

DON \_\_\_\_\_, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL  
AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ORDUÑA (BIZKAIA)

### CERTIFICO:

Que los servicios técnicos municipales, con fecha 27 de enero de 2023 han emitido el siguiente informe que se transcribe literalmente:

#### "INFORME

##### 1.- OBJETO Y DOCUMENTACIÓN APORTADA

Se solicita certificado urbanístico referente al solar sito en Mikel Deuna nº6 de Orduña. Concretamente se consulta sobre la corrección de la propuesta y su procedimiento de tramitación.

##### 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y TÉCNICAS

Según el PGOU (aprobado definitivamente por OF 300/2004 y publicado en el BOB nº109, de 9 de junio de 2005) la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano y calificada como Residencial, y, está incluida en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH). El Casco Histórico se encuentra calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante Decreto 2/1997 de 14 de enero (BOPV nº20, de 30 de enero de 1997).

Coordenadas UTM 30N ETRS89: X: 499.223  
Y: 4.760.393  
Z: 278,70 m.

Información catastral: Ref. catastral 074-001-02-029-001 SOLAR Superficie: 329,15 m<sup>2</sup>

##### Plan Especial de Rehabilitación del casco histórico

En el PERCH, que desarrolla el Decreto 2/97, de 14 de enero, se identifica la parcela como solar, estableciendo las determinaciones de la nueva edificación de la siguiente manera:

##### Datos Generales

Denominación: Solar  
Superficie de parcela: 298,00 m<sup>2</sup>

##### Determinaciones generales

Uso característico: Residencial  
Usos pomenorizados: cuadro compatibilidad normativa general  
Régimen urbanístico: Fuera de ordenación  
Sup. Máxima construida: 615,37 m<sup>2</sup>  
Régimen de protección general: discordante  
Régimen arqueológico: Sondeo arqueológico parcial y valoración de muros  
Gestión: área de intervención AI 02 (Plaza Mikel Deuna)

##### Régimen de Obras

Obras permitidas: Sustitución

### **Parcelación, volumetría y forme**

<b>Parcelación:</b>	la definida en el plano adjunto 1
<b>Alineaciones oficiales y constructivas:</b>	Condiciones indicadas en normativa particular del AI
<b>Fondo:</b>	El que resulta de aplicar las alineaciones establecidas en el plano 1
<b>Nº de plantas:</b>	B+2
<b>Altura libre de la planta baja</b>	3 metros
<b>Altura libre de las plantas superiores:</b>	2,5 metros
<b>Altura máxima del alero</b>	10 metros

### **Condiciones estéticas**

**Fachada:** Se adecuarán a las condiciones estéticas establecidas en el documento de Normas Generales

**Cubierta:** A dos aguas con cumbreira paralela a fachada principal

### **Precisiones normativas:**

- Las obras permitidas tendrán en cuenta siempre las condiciones establecidas en la ordenación propuesta y Normas Generales.
- Junto a las determinaciones de su ficha, son de aplicación las condiciones establecidas para el Área de Intervención AI-02 (Plaza Mikel Deuna) en el documento de Normas Urbanísticas, apartado de Normas Particulares.
- La parcela está afectada por la delimitación del cerco de las murallas y se sujetará al trámite definido en la Normativa General.

### **Modificación primera del PERCH**

El pleno del Ayuntamiento de Orduña, con fecha 27 de febrero de 2014, acordó aprobar con carácter definitivo la modificación primera del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico con las indicaciones señaladas por el Gobierno Vasco (BOB nº117, de 20 de junio de 2014).

Esta modificación fija para cada una de las parcelas del Casco Histórico una superficie construida máxima, en lugar de un número de viviendas máximo. Para garantizar unas condiciones aptas de habitabilidad en las nuevas viviendas que se puedan ordenar, se establecen unos parámetros mínimos de superficie, distribución e iluminación.

Se establece la superficie total útil mínima de vivienda en 36 m<sup>2</sup>.

El Capítulo II "Área de Intervención AI-02 (Plaza Mikel Deuna) queda establecido como sigue:

#### **SECCIÓN 1 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Área de Intervención AI-02 Reestructuración (Plaza Mikel Deuna) tiene una superficie de 539 metros cuadrados. Está compuesta por una edificación y una plaza pública.

#### **SECCIÓN 2 DETERMINACIONES**

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo privado**

- h) Agrupación edificatoria M1.
  - Uso característico: Residencial.
  - Uso sótano, en su caso: Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda.
  - Uso previsto en planta baja: Residencial.

- Usos permitidos en planta baja: Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
- Uso previsto en plantas superiores: Vivienda colectiva.
- Uso permitido puntualmente en plantas superiores: Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
- Número plantas: B + 2.
- Ocupación: Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
- Superficie parcelas: 182.
- Superficie Edificada máxima PB: 182.
- Superficie Edificada máxima en PS: 364.
- Número de viviendas máximo: 3.

#### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestión**

- **Iniciativa:** Iniciativa privada.
- **Desarrollo y gestión:** Actuación asistemática. Ejecución directa. En el caso de que trascurra el plazo de ejecución sin que se actúe, pasará a ser una unidad de ejecución con sistema de actuación por cooperación. El ámbito de la unidad de ejecución será toda la plaza actual más la parcela 001-03-019.
- **Plazos de ejecución:** Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- **Instrumentos de desarrollo:** Estudio de detalle y proyecto de edificación.
- **Observaciones:** Se mantiene la alineación oficial actual. La alineación constructiva se precisará mediante Estudio de Detalle que se tramitará junto al proyecto de edificación de acuerdo a la nueva ordenación establecida en los planos de propuesta.  
La superficie privada liberada por el retranqueo queda afectada por el establecimiento de servidumbre pública de paso.  
En sótan podrá ocuparse hasta el límite de la alineación oficial para uso privado. En este caso, junto al proyecto de edificación se presentará ante el Ayuntamiento convenio que delimite los derechos y obligaciones del Ayuntamiento en cuanto al mantenimiento y reparación de la superficie afectada por la servidumbre.  
Se permite con carácter excepcional el uso residencial del bajo cubierta independiente del piso inferior. Se podrá incrementar en 1 metro la altura del alero definida en la Normas Generales.

#### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

La plaza se considera como espacio libre sistema local. Su superficie es de 354 metros cuadrados.

Su diseño deberá rematar el casco histórico proporcionando un mirador sobre la muralla y un acceso a los aparcamientos previstos en el Plan Municipal. Se completará el diseño con una pequeña zona arbolada y otra zona pavimentada de estancia.

Se diseñará según se establece en la Normativa General al respecto, procurando adaptarse a lo grafado que se tomará como orientativo.

#### **Estudio de Detalle Mikel Deuna 6**

El artículo 6.1.3 "sustituciones" pide que cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento exigirá la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.
2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En el caso de remate de medianeras, como ocurre en el área de Tras Santiago, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y la altura máxima señalada en las fichas urbanísticas.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.
4. Junto al Estudio de Detalle deberán presentarse las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante, así como las servidumbres de paso a los garajes colindantes, en su caso.
5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará el "diseño urbano integral gráfico" de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

El Estudio de Detalle presentado el 3 de julio de 2007, plantea rematar el edificio en forma prácticamente rectangular cuya fachada principal mira hacia la plaza. Se cede 116 m<sup>2</sup> de la parcela original al Ayuntamiento de Orduña para ampliación de la plaza de manera que se dé un correcto acceso al puente sobre el arroyo.

La solución no contempla edificar bajo rasante por no resultar factible en el fondo edificable de la parcela y por respeto a los restos de muralla que se pudieran encontrar en las inmediaciones.

La edificación se plantea en planta baja, dos plantas elevadas y bajocubierta, destinado la baja a portal y trasteros o local comercial. La planta primera ubica una vivienda y la segunda y bajocubierta se destina a dos viviendas dúplex.

Las superficies construidas arrojan un total de 673 m<sup>2</sup> desglosados en 182 m<sup>2</sup> por planta (PB+P1+P2) y 127 m<sup>2</sup> en bajocubierta.

El informe de valoración arqueológica autorizado por Resolución n<sup>o</sup> 134/06 de 6 de septiembre indicaba que desde el punto de vista arqueológico no existe inconveniente en proceder a su construcción, siempre que las medidas oportunas que garanticen la conservación de la muralla, bien cubriéndola con malla geotextil y arena, o mejor aun dejándola vista, integrada en el nuevo edificio.

En sesión extraordinaria celebrada el 17 de octubre de 2007 el Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar con carácter definitivo el estudio de detalle referente al área de intervención A.I.02 (Plaza Mikel Deuna) mediante un Texto Refundido del Estudio de Detalle que continente las modificaciones requeridas en el momento de la aprobación inicial de mismo.

El 24 de septiembre de 2008 se presenta un proyecto de derribo que obtiene su licencia en Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 15 de octubre de 2008, ejecutándose el mismo.

Tras el derribo, el solar queda sin actuación (hasta la fecha), y queda en un estado de abandono que motiva el inicio de un expediente de orden de ejecución por salubridad, seguridad y ornato público, debido a la maleza y los residuos depositados como consecuencia de la ausencia de mantenimiento. Con posterioridad a la orden de ejecución se formalizó un convenio de cesión de uso del solar a favor del Ayuntamiento que incluía el mantenimiento del mismo.

#### **Propuesta presentada**

La propuesta presentada parece cumplir con los objetivos del Plan Especial del Rehabilitación del Casco Histórico, aunque no queda justificado el cumplimiento del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, (BOPV n<sup>o</sup> 168, del 1 de septiembre de 2022), que entró en vigor el 30 de noviembre de 2022.

La propuesta, a priori, cumple con los parámetros establecidos en el PERCH, no llegando a agotar la ocupación ni la edificabilidad, y cumple con los 10 metros de máximos a alero.

De todas maneras, la propuesta no se corresponde con el Estudio de Detalle aprobado el 17 de octubre de 2007, por lo que se deberá presentar uno nuevo de cara a su tramitación y aprobación definitiva, donde se deberá contemplar la urbanización que la actuación requiere.

Boletín / Presente: INCIDENCIA LOCAL / AYUNTAMIENTO DE ORDUÑA. Cuen: 2023-00-01. 01/10/2023. Fecha: 01/10/2023. 08:28:49 (UTC).  
Modifica / Presente: Cuen: 2023-00-01. 01/10/2023. Fecha: 01/10/2023. 08:27:11 (UTC).  
El presente informe proporciona datos informativos sobre la actividad de la oficina de atención al ciudadano y el servicio de atención al cliente. No constituye un documento oficial ni tiene validez jurídica. Para más información, consulte el sitio web del Ayuntamiento de Orduña: www.orduna.es



### **Conclusión**

*La capacidad edificatoria de dicho solar queda fijada por el PERCH y la modificación primera del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orduña, que resumidamente, permite una superficie construida por planta de 182 m<sup>2</sup>, una superficie máxima de sótano de 364 m<sup>2</sup> que no se pretende desarrollar, y una edificabilidad máxima de 615,37 m<sup>2</sup>. El número de viviendas máximas iniciales de 3, queda eliminado, fijándose como máxima la superficie construida y no siendo vinculante el número de viviendas.*

*Se deberá aplicar el nuevo Decreto 80/2022 de habitabilidad."*

Y para que así conste, se expide la presente firmada digitalmente al margen en la ciudad de Orduña (Bizkaia).

**EL SECRETARIO**

Fdo.: \_\_\_\_\_