

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. “OSIO”

ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK. “OSIO”

Ayuntamiento de Deba



Debako Udala

Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

I. LEGISLACIÓN PLENA Y BÁSICA.

II. LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

II.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

II.2. GESTIÓN URBANÍSTICA.

II.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

III. LEGISLACIÓN EUSKADI DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL SUELO.

Documentación gráfica.

CRITERIOS Y OBJETIVOS

El presente documento expresa la definición de Criterios y Objetivos del planeamiento del ámbito, hasta ahora denominado área urbana 12 "Osio" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se estructuraba de acuerdo a la ficha urbanística A.U. 12 "Osio":

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el remate de Deba al sur.

La Revisión de NN.SS., una vez resuelto la alternativa del ferrocarril (S.G.7) y manteniendo la conexión con Agirretxe, propone la mejora del acceso a la CN 634.

Para una adecuada ordenación propone el establecimiento de fuera de ordenación de la edificación junto a dicho acceso, a excepción de la torre de Sasiola.

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

y que tras sentencia judicial notificada en fecha 1 de diciembre de 2.009 y de acuerdo a la formulación referida en la misma se plantean dos clasificaciones de suelo, la primera suelo urbano, denominada A.U. 12 "Osio", y la segunda suelo urbanizable, denominada S.3, de forma que tras su debate, permita orientar las pertinentes soluciones generales del planeamiento.

Es por ello, dado que el análisis del planeamiento general aprobado y puesto en ejecución cumple con los objetivos básicos propuestos en el mismo, se

entiende oportuno y de indudable interés en esta fase documental en la que nos encontramos el definir los Criterios y Objetivos de carácter general que sirvan de guía durante todo el proceso de redacción del futuro planeamiento pormenorizado, manteniendo la necesaria coherencia con el camino recorrido previamente a la sentencia, así como la coordinación e implementación con el planeamiento general del municipio ya existente y en desarrollo, y la flexibilidad ante las propuestas que puedan incorporarse, siempre respetando escrupulosamente las determinaciones de la referida sentencia en lo que pudieran afectar a las mismas.

El presente documento se plantea tras una reflexión objetiva del pasado desarrollo del ámbito formalizado a través de las operaciones técnicas posteriores a la aprobación del planeamiento general llegando en aquél a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y estando en el momento de la sentencia elaborándose el Proyecto de Reparcelación. En el mismo, se definen los objetivos estratégicos, tanto de carácter general como los que puedan afectar de carácter sectorial, que servirán de base para estimular un debate aclaratorio de las opciones planteadas o propuestas y que a través del desarrollo del proceso iniciado permitirá vayan tomando cuerpo la o las alternativas de una manera concreta.

En este término del documento se considera oportuno el transcribir los criterios y objetivos propuestos para el área urbana 12 "Osio" en el apartado 8 de la ficha urbanística:

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- *Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio.*
 - *Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano.*
 - *Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área.*
-

- *Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras...)*
- *Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (Sistema Local de Maxpe).*
- *Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la torre de Sasiola.*
- *Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki.*
- *Descubrimiento parcial de la regata y creación, si procede de un estanque, regulador de avenidas, en torno a 400 m2 de superficie.*
- *Conexión peatonal elevada sobre la CN-634, con Maxpe.*
- *Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.*

Asimismo, señalaremos que en cuanto a la legislación urbanística de aplicación, a nivel general la normativa de aplicación al planeamiento de los ámbitos A.U.12 y S.3 es la siguiente:

I. LEGISLACIÓN PLENA Y BÁSICA.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

II. LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

II.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.
-

II.2. GESTIÓN URBANÍSTICA.

- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.
- R.D.L. 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Reglamento de reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

II.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de servicios de las corporaciones locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares, aprobado por decreto 635/1964, de 5 de marzo.

III. LEGISLACIÓN EUSKADI DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL SUELO.

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- 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

Partiendo del punto en que la ordenación integral del término municipal ya viene elaborado y normativizado en las vigentes Normas Subsidiarias, en las que ya vienen definidos los objetivos y criterios básicos de ordenación sobre

los que se estructura el modelo urbano de Deba, respecto al área y sector que nos interesa se indica que la misma se articula en la instrumentación de dos ejes básicos, uno de aspecto estructurante que en cuanto a clasificación y calificación del suelo ya está definido por sentencia judicial y, como consecuencia del mismo, el sistema legal de figuras de planeamiento con las determinaciones que le son propias a cada una de las clases de suelo; el otro de gestión, estableciendo el adecuado equilibrio en el reparto de cargas y beneficios que permita materializar los aprovechamientos patrimonializables de los propietarios de suelo al mismo tiempo que posibilite la obtención de los diferentes suelos dotacionales, así como suelos para ejecución de viviendas sometidas a protección acorde a la legislación vigente (40% en suelo urbano, 75% en suelo urbanizable) y demás cesiones a la administración que permita el cumplimiento de los deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización, todo ello encuadrado en el oportuno análisis de programación y valoración de las actuaciones.

Habiéndose esbozado el inicio de lo que en su desarrollo si bien como documento urbanístico puede llegar a contener una extraordinaria complejidad técnica, es preciso que desde este momento debe incorporarse al mismo la participación pública en el proceso de redacción y tramitación de Plan, no ya únicamente porque tal aspecto viene fundamentado en la propia legislación urbanística, sino por cuanto que los diferentes planes urbanísticos que se realizan en función de la resolución de los problemas comunes en el ámbito ciudadano y obviamente su ejecución afectan a las condiciones de vida de la población destinataria, por lo que es necesaria su incorporación en el proceso de intervención pública, tanto en la toma de decisiones como en su puesta en acción.

Se mantienen los criterios metodológicos de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por Consejo de Diputados el 16 de octubre de 2.007, entendiendo la propuesta con un carácter de planeamiento abierto, equitativo, realista, implementado y participativo, tanto en la organización de la gestión urbanística como en el programa de actuación, el estudio económico-financiero y las normas urbanísticas.

Así, hechas las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta que ni los criterios ni los objetivos propuestos para el área A.U. 12 "Osio" fueron objeto de la menor modificación por parte de la sentencia y visto que en el desarrollo del planeamiento pormenorizado y su plasmación se mantuvieron los mismos con las naturales y lógicas concreciones en respuesta a diferentes opciones o propuestas planteadas a lo largo del desarrollo del planeamiento pormenorizado, se entiende adecuado el mantenerlas, si bien concretándolas en base a aquéllas, exponiéndose los siguientes Criterios y Objetivos generales de ordenación del área A.U. 12 "Osio" y sector S.3 (ámbitos definidos en la documentación gráfica que se adjunta como parte integrante del presente documento):

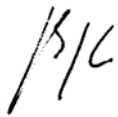
- *Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio.*
 - *Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano.*
 - *Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área.*
 - *Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras...)*
 - *Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (Sistema Local de Maxpe).*
 - *Obtención dotacional de suelo para la ejecución de una residencia de ancianos y/o apartamentos tutelados.*
 - *Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki.*
 - *Conexión peatonal elevada sobre la CN-634, con Maxpe.*
 - *Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.*
-

Documentación gráfica:

El presente documento, y como parte integrante del mismo, dispone de la siguiente documentación gráfica

Situación	escala 1/5000
Plano estado actual	escala 1/1000
Plano delimitación A.U.12 "Osio" y S.3	escala 1/1000
Plano clasificación A.U.12 "Osio" y S.3	escala 1/1000
Plano superficies A.U.12 "Osio" y S.3	escala 1/1000

Deba, septiembre de 2010



fdo. J. Egaña



fdo. L.M. Oiarbide