

## A. MEMORIA

---

### 0.- INTRODUCCION. ANTECEDENTES

---

El presente documento, Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba, se redacta, tras la aprobación inicial (27-11-03 - BOG 10/12/2003) y posterior propuesta de aprobación provisional por parte de la Comisión de Urbanismo y Vivienda de fecha 13-7-04, acta que se incluye como Anexo V al presente documento.

Posteriormente, con fecha 13/10/05, a petición de la Junta de Gobierno Local, acuerdo que se incluye como Anexo VI de la presente memoria, se redacta un Anejo (marzo de 2006). Tras su exposición al público se presentan siete alegaciones, en relación a las cuales se ha redactado el informe técnico pertinente (septiembre 2006).

La Comisión de Urbanismo y Vivienda, en fechas 11-11-2008 y posteriores, dictaminan al respecto de todo ello.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Deba en sesión ordinaria de fecha 29/04/2010 adopta el acuerdo de consolidar en su estado actual las plantas bajas adosadas a los edificio nº22 de Lersundi y nº7 de San Roke kalea, acuerdo plenario del que se adjunta certificado en el Anexo VII de la presente memoria.

Con fecha 24/06/2010, el pleno aprueba por unanimidad lo planteado con anterioridad por la Comisión de Urbanismo y Vivienda del 11-11-2008, así como se ratifica en lo planteado en el Pleno de fecha 29/04/2010, acuerdo plenario del que se adjunta certificado en el Anexo VIII de la presente memoria.

El presente documento, Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba, se redacta sometiéndose a lo dispuesto en relación a todo ello, en cumplimiento de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

#### 0.1.- EQUIPO REDACTOR

El presente Documento ha sido elaborado por:

**DEBEGESA**, Sociedad Urbanística de Rehabilitación del Bajo Deba

Esther Zarrabeitia Peñalba, Arquitecta.

Cristina Bollar Arescurrinaga, Arquitecta técnica.

## II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

---

### II.1.- INTRODUCCION

La filosofía que inspira el presente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba es la de recualificación, protegiendo y potenciando todas sus preexistencias: edificación, actividades tradicionales y población residente.

Para conseguir estos objetivos, es necesaria la actuación paralela y coordinada de la política urbanística y la de vivienda. No habrá recualificación urbanística sin recualificación de vivienda y viceversa. En efecto, cualquier actuación urbanística, se verá potenciada por una política de vivienda complementaria.

Siempre habrá que tener en cuenta que el P.E.R. se extiende y profundiza en relación a lo que es habitual en los trabajos de urbanismo. Debe ser por tanto el paso previo y último que marque las directrices de la actuación rehabilitadora en él inspirada.

### II.2.- OBJETIVOS

Los objetivos básicos que se plantean desde este documento son los siguientes:

- Mejora de la vivienda, de su estado y de sus condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación de estancias interiores, así como de sus condiciones de accesibilidad, con el objetivo de elevar la calidad de vida de sus habitantes.
- Protección de la morfología de casco histórico como principal referencia histórica de valor cultural permanente. Manteniendo la estructura urbana existente mediante la conservación de la parcelación tradicional y las alineaciones, al menos como criterio general, previendo medidas específicas de agregación parcelaria que continúen la transformación que en algunos casos hoy existe. Mejora de los accesos principales al casco, en su límite con Hondartza kalea, mejorando su imagen y facilitando la lectura de la trama urbana.
- Recuperación y protección de edificios singulares de gran interés cultural, histórico y arquitectónico, como fórmula para la puesta en valor de la propia edificación, así como de los recorridos peatonales por el interior de la trama urbana, haciendo hincapié en el entorno del Claustro y de la Iglesia de Santa María La Real.

- Reutilización de las edificaciones existentes, potenciando usos alternativos y evitando sustituciones inútiles y “gratuitas”. Recuperación de las viviendas vacías, frenando el progresivo deterioro de las viviendas abandonadas.
- Regulación de las nuevas edificaciones de manera que respondan al carácter de su ubicación. Regulación de los perfiles edificatorios.
- Eliminación de los añadidos edificatorios degradantes.
- Conservación del equilibrio de actividades, manteniendo y potenciando todas aquellas que no plantean problemas de nocividad e insalubridad, además de mantener la población residente actualmente, íntimamente ligada a dichas actividades.
- Acondicionamiento y mejora de las cárcavas y patios interiores, así como la eliminación de los añadidos degradantes a las mismas, con el fin de garantizar las condiciones higiénico-sanitarias.
- Mejora de los servicios e infraestructuras, renovando las redes de infraestructura deficientes.
- Mejora de los espacios urbanos, potenciando las actuaciones urbanizadoras paralelamente a las edificatorias y en consonancia con ellos tanto en edificios de viviendas, como públicos y singulares. Puesta en valor de los recorridos peatonales por el interior de la trama urbana garantizando la accesibilidad de todos.

### **II.3.- CRITERIOS**

Los objetivos ya citados quedan justificados desde criterios socioeconómicos y urbanístico-arquitectónicos.

#### **II.3.1.- CRITERIO SOCIOECONOMICO**

El Estudio Socioeconómico realizado sobre la población del área recogido en el Estudio Sociourbanístico, plantea los siguientes datos:

- El 94,5% de las familias están satisfechas con la vivienda en la que residen. Todas las familias encuestadas excepto 3, están satisfechas con la ubicación de su vivienda y la consideran céntrica.

- Un 79,4% de las familias participarían en futuras reformas generales de los edificios, habiendo realizado un 52,5% de las mismas alguna reforma en el interior de su vivienda.
- Dos terceras partes de los comerciantes participarían en obras de rehabilitación general de los edificios.

Todos estos datos, recogidos a finales de 1997, justifican los objetivos citados desde el punto de vista socio-económico.

### **II.3.2.- CRITERIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO**

Se considera suficientemente valorada en la documentación informativa, la calidad contrastada de los espacios públicos representativos y arquitectónicos con una relación de edificios de interés catalogados los menos y con posibilidades de recuperación los más, con el fin de garantizar la supervivencia de los valores culturales que han llegado a nuestros días, reflejo de la identidad histórica del lugar.

Dichos edificios son aquellos que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, configurando la tipología arquitectónica constructiva y ambiental del casco, siendo representativos del momento histórico en que fueron construidos, y en su conjunto constituyen la imagen urbana del casco.

### III.- OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION Y ADECUACION DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR \_\_\_\_\_

#### III.1.- OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION

El presente Plan Especial de Rehabilitación, surge al amparo del Decreto 214/1996, de 30 de julio sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, hoy en día sustituido por el Decreto 317/2002, del mismo nombre, que continua con los criterios y objetivos del mismo.

En 1997, el Ayuntamiento de Deba promueve la redacción del Estudio Sociourbanístico del Casco Histórico, con la intención de iniciar el proceso de rehabilitación y establecer el ámbito de intervención del expediente de declaración del Área de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico del Municipio.

En julio de 1998, **Debegesa**, Sociedad Urbanística de Rehabilitación del Bajo Deba, solicita la incoación del expediente de declaración del Área de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Deba, con la autorización del Ayuntamiento. Incoación que se realiza por Orden de 2 de noviembre de 1999, cuyo texto integro se adjunta como Anexo I a la presente memoria.

Conviene señalar la creación de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación del Bajo Deba en mayo de 1998 que, al amparo de **Debegesa**, Sociedad para el Desarrollo Económico del Bajo Deba, constituye el instrumento de gestión eficaz para acometer los trabajos de rehabilitación que aquí se prevén.

Además, se señala que el departamento de Cultura de Gobierno Vasco, por Orden de 4 de Febrero de 1998, inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Deba, como bien cultural, con la categoría de Conjunto Monumental en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, adjuntándose el texto integro de dicha orden como Anexo IV a la presente memoria.

En septiembre de 1999 finaliza la elaboración del documento de Avance del P.E.R. El 22 de mayo de 2003, en sesión plenaria, se aprueban los Criterios, Objetivos y Soluciones generales del planeamiento relativo al presente Plan.

El 27 de noviembre de 2003 el ayuntamiento de Deba en sesión plenaria acuerda aprobar inicialmente el presente plan (BOG 10/12/2003). Posteriormente el 13 de julio de 2004, la Comisión de Urbanismo y Vivienda, acuerda proponer la aprobación provisional del documento

tras las modificaciones en base a las alegaciones estimadas, acta que se incluye como Anexo V al presente documento.

Posteriormente, a petición de la Junta de Gobierno Local (13/10/05), acuerdo que se incluye como Anexo VI de la presente memoria, se redacta un Anejo (marzo de 2006). Tras su exposición al público se presentan siete alegaciones, en relación a las cuales se ha sometido el informe pertinente (septiembre 2006).

La Comisión de Urbanismo y Vivienda, en fechas 11-11-2008 y posteriores, dictaminan al respecto de todo ello.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Deba en sesión ordinaria de fecha 29/04/2010 adopta el acuerdo de consolidar en su estado actual las plantas bajas adosadas a los edificio nº22 de Lersundi y nº7 de San Roke kalea, acuerdo plenario del que se adjunta certificado en el Anexo V de la presente memoria.

Con fecha 24/06/2010, el pleno aprueba por unanimidad lo planteado con anterioridad por la Comisión de Urbanismo y Vivienda del 11-11-2008, así como se ratifica en lo planteado en el Pleno de fecha 29/04/2010, acuerdo plenario del que se adjunta certificado en el Anexo VI de la presente memoria.

El presente documento, Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba, se redacta sometién dose a lo dispuesto en relación a todo ello, en cumplimiento de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

### **III.2.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

El presente Texto Refundido del presente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba se redacta según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba, aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2007 (BOG 27/12/2007) como figura de planeamiento de rango superior.

Dicho Texto Refundido define el área A.U.08 Casco Histórico de Deba, cuya delimitación corresponde con la misma que el presente Plan Especial proponiendo, en su correspondiente ficha urbanística, que será el presente Plan quien establezca el Régimen de Calificación Pormenorizada.

Dicha Ficha considera todo el área como Área de presunción arqueológica y plantea que el Plan Especial deberá, entre otras, abordar las siguientes cuestiones:

- Rehabilitar el patrimonio edificado
- Recualificación de los espacios libres
- Regulación de tráfico, accesibilidad y peatonalización.
- Equipamientos necesarios

Así como establecer, entre otras, las condiciones de aprovechamiento y edificación del área, los regímenes de Uso y Dominio tanto de los espacios libres como de los edificados, las condiciones de accesibilidad, el modelo de gestión del proceso de rehabilitación y de actuación urbanística, las condiciones de sustitución y/o rehabilitación integral de la edificación, etc.

Como Anexo III de la presente memoria se incluye la Ficha Urbanística A.U.08 Casco Histórico, del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba, correspondiente al mismo.

#### **IV.- AMBITO DEL AREA. DELIMITACION**

---

El área propuesta, que coincide con la delimitada como A.U.8 Casco Histórico de Deba, en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba, tiene una superficie de 27.291 m<sup>2</sup>.

Dicha delimitación queda reflejada en los planos correspondientes, englobando el casco histórico propiamente dicho, así como los espacios urbanos de borde donde se sitúan la plaza de los Gudarís y la plaza Arakistain que se consideran forman parte del Casco Histórico.

El área delimitada no coincide con la inscrita como Zona Arqueológica del Casco Histórico de Deba, como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, englobándola en su totalidad a excepción de una pequeña área que forma parte del área de Lojendio.

El Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba, considera todo el área del Casco Histórico como Área de Presunción Arqueológica.

## V.- PROPUESTA GENERAL DE ORDENACION \_\_\_\_\_

### V.1.1.- DESCRIPCION

La voluntad urbanística propuesta en el presente documento es la conservación y recuperación del Casco Histórico, manteniendo su estructura urbana. Se tratará de cumplimentar la voluntad rehabilitadora mediante la actuación e intervención sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

Los objetivos que se persiguen responden a los siguientes criterios, contenidos todos ellos en el Decreto 317/2002, sobre Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado:

- Adecuación urbanística de las Unidades Edificatorias.
- Recualificación de los espacios libres.
- Adecuación estructural y constructiva de los edificios.
- Adecuación de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de las viviendas.
- Adecuación del acabado general de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

Las labores que se plantean son de reforma, consolidación y adecuación, tanto de las edificaciones como de los espacios públicos. No se plantean labores ni de esponjamiento ni de reordenación.

### V.1.2.- ZONIFICACION. CUANTIFICACION DE LA MISMA

La zonificación resultante no varía en exceso de la existente, al no plantearse labores de esponjamiento o reordenación, sino únicamente de reforma, consolidación y adecuación, tanto de las edificaciones como de los espacios públicos.

A continuación se citan las superficies resultantes de cada zona cuantificada:

- Superficie total del área \_\_\_\_\_ 27.291 m<sup>2</sup>
- **Espacios Libres: F.1. Espacios Libres Urbanos**
- Sistema local de espacios libres 2.433,50 m<sup>2</sup>
- **Redes viarias: E.1.**
- Sistema local de red viaria (rodada-peatonal) 6.362,05 m<sup>2</sup>



**- Parcela residencial: A.1.Parcela Asentamientos Residenciales Casco Histórico:14.921,25 m2**

- Edificable (plantas bajas y altas)	13.074,55 m <sup>2</sup>
- Edificable en planta baja	1.087,25 m <sup>2</sup>
- No edificable privado	366,90 m <sup>2</sup>
- Edificable bajo superficie	392.55 m <sup>2</sup>
- Servidumbre de uso publico en planta baja - Porche	424,30m2
- Servidumbre de uso público en superficie	439,65 m2
- Servidumbre de paso municipal	32,10m2

**- Parcela de Equipamiento comunitario G : 3.574,20m2**

-G.4. Parcela de equipamiento Administrativo e Institucional publico: 400.70m2	
- Edificable	381.40m <sup>2</sup>
- Edificable en planta baja	19.30m <sup>2</sup>
- Servidumbre de uso publico en planta baja - Porche	102.45m <sup>2</sup>
-	
- G.6. Parcela de equipamiento Socio Cultural y Recreativo: 536.60m2	
- Edificable	217.80m <sup>2</sup>
- Edificable bajo superficie	318.80m <sup>2</sup>
-	
- G.7. Parcela de equipamiento Religioso: 2.636.90m2	
- Edificable	2339.40m <sup>2</sup>
- No edificable	297.50m <sup>2</sup>

**V.2.- RED VIARIA**

El criterio que mantiene el Ayuntamiento desde hace varios años es de compatibilizar el tráfico peatonal y viario, este último limitándolo al uso específico de la población residente así como de servicio a las actividades en él situadas. De esta manera, el acceso rodado al casco queda limitado a un horario, quedando el resto del tiempo para uso exclusivamente peatonal a excepción del acceso de residentes, que en cualquier caso habrá de garantizar.

La red viaria del Casco Histórico queda afectada y condicionada por la enorme carencia de plazas de aparcamiento y la importante presión que ejercen los vehículos que acceden al mismo.

Según datos procedentes del Estudio Socio-urbanístico del área, el aspecto más importante a solucionar, en opinión de los residentes, en cuanto a infraestructuras del área es el aparcamiento.

La intervención queda centrada en potenciar, con criterios de tráfico restringido el uso compartido del vehículo y el peatón de la práctica totalidad de la red viaria. Criterio por el que opta el Ayuntamiento desde hace varios años.

La dificultad que supone la ampliación de la dotación de plazas de aparcamiento público y el convencimiento de que el tráfico rodado restringido apoya el criterio rehabilitador que se ha adoptado, exige resolver la demanda en la periferia del Área de Rehabilitación Integrada.

Con estas medidas se pretende crear una dotación suficiente que compense la dificultad de ejecutar sótanos de aparcamiento en la edificación del Casco Histórico y la prohibición por inadecuado del uso de garaje en las plantas bajas.

### **V.3.- ESPACIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. ZONAS VERDES**

#### **V.3.1.- GENERALIDADES**

Los espacios públicos y los equipamientos constituyen elementos fundamentales en la estructura urbana de toda área, al actuar como generadores de actividad, focos de atracción que inciden de manera directa en el funcionamiento de la misma, potenciando su entorno más inmediato.

Además, en este caso, al ser dichos espacios públicos y equipamientos de carácter general, inciden en el ámbito del municipio en su totalidad.

Tradicionalmente el casco desempeña el papel de centro de actividades del municipio. Por ello, no se pueden estudiar sus equipamientos de manera cuantificada en relación al ámbito de estudio, ya que cumpliría con creces los estándares mínimos exigidos.

#### **V.3.2.- ESPACIOS PUBLICOS, ITINERARIOS PEATONALES Y ESPACIOS VERDES**

Se incluyen en este apartado, tanto los espacios libres (plazas), zonas verdes (jardines), como los itinerarios peatonales donde se plantea la posibilidad de tráfico rodado con restricciones.

El criterio general que se plantea es potenciar y poner en valor el espacio público en el interior de la trama urbana, potenciando la restricción y disminución del acceso rodado en la misma.

Este espacio público queda configurado por los diferentes espacios urbanos situados en el interior de la trama, cuyo eje estructurante es la calle Lersundi que articula los espacios urbanos más significativos del interior de la trama urbana, Foruen Plaza y Plaza Zaharra, junto con la plaza de Ostolaza Kultur Elkartea y Zesterokua. Además queda configurado por los espacios de borde de dicha trama donde se sitúan Gudarien Plaza y Arakistain, como espacios más significativos.

Nos encontramos con una trama urbana a la cual accedemos principalmente desde la actual travesía urbana de la N-634, a través de tres puntos, dos de los cuales son Arakistain Plaza y Gudarien Plaza y a través de un cuarto desde el arrabal de Maxpe a través de la calle Lersundi.

Arakistain Plaza y Gudarien Plaza son los espacios de borde más significativos del área. En el primer trimestre de 2002 se llevó a cabo la reurbanización de Arakistain Plaza. Se acometió la peatonalización del espacio, mediante la repavimentación y la colocación de mobiliario urbano. Posteriormente, Gudarien Plaza también ha sido reurbanizada. En ella se plantea el área de acceso principal al casco desde la comarca, mediante su reacondicionamiento con carácter mixto, peatonal y de aparcamiento rotatorio alojando la parada de taxis. Ambas plaza quedan delimitadas por la travesía urbana de la N-634.

El espacio público del interior de la trama queda configurado por los recorridos a través de los siguientes espacios urbanos: Foruen Plaza, Plaza Zaharra, Ostolaza plaza y Zesterokoa Plaza.

Foruen Plaza ha sido reacondicionada con un criterio de continuidad similar al seguido a lo largo de estos últimos años en el resto del casco histórico. Por tanto, su estado es bueno, al igual que Plaza Zaharra que fue reacondicionada hace varios años. Ambos espacios son los de mayor singularidad histórica y urbana en el casco histórico de Deba.

En Ostolaza kalea se sitúa un espacio adyacente a Ostolaza Kultur Elkartea en una rasante superior a la de la calle. Se propone reacondicionar dicho espacio de manera ligada a la rehabilitación integral de Ostolaza Kultur Elkartea y deberá ser meticuloso con el tratamiento de la cárcava. Además, se plantea la rehabilitación integral de la edificación de Lersundi kalea cuyas fachadas posteriores limitan con él.

Otro objetivo es poner en valor todos los alrededores de la Iglesia y Claustro de Santa María La Real. De esta manera se plantea reacondicionar Zesterokoa Plaza mejorando sus accesos y proponiendo la renovación de la edificación.

Además, con el objetivo de potenciar los recorridos peatonales por el interior de la trama urbana, se propone la creación de nuevos itinerarios para unos hábitos peatonales inexistentes en la actualidad. Por ello, se propone la apertura de un nuevo vial entre Lersundi kalea y la prolongación de Itur kalea. Apertura que provocaría la mejora del acceso hacia la nueva ordenación planteada en el área Lojendio.

### V.3.3.- EQUIPAMIENTOS

Se incluyen en este apartado, los distintos equipamientos definidos en la zonificación. Al referirse a ellos, se entiende el edificio en sí mismo, y caso de contar con parcela propia, se incluye ésta.

Las actuaciones en los equipamientos comunitarios quedan enmarcadas en el mismo proceso rehabilitador que se propone para el resto del patrimonio edificado. El área cuenta con los siguientes equipamientos comunitarios públicos y privados:

- Iglesia Parroquial y claustro de Santa María La Real

Se propone la rehabilitación del claustro de Santa María La Real, actuación que, en la actualidad, esta en fase de trabajo, de cara a su definición y propuesta final.

- Ayuntamiento

Se propone la rehabilitación del edificio del ayuntamiento. Recientemente se ha reacondicionado parte de la planta baja como oficina de atención al ciudadano. Se considera fundamental la adaptación del edificio a los términos de la accesibilidad.

- Kultur Elkartea

Se propone la rehabilitación integral del edificio, impulsándolo como motor cultural del área. Se plantea la posibilidad de ampliación del edificio bajo la rasante actual de la plaza. Se considera fundamental la adaptación a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad por todos.

- Cine:

Se consolida el actual cine proponiéndose su revalorización como centro cultural y de ocio.

#### V.3.4.-URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

El tratamiento del espacio de dominio y uso público se realizará siguiendo los criterios de coexistencia de tráfico predefinidos y adoptará las soluciones tipo establecidas por las reformas ya realizadas u otras similares en cuanto a su calidad.

En particular, se propone la urbanización de las cárcavas con el objetivo de garantizar las condiciones higiénico-sanitarias y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las intervenciones propuestas harán hincapié en todo caso en dotar al área de un óptimo grado de calidad tanto en la urbanización y acondicionamiento, en cumplimiento de las condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano, como en la dotación de infraestructuras.

Se plantea incluir la ejecución de varios contenedores soterrados de basuras en puntos perimetrales al área garantizando el equilibrio entre la distancia de dichos contenedores a las viviendas y el acceso a los mismos de las unidades recolectoras.

Los elementos de urbanización que se relacionan a continuación, serán objeto de un tratamiento singularizado:

- Plaza Ostolaza.

Se propone su reacondicionamiento ligado a la rehabilitación integral del edificio Ostolaza tras el derribo del añadido existente. Se plantea en cualquier caso la mejora de la accesibilidad así como la mejora de la relación entre el espacio urbano y las fachadas posteriores de Lersundi a la plaza tras la cárcava

- Plaza Zesterokua.

Se propone la reurbanización del área y la mejora de la accesibilidad a la plaza. Dicho reacondicionamiento deberá poner en valor el claustro de Santa María La Real.

#### V.4.- UNIDADES MORFOLOGICAS

El Casco Histórico de Deba posee valores que el Plan Especial de Rehabilitación se ha esforzado en conservar. Así se reconoce aún hoy en día la parcelación original del casco, una parcelación que es capaz de soportar tipos edificatorios perfectamente validos y actuales.

La consolidación del patrimonio edificado ha sido un criterio que ha guiado permanentemente la ordenación que se propone, incidiendo en aquellos edificios que no poseyendo elementos

arquitectónicos de especial valor, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado y forman parte de agrupaciones o tramos de alineación que configuran la tipología arquitectónica constructiva y ambiental del casco, siendo representativos del momento histórico en que fueron construidos.

Se pretende, en lo posible, utilizar un criterio de equidad en los aprovechamientos resultantes de los edificios.

Se proponen demoliciones de partes de edificación en ocasiones, siempre en base a criterios higiénicos, de uso o de una inadecuación formal grave.

El área queda dividida en 10 Unidades Morfológicas que estructuran el conjunto del ámbito de rehabilitación en paquetes homogéneos en función de las características antes señaladas.

## VI.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION

### VI.1.- CONDICIONES DE GESTIÓN.

Se propone una actuación integrada A.I. “E-1”, que contiene una única Unidad de Ejecución U.E. “E-1”. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución U.E. “E-1”, serán considerados como suelo urbano no consolidado.

Por otro lado se delimitan cuatro actuaciones de dotaciones publicas denominadas respectivamente, “C-9”, “F-12.15”, “F-14” y “G-6.7”. Se establece el Sistema de Actuación de Expropiación para la obtención del suelo de dichas actuaciones que se formulará por iniciativa municipal siguiendo la tramitación del Sistema de Expropiación.

Con el fin de consolidar obtener paso publico perimetral a la iglesia y claustro se delimitan las siguientes actuaciones de dotaciones publicas denominadas respectivamente, “F-12.15” y “F-14”.

Con el fin de garantizar las condiciones higiénico-sanitarias en las cárcavas garantizando el paso a lo largo de las mismas, se proponen las actuaciones de ejecución de dotaciones publicas denominadas “C-9” y “G-6.7”.

Además, se delimitan dieciseis actuaciones aisladas, principalmente en las unidades morfologicas U.M. C, U.M. E y U.M. F, actuaciones edificatorias con el objetivo de ajustar alineaciones a los diferentes espacios públicos: cárcavas, plaza Zesterokua, así como en el nuevo vial propuesto entre Lersundi kale y el área de Lojendio.

También se definen varias actuaciones de dotación, unidades edificatorias donde se plantea incremento de la edificabilidad urbanística, con el objetivo de regularizar las alineaciones o los perfiles edificatorios.

Dichos ámbitos se delimitan en el plano 2.8. Condiciones de actuación urbanística.

Los siguientes cuadros resumen los ámbitos citados.

#### AMBITOS DE ACTUACION URBANISTICA:

ACTUACION INTEGRADA	SUPERFICIE M2	USO PREDOMINANTE	SISTEMA DE ACTUACION
E-1	573.80	Residencial	Concertacion

ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS	DE	SUPERFICIE M2	USO PREDOMINANTE	SISTEMA DE ACTUACION
C-9		5.70	Sistema local red viaria(rodada-peatonal)	Expropiación
F-12.15		190.60	Sistema local Espacios Libres	Expropiación
F-14		43.45	Sistema local Espacios Libres	Expropiación
G-6.7		5.25	Sistema local red viaria(rodada-peatonal)	Expropiación

Sin perjuicio de la consolidación íntegra de las edificaciones actuales o de que se propongan determinados reajustes en las mismas, la totalidad de los restantes terrenos afectados no se integran en ámbito de gestión alguno, y se sujetan por lo tanto al régimen de ejecución directa.

En todo caso, siempre que se considere necesario para la consecución de los objetivos propuestos, podrán delimitarse en el futuro y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, nuevas actuaciones integradas, o redelimitarse las anteriores, afectando incluso a los terrenos mencionados en el apartado anterior.

## VI.2.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La totalidad del ámbito afectado por este Plan Especial será objeto de varios proyectos de urbanización.

Complementariamente, las obras de urbanización específicas a realizar en cada una de las unidades de ejecución delimitadas será objeto de un proyecto de obras complementarias de urbanización.

Eso sí, las propuestas y el contenido de estos últimos proyectos deberán estar debida y claramente coordinados con los proyectos de urbanización antes mencionados.

## VI.3.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de los edificios proyectados en el ámbito se ajustará a las condiciones de carácter general establecidas en la legislación urbanística y en el planeamiento general vigentes.

Las construcciones previstas en la actuación integrada delimitada serán ejecutadas en los plazos establecidos en su correspondiente ficha urbanística.



Por su parte, la elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y la concesión de las consiguientes licencias municipales ha de ajustarse a los requisitos establecidos en el documento “B. Ordenanzas Reguladoras” de este Plan.

#### **VI.4.- EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se declara fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano 2.8. de este Plan.

Según el Art. 101 de la Ley 2/2006, el planeamiento urbanístico señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos a las siguientes categorías: Fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento urbanístico, dependiendo si se establece plazo para su desaparición o no.

Aquellas edificaciones incluidas en las actuaciones aisladas, integradas, así como en actuaciones de ejecución de dotaciones públicas delimitadas, fijándose un plazo para su desaparición, serán las clasificadas como fuera de ordenación.

Aquellas edificaciones que no están incluidas en ningún ámbito de gestión por lo que no se fija un plazo para su desaparición, por tanto se clasifican como disconformes con el planeamiento.

Serán totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

Asimismo, las Ordenanzas Generales y Particulares de las unidades edificatorias declaran fuera de ordenación los usos que, entre los existentes, se consideran incompatibles con el régimen de uso que ahora se define. En esos casos, siempre que la propia Ordenanza no se definan propuestas expresas a ese respecto, los usos afectados por dicha declaración deberán ser eliminados necesariamente con ocasión de la ejecución de obras de sustitución o reforma y rehabilitación integral de la edificación afectada. En todo caso, no se autorizará la ejecución, en los locales ocupados por los mismos, de obras que impliquen el mantenimiento, la consolidación y la revalorización de esos usos y actividades.

## VI.5.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. E-1

1.- Se establece una Actuación Integrada A.I. E-1 que contiene una única Unidad de Ejecución (U.E. E-1), con la siguiente edificabilidad:

- Superficie total: 775,50m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física previa existente: 881,06m<sup>2</sup>(t)
  - Vivienda: 684m<sup>2</sup>(t)
  - Anejos (trastero, garaje y terraza): 197.06m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad urbanística: 2.496,20 m<sup>2</sup>(t)
  - Sobre rasante: 1.783 m<sup>2</sup>
  - Bajo rasante: 713.20 m<sup>2</sup>Se considera bajo rasante las plantas sótano.

Edificabilidad máxima sobre rasante:  $2.3m^2 (t) \times 775,50 = 1.783,65m^2 > 1.783 m^2(t)$

- Edificabilidad destinada a vivienda: 1.426,40 m<sup>2</sup>(t)
  - De venta libre: 780,40 m<sup>2</sup> (t) como máximo.
  - Destinada a vivienda de protección oficial: 323 m<sup>2</sup> (t) como mínimo.
  - Destinada a vivienda tasada: 323 m<sup>2</sup> (t).
- Edificabilidad destinada a anejos(trasteros y/o garajes): 713.20 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad usos comerciales y terciarios: 356.60 m<sup>2</sup>(t)

La ordenación prevé viviendas de un tamaño medio de aproximadamente 70 m<sup>2</sup> construidos.

2.- Se establece el sistema de actuación de concertación para la U.E. E-1. La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio por parte de más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo.

Será preciso que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presenten en el ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del presente documento, la propuesta de convenio. El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador.

En caso de que no se formule y promueva programa de actuación urbanizadora en un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del presente documento, el ayuntamiento cambiara a un sistema de actuación en régimen de ejecución pública.

El proyecto de reparcelación afectara a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación.

3.- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

Debido a la imposibilidad física de la materialización del correspondiente suelo en un solar o parcela edificable de pleno dominio de la administración local, se plantea el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedara adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo.

4.- En cumplimiento del artículo 17 “Estándares de dotaciones locales. Suelo Urbano no Consolidado” del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo; se deberán establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas establecidas en el art. 79.2 de la citada ley 2/2006, de suelo y urbanismo. Es decir las reservas de terrenos siguientes:

a) Para dotaciones locales de la red de sistemas locales, 10m<sup>2</sup> de suelo por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones publicas, del incremento de la edificabilidad ponderada frente a la edificabilidad ponderada previamente materializada.

A efectos de homogenización se han establecido los coeficientes de ponderación, en proporción a los valores de venta estimados:

Vivienda libre	1
Vivienda tasada	0,78
Vivienda VPO	0,46

Anejo Libre	0,24
Anejo tasado	0,17
Anejo VPO	0,16
Comercial, Terciario	0,34

Edificabilidad previa ponderada sobre rasante: 755,03

Edificabilidad ponderada sobre rasante: 1.302,17

Incremento edificabilidad ponderada sobre rasante:  $1.302,17 - 755,03 \text{ m}^2 = 547,14$

$547,14 \text{ m}^2(t) / 25 \text{ m}^2(t) = 21,88 \times 10 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 218,80 \text{ m}^2 \text{ suelo sistema local} < 218,85 \text{ m}^2$  de sistema local red viaria-peatonal propuesto por la ordenación.

b) Para aparcamiento de vehículos:

- 0.35 plazas por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones publicas en parcelas de titularidad privada.

Incremento de la Edificabilidad urbanística ponderada sobre rasante: 547,14

$547,14 / 25 = 21,88 \times 0,35 = 7,65 < 8$  plazas de aparcamiento en parcelas de titularidad privada

Superficie reservada a tal fin bajo la rasante de la parcela de titularidad privada

- 0.15 plazas por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones publicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.

Incremento de la Edificabilidad urbanística ponderada sobre rasante: 547,14

$547,14 / 25 = 21,88 \times 0,15 = 3,28 < 4$  plazas de aparcamiento

Superficie reservada a tal fin bajo la rasante del suelo con destino a dotación pública

c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: 1 m<sup>2</sup> de superficie de techo por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones publicas, del incremento de edificabilidad ponderada respecto a la edificabilidad ponderada previamente materializada en el solar o parcela.

Incremento edificabilidad ponderada sobre rasante = 547,14

$547,14 / 25 \text{ m}^2(t) = 21,88 \times 1 \text{ m}^2 (t) = 21,88 \text{ m}^2 (t)$  para equipamiento privados de la red de sistema locales.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.

16 nuevas viviendas = 16 nuevos árboles

5.- En cumplimiento del artículo 80 “Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública”, la ordenación urbanística de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística, respecto a la previamente materializada. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Edificabilidad física previa existente: 881,06 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad urbanística: 2.496,20 m<sup>2</sup>(t)

Incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada: 1.615,14m<sup>2</sup>(t) x 40/100= 646m<sup>2</sup>(t) como mínimo a algún régimen de protección pública = 646 m<sup>2</sup>(t) superficie de viviendas propuesta sometida a régimen de VPO y VPT.

Edificabilidad destinada a vivienda total: 1.426,40 m<sup>2</sup>(t)

De venta libre: 780,40 m<sup>2</sup>(t) como máximo

Destinada a vivienda de protección oficial: 323 m<sup>2</sup>(t) como mínimo

Destinada a vivienda tasada: 323 m<sup>2</sup>(t)

6.- Corresponderá a los propietarios de derechos de aprovechamiento urbanístico de sufragar los siguientes "costes de urbanización":

- La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización de la U.E. E-1.
- La totalidad de los documentos de planeamiento, gestión y urbanización necesarios.
- La totalidad de las obras de derribo de las edificaciones e instalaciones correspondientes.
- Las indemnizaciones por desmontaje y desalojo correspondientes a las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito que se declaran "fuera de ordenación", en el supuesto de resultar oportunas en relación con la legislación de aplicación.

7.- Cesiones al Ayuntamiento de la Unidad de Ejecución U.E. E-1.: Se cederán al Ayuntamiento los elementos de la Actuación Integrada A.I. E-1, que se relacionan a continuación, en las condiciones que en cada caso se especifican:

- a) Sistema Local de Red viario (rodada-peatonal), de dominio y uso público, gratuitamente, libres de cargas, adecuadamente urbanizadas de acuerdo con las previsiones que en su momento establezca el "proyecto de urbanización", y en los plazos que en cada caso se establezcan para su definitiva ejecución.
- b) La adjudicación obligatoria de 15% sin cargas de urbanización de los aprovechamientos lucrativos, que se plantea sea monetarizada, ajustándose a los criterios establecidos en la legislación vigente.

**Debegesa**, Sociedad Urbanística de Rehabilitación del Bajo Deba, septiembre de 2010.

Fdo.: E. Zarrabeitia, Arquitecta.