoneidad, tanto de las características de las ubicaciones posibles como del programa de contenidos de la nueva parcela de equipamiento comunitario que surge como consecuencia de este expediente de Modificación de Normas Subsidiarias y que se ubica por transformación en la calificación de parte del Sistema General 5 “Centro Escolar”, en concreto la parcela ocupada por *“el edificio público escolar Luzaro I, sito en la calle Itxiarko nº 18 de Deba (Gipuzkoa), y que ocupaba el CEP Luzaro LHI, de una superficie aproximada de 1.100 m² según la documentación administrativa existente, 1.240m² en medición sobre plano, recientemente desafectada por el Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco una vez finalizada, sobre otra de las parcelas del SG5, el nuevo centro escolar que sustituye al anterior.*

Como consecuencia de ello, no se produce alteración alguna de las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias en sus aspectos sustanciales, manteniéndose las superficies destinadas a Equipamiento Comunitario, con la salvedad de dicho cambio tipológico y las consecuencias para las necesidades infraestructurales de las redes de abastecimiento y saneamiento que el nuevo uso puede generar, en todo caso de orden menor.

4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La presente Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba afecta a dos ámbitos urbanísticos del documento vigente, en concreto el Sistema General 5 “Centro Escolar” y el A.U. 11 “Agirretxe-Astillero”.

Por una parte, a la parcela de aproximadamente 1.100 m², según la documentación administrativa existente, que ocupaba el CEP Luzaro LHI en el edificio público escolar Luzaro I hasta su sustitución por un nuevo edificio ubicado en otra parcela del Sistema General 5 “Centro Escolar” y que ha sido desafectado por Orden de la Consejera de Educación, Universidades e Investigación con fecha 1 de diciembre de 2009. La medición final de la superficie real de dicha parcela, llevada al límite de encuentro con el S.G. 6, nos da una superficie del ámbito que conforma el nuevo S.G.30 “Alojamientos dotacionales de Luzaro” de 1.240 m².

A esta parcela hay que sumar la superficie destinada a espacios libres con la categoría F.1.4 “Zonas Verdes Comunes” ubicada entre la edificación escolar y la calle Mogel, perteneciente al Area 11 “Agirretxe-Astillero” desde donde se pretende incorporar un acceso peatonal y otro rodado a la parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie de 480 m².

El ámbito objeto de la presente Modificación, pues, linda por el norte con la Calle Mogel, por el este con el Camino de Santiago que discurre entre la parcela de referencia y el Polideportivo Municipal, por el oeste con las antepuertas del edificio residencial sito en C/Mogel, nº 16 y por el sur con el Sistema General 5 “Centro Escolar”, del que se desgaja.

El total del ámbito alcanza una superficie de 1.720m².

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba presenta los siguientes criterios y objetivos:

- Completar el Modelo de Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario con una nueva categoría, surgida de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la destinada a alojamiento dotacional, con la categorización “G.9 Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional”.

- Modificar el uso actual de equipamiento escolar de la parcela de unos 1100m² que según la documentación administrativa existente ocupaba el CEP Luzaro LHI en el edificio público escolar Luzaro I, innecesario tras la construcción, en el ámbito denominado “subzona Escolar Ostolaza”, del nuevo edificio que le sustituye en su uso anterior, por el de alojamientos dotacionales, manteniendo la calificación de parcela de equipamiento comunitario, si bien con la categoría de alojamiento dotacional, generando un nuevo Sistema General, S.G. 30 “Alojamientos dotacionales de Luzaro”.

- Posibilitar la materialización de un nuevo edificio destinado al uso de alojamiento dotacional además de los aparcamientos a su servicio que se incorporan dentro del mismo edificio a construir por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente documento modifica la delimitación del antiguo Sistema General 5 “Centro Escolar”, desgajando una parcela de 1.240m² con objeto de generar una nueva categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario, “G.9 Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional”, destinada a alojamiento dotacional, con la denominación S.G. 30 “Alojamientos dotacionales de Luzaro”.

Dentro de este nuevo ámbito de 1.240m² se prevé la construcción de un edificio destinado a alojamientos dotacionales, con una envolvente máxima de 1.020m² y un perfil máximo de planta baja más cinco plantas altas, con un programa de usos concretado en alojamientos dotacionales de diversas superficies más aparcamientos vinculados a los mismos, a los que se accede directamente desde la calle Mogel, con un espacio intermedio entre la citada calle y la nueva edificación destinado a zona verde y que forma parte del AU 11 “Agirretxe-Astillero”, que se ve afectado por los accesos diseñados en la presente Modificación.

El resto del ámbito no ocupado por la nueva edificación se califica como Sistema Local de Espacios Libres, de manera que se compensan las superficies destinadas a accesos de la edificación dotacional desde la calle Mogel, peatonal una y rodada la otra, mediante la recalificación de una parte del ámbito del antiguo S.G. 5 como Sistema Local de Espacios Libres, con la categoría “F.1.4 Zonas Verdes Comunes” de tal manera que no se produce ninguna reducción de las superficies destinadas a dicha categoría, antes bien, se produce un ligero incremento de las mismas.

La nueva edificación propuesta dispone de un techo máximo aproximado de 5.400 metros cuadrados, estableciéndose un edificio ligeramente escalonado y con una estructura conformada por un cuerpo macizo en las tres primeras plantas que se abre en torno a un gran patio central que le otorga una configuración en forma de “C” en las tres últimas plantas, previendo una edificación con una altura máxima hasta cornisa de 19,00 metros.

7. ALTERACIONES DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE NNSS DE DEBA COMO CONSECUENCIA DE ESTE DOCUMENTO

En cumplimiento de las determinaciones del vigente documento de Normas Subsidiarias, en concreto el artículo 4, aptdo. 3, de sus Normas Urbanísticas, procede incorporar dentro de este expediente la refundición de las partes afectadas por esta Modificación.

En lo referente al Documento nº 1 Memoria, se producen las siguientes modificaciones:

· Apartado 2.3. “Estructura general del desarrollo urbanístico. Calificación General”, Sub apartado 2.3.1. “Sistematización de la Calificación General”:

- Se incorpora dentro de la categoría de Sistema General de Equipamiento Comunitario la de Equipamiento de Alojamiento Dotacional.

· Apartado 2.3. “Estructura general del desarrollo urbanístico. Calificación General”, Sub apartado 2.3.3. “Los sistemas Generales”, Apartado 2.3.3.3 “El Sistema General de Equipamiento Comunitario”, sección c “Necesidades Futuras”:

- Se incorpora la del Equipamiento de Alojamiento Dotacional

En cuanto al Documento nº2 Normas Urbanísticas, se producen las modificaciones siguientes:

· Título Primero “Régimen Urbanístico General”, Capítulo 1.1 “Calificación del Suelo”, en sus artículos:

- 009 “Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos”, apartado 7 “Usos de Equipamiento Comunitario”, incorporando el Uso de Equipamiento de Alojamiento Dotacional, junto con la siguiente definición:

“El Uso de Equipamiento de Alojamiento Dotacional comprende alojamientos de titularidad pública destinados tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos

especialmente necesitados, en los términos del artículo 17 y la Disposición Adicional Novena de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.”

- 010 “Sistematización de la Calificación Global”, incorporando al apartado G “Zonas de Equipamiento Comunitario” una nueva categoría G.9 Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional.

- 011 “Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global”, incorporando al apartado G “ Zonas de Equipamiento Comunitario” la nueva categoría G.9 Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional con sus correspondientes determinaciones en materia de edificación y uso:

“1. Régimen General de Edificación.
Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico.

2. Régimen General de Uso.

· *Uso característico:*

Alojamiento en régimen de rotación.

· *Usos autorizados:*

Garaje en P.B., sótano y semisótano

Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles

· *Usos prohibidos:*

Todos los no autorizados de forma expresa.”

- 012 “Calificación Pormenorizada”, incorporando al apartado 3. “Sistematización de la calificación Pormenorizada” la nueva categoría G.9 Parcelas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional.

· Título Tercero “Ordenanzas Generales del Uso del Suelo y Edificación”, Capítulo 3.7 “Suelo No Urbanizable, Régimen de Uso del Suelo y Edificación”, Sección 3.7.4. “Regulación Específica de los usos y de la Edificación en las Categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable”, Sección VIII. “Zona de Sistemas Generales”, en su artículo:

- 202 “Delimitación y Superficie”, incorporando el nuevo S.G.30 “Alojamientos dotacionales de Luzaro”. (*)¹

¹ A pesar de que se ubica en un apartado dedicado al Suelo No Urbanizable, aparece listada la totalidad de Sistemas Generales del municipio, tanto las ubicadas en suelo no urbanizable como en suelo urbano, clarificando estas últimas con un asterisco que dirige a una nota explicativa de su ubicación sobre suelo urbano.

Por su parte, la Ficha Urbanística del Sistema General 5 “Centro Escolar” se ve modificada en los siguientes apartados:

Apartado 1 “Información Urbanística”, apartado 1.3 “Superficie del ámbito”: la superficie se reduce de 28.564 m² a 27.324 m².

Apartado 2 “Régimen urbanístico”, subapartado 2.3 “Delimitación de áreas”: la redacción quedaría así:

“A los efectos de estas NN.SS., este Área de Intervención Urbanística se configura como una única Área Urbana, con dos sub-zonas:

Escolar infantil: 1.357 m²

Escolar Ostolaza: 25.967 m².

Finalmente, en el Documento nº 3 Planos, se producen alteraciones en los planos n^{os}

4.10.1, 4.12, 4.13 y 4.14.1

FICHA URBANÍSTICA: S.G.5. CENTRO ESCOLAR MODIFICADA

AREA DEBA

1. Información Urbanística. Antecedentes.

Este Ámbito de Intervención Urbanística, está constituido de manera discontinua por la Enseñanza infantil y primaria junto a la Iglesia de Santa María la Real y las Enseñanzas Medias en torno a las Escuelas Ostolaza. Junto al polideportivo (S.G.6) forman un conjunto comunitario.

1.1. Planeamiento de desarrollo.

El ámbito del S.G.5. no ha redactado ni aprobado ninguna figura de planeamiento.

Solamente, a través de sendos proyectos de ejecución, recientemente, se han ampliado las dotaciones existentes tanto en enseñanza infantil como en Ostolaza.

1.2. Estructura urbana.

Dado el estado de consolidación del conjunto escolar, con sus respectivas pistas deportivas, la ampliación del Sistema General y su ubicación en la estructura general del área urbana, presentan unas dimensiones y características suficientes para el uso escolar y el de ocio y esparcimiento en horas no lectivas.

Dicha ampliación también se pretende para necesidades deportivas municipales.

1.3. Superficie del ámbito: 27.324 m².

2. Régimen urbanístico.

2.1. Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

2.2. Clasificación global: Zona de Equipamiento Comunitario Docente (artículo 11: G2).

2.3. Delimitación de áreas: A los efectos de estas NN.SS., esté Área de Intervención Urbanística se configura como un único Área Urbana, con dos sub-zonas.

Escolar infantil: 1.357 m².

Escolar Ostolaza: 25.967 m².

3. Criterios y objetivos de la ordenación propuesta.

Una vez adquirido el verdadero sentido del Sistema General (escolar y deportivo al aire libre, el desarrollo y culminación del mismo, vendrá dado por la reserva de suelo necesaria para cubrir las necesidades escolares. Ese mismo suelo para ampliación debe albergar las posibilidades de usos compatibles con el centro escolar y polideportivo.

Incluso debe asumir las posibilidades de edificación de aparcamientos subterráneos y/o sobre rasante públicos.

3.1. Clasificación pormenorizada. Sistema General de Equipamiento Escolar.

4. Ordenanzas pormenorizadas.

4.1. Condiciones de aprovechamiento, edificación, dominio y uso.

Aprovechamiento: Se autoriza la implantación edificatoria necesaria, para el desarrollo de la actividad dotacional que en su momento se pretenda desarrollar.

Edificación: Las características de la ampliación, serán fijadas en el correspondiente proyecto básico y de ejecución.

Uso: Régimen general según artículo 12.

Precisiones:

- Usos autorizados:
 - Equipamiento docente.
 - Equipamiento deportivo.
 - Parque deportivo.
 - Aparcamientos subterráneo y/o sobre rasante públicos.

Espacios Libres: Áreas de juego de niños, jardines.

- Usos prohibidos:
 - Vivienda.
 - Industrial.

4.2. Dominio.

Dominio Público (resto).

La reserva de suelo para la ampliación deberá pasar al dominio público.

4.3. Condiciones de equipamiento y urbanización.

Serán fijadas en los consiguientes Proyectos de Obras.

4.4. Condiciones de planeamiento y gestión.

Estudio de Detalle.
Proyecto de Urbanización.
Proyecto de Edificación.

4.5. Sistema de actuación.

Expropiación.

FICHA URBANÍSTICA: S.G.30. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE LUZARO

AREA DEBA

1. Información Urbanística. Antecedentes.

Este Ámbito de Intervención Urbanística surge de la segregación de la parcela ocupada por el CEP Luzaro LHI en el edificio público escolar Luzaro I, innecesario tras la construcción, en el ámbito denominado "subzona Escolar Ostolaza", del nuevo edificio que le sustituye en su uso anterior.

1.1. Información de Planeamiento.

En cumplimiento del artículo 61-a) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, este documento establece la ordenación pormenorizada del Ámbito.

1.2. Estructura urbana:

El equipamiento que se propone sustituye la edificación preexistente destinada a uso escolar y se inserta dentro de la estructura general del área urbana, con unas dimensiones y características suficientes para las necesidades que se pretenden cubrir.

1.3. Superficie del ámbito: 1.240 m²

2. Régimen urbanístico.

2.1. Clasificación del suelo:

Suelo Urbano.

2.2. Clasificación global:

Zona de Alojamiento Dotacional (artículo 11: G9).

2.3. Delimitación del área:

El ámbito se extiende entre la Calle Mogel, al norte; el tramo del Camino de Santiago que discurre entre este S.G. 30 y el Polideportivo Municipal, al este; las antepuertas del edificio residencial sito en C/Mogel, nº 16, al oeste; el S.G. 5 "Centro Escolar", del que se desgaja, al sur.

3. Criterios y objetivos de la ordenación propuesta.

Completar el Modelo de Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario con una nueva categoría, "G.9 Zonas de Equipamiento de Alojamiento Dotacional".

Modificar el uso actual de equipamiento escolar de la parcela que ocupaba el CEP Luzaro LHI en el edificio público escolar Luzaro I manteniendo la calificación de parcela de equipamiento comunitario, si bien con la categoría

de alojamiento dotacional, generando un nuevo Sistema General, S.G. 30 "Alojamientos dotacionales de Luzaro".

Posibilitar la materialización de un nuevo edificio destinado al uso de alojamiento dotacional además de los aparcamientos a su servicio que se incorporan dentro del mismo.

3.1. Calificación Pormenorizada.

Sistema General de Equipamiento: Alojamientos Dotacionales.

4. Ordenanzas pormenorizadas.

4.1. Condiciones de aprovechamiento, edificación, dominio y uso.

Aprovechamiento: Se prevé un aprovechamiento máximo de 5.400 m². No obstante, previa justificación de su necesidad por parte del proyecto arquitectónico en función del cumplimiento del programa convenido con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, se permitirá un mayor techo edificatorio.

Edificación: Se permite una envolvente máxima de 1.020m² y un perfil máximo de planta baja más cinco plantas altas, con una altura máxima hasta cornisa de 19,00 metros.

Uso: Régimen general según artículo 11

Precisiones:

- Usos autorizados:

Equipamiento de alojamientos dotacionales.

Aparcamientos vinculados a los alojamientos.

Espacios libres: Zonas verdes comunes.

- Usos prohibidos:

Vivienda.

Industrial.

4.2. Dominio.

Dominio Público.

4.3. Condiciones de equipamiento y urbanización.

Serán fijadas en los consiguientes Proyectos de Obras.

4.4. Condiciones de planeamiento y gestión.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Edificación.

4.5. Sistema de actuación.

Expropiación.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

Las intervenciones edificatorias y de urbanización previstas en este documento deberán ajustarse a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba contenido en los siguientes apartados de su documento nº 2. Normas Urbanísticas”:

TITULO TERCERO

ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

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

CAPÍTULO 3.5 - ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- Especificaciones particulares contenidas en la ficha urbanística del S.G. 30 “Alojamientos dotacionales de Luzaro” incorporada al presente documento.

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de la edificación prevista en la parcela G9 deberá realizarse en el plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva de la presente Modificación, previa presentación del oportuno Proyecto.

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La garantía de la viabilidad económica de la operación definida en el presente documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Deba viene establecida en el Convenio Interinstitucional presentado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco con Registro de Entrada del Ayuntamiento de Deba de fecha 11 de mayo del presente año 2.010 y ratificado por la Corporación de Deba en sesión plenaria de fecha 27 de mayo de 2.010.

En dicho Convenio, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a la contratación y ejecución total a su costa de las obras de urbanización complementaria y de promoción de los alojamientos dotacionales, incluyendo la redacción a su cargo de los correspondientes proyectos técnicos.

La propuesta de Convenio registrada el 11 de mayo del presente año 2.010 se incorpora a este documento como Anexo II.

El Acuerdo Plenario de la Corporación de Deba se incorpora al presente documento como parte del Anexo II.

En Deba, a 19 de julio de 2010.

J. Egaña

Arquitecto

L.M. Oyarbide

Abogado

DOCUMENTO E: PLANOS

1.1 INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL

1.2 INFORMACIÓN. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

2.1 ORDENACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.2 ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN

2.3 ORDENACIÓN. SECCIONES

ANEXO I EXPEDIENTE DESAFECTACIÓN

ANEXO II EXPEDIENTE CONVENIO ALOJAMIENTOS LUZARO