

# DEBAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DEBA



DEBAKO UDALA

---

## TEXTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO Nº 1 - AGIRIA

- I. ANTOLAMENDU MEMORIA
- I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- II. EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA
- II. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

---

MARZO 2007 MARTXOA

TALDE EGILEAK:

SABAI arkitektoaksi

LUCIANO PAGAEGI BILBAO , AGUSTÍN ERREA OIARZABAL, ARKITEKTOAK

EKAIN S.A.

JUAN LANDA MENDIBE, ABOKATUA.

- PROYECTO** : REVISIÓN DE LAS NN.SS DE DEBA.
- FASE** : TEXTO REFUNDIDO.
- DOCUMENTO** : 1.MEMORIA ORDENACIÓN.  
2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- PROMOTOR** : AYUNTAMIENTO DE DEBA.
- EQUIPO REDACTOR** : LUCIANO PAGAEGI BILBAO,  
AGUSTÍN ERREA OIARZABAL, arquitectos. (SABAI arkitektoak s.l.)  
JUAN LANDA MENDIBE, abogado. (EKAIN s.a.)
- COLABORADORES** : ALVARO VEIRA, arquitecto.  
DORLETA ERAUSKIN, arquitecta.  
JUAN MARI GURMENDI, delineación.  
JAVIER DIAZ DE ILARRAZA, director de calidad.  
IDOIA ETXEGARAI, mecanografía y composición.
- FECHA** : MARZO 2007.

## PREAMBULO

Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son solo de mercancías, sino también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos.

Italo Calvino.

Que bien comprendemos las palabras de Aristóteles, cuyos principios de urbanización nos dicen en resumen que la ciudad se edifique de forma que de seguridad a los hombres y los haga felices.

Camilo Sitte.

Las ciudades se extienden mas allá de sus límites municipales, ya que la necesidad de multiplicar el material urbano llega a exceder la capacidad del área circundante exigiendo mas recursos de sistemas mas alejados. Acuíferos y pantanos, bosques y tierras de labranza, son todos tan imprescindibles para la supervivencia de la urbe como las redes de transporte, pero es raro que capten la atención del planificador urbano.

Lester R. Brown. Worldwatch Institute.

Nos gustaría contribuir con nuestro trabajo a la renovación de Deba, a su futuro, al establecimiento de un compromiso para la protección y desarrollo de sus valores y los de su entorno natural, a la movilización de las palabras, los deseos y los recuerdos, y sobre todo a la felicidad de sus hombres y mujeres.

El Equipo Redactor.

Luciano Pagaegi

Agustín Errea

Juan Landa

## ÍNDICE GENERAL

### I. MEMORIA DE ORDENACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS DE DEBA.....	6
1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.....	7
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO ....	10
2.1. Objetivos y criterios generales del Modelo de Ordenación del Territorio .....	10
2.2. Clasificación Urbanística del Territorio .....	13
2.2.1. Criterios Generales de Clasificación.....	14
2.2.2. Delimitación de suelo urbano .....	14
2.2.2.1. Definición de suelo urbano consolidado.....	15
2.2.3. Delimitación de suelo urbanizable .....	15
2.2.4. Delimitación de suelo no urbanizable.....	15
2.3. Estructura general del Desarrollo Urbanístico: Calificación general .....	15
2.3.1. Sistematización de la calificación general .....	15
2.3.2. Zonas. Usos globales. ....	17
2.3.2.1. Zonas y usos residenciales .....	17
2.3.2.2. Zonas y usos industriales.....	21
2.3.2.3. Zonas y usos rurales.....	22
2.3.2.3.1. División en zonas .....	23
2.3.2.3.2. Usos actuales y potenciales propuestas para cada una de las zonas.....	23
2.3.2.3.3. Núcleos rurales .....	33
2.3.2.3.4. Sistemas Generales.....	33
2.3.3. Los Sistemas Generales .....	34
2.3.3.1. Sistema General de Comunicaciones .....	34
2.3.3.2. El Sistema General de Espacios Libres .....	36
2.3.3.3. El Sistema General de Equipamiento Comunitario .....	37
2.3.3.4. El Sistema General de Infraestructuras de Servicios.....	38
2.3.3.5. El Sistema General Cauces y Anejos Públicos.....	39
2.4. Criterios para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización. ....	39
2.4.1. Definición del Área de Reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano..	40
2.4.2. Definición del Área de Reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable .....	40
2.5. Viviendas protegidas. Cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda .....	41
2.6. Cumplimiento de la Ley 20/1997 e 4 de diciembre para la Promoción de Accesibilidad .....	43

3. RED VIARIA .....	45
4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS .....	45
4.1. Red de saneamiento .....	45
4.2. Red de Abastecimiento de Agua.....	45
4.3. Red de Suministro Eléctrico.....	46
4.4. Red de Telefonía .....	47
4.5. Red de Alumbrado Público.....	47
4.6. Red de Transporte de Gas Natural .....	47
5. ORDENACIÓN DE CAUCES FLUVIALES .....	48
6. ORDENACIÓN DE ZONAS HÚMEDAS.....	48
7. ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA.....	48
7.1. Criterios de Ordenación del Área Urbana.....	48
7.2. La red viaria y el aparcamiento en el área urbana.....	49
7.3. El Sistema Local de Espacios Libres .....	50
8. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	51
8.1. Criterios de Delimitación y Denominación de ámbitos urbanísticos .....	51
8.2. Planeamiento subordinado.....	52
8.2.1. Suelo urbano .....	52
8.2.2. Suelo urbanizable.....	52
8.2.3. Suelo no urbanizable .....	53
8.3. Criterios de Actuación Urbanística.....	53
8.3.1. Ámbito de Actuación .....	54
8.3.2. Sistemas de Actuación .....	55
8.3.3. Propuestas de Actuación.....	55
8.3.4. Definición del Modelo de Normativa Urbanística.....	55
9. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD APLICADOS A LAS NN.SS DE DEBA.....	56
9.1. Condiciones de emplazamiento .....	56
9.2. Diseño general de los edificios y materiales de construcción .....	57
9.3. Consumo de energía .....	57
9.4. Consumo de agua.....	58
9.5. Gestión de residuos .....	59
9.6. Integración paisajística y entorno urbano .....	60
9.7. Integración de funciones y entorno urbano.....	61
9.8. Accesibilidad y movilidad .....	61
9.9. Calidad ambiental y contaminación atmosférica .....	62
9.10. Información y participación ciudadana .....	64
10. DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD.....	65

11. CONDICIONES QUE DETERMINAN LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE NN.SS..	67
12. CONVENIOS URBANÍSTICOS REALIZADOS ENTRE LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO DE DEBA, DURANTE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO .....	69
<b>II. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>70</b>
II.1. Criterios de actuación.....	71
II.1.1. Apartado de ingresos.....	71
II.1.2. Apartado de gastos.....	71
II.2. Período de NN.SS. 1993 (1992-2002).....	73
II.3. Período I. Revisión de NN.SS. (2003-2012).....	74
II.4. Análisis prospectivo. Viabilidad económica.....	75

## I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

## **I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **DE CARÁCTER PREVIO.**

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS DE DEBA.**

En los documentos previos de Memoria Justificativa y Memoria de Información y Análisis Urbanístico del trámite iniciado, se valoró y justificó ampliamente, el ciclo agotado de las NN.SS. de 1985 y la necesidad de afrontar la problemática actual del municipio de Deba.

Concretamente con el desarrollo de las nuevas viviendas construidas que habría superado el 60% de las previstas, así como el 60% del suelo industrial que constituía la oferta potencial del conjunto formado por el polígono industrial de Itziar, junto con la aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio, y el Plan Territorial Sectorial de Cauces Fluviales y Arroyos además de otras disposiciones legales surgidas desde el Gobierno Vasco y que afectaban de modo directo en materia de suelo y vivienda, hacían junto a la necesidad y urgencia de desarrollo de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, evidente el inicio de un proceso de Revisión de las NN.SS.

De hecho, el inicio de la misma, en su fase de Avance, fue necesaria para poder proporcionar una mejor cobertura jurídica a una prevista Modificación de NN.SS. en Elizburu para poder clasificar y calificar un ámbito, en el que desarrollar 90 nuevas viviendas de promoción pública mediante convenio con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Ello se produjo tras reuniones conjuntas entre el Ayuntamiento de Deba, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco.

Posteriormente, el inicio de la nueva legislatura condujo por parte del Gobierno Vasco al abandono de dicho Convenio Urbanístico y el replanteamiento municipal consiguiente (ver capítulo 9).

De cualquier manera la revisión del planeamiento vigente debería efectuarse tras informe previo en un plazo de 8 años, a partir de la aprobación definitiva (1985), esto es en el año 1996.

Dado el retraso acumulado y con el fin de dar cumplimiento a esta necesidad de revisión y adaptación de las NN.SS, el Ayuntamiento de Deba, eligió la figura de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, tipificada en el artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo.

Con todas las consideraciones que han servido de base para la toma de este acuerdo, se estima suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de la revisión, así como de la elección realizada en su día, de la figura de las Normas Subsidiarias del tipo B.

## 1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

1.1. En los últimos años, la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones que definen el nuevo panorama legal de aplicación.

A ese respecto, y como bien se señala tanto en la parte expositiva como en la dispositiva del acuerdo de 24 de enero de 2007 de la Excm. Diputación de Gipuzkoa, por el que se procedió a la aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de DEBA, la misma se ha encontrado con la entrada en vigor de la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco (20 de septiembre de 2006) allí cuando su procedimiento de elaboración y aprobación se hallaba precisamente en su última etapa correspondiente a su aprobación definitiva por parte del mencionado Ente Foral.

Esta circunstancia de un documento inicial y provisionalmente aprobado antes de la entrada en vigor de la **Ley 2/2006** pero aun pendiente, en la citada fecha, de su aprobación definitiva, suponía y supone la realidad de un documento que puede calificarse como “a caballo” entre la normativa preexistente y el nuevo texto legal, supuesto regulado, por otra parte, en el **RÉGIMEN TRANSITORIO DEL NUEVO TEXTO LEGAL** y concretamente en su disposición transitoria tercera a cuyo tenor y entre otras determinaciones, se prevé que

**“Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a esa misma fecha con aprobación inicial pero no provisional, a elección del ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la presente ley, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior”.**

Por ello y sin perjuicio de una posterior adaptación, el expediente fue definitivamente aprobado como ya hemos expuesto, en sesión de 24 de enero de 2007, planteando, no obstante, la necesidad de clarificar sus contenidos legales dentro del marco de actuación propiciado en la citada disposición transitoria y en el propio acuerdo de aprobación definitiva en cuyo cumplimiento se elabora este Texto Refundido que, una vez presentado, podrá dar lugar a la preceptiva publicación de la normativa urbanística ya su efectiva entrada en vigor de acuerdo con lo prevenido al efecto en el artículo 70 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local.

La mencionada clarificación de contenidos legales o, si se prefiere, de “actualización” del texto normativo, se ofrece como una necesidad que el propio Acuerdo Foral de

aprobación definitiva establece con precisión en su exposición, en el que “se destaca el valor superior y de directa aplicación, entre otras, de las reglas de clasificación del suelo y de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, donde hay pues que situar las propuestas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba, cuya aplicación al completo no es posible desde el momento en que se produzcan diferencias entre sus determinaciones y aquellos preceptos de la nueva Ley que presiden la actividad urbanística, los cuales el Ayuntamiento ha de respetar inexcusablemente en la gestión de la aprobación y ejecución del planeamiento” (sic. texto del acuerdo de 24 de enero de 2007).

1. 2. En consecuencia, y aun en el marco transitorio descrito en el apartado precedente, **la legislación vigente y aplicable a la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de DEBA** se concreta básicamente, en las siguientes disposiciones:

-Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89 de 14 de abril de 1998) así como las modificaciones en la misma introducidas por el Real Decreto Ley 4/2000; la Ley 10/2003 de 20 de mayo y la Ley 53/2002 de 30 de diciembre.

-La Ley 2/2006 de 30 de junio del Parlamento Vasco (B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006) en todo aquello que resulte de aplicación a las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento cuya revisión se hallaba inicial y provisionalmente otorgada antes de la entrada en vigor del citado Texto Legal.

Asimismo ,y desde una perspectiva diferenciada del Urbanismo propiamente entendido, y entre otras, cabe destacar aquí las disposiciones que se citan a continuación:

- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3/7/90.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30/6/94.
- Ley de 3/98, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Norma Foral 6/94 de 8 de julio, de Montes de Gipuzkoa.
- Plan General de Carreteras de la C.A.P.V.
- Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25/11/94
- Ley de Aguas (R.D.01/01, del 20 de julio).
- Ley de costas, de 28/7/88.
- Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 26/12/00.

Por otra parte, y en desarrollo de la Ley 4/1990 de 31 de mayo del Parlamento Vasco, sobre Ordenación del Territorio, se han formulado y aprobado diversos instrumentos de ordenación que también inciden en el régimen legal de las presentes Normas Subsidiarias. Nos referimos, en concreto, a los siguientes:

las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997

el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998,

-el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 27 de febrero de 2001,

-el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica en la Comunidad Autónoma del País Vasco, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de 5 de junio de 2002

el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas según Decreto 160/2004 de 27 de julio (BOPV nº 222 de 19 de noviembre)

**el Plan Territorial Parcial del Bajo Deba que procede resaltarse, merced a su superior rango respecto de otros instrumentos, y que fue definitivamente aprobado por Decreto 86/2005 de 12 de abril (B.O.P.V. número 105 de 6 de junio).**

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

### 2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La superficie total oficial del término municipal de Deba es de 5.029,1575 Has. Debido a lo accidentado de la topografía, solo es aprovechable para usos urbanos el 20% de aquel (aproximadamente 1000 Has de terreno con pendiente inferior al 20%). De aquí se deduce la importancia de una adecuada distribución de usos, calificando las áreas aprovechables según una estructura que hipoteque al mínimo el desarrollo futuro del actual asentamiento. Tal y como se ha indicado y desarrollado en la memoria justificativa, (documento 1) el marco global de ordenación, se asienta en la **sostenibilidad** como referencia de los criterios urbanísticos, entendiendo el suelo como un bien escaso por lo que se programa justo lo que es necesario para el nuevo período de vigencia y se distribuyen los nuevos asentamientos según la capacidad de carga de absorción de los espacios asignados.

- De esa manera, se ha partido de la necesidad de concentrar el esfuerzo urbanizador en torno a los Cascos urbanos de Deba e Itziar en aquellas áreas que en la actualidad ofrecen un deterioro ambiental, condiciones de insalubridad, disfuncionalidad en el uso actual, etc. y que operan todavía como ámbitos urbanos no desarrollados. Tal son los casos, aún no desarrollados del Zona 6 (antiguo cementerio), Zona 22 (Osio) en Deba y zona 34 (Zabaltxo) en Itziar.
- Con la relación a las Normas Subsidiarias vigentes, se respeta su esquema general de distribución de usos en el territorio aportando ciertos enfoques correctores. De esa forma el modelo planteado mantiene la calificación residencial de las ya antiguas zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 de Deba y 30, 31, 32, 33 y 34 de Itziar además de los núcleos rurales. Ello se debe a que el modelo planteado debe asumir criterios de alta densidad en los desarrollos urbanísticos en torno al área urbana de Deba y Harzabal y desarrollo urbanístico en media densidad en Itziar trasladando la baja densidad junto a los núcleos de Arriola, Itxaspe, Lastur, Elorrixa y Endoia. Dado el carácter de suelo urbano, se redactará un Plan Especial de Renovación Urbana (artículo 71 Ley 2/2006) quien establecerá los nuevos usos y aprovechamientos del área. De esa manera se descalifican los usos previstos de las antiguas zonas 22 (Osio) 20 (Harzabal) para posibilitar el logro de objetivos definidos y aprobados en el Avance.
- De la misma manera y una vez desarrolladas y consolidadas las áreas industriales 37, 38, 39 y 40 Itziar se mantienen las calificaciones y aprovechamientos de las mismas. Con respecto a la zona 20 (Danobat y Cromados Arrizabalaga) el

Ayuntamiento de Deba ha creído conveniente en el escenario de esta Revisión que se debe buscar su acomodo en otros ámbitos ya que se encuentra en clara oposición con el desarrollo urbanístico futuro del municipio, ya indicado en el Avance de Revisión de NN.SS. y en el propio P.T.P. del Bajo Deba.

- Los aspectos más relevantes de intervención respecto a la red viaria actual, se centran con carácter orientativo en la definición del trazado de la nueva variante sur en Deba, definición a la que se deberá llegar tras un trabajo conjunto con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral, cuyo diseño se ha propuesto bajo dos premisas fundamentales. Por un lado, la conexión entre la propia red existente es decir autopista A-8 y CN- 634 y el nuevo enlace con la GI-638 Mutriku-Deba. Por otro lado el enlace a la altura del restop, se hace en el escenario de una liberalización de la A-8, y por ser el punto más bajo del valle de Itxaspe, lo que favorece la pendiente que deberá absorber el trazado de dicha variante.
- También se interviene en la carretera de acceso a Itziar, alterando el trazado y prolongando el desarrollo de la misma, enlazando con la CN-634 y la A-8, a través de una rotonda. Ello mejora el acceso actual, tanto al Casco como al polígono industrial.

Así mismo, se prevé a nivel urbano, que los nuevos desarrollos mejoren el actual trazado de la red viaria y se propone un puente sobre la regata de Osio, con el objeto de articular mejor los nuevos trazados locales Elizburu-Agirretxe-Osio, a la red provincial de carreteras (CN 634) a su paso por el área urbana de Deba.

- Otro aspecto a reseñar y vinculado al viario, es la creación de importantes dotaciones de aparcamientos en superficie y en edificación. De esa manera se plantean como mínimo (AU6, S1, AU12) dotaciones de 1,6 plaza/vivienda, de aparcamiento en superficie y garaje en Amillaga, Elizburu y Osio. Además, se proponen posibilidades de aparcamiento subterráneo en S.G.2. (Alameda de Fermín Calbetón) y S.G.5. (Ostolaza).
- Apoyada en la nueva ordenación del asentamiento urbano, se define una red de itinerarios peatonales que mejora la accesibilidad del peatón, a las distintas partes de aquel, aprovechando las excepcionales condiciones paisajísticas del Área Urbana de Deba.
- La dotación reglamentaria de parques urbanos y zonas verdes (no inferior a 5 m<sup>2</sup>/habitante) se resuelve básicamente desde la estructuración de los Sistemas Generales 1 (Paseos de Ribera y de Playa) , 2 (Alameda Calbetón), y los de nueva creación en S.G.12 (Protección Santuario de Itziar) y S.G.24 (Parque periférico de

Santa Catalina) para una prospección de 7.617 habitantes en 2011.

- Referente al equipamiento comunitario, en general se consolidan los existentes, pero se indica una nueva reorganización de los mismos, básicamente concentrados en:
  - o Nuevo centro Cívico-Social en Calbetón (S.G.2).
  - o Nuevo Cementerio Comunal en Istiña (S.G.8)
  - o Nuevo campo de Fútbol en Harzabal (S.G.27).
  - o Nueva Residencia de Ancianos (S.G.2).
  - o Piscinas cubiertas (Supramunicipal Deba-Mutriku) en el Estuario (S.G.28).
- En cuanto al uso comercial, se mantendrá la dotación actual en base a las nuevas áreas periféricas, pero muy cercanas al centro urbano, al no permitirse dicho uso pormenorizado, en general, en las plantas bajas de la nueva edificación programada, dada la necesidad de resolución del problema del aparcamiento.
- En relación a las unidades de gestión y desarrollo de las NN.SS. se plantea una nueva delimitación que en el suelo urbano se reduce de 40 zonas a 21 áreas y en el nuevo suelo urbanizable se diseña 1 sector, basada dicha reducción en un análisis pormenorizado de áreas ya desarrolladas y homogéneas, estableciéndose una numeración y denominación en clave de desarrollo temporal.

A su vez se definen, para mayor control técnico de los mismos, un total de 29 Sistemas Generales y 3 núcleos rurales.

Para el Casco Antiguo (AU.08) en concreto y definitivamente se han definido un solo ámbito, redefiniendo sus límites, acotando de esta forma una Nueva Área de Rehabilitación Integrada, a través de la cual y mediante subvenciones estipuladas pueda mantenerse sin deterioro el carácter tradicional del núcleo histórico del asentamiento de Deba una vez aprobado el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación Integrada, actualmente en trámite superada la fase de Aprobación Inicial.

- En el suelo urbanizable residencial se plantea un ámbito de ordenación relativamente amplio con el objeto de conseguir un tratamiento del territorio y ejecución de urbanización unitarios. Solamente se define un Sector y corresponde a suelos continuos del actual área urbana, en la ladera hacia las cumbres de Egia, entre Agirretxe y Arrillaga, tras Itxasbegi. Este ámbito se denomina Elizburu.

Esta Revisión ratifica dicho ámbito establecido en el Avance por que el destino del Suelo Apto para Urbanizar de Deba es la realización de promoción de Viviendas de

Protección. De esa manera, se incorpora el Sector 1 y el colindante AU06 con el objeto de desarrollar un total 240 nuevas viviendas (70 viviendas protegidas) en torno a un espacio longitudinal de Norte a Sur que una el polígono Agirretxe con la playa de Santixo a través de un nuevo paseo en la ladera del monte.

- En lo que respecta al Suelo No urbanizable se distinguen tres categorías básicas de Suelo No Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable **Protegido**, que es aquel suelo calificado en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos, culturales, científicos o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico y que se refieren principalmente a los Acantilados de costa y de ría, Playa de Santixo, Área de Izarraitz, Andutz y un ámbito de Hartzabal-Casa Campo.
- Suelo no urbanizable **común**, que es el suelo que se preserva del desarrollo urbano, y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.
- Suelo no urbanizable de **núcleo rural**, que es potencial absorbente de pequeños asentamientos en baja densidad no vinculados a explotación agraria en los términos expuestos en dicha Ley.

## **2.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.**

### **2.2.1. CRITERIOS GENERALES A LA CLASIFICACIÓN.**

Los criterios de clasificación se ajustan a los especificado en los artículos 10 a 14 de la Ley 2/2006, de modo y manera que se continua con la clasificación y cuantificación de:

Suelo urbano .....	1.283.471 m2
Suelo urbanizable.....	25.778 m2
Suelo no urbanizable .....	48.932.103 m2

El suelo no urbanizable se destina a los usos descritos en el último párrafo del capítulo anterior salvo en los casos especificados de Elementos de Estructura Orgánica del Territorio.

## 2.2.2. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

El criterio elegido, ha sido basarse en las actuales NN.SS. definidas en base al artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, tomando como referencia la totalidad del ámbito delimitado en torno a los dos asentamientos principales de la población en las Áreas Urbanas de Deba e Itziar con las siguientes precisiones:

Se ha variado y aumentado ligeramente la delimitación, siempre en los bordes, por criterios de ordenación, y cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en la red viaria y aceras en:

- AU06 (antes ZONA 6). Amillaga.
- AU12 (antes Zona 22). Osio.
- AU 19 (antes Zona 40). Alto de Itziar.
- SG 12 (antes Zona 30) Protección del Santuario.

### 2.2.2.1. DEFINICIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO O NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

Se define **suelo urbano no consolidado por la urbanización** todos aquellos suelos establecidos como Unidades de Ejecución en las NN.SS. de Deba, en las diferentes Áreas Urbanas, y que corresponden a:

<u>PLAN</u>	<u>GESTIÓN</u>
<u>Área Urbana</u>	<u>Unidades de Ejecución.</u>
AU.03. Ensanche Playa	U.E.03.1.
AU.04. Aldazabal Murgi	U.E.04.1, U.E.04.2
AU.06. Amillaga	U.E.06.1
AU.09. Lojendio	U.E.09.1
AU.12. Osio	U.E.12.1
AU.13. Harzabal	U.E.13.1, U.E.13.2.
AU.15. Borde Noreste-Isasi	U.E.15.1, U.E.15.2, U.E.15.3, U.E.15.4.
AU.17. Zabaltxo.	U.E.17.1.
AU.21. Lastur.	U.E.21.1.

El resto de suelos urbanos que no se estructuran como Unidades de Ejecución, se definen como **suelos urbanos consolidados** cuando la ordenación está consolidada y no hay urbanización y cesiones. Cualquier nueva Unidad de Ejecución resultante del desarrollo urbanístico, se establecerá como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

### **2.2.3. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Se han incluido en este tipo de suelo, el resto de los terrenos que reuniendo condiciones suficientes para el desarrollo urbano, se han considerado adecuados para alojar el crecimiento previsto.

Al objeto de clasificar su condición de Suelo Urbanizable Sectorizado, se ha dividido en 1 Sector y se refiere exclusivamente a:

Residencial Sector 1 : Elizburu.

Se ha aumentado el suelo apto para urbanizar en:

Nuevo sector 1, antes suelo no urbanizable.

En el contexto del Modelo Territorial establecido y en coherencia con el espíritu de la presente Revisión de NN.SS de Deba no se prevé Suelo Urbanizable No Sectorizado por estimarse innecesario e improcedente.

### **2.2.4. DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El suelo no ocupado por la clasificación de urbano o urbanizable, queda clasificado como Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Este tipo de suelo queda establecido en las siguientes categorías de ordenación según el capítulo 6.1. de las DOT y coordinado con el PTP Bajo Deba:

1. S.N.U.E.P. Suelo no urbanizable. Especial Protección.
2. S.N.U. M.A. Suelo no urbanizable: Mejora Ambiental.
3. S.N.U.P.M. Suelo no urbanizable. Pastizales Montanos.
4. S.N.U. A.S. Suelo no urbanizable. Aguas Superficiales.
5. S.N.U.F. Suelo no urbanizable: Forestal.
6. S.N.U.A.G.C. Suelo no urbanizable: Agroganadero y campiña.

## **2.3. ESTRUCTURA GENERAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO. CALIFICACIÓN GENERAL.**

### **2.3.1. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GENERAL.**

Continuando con el mayor ajuste posible de las determinaciones, y con arreglo a lo previsto en los artículos 50 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, este documento de Revisión tipifica los elementos estructurantes en :

- a) Zonas: superficies del territorio destinadas a “usos globales”.
- b) Sistemas generales: áreas del territorio destinados a usos infraestructurales básicos, al servicio de toda la población.

De esa manera, el régimen de calificación general, queda configurado de la siguiente forma:

#### ZONA RESIDENCIAL.

- Cascos Antiguos.
- Ensanche. Residencial Intensivo.
- Residencial Medio/baja Densidad.

#### ZONA INDUSTRIAL.

- Industrial Común.

#### ZONA TERCARIO

- Servicios. Usos Administrativos y Comerciales.

#### ZONA RURAL

- Zona rural de Especial Protección.
  - Zona rural de Especial Protección. Áreas a proteger.
  - Zona rural de Especial Protección. Áreas a mejorar y/o recuperar.
- Zona rural de Mejora Ambiental.
- Zona rural de Pastizales Montanos.
- Zona rural Protección de Aguas Superficiales.
- Zona rural Forestal.
- Zona rural Campiña Agroganadera.
- Zona rural de Núcleos Rurales.

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Equipamiento Docente.
- Equipamiento Deportivo.
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Administrativo e Institucional Público.
- Equipamiento Asistencial y Sanitario.
- Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
- Equipamiento de Servicios Públicos.
- Equipamiento no determinado.

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

- Parques Urbanos y zonas verdes
  - S.G.1 Paseo de Ribera y Playa.
  - S.G.2 Alameda de Fermín Calbetón.
  - S.G.12. Zona Verde de protección del Santuario de Itziar.
- Playas
  - S.G.27. Playa de Deba.
- Parque periférico S.G.24. Santa Catalina.

Área Comarcal de Esparcimiento del Barranco de Arronamendi.  
 Área Comarcal de Esparcimiento de Punta Aitzuri-Mendata-Sakoneta.

#### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

S.G.7. Puerto Deportivo.  
 S.G.14. Red Ferroviaria.  
 S.G.15. Autopista A-8.  
 S.G.16. CN-634.  
 S.G.17. Carretera comarcal GI-3291.  
 S.G.18. Carretera comarcal GI 3295.  
 S.G.19. Carretera comarcal GI-3210.  
 S.G.20. Carretera comarcal GI-3292.  
 S.G.21. Carretera comarcal GI-638.  
 S.G.22. Carretera comarcal GI-3293  
 S.G.23. Carretera comarcal GI-3294.  
 S.G.29. Variante Oeste de Itziar.  
 Red de Carreteras locales.  
 Red viaria urbana principal.  
 Red de caminos rurales.  
 Red de bidegorri. Vías ciclistas.  
 Itinerarios peatonales.

#### SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

Red general de saneamiento (E.D.A.R.)  
 Red general de Abastecimiento. (Depósitos.)  
 Red general de Suministro Eléctrico. (Subestaciones).  
 Red de Telefonía urbana. (Central telefónica).  
 Red de transporte de gas. (E.R.M).  
 Garbigune.

### 2.3.2. ZONAS (USOS GLOBALES).

#### 2.3.2.1. ZONAS Y USOS RESIDENCIALES.

Se establecen las siguientes, en base al desarrollo histórico, unidades morfológicas, tipologías y niveles de asentamiento,

Casco Antiguo	Con una superficie aproximada de 26.390 m <sup>2</sup> en Deba y 11.557 m <sup>2</sup> en Itziar. Se ha creído conveniente configurar los límites de ambos “cascos antiguos” como unidades funcionales con carácter diferenciado, al objeto de ser tratado de forma más pormenorizada considerándose como Áreas de Rehabilitación Integrada. Se constituyen como AU.08 y AU.14 respectivamente, gestionándose con sendos P.E. de
---------------	--

Rehabilitación , actualmente en trámite ambos, superada la fase de Aprobación Inicial.

Ensanches Se constituyen el resto de las tramas urbanas existentes separadas en las unidades morfológicas siguientes:

- AU.01. Pertegaz. \*
- AU.02. Miramar.
- AU.03. Ensanche Playa. \*
- AU.04. Aldazabal Murgi.\*
- AU.05. Itxasbegi.
- AU.06. Amillaga.
- AU.07. Frente Alameda.
- AU.09. Lojendio.
- AU.10. Maxpe.
- AU.11. Agirretxe-Astillero.
- AU.12. Osio.
- AU.13. Hartzabal.
- AU.15. Borde Noreste-Isasi. \*
- AU.16. Frente frontón \*\*
- AU.17. Zabaltxo.\*\*
- AU. 21. Lastur \*\*.

Se consideran el Casco Antiguo y el conjunto de Ensanches, excepto los conjuntos de ciudad jardín \* y los de Itziar-Lastur \*\*, como zonas Residenciales Intensivas.

Núcleos rurales.

Se constituyen los asentamientos tradicionales en el medio rural y que cuentan con la clasificación de suelo no urbanizable.

- N.R.1 Arriola.
- N.R.2. Itxaspe.
- N.R.3. Elorrixa.

Se consideran los núcleos rurales como baja densidad, en materia residencial.

Con el fin de comparar los datos globales de viviendas proyectadas con la necesidad teórica definida en el documento justificativo, deben de tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones:

1. La capacidad máxima de viviendas en el momento de saturación de un área urbana en gran parte consolidada, no puede considerarse como su capacidad real en un plazo de vigencia tan corto como el previsto para las Normas (ocho años), debido a las notorias

dificultades de gestión que se pueden presentar en un gran número de las actuaciones previstas que arrastran implícitamente complejos procesos de remodelación.

Así ha sucedido en las anteriores NN.SS. con las antiguas Zona 6 ahora (AU 06) y Zona 22 (ahora AU12) principalmente, que no han podido desarrollarse hasta ahora y que parecen estar situados, en este momento en disposición de desarrollo urbanístico dentro del Modelo Territorial establecido.

Junto el suelo urbanizable (Sector 1 Elizburu), pertenecen al ámbito de interés municipal, para el desarrollo de las viviendas protegidas y tasadas consistiendo en operaciones de transformación urbana, produciéndose un desarrollo en orden a 574 nuevas viviendas previstas de las que 173 serán protegidas. Sin embargo es previsible que el proceso de desarrollo no ocurra de esta manera ya que varias de esas actuaciones previstas, implican asimismo notables dificultades de gestión, y la ejecución de un número importante de derribos y/o traslados de actividades económicas.

2. Asimismo, en un área de suelo urbano con una compleja estructura de propiedad, resulta difícil que las parcelas edificables accedan al mercado inmobiliario con la oportuna fluidez, lo que hace que, posiblemente, el porcentaje del 60% de exceso previsto para unas circunstancias de gestión normales sea insuficiente en este caso.

3. En consecuencia, resulta muy probable que antes que finalice la vigencia de las Normas Subsidiarias, sea conveniente la formación y aprobación del Plan Parcial del Sector 1 –Elizburu-. Sin embargo, resulta claro el interés de posponer otras actuaciones, como la del AU13, Harzabal, a expensas de que el Área Urbana de Deba vaya desarrollándose a través de intervenciones de transformación del tejido urbano existente y las ampliaciones de este hacia el interior del municipio, en tanto en cuanto no se despeje la incógnita del traslado de las empresas allí establecidas.

**CUADRO GENERAL DE USOS RESIDENCIALES.**

UNIDAD MORFOLÓGICA	SUPERFICIE	VIVIENDAS			incrementos
		Derribos	Nuevas	total	DENSIDAD
URBANO	Ha				Viv/Ha
<b>RESIDENCIAL INTENSIVO</b>					
AU.2. Miramar.	0,4131	---	---	---	----
AU.5. Itxasbegi.	0,6988	---	---	---	----
AU.6. Amillaga.	2,2531	3	130	127	57
AU.7. Frente Alameda.	0,8770	---	---	---	-----
AU.8. Casco Histórico Deba.	2,6390	---	---	---	según P.E.P y C.
AU.9. Lojendio.	0,6438	---	---	---	según P.E.R.U
AU.10. Maxpe.	0,8335	---	---	---	----
AU.11. Agirretxe.	4,5074	---	---	---	----
AU.12. Osio.	3,7057	18	310	292	75
AU.13. Harzabal	1,6414	0	88	88	54
AU.14. Casco Histórico Itziar	1,3004	---	----	---	Según P.E.R.U
AU.16. Frente frontón	0,5594	---	----	---	Según P.E.R.U. <sup>1</sup>
AU.17. Zabaltxo	2,5029	----	57	57	55
<b>TOTAL RESIDENCIAL INTENSIVO</b>	<b>22,5767</b>	<b>21</b>	<b>585</b>	<b>564</b>	<b>25</b>
<b>RESIDENCIAL MEDIA BAJA INTENSIDAD</b>					
AU 1 Pertegaz.	1,3171	---	----	----	----
AU 3. Ensanche Playa	2,0683	---	4	4	1
AU 4. Aldazabal Murgi	1,6807	13	30	17	10
AU 15. Borde Noreste Isasi	4,7366	----	19	19	3,57
AU 21. Lastur	1,1138	----	8	8	7,18
<b>TOTAL RESID. BAJA DENSIDAD</b>	<b>11,0044</b>	<b>13</b>	<b>57</b>	<b>44</b>	<b>4</b>
<b>URBANIZABLE</b>					
Elizburu	2,5778	----	134	134	52
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>2,5778</b>	<b>---</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>52</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL DEBA</b>	<b>36,1589</b>	<b>34</b>	<b>776</b>	<b>742</b>	<b>20</b>

De modo y manera que entre las viviendas previstas (776) y las viviendas que deben derribarse (34) hacen un total de 742 nuevas viviendas. Ello hace que el desarrollo residencial del municipio pueda albergar el número de viviendas necesario para ajustar el mismo a las cuantificaciones máximas del P.T.P. del Bajo Deba (16 años) reservando áreas de Osio-Harzabal o Elizburu Egia para el segundo decenio del P.T.P. o lo que es lo mismo para la próxima Revisión de las NN.SS de Deba.

Este número global de viviendas deberá adaptarse a los estándares de vivienda protegida que se consideran adecuados para DEBA aun cuando se trate de un municipio que, por causa de su población, no se hallaba obligado a los previstos en la Ley 17/1994 de 30 de junio<sup>2</sup> del Parlamento

<sup>1</sup> Las referencias al PER han de ser entendidas como Plan Especial de Renovación Urbana del artículo 71 de la Ley 2/2006

<sup>2</sup> Conforme al artículo 16 de la Ley 2/2006 el planeamiento puede calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de vivienda protegida. No obstante, los estándares de vivienda protegida previstos en esta nueva Ley 2/2006 no resultan exigibles a estas Normas Subsidiarias de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma y en cuanto se trataba de un documento que ya contaba con la aprobación inicial en la fecha de entrada en vigor del texto legal.

Vasco. Estos estándares son los que se describen en los capítulos 2.5 y 2.6 de esta Memoria dónde se excluye de los mismos el área de Harzabal por causa de su viabilidad económica ya de por sí lastrada por el traslado de las empresas allí ubicadas.

### 2.3.2.2. ZONAS Y USOS INDUSTRIALES.

Se designan los siguientes:

Suelo urbano.

AU18 Área Industrial Itziar.....	720.190 m2
AU 19 Comercial Servicios de carretera.....	37.462 m2
AU 20 Industrial automóvil-autopista.....	32.760 m2
Total suelo industrial urbano .....	790.412 m2

Suelo urbanizable:

La Revisión no prevé nuevos suelos industriales. En caso de agotamiento de municipales se procederá a la ampliación del suelo industrial vía Modificación de NN.SS.

La oferta potencial para nuevos asientos industriales es la siguiente:

	P.I.E	Techo edificable
AU18 Área Industrial Itziar.....	161.543 m2 *	323.086 m2
AU 19 Comercial Servicios de carretera.....	2.589 m2 **	5.000 m2 *
AU 20 Industrial automóvil-autopista.....	4.000 m2	5.000 m2
Total.....	168.132 m2	333.086 m2

\* No se contabilizan las parcelas 18Q y 18PR referidos a equipamientos

\*\* Se refiere a las posibilidades de ampliación de las actividades existentes.

Según lo anterior la oferta de suelo industrial en el municipio es de 168.132 m2 de Parcela Industrial Edificable, suelo que se estima suficiente en el municipio, para absorber necesidades de traslados de empresas, teniendo en cuenta la cercanía en el espacio y tiempo de desarrollo del polígono de Arroa-Bekoa, de marcado carácter supramunicipal.

Así pues, con el actual suelo industrial comprendido en los ámbitos mencionados quedarían cubiertas, para el período de vigencia de las Normas, las necesidades de suelo industrial generadas dentro del municipio, ya que las industrias alojadas aún, en el suelo urbano, que por su incompatibilidad, con el desarrollo de los nuevos ensanches, han de desarraigarse de su actual emplazamiento como es el caso de la anterior zona 20 Harzabal deberán reubicarse en situaciones

periféricas más idóneas, como son las unidades de uso industrial diseñadas. De la misma manera se piensa para aquellas otras actividades industriales o comerciales que en los años 70, se implantaron en el suelo no urbanizable debiendo quedar asignados el Régimen General de Usos como uso característico del Explotación Forestal y Agropecuaria en cualquier modalidad y categoría, es decir, a Actividades vinculadas al Sector Primario en actividades de primera transformación o susceptibles de la misma.

### 2.3.2.3. ZONAS Y USOS RURALES.

Con el objeto de controlar el proceso urbanizador del medio rural, así como la implantación de usos "no rurales" que por diversas razones pretendan instalarse en este ámbito, este documento establece el concepto de sostenibilidad y la adecuación del mismo a las D.O.T. como tratamiento básico de actuación en dicho medio, sin incidir en aspectos pormenorizados de producción agropecuaria y forestal, por entender que su competencia es materia específica de un instrumento especializado (P.T.S) y su actividad reglada por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

De acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial en relación con la ordenación del medio físico, la ordenación y utilización del suelo no urbanizable constituye un "elemento imprescindible para la mejora de la calidad de vida de la población que utiliza éste espacio como activo para su tiempo libre en una sociedad que ve aumentar, de modo generalizado el tiempo destinado al ocio y tiempo libre".

Además, se señala "el medio físico no solamente es concebido como soporte que asienta y articula a la población y las actividades económicas sino como un ingrediente mas de la propia cultura que da forma y contenido a la identidad vasca. Una buena ordenación del medio físico también conlleva unos efectos inducidos con respecto a la imagen y a la idiosincrasia de los habitantes de un país".

**Desde ésta visión global que se comparte, se asumen como criterios y objetivos generales de ordenación, aquellos que las propias D.O.T. proponen:**

- Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida.
- Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.
- Contribuir al desarrollo del Medio rural mediante un adecuado ordenamiento de los recursos naturales, articulando su aprovechamiento sostenible, en acuerdo y con la

participación de los diversos agentes implicados, y utilizando sus potencialidades para el ocio y el esparcimiento.

- Establecer sistemas de información sobre la situación medioambiental del territorio para de éste modo poder corregir, ampliar o variar las acciones de protección medioambiental en marcha.

En el mismo marco que éstos criterios y objetivos configuran, se considera particularmente relevante en vistas a garantizar la viabilidad en el futuro de las actividades productivas agropecuarias y forestales, la potenciación de agrupaciones parcelarias.

Dado el valor que conlleva la actual estructura de propiedad y para evitar un grado de fraccionamiento excesivo, se considera necesario articular los medios normativos necesarios para un eficaz control de las segregaciones, a fin de evitar la configuración de nuevas propiedades cuyas dimensiones resulten inferiores a las exigibles para una explotación económicamente viable. Ese valor de la estructura de propiedad del suelo, ya fue observado en el Avance (pág 51 del Documento de Criterios y Objetivos Generales) donde en el proceso histórico de Deba se subraya: *“Fue un desarrollo equilibrado, donde la propiedad, sujeta por los mayorazgos, evitó la atomización de la tierra”*.

Dicha normativa se apoyará en el concepto de "unidad mínima de explotación", que en cada una de las zonas fijará las posibilidades de segregación, y la cantidad mínima de suelo que generará la obtención de derechos edificatorios con destino a alguno de los usos permitidos. (ver capítulo 3.7., Sección 3.7.1., artículos 122 y siguientes de la Normativa Urbanística).

### 2.3.2.3.1. División en zonas.

De acuerdo con los criterios y objetivos de carácter general planteados, y para un mejor logro de los mismos se ha dividido el suelo no urbanizable en zonas que se corresponden con las categorías de ordenación propuestas en las D.O.T. Estas zonas, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica del plano 4.9., son:

1- Especial protección:	560,8085 Ha
2- Mejora ambiental:	22,9897 Ha
3- Pastizales Montanos:	2.705,2355 Ha
4- Protección Aguas superficiales:	1.603,4917 Ha
5- Forestal:	532,1233 Ha
6- Agroganadero y Campiña.:	1656,1985 Ha
7- Núcleos Rurales:	5,0092 Ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	7.085,8564 Ha

### 2.3.2.3.2. Usos actuales y potenciales propuestos para cada una de las zonas.

Se corresponden con los establecidos en la matriz para la ordenación del medio físico de las Directrices de Ordenación Territorial:

A esta zonificación se incorporan en el documento, las áreas de especial relevancia correspondientes a las áreas a proteger y a las áreas mejorar y/o recuperar.

Definición y usos en cada una de las zonas:

## 1. Especial protección

### 1.1. Definición.

Se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a las rías y estuarios, a los complejos fluviales en buen estado, a las playas, a las zonas húmedas interiores, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente. Se establecen dos áreas diferenciadas: áreas a proteger y áreas a mejorar y/o recuperar.

Se incluirán en esta categoría las áreas que:

- Desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de acuíferos, etc.
- Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Áreas que alberguen poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Paisajes rurales o agrestes armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural como yacimientos paleontológicos, minerales, etc.
- Áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

Esta relación de Áreas de Especial Protección se complementa, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 3º del Art. 6 de la LOT, con el Anexo 3 del Capítulo 21 "Listado Abierto de Áreas y Espacios de Interés Naturalístico", que deberán ser tenidos en consideración por el planeamiento territorial, sectorial y municipal, con objeto de preservar sus valores ecológicos, culturales y económicos. Los espacios relacionados en dicho Anexo solo tendrán la consideración de la Categoría de Especial Protección cuando así lo establezcan los correspondientes Planes Territoriales Parciales o el Planeamiento municipal.

### 1.2. Criterio General.

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a

aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo, otorgan estas directrices y el planeamiento territorial derivado, podrán, a propuesta de la Administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

### 1.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

### 1.4. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles, previa regularización a través de Planeamiento de desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 1.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrial agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 1.6. Diferenciación de áreas.

El conjunto de la zona rural de Especial Protección como área de especial relevancia se divide en áreas a proteger y áreas a mejorar y/o recuperar. Los primeros se dividen en Áreas de Interés Natural, Áreas de Interés Científico y Cultural, Áreas de Interés Hidrológico y Litoral y Áreas de Interés Agrario. Los segundos en Bosquetes naturales en posiciones orográficas especiales y Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.

## ÁREAS DE INTERÉS NATURAL.

### 1.6.1.1. Delimitación de Espacios Naturales Protegidos o Lugares de Interés Protegido.

Se define el Área de Izarraitz, incluida en la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica” (L.I.C. Es 2120003) aprobada mediante decisión de la Comisión de Comunidades Europeas de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, con fecha 7 de diciembre de 2004. En estas NN.SS.P. se define como: SNUENP.1 Izarraitz.

### 1.6.1.2. Delimitación de Áreas de Interés Naturalístico y otros enclaves de interés Paisajístico.

Se definen las siguientes:

- Acantilados y rasa mareal Zumaia-Deba (Sakoneta-Punta Mendata)  
Se ha considerado como Límite del ámbito, además de la rasa, acantilados y playa al Norte, el trazado de caminos, arroyos, el ferrocarril y cotas topográficas como límites físicos concretos y reales .  
Dada la promoción e inicio de trámite de la declaración de BIOTOPO para el área comprendida entre las desembocaduras del río Urola y río Deba, desde Zumaia hasta Deba, ese límite se considera desde el camino al caserío Bilabier, hasta el núcleo de Elorrixa y salvando los caseríos de Errotaberri, Uzkinga e Itxaspe acoger las cuencas de Iribearko y San Juan Erreka con la CN 634 como límite oeste hasta la conexión con la playa de Deba. La superficie estimada es de 5.558.883 m2. En la finalización del trámite y delimitación del biotopo, pasará automáticamente a Espacio Natural Protegido.
- Parque de Elorrixa y espacio limítrofe con los acantilados.
- Andutz .
- Barranco de Arranomendi.

## ÁREAS DE INTERÉS CIENTÍFICO Y CULTURAL.

### 1.6.1.3. Áreas de Interés Geológico y geomorfológico.

Zonas rurales caracterizadas por sus especiales configuraciones geomorfológicas de carácter singular. Por lo general se trata de formaciones rocosas en acantilados, sistemas kársticos y otras formaciones residuales.

Destacan los acantilados y rasa mareal de Sakoneta-Punta Mendata y zona de Larragibel en el barrio de Itxaspe.

### 1.6.1.4. Yacimientos arqueológicos prehistóricos.

Zonas rurales caracterizadas por sus monumentos megalíticos o de interés arqueológico y/o artístico, así como culturales afectos al Camino de Santiago a su paso por el término municipal de Deba, definida en el Decreto 14/2000 de 25 de enero del Gobierno Vasco o sus modificaciones.

Destaca la estación megalítica de Izarraitz.

#### 1.6.1.5. Cuevas.

Zonas rurales caracterizadas por sus especiales configuraciones geomorfológicas de carácter singular, sistemas kársticos que albergan oquedades de interés arqueológico y/o artístico, como son principalmente las cuevas de Ekain, Ermitia, Urteaga y Praitearitz I, para los que deben garantizarse una área de protección absoluta en la que se prohíbe cualquier tipo de variación de las condiciones paisajísticas originadas por las formas de aprovechamiento agrícola o forestal existentes no pudiendo erigirse nuevas edificaciones de ningún tipo.

### ÁREAS DE INTERÉS HIDROLÓGICA Y LITORAL.

#### 1.6.1.6. Protección de Aguas Superficiales.

Según la tramitación del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos.

#### 1.6.1.7. Litoral y Marismas.

Zonas rurales formadas por el límite costero y las franjas especificadas en la Ley de Costas de 6 y 100 metros (ampliada a efectos normativos a 200 metros). Se trata de puntos que no corresponden a una delimitación precisa sino a floraciones visibles de los acantilados y a las marismas de Hartzabal.

#### 1.6.1.8. Aguas subterráneas. Protección de acuíferos.

Se refiere al acuífero del macizo kárstico de Izarraitz- Arno-Andutz.

#### 1. Definición.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV.

#### 2. Criterio General.

Evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.

#### 3. Actividades Admisibles.

Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas vulnerables y establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante.

## ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO.

### 1.6.1.9. Áreas de Interés Agrario.

Son zonas rurales que por tener una mayor capacidad agrológica están destinadas a preservarlas con el objetivo de mantener las actividades agropecuarias más productivas.

Destacan las áreas de Harzabal, Arriola, Egia, Lastur y Endoia y los diseminados de Áreas de Arronamendi, Itxaspe, Elorrixa, Mardari y Lastur Goia.

## ÁREAS A MEJORAR Y/O RECUPERAR.

### 1.6.1.10 Bosquetes naturales en posiciones orográficas especiales.

Se refiere a las zonas de Sasiola, Elkorreta, Alapizerreka, Latxuerregierreka, Iribearkoerreka, Atalaia-Itxaspe-Urberuaga, Elorrixa-Lopetza, Mardari (Erlaeta, Zubeltzu, Uraintziar, Iturrondo, Usarroa), Endoia (Beliosoro) Arbizkoa (Iruerrekata erreka, Arantza erreka, Arraiz-erreka, Erretiluaran) Lastur Goia (Mastraranerreka) y Lastur (Araneko Sakona).

### 1.6.1.11. Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.

Se trata de las canteras en explotación de Sasiola, Urkulu y Duquesa.

## 2. Mejora Ambiental.

### 2.1. Definición.

Se aplica a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

### 2.2. Criterio General.

Hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

### 2.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

### 2.4. Actividades Admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrial agrarias, las

actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

### 2.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los crecimientos apoyados en núcleos rurales preexistentes y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 2.5. Delimitación de Áreas de Mejora Ambiental.

Se definen las siguientes:

S.N.U. M.A.1: Área de Sasiola .

Ver plano 4.9. y ficha urbanística correspondiente al S.G.28 (DOCUMENTO Nº 3)

S.N.U. M.A.2: Bosques naturales en posiciones topográficas especiales (barrancos y regatas)

Encinares .

Robledales y pastizales de interés.

## 3. Pastizales montanos.

3.1. Se trata de sistemas silvo pastoriles extensivos de montaña – Zonas ganaderas de altura situadas en las zonas altas de los macizos montañosos.

3.2. Definen las áreas de Txobillar-Andutz-Saltsamendi. Sorazu-Pagoeta (Elorrixa).

3.3. Criterio general.

La voluntad de conservación de estas zonas no está exclusivamente ligada al aprovechamiento ganadero en tanto que actividad económica. Al contrario, dichos pastos montanos constituyen entornos extremadamente valiosos desde un punto de vista ambiental, paisajístico y cultural, por lo que el criterio principal de ordenación de tales zonas debe ir orientado a asegurar el mantenimiento sostenible de la actividad pastoril como mecanismo más efectivo de protección de estas áreas.

3.4. Actividades Propiciadas.

Se propician la conservación, la mejora ambiental y la ganadería.

### 3.5. Actividades Admisibles.

Se admite sin limitaciones el recreo extensivo. Sometidas a las determinaciones y regulaciones del Planeamiento de desarrollo están: el recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, el uso forestal, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 3.6. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, las de agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los Usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

## 4. Protección aguas superficiales.

4.1. Su delimitación se refleja en el plano 4.9. de las presentes NN.SS.P. corresponde a la de la línea mínima de retiro de la edificación según lo establecido por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV en función de la tramificación del río según las componentes, ambiental, hidráulica y urbanística.

4.2. En estas zonas se persigue favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, minimizar los daños derivados de riesgos naturales y respetar la orla de vegetación de ribera en los márgenes con vegetación bien conservada.

4.3. En esta categoría de ordenación se favorecerán las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

Serán admisibles las actuaciones y usos correspondientes a las categorías de ordenación limítrofes, salvo en lo que respecta a las separaciones a cauces que se mantendrán las del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, salvo que las indicadas en estas Normas sean mas restrictivas.

Se considerarán como prohibidos los usos y actividades no propiciadas ni admitidas.

## 5. Forestal.

### 5.1. Definición.

La dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir una única área forestal. Dicha área incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos. Dependiendo del tipo de zona, el planeamiento posterior podrá distinguir en esta categoría subzonas, en función de la mayor o menor aptitud para determinadas prácticas forestales, especies y tratamientos.

### 5.2. Criterio General.

En estas zonas el criterio general es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

### 5.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciará el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.

### 5.4. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad de el recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 5.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los invernaderos, y todos los usos edificatorios salvo los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, la residencia vinculada a la explotación agraria y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

## 5.6. Delimitación de Área Forestal.

Se define en el plano nº 4.9

## 6. Agroganadera y Campiña.

### 6.1. Definición.

Tienen esta categoría aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola.

### 6.2. Criterio General.

El criterio de tratamiento de esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.

### 6.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola.

### 6.4. Actividades Admisibles.

Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria, los edificios de Utilidad Pública a Interés Social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de desarrollo.

### 6.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

## 6.6. Delimitación del Área de Agroganadero de Campiña.

Se define en el plano nº 4.9.

### 2.3.2.3.3. Núcleos rurales.

Deba alberga en su suelo no urbanizable asentamientos de Arriola, Itxaspe, y Elorrixa por lo que sus NN.SS. dispone de núcleos rurales en los términos expresados en el artículo 29 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi.

El modelo polinuclear propuesto en el presente documento dirige también hacia estos pequeños núcleos una pequeña parte del crecimiento Residencial, de forma que como consecuencia del cumplimiento de las previsiones de las NN.SS., todos ellos alcanzarán la condición legal de núcleo.

Ello se apoya en el reconocimiento de la personalidad de dichos núcleos como referentes en la historia de los primeros asentamientos sobre el territorio de Deba y en un papel actual de elementos principales en la vertebración del término municipal. Los núcleos rurales y sus superficies son las siguientes:

Núcleo Rural Itxaspe:	11.732 m2
Núcleo Rural Arriola:	15.800 m2
Núcleo Rural Elorrixa:	10.749 m2
Superficie total núcleos rurales	38.281 m2

### 2.3.2.3.4. Sistemas generales.

Dentro del Suelo no Urbanizable se incluyen los siguientes Sistemas Generales.

- S.G.8. Nuevo cementerio en Istiña. (Deba).
- S.G.9. Cementerio de Itziar.
- S.G.12. Zona Verde. Protección Santuario de Itziar.
- S.G.13. Río Deba.
- S.G.14. Red Ferroviaria.
- S.G.15. Autopista A-8
- S.G.16. Carretera CN 634.
- S.G.17. Carretera GI 3291. Enlace Itxaspe.
- S.G.18. Carretera GI-3295. Enlace A-8
- S.G.19. Carretera GI-3210. Itziar-Azkoitia.
- S.G.20. Carretera GI 3292. Lastur-Sasiola.
- S.G.21. Carretera GI 638. Mutriku-Deba.
- S.G.22. Carretera GI 3293 Lastur-Endoia
- S.G.23. Carretera GI 3294

- S.G.24. Parque periférico Santa Catalina.
- S.G.25. Área recreativa Sasiola.
- S.G.26. Playa Deba
- S.G.27. Campo de fútbol Harzabal.
- S.G.28. Estuario del Río Deba.
- S.G.29. Variante Oeste de Itziar.

La superficie total de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable es de 1.005.839 m<sup>2</sup> aproximadamente.

### 2.3.3. LOS SISTEMAS GENERALES.

#### 2.3.3.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

##### a) Autopista A-8 Bilbao-Behobia.

Con un desarrollo aproximado de 3,5 km a lo largo del municipio se configura como S.G.15. en esta Revisión y se desarrolla en la ficha urbanística correspondiente.

##### b) Carretera Nacional 634.

Se configura como S.G.16 en esta Revisión y se desarrolla en la ficha urbanística correspondiente. La Revisión de NN.SS. contempla una propuesta de variante sur de Deba, (S.G.27) como alternativa de su actual trazado definido como S.G.26 una rotonda en Itziar (AU19), un enlace en Harzabal (S.G.27), un enlace a Elorrixa y un enlace al campo de fútbol de Harzabal en la rotonda de la CN-634 con la GI-638

##### c) Carreteras locales.

Dentro del Suelo no Urbanizable se incluyen los siguientes Sistemas Generales.

- S.G.17. Carretera GI 3291. Enlace Itxaspe.
- S.G.18. Carretera GI-3295. Enlace A-8.
- S.G.19. Carretera GI-3210. Itziar-Azkoitia.
- S.G.20. Carretera GI 3292. Lastur-Sasiola.
- S.G.21. Carretera GI 638. Mutriku-Deba.
- S.G.22. Carretera GI 3293. Lastur-Endoia.
- S.G.23. Carretera GI 3294.
- S.G.29. Variante Oeste de Itziar.

Se desarrollan según las fichas urbanísticas correspondientes.

##### d) Vías urbanas principales.

Son los establecidos en los planos de calificación pormenorizada y fichas urbanísticas correspondientes.

e) Caminos Rurales.

Los existentes quedan establecidos en el plano de Estructura Orgánica del Territorio. Mención especial requieren los itinerarios de interés público, cultural y social que son los siguientes:

- Camino de Santiago (interés cultural). I.I.C.1.
- Ermitia, Sasiola, Lastur, Ekain (interés cultural). I.I.C.2.
- Camino de la costa (interés paisajístico) I.I.P.1.

Quedan recogidos en el artículo 140 de las Normas Urbanísticas.

f) Vías ciclistas.

g) Itinerarios peatonales.

h) La red urbana y el aparcamiento en la red urbana.

En los nuevos desarrollos se obtienen como mínimo los siguientes aparcamientos en superficie

AU 06.....	78 plazas.
AU 12.....	90 plazas.
Sector 1.....	<u>66 plazas.</u>
<b>Total.....</b>	<b>234 plazas públicas en superficie.</b>

Además se potencian aparcamientos subterráneos con capacidades desde:

AU 06.....	130 plazas.
AU 12.....	390 plazas.
Sector 1.....	<u>110 plazas.</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b>630 plazas privadas*</b>

\* Dato informativo. No computable como Sistema General.

S.G.2.....	400 plazas.
S.G.4.....	100 plazas.
S.G.5.....	<u>100 plazas.</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b>600 plazas públicas.</b>
<b>TOTAL.....</b>	<b>1.464 plazas de aparcamiento*</b>

- \* A ello habría que añadir las 300 plazas de aparcamiento disuasorio previos en el Área recreativa de Sasiola (S.G.25) al cese de la actividad de la explotación de las canteras.

g) Zona portuaria.

Es una zona de servicio del puerto y constituye el ámbito espacial que incluye las superficies de tierra y agua necesarias, para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garantiza la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. Su ubicación colindante con el ferrocarril, hace que sea posible asociar la actual estación al uso portuario en un escenario hipotético de actuaciones de transformación de la actual red ferroviaria, la cual podría disponer de nueva estación en una actuación arquitectónica de integración con el "paso cubierto" de plaza de Gudarís.

Esta unidad se denomina como S.G.7. y se define a través de la ficha urbanística correspondiente.

h) Red ferroviaria.

Se trata de la zona de dominio público ferroviario, de titularidad del Departamento de Transportes del Gobierno Vasco, concretamente referida a la línea Bilbo-Donostia y calificada en el P.T.S. de la Red Ferroviaria, como línea a potenciar como cercanías del área periférica de Donostia. La Revisión de NN.SS.P., consolida el actual trazado, pero plantea la necesidad de cambio del escenario urbano a través de actuaciones en el ferrocarril en base a la elevación del actual trazado su sustitución, por tranvías, metro ligero, etc...

Ligada a la zona portuaria la nueva estación integraría el paso cubierto y la plaza de Gudarís, en una actuación de relación intermodal de transporte combinado. Esta actuación tiene un carácter eminentemente orientativo, pues cualquier actuación requeriría una modificación del Plan Territorial Sectorial Ferroviario.

Esta unidad se define como S.G.1.4. y se define a través de la ficha urbanística correspondiente.

### 2.3.3.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Este Sistema General está constituido por los Parques Urbanos y espacios Libres dentro del asentamiento urbano, el parque deportivo, los parques rurales y playas.

Se describen y cuantifican de la siguiente manera:

<b>CONSOLIDADOS</b>	<b>Espacios Libres (m2)</b>	<b>Parque peri-urbano (m2)</b>
Paseo Ribera y playa (S.G.1)	13.360	
Alameda de F. Calbetón (S.G.2.)	26.405	
Protección Santuario Itziar (S.G.12)	8.932	
	48.697	
<b>PROGRAMADOS</b>		
Parque periféricos de Santa Catalina (S.G.24)		89.264
<b>TOTAL*</b>	48.697	89.264
Parcial **	6,39 m2/hab	11,71 m2/hab

TOTAL(\*\*)  $137.961 : 7.617 = 18,10 \text{ m}^2/\text{habitante} > 5 \text{ m}^2/\text{habitantes}$ .

(\*) Para un escenario de Revisión de NN.SS. de 7.617 habitantes.

### 2.3.3.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

#### a) Equipamiento existente.

Se remite a los datos establecidos en la Memoria Justificativa y de Información y Análisis Urbanístico. Su disposición gráfica se concreta en el plano 4.14. equipamientos y usos pormenorizados.

#### b) Necesidades futuras.

**Docencia** Se prevén posibilidades de ampliación de las instalaciones actuales en el S.G.5., en los actuales suelos de uso y dominio público y en el Sector 1 a través de la gestión urbanística.

**Deportivo** Se prevén posibles ampliaciones del polideportivo actual en el S.G.5., así como de los deportes (fútbol al aire libre en Harzabal) en el S.G.28. También en la margen izquierda de la ría (Mutriku) y a través del Plan Especial del Estuario (S.G.29), se prevé como equipamiento supramunicipal, un complejo que podría albergar una piscina cubierta.

Religioso	Se plantea únicamente la conservación de las dotaciones existentes, que cubren ampliamente las necesidades actuales.
Cívico Social	La única dotación propuesta es la construcción de un gran centro cívico-social en la alameda Calbetón (S.G.2.) que centralice diversas actividades hoy dispersas en el centro urbano. Más concretamente albergaría la escuela de música y un auditorium con capacidad media de 300 personas.
Asistencial	Se prevé la construcción de una Residencia de Ancianos en suelos de uso y dominio público bien en el S.G.4. o en su defecto en el propio S.G.2.
Cultural Recreativo	Se prevé la adecuación y ampliación si procede, del Palacio Agirre como museo en Clave de Centro de Interpretación de la Naturaleza, ligado a la recuperación Medio Ambiental de Casa Campo y al Biotopo de Sakoneta.
Equipamientos comunitarios	
Escuela de Arte	Dado su carácter educativo y su especial actividad (fundición, cantería...) como actividad molesta se propone su traslado al Área industrial de Itziar, o al ámbito de Harzabal.
Cementerio	Se consolida el cementerio de Itziar (S.G.9). Se declara fuera de ordenación el actual cementerio de Deba (AU 06) y se propone el traslado del mismo y ejecución de uno nuevo, en el suelo no urbanizable de Istiña (S.G.8).
Otros equipamientos	Tanto los edificios actuales, como los que se obtengan de la gestión urbanística en las áreas urbanas 06, y 12 y en el sector 1 deberán, como Sistemas Locales, adecuarse a las necesidades que el Ayuntamiento observe en el momento de la patrimonialización de los mismos.

#### 2.3.3.4. EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Se remite a los datos establecidos en la Memoria Justificativa y de Información y Análisis Urbanístico, así como al artículo 11. "Sistematización de la calificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas.

### 2.3.3.5. EL SISTEMA GENERAL DE CAUCES Y ARROYOS PÚBLICOS.

Se remite principalmente al Sistema General S.G.13 Río Deba definida a través de la ficha urbanística correspondiente, afectada por la Legislación vigente (DOT, Ley de Costas, PTS de Cauces y Arroyos, Ley de Aguas, principalmente) y a las regatas señaladas en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de Ríos y Arroyos señaladas en el plano de categorización del suelo no urbanizable.

## **2.4. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.**

Se han tenido en cuenta para ello, los valores de las ponencias catastrales recientemente aprobadas, basadas, en los Decretos y Normas siguientes:

NORMA FORAL 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículo 11).

DECRETO FORAL 6/1999 de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

DECRETO FORAL 15/2000, DE 7 MARZO, por el que se modifica el Decreto Foral 6/1999 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La síntesis del establecimiento de dichos criterios en el **suelo urbano residencial** es:

### 2.4.1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO.

Revisión NN.SS. AREAS	ZONAS CATASTRALES	COSTE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN	V. RESIDUAL SUELO	PLAZA APARCAMIENTO	REPERCUSIÓN VALOR APARCAMIENTO	VALOR L. COMERCIAL	COEFICIENTES		
							GARAJE	VIVIENDA	L. COMERCIAL
*Valor euros.									
01	102	540,91	707,40	12.621,25	420,70	7,81	0,60	1	0,05
02	112	540,91	659,38	13.222,27	440,74	7,81	0,67	1	0,05
03	112	540,91	659,38	13.222,27	440,74	94,96	0,67	1	0,14
04	101	540,91	826,24	14.424,29	480,80	182,71	0,58	1	0,22
05	102	540,91	707,40	12.621,25	420,70	7,81	0,59	1	0,05
06	103	510,86	618,61	11.419,23	380,64	139,43	0,61	1	0,22
07	021,011	525,88	690,89	14.724,79	490,82	226,58	0,93	1	0,32
08	011,022	525,88	690,89	14.724,79	490,82	582,38	0,71	1	0,84
09	012	510,86	544,82	14.424,29	480,80	537,30	0,88	1	0,98
10	022,023	540,91	696,28	15.628,05	520,93	327,80	0,74	1	0,47
11	211,212,213	510,86	533,76	17.333,33	577,76	94,96	1,08	1	0,17
12	224	510,86	290,48	9.015,18	300,58	94,96	1,032	1	0,32
13	301	510,86	231,70	9.015,18	300,58	7,81	1,29	1	0,05
14	402	510,86	220,67	10.217,21	340,57	73,62	1,54	1	0,33
15	402,403,404	490,82	225,55	9.415,18	313,86	7,81	1,39	1	0,05
16	402	510,86	220,67	12.217,21	340,57	40,71	1,54	1	0,18
17	402,404	495,83	224,33	9.616,19	320,53	7,81	1,42	1	0,05
21	900	480,81	402,96	5.409,11	180,30	7,81	0,44	1	0,05
GENERAL	SUELO URBANO DE DEBA						0,95	1	025

En el suelo urbano residencial, el aprovechamiento medio se establece en base a la fórmula:

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{\text{Techo edificable homogeneizado} + \text{dotacional privado m}^2}{\text{Superf. total de la Unidad (U.E.)} - \text{superficie de dotaciones públicas existentes}}$$

### 2.4.2. DEFINICIÓN DEL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE.

Área de Reparto	Techo edificable Homogeneización (m2)	Superficie Área de Reparto (m2)	Aprovechamiento tipo (m2/m2)
Sector 1	12.700	25.777	0,49

En el suelo urbanizable residencial, el aprovechamiento tipo de las NN.SS. de Deba, se establece mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{\text{Techo edificable homogenizado}}{\text{Superficie del Sector}}$$

## **2.5. VIVIENDAS PROTEGIDAS (CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994 DE 30 DE JUNIO , DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA).**

El objeto de la Ley 17/1994, de 30 de junio, es :

1. El establecimiento de los estándares a adoptar por los municipios en orden a la calificación en su planeamiento municipal de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.
2. La determinación de los plazos de aprobación de planeamiento urbanístico de desarrollo y de los instrumentos de gestión correspondientes.
3. La fijación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Referente a los estándares de viviendas de protección pública y aunque, tal y como ya hemos indicado en 2.3.2 de esta memoria, en municipios con población inferior a 7000 habitantes,, como es el caso de Deba, no es de obligado cumplimiento, estas NN.SS. deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

En suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución (superior a 50 viviendas)

En suelo urbanizable el 40% del total residencial programado.

De esa manera se establece el siguiente número de viviendas de protección:

URBANO	ÁREA	Número de viviendas programadas *	Número de viviendas protegidas	Número de viviendas protegidas (global)
	AU 01 Pertegaz	---	--	
AU 02 Miramar	--	--		
AU 03 Ensanche Arenal	4	--		
AU 04 Aldazabal Murgi	30	--		
AU 05 Itxasbegi	---	--		
AU 06 Amillaga	130	26		
AU 07 Frente Alameda	---	--		
AU 08 Casco Histórico Deba	---	--		
AU 09 Lojendio	---	--		
AU 10 E. Maxpe	---	--		
AU 11 E. Agirretxe	---	--		
AU 12 Osio	310	62 *		
AU 13 Harzabal	88	--		
AU 14 Casco Histórico Itziar	---	--		
AU 15 Borde Noreste-Isasi	19	--		
AU 16 Frente Frontón	---	--		
AU 17 Zabaltxo	57	12		
AU21 Lastur	8	--		
Total Urbano	640	131 **		131**

\* En unidades de ejecución con aprovechamiento medio referido a un número superior de 50 viviendas.

\*\* Incorporará además un 10% (31 viviendas) con algún régimen de protección.

URBANIZABLE	ÁREA	Número de viviendas programadas	Número de viviendas protegidas	Número de vivienda protegidas (global)
	S1 Elizburu	134	54	54
Total Urbanizable	134	54	54	

<b>TOTAL DEBA</b>	<b>774</b>	<b>185**</b>	<b>185 **</b>
-------------------	------------	--------------	---------------

## **2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

Además de las disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos, así como de la edificación se deberá tener en cuenta el capítulo II, destinado a las Reservas, concretamente en su artículo 9. Reservas en los edificios destinados a viviendas, que textualmente dice:

Artículo 9. Reservas en los edificios destinados a viviendas.

1. En los edificios destinados a viviendas se efectuarán las siguientes reservas para personas con movilidad reducida con carácter permanente siendo beneficiarios del derecho de reserva las personas que acrediten minusvalía calificado y valorada, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con los beneficios de la reserva, todo ello conforma al régimen general de valoración de minusvalías vigente:
  - a) **En las promociones de Viviendas de Protección Oficial se reservará una vivienda por cada veinticinco o fracción.** Para el acceso a dichas viviendas, los beneficiarios deberán cumplir en todo caso los requisitos previstos en la normativa vigente.
  - b) **En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada cincuenta o fracción.**
  - c) Las viviendas reservadas podrán ser adquiridas o alquiladas preferentemente por dichas personas, y en segundo lugar por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como viviendas destinadas a dicho colectivo. En caso contrario perderán su condición de vivienda reservada.
2. El procedimiento para regular el ejercicio del derecho de reserva se determinará reglamentariamente.
3. Los promotores de viviendas deberán adaptar las viviendas reservadas a las características del adjudicatario. Los criterios técnicos para determinar las adaptaciones mínimas que deban realizarse se fijarán reglamentariamente.

En el caso que nos ocupa será de la siguiente forma:

URBANO	ÁREA	Nº de viviendas nuevas	Nº de viviendas Libres	Nº de viviendas protegidas	Reservas	
					Libres	protegidas
	AU 01 Pertegaz	--	--	--	--	--
	AU 02 Miramar	--	--	--	--	--
	AU 03 Ensanche de Playa	4	4	--	--	--
	AU 04 Aldazabal Murgi.	30	30	--	1	--
	AU 05 Itxasbegi	--	--	--	--	--
	AU 06 Amillaga	130	104	26	3	2
	AU 07 Frente Alameda	--	--	--	--	--
	AU08 Casco Histórico Deba	--	--	--	--	--
	AU09 Lojendio	--	--	--	--	--
	AU10 E. Maxpe	--	--	--	--	--
	AU 11 E. Agirretxe	--	--	--	--	--
	AU 12 Osio	310	248	62	5	3
	AU 13 Harzabal	88	88	--	2	--
	AU14 Casco Histórico Itziar	--	--	--	--	--
	AU15 Borde Noreste-Isasi	19	19	--	--	--
	AU 16 Frente Frontón	--	--	--	--	--
	AU 17 Zabaltxo	57	45	12	2	1
	AU 21 Lastur	8	8	--	--	--
	<b>Total Urbano</b>	640	540	100	13	6

URBANIZABLE	ÁREA	Nº de viviendas nuevas	Nº de viviendas Libres	Nº de viviendas protegidas	Reservas	
					Libres	protegidas
	S1 Elizburu	134	80	54	2	2
	<b>Total Urbanizable</b>				2	2
Total Reserva de vivienda en Deba					15	8
TOTAL RESERVA VIVIENDAS EN DEBA					23	

### 3. RED VIARIA.

Se remite la descripción y finalidad de los trazados al epígrafe 2.3.3.1. "Sistema General de Comunicaciones" incluida la red urbana y el aparcamiento en la misma.

### 4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

#### 4.1. RED DE SANEAMIENTO.

Descrita en el Avance y en el documento nº 1: Memoria Justificativa.

Realizada la construcción del nuevo Saneamiento integral de Deba, la E.D.A.R en Arronamendi, una vez tratadas las aguas, estas son vertidas al mar.

Con la transferencia de la gestión del ciclo de agua al Consorcio de Aguas quedan por resolver las depuraciones de aguas residuales de los núcleos rurales, que deberán ser acometidas por la Administración Competente en el escenario de este documento.

En lo referente a los vertidos industriales, los mismos habrán de cumplir las condiciones reseñadas en el artículo correspondiente de la Normativa Urbanística. (Capítulo 5.1. artículo 210 y siguientes de la citada Normativa).

#### 4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Descrita en el Avance y en el documento nº 1: Memoria Justificativa.

- a) Captación : Sistema Kilimon  
Sistema : instalación subterránea a depósitos  
Complementos : Tratamiento depurador.  
Capacidad de  
Depósito : Istiña 1550 m3 cota + 60  
Goikoetxe 2000 m3 cota + 212  
Itziar 1800 m3 cota + 354.
- Tratamiento de agua  
potable: Itziar

b) Demanda : Incluye la estimación de una población flotante estacional servida del 100%.

Demanda punta estacional por día (residencial e industrial) 3000 m<sup>3</sup> para una población de 5000 habitantes.

El depósito de Istiña (1500 m<sup>3</sup>) es insuficiente, máxime en época estival. Es necesaria la construcción de un nuevo depósito que debiera ubicarse en la parte norte del núcleo urbano. Este nuevo depósito aumentaría la garantía de suministro, mejoraría las presiones en la red al estar situado en la cola de distribución y así mismo estaría próximo a la nueva área de desarrollo residencial.

### **4.3. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.**

Se remite a la descripción de la Memoria, de Información Diagnóstico y Análisis del Avance y en el Documento 1 Memoria Justificativa.

En lo que respecta a las áreas residenciales de nuevo desarrollo llevará el número de transformadores que la empresa suministradora indique. La ubicación de los mismos se hará teniendo en cuenta la mejor integración posible en la ordenación urbana, evitándose situaciones exentas en zonas de espacios libre. Todas las nuevas instalaciones en áreas urbanas o sectores de nuevo desarrollo (línea de alimentación, transformadores y distribución) se realizarán de forma subterránea.

En el caso de polígonos industriales las características de la red de suministro, dependerá de las necesidades de las industrias a instalar. Su definición habrá de ser concreta en los documentos de planificación subordinada correspondientes.

Los centros de transformación están repartidos por todo el núcleo urbano. La relación de centros es la siguiente:

- Ozio kalezar, en edificio semienterrado.
- Astilleros, en edificio adosado.
- Treku, de superficie, doble.
- Agerretxe, en edificio exento.
- Arenal, en Gudarien Plaza, enterrado.
- Fermín Calbetón, subterráneo bajo porche.
- Playa, en edificio semienterrado doble.
- Itxasbegi, en edificio.
- Kamposanto, en edificio exterior.

- Plaza Gudarís, enterrado.

#### **4.4. RED DE TELEFONÍA.**

Se remite a la descripción del Documento nº 1 "Memoria Justificativa y de Información, Diagnóstico, Análisis Urbanístico" del Avance.

Hay que precisar que estas programaciones no son esquemas rígidos y que por parte de la Compañía Telefónica deben de acomodarse a la evolución de la demanda, si la misma superase la previsión establecida. Por otra parte debe de tenerse en cuenta que la central local está sometida a una reubicación en el ámbito mismo, en la operación de transformación urbanística prevista en la nueva AU.9. (Lojendio)

#### **4.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

La red existente es, en general, subterránea, en zonas de recientes polígonos de ensanche. Otras áreas, fundamentalmente en el casco tiene el tendido adosado a fachadas de edificación.

Su funcionamiento, estado de conexión de báculos y luminarias nivel de iluminación, resultan desiguales, aunque poco a poco se han ido homogeneizando en actuaciones urbanizadoras nuevas.

En las áreas de nuevo desarrollo o remodelación, el trazado de la red se efectuará obligatoriamente mediante conducción subterránea. Las conducciones aéreas existentes serán sustituidas por dicho tendido subterráneo, ejecutándose la instalación de acuerdo con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias vigentes.

#### **4.6. RED DE TRANSPORTE DE GAS NATURAL**

La red de transporte de gas natural es reciente, en cuanto a su implantación en EBA, en zona urbana de Deba y en EKI Casco y Zona Industrial de Itziar.

### **5. ORDENACIÓN DE CAUCES FLUVIALES**

Como elementos configuradores de la Estructura Orgánica del Territorio en ámbitos clasificados como suelos no urbanizables, son definidos como Sistema General de Cauces Fluviales. Básicamente se define en:

- Sistema General S.G.13. Río Deba

Además existen una serie de regatas y cuencas fluviales menores. Todas ellas se encuentra afectadas, por la ley de Costas, el P.T.S. de Cauces y Arroyos y la ley de Aguas, indistintamente, los cuales regulan las condiciones de aprovechamiento, edificación, dominio y usos permitidos y prohibidos.

Se ha realizado la correspondiente ficha urbanística del Sistema General.

Referente al Saneamiento de aguas residuales, deberá procurarse que estos sean separativos, de forma que las aguas de lluvia se incorporen directamente al cauce y las domésticas e industriales sean objeto de tratamiento antes de su incorporación al cauce. En el caso de aguas industriales que se incorporen a colectores municipales de aguas domesticas, deberá exigirse el pretratamiento necesario.

En todo caso las aguas que se incorporen a un cauce público deberán ser objeto de tratamiento para ajustar el afluente a las características exigidas en la vigente legislación, de acuerdo con el cauce al que se incorporan.

## **6. ORDENACIÓN DE ZONAS HÚMEDAS.**

La ría de Deba, a la altura de Harzabal, margen derecha, se encuentra afectada por la zona húmeda (A1G1), incluida en el denominado grupo II, adaptándose a la ordenación establecida en el P.T.P. Bajo Deba y remitiéndose su regulación de usos y actividades a desarrollar en dicha zona húmeda al régimen establecido en el P.T.S. Zonas Húmedas.

## **7. ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA**

### **7.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA**

Se ha tratado de establecer una nítida diferenciación entre el asentamiento urbano y el medio rural como vía para contener la degradación y urbanización incontrolada de éste.

Una consecuencia relacionada con este planteamiento es el de evitar, por esta vía, una dispersión innecesaria del asentamiento urbano, práctica habitual en los años anteriores a las NN.SS. de 1986 que produce definiciones urbanas desequilibradas y con desajustes funcionales, nacidos la mayoría de las veces de falta de enfoque a largo plazo en el sentido de no hipoteca del espacio para necesidades de generaciones futuras. Es decir, de entender el suelo como un bien escaso que debe ser administrado con racionalidad y equilibrio, eso que llaman sostenibilidad. La colmatación del área urbana, con la previsión de un tratamiento adecuado para los desajustes de la trama, se convierte en uno de los objetivos fundamentales en la presente Revisión de NN.SS de Deba. Con criterios de

ordenación en alta densidad para el Área Urbana de Deba y Harzabal de media densidad en Itziar y en baja densidad en el suelo urbano de Lastur y en los núcleos rurales de Arriola, Itxaspe, y Elorrixa.

Esta compactación deberá suponer al mismo tiempo, la mejora, renovación y reurbanización del casco existente, con los criterios de densidad establecidos, resolver a través de la liberación del suelo privado, los déficits de dotaciones y equipamientos existentes y evitar la destrucción de sus valores arquitectónicos, ambientales y culturales.

Estos objetivos se han tratado de incorporar al presente documento de ordenación de Deba.

En el Casco Antiguo de Deba y también en el de Itziar, se plantea la conservación estricta de los elementos fundamentales de la definición tipológica (alineaciones, perfiles, relación entre espacio público y espacio parcelado) y unas ordenanzas de tratamiento arquitectónico que garantizan la preservación de sus valores ambientales, a través de su desarrollo pormenorizado del planeamiento correspondiente.

No se contemplan operaciones de remodelación integral en los cascos antiguos aunque en cualquier caso se determinarán unidades de intervención regenerativa de recintos concretos en el Plan Especial de Rehabilitación respectivo.

Se ha tratado también de buscar un enriquecimiento y una estructura coherente para el espacio urbano resultante de la ordenación, con la creación de nuevos itinerarios para unos hábitos peatonales inexistentes en la actualidad, completando el tejido actual con el complemento que se deduce de los nuevos desarrollos propuestos.

## **7.2. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO EN EL ÁREA URBANA.**

Las intervenciones que se proponen han sido referidas en el apartado 2.3.3.1. "El Sistema General de Comunicaciones". Con las propuestas que inciden en el área urbana, se ha tratado de estructurar de forma coherente los distintos ámbitos del asentamiento urbano, completar déficits puntuales de la malla actual y crear nuevas zonas de aparcamientos en superficie, en la medida de lo posible dadas las características del marco geofísico de las áreas urbanas de Itziar y Deba.

En la actualidad se empieza a notar la falta de espacio para aparcamiento, que podrá ser aliviado desde la creación de superficie exterior de aparcamiento en los nuevos viales, así como con los garajes de sótano, que se plantean como obligatorios, con una dotación mínima de 1 plaza/vivienda, en todos los desarrollos residenciales de cierta importancia.

Un criterio deseable en las NN.SS. anteriores era un estándar de 0,5 plazas en red viaria.

El incremento dotacional de las nuevas áreas AU06, AU012 y Sector 1 no consiguen alcanzar ratios, que solucionen la problemática general de Deba. Por eso en el suelo urbano, se propone la

posibilidad de realizar aparcamientos públicos subterráneos en la plaza Nafarroa (S.G.1), en el Centro de Día (S.G.4), junto al kiosko, bajo el Centro Cívico (S.G.2) y en el (S.G.5.) junto a Agirretxe pudiendo alcanzarse del orden de 500 plazas nuevas en régimen de concesión o rotativo, alcanzando un estándar del orden de 2,09 plazas/vivienda nueva y un incremento de 0,43 plazas sobre las viviendas totales (2461 actuales y 650 programadas). No debe olvidarse aunque la gestión se considere a largo plazo, el aparcamiento disuasorio que se programa en la futura Área Recreativa de Sasiola (S.G.28) con capacidad para 300 aparcamientos aproximadamente.

### **7.3. EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.**

En el epígrafe 2.3.3.2. "El sistema General de Espacios Libres", se han descrito los criterios fundamentales de propuesta y ordenación de espacios libres y zonas verdes. En los cuadros normativos y en planos, se han delimitado y superficiado los distintos elementos del sistema.

En el cuadro adjunto se recogen las dotaciones para las nuevas áreas urbanas, referidas a espacios libres locales, considerados éstos como ámbitos de contenido urbano específico, es decir que no se consideran ni las aceras, ni viales, ni itinerarios peatonales.

Ámbito	Viviendas (nº)	Sistema Local Espacios Libres	
		Superficie (m2)	Estándar (m2/viv)
AU06 Plaza Amillaga	130	1.890	14,58
AU12 Parque Maxpe y plaza	310	3.000	12,90
AU17 Plaza y parque cementerio	57	3.350	58,77
AU13 Harzabal	88	3.700	35,52
AU15. Borde Isasi	19		0
AU21 Plaza de Lastur	8	400	50
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>510</b>	<b>12.340</b>	<b>24,10</b>
S1 Elizburu	134	3.000	22,38
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>134</b>	<b>3.000</b>	<b>22,38</b>
<b>TOTAL DEBA</b>	<b>3.114 viv.</b>	<b>15.340</b>	<b>4,92</b>
<b>HORIZONTE 2012</b>	<b>7.617 habi.</b>	<b>15.340</b>	<b>2,01</b>

### **RESUMEN ESPACIOS LIBRES EN ÁMBITOS RESIDENCIALES.**

Sistema **Local** Espacios Libres ..... 15.340 m2 ..... 2 m2/ hab

## **8. LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

### **8.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN. DENOMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.**

El suelo del término municipal se ha dividido, a efectos urbanísticos y de aplicación del presente documento de Revisión de NN.SS., en varios ámbitos que según la clasificación del suelo son:

Suelo urbano: Área Urbana (A.U.)

Suelo urbanizable: Sector (S).

que pueden establecerse en “Unidades de Ejecución” (UE) y “polígonos” (P)<sup>3</sup> según sea residenciales o industriales y Actuaciones Aisladas (U.A.A.).

El Criterio de división y subdivisión responde a la necesidad de simplificar las antiguas 41 Zonas de las NN.SS. de 1986, en 21 Áreas Urbanas y 1 Sector, atendiendo a factores urbanísticos que inciden en idénticos términos para diferentes espacios (Identificación socio histórica, administrativa, funcional, estructura de propiedad, uso urbanístico, gestión, etc...) delimitando áreas homogéneas consolidadas y desarrolladas en unos casos y en desarrollo potencial en otros.

Estos ámbitos globales aparecen a veces divididos en otros ámbitos más pequeños, cuya conveniencia se plantea en ocasiones por razones de homogeneidad funcional y en otras, por la necesidad de intervención y actuación a través de Sistemas. Por ello, las unidades pueden ser U.E.U. (Unidades de Ejecución), aunque no sea así con todos los casos, pudiendo ser Unidades de Actuación Directa.

Si bien se considera la unidad, como el núcleo básico de la diferenciación territorial para la ordenación y actuación urbanísticas, se presenta la parcela, como la célula urbana sobre la que recae directamente el proyecto de edificación y licencia, potenciando en algunos casos la capacidad de la Revisión como instrumento de gestión directa del proceso de desarrollo de la ciudad, reduciendo en la medida de lo posible en cada circunstancia, la necesidad de planeamiento subordinado. **Por otro lado se ofrece un diseño de espacios urbanos y una definición de tipología constructiva con el detalle suficiente como para tener una idea clara del resultado final que cada intervención propuesta persigue, pretendiendo lograr así mayor validez práctica del documento.**

---

<sup>3</sup> Con arreglo al artículo 143 de la Ley 2/2006, a efectos legales se entenderá que unas y otras son “Unidades de Ejecución”.

**8.2. PLANEAMIENTO SUBORDINADO. PROYECTOS.****8.2.1. SUELO URBANO.**

Planes Especiales de Rehabilitación	(P.E.R)
Plan Especial de Reforma Interior	(P.E.R.I.)
Plan Especial	(P.E.)
Estudio de Detalle	(E.D.)
Programa de Actuación Urbanizadora	(P.A.U) <sup>4</sup>
Proyecto de Urbanización	(P.U.)
Proyecto de Obras de Urbanización	(POU)
Proyecto de Urbanización Complementaria	(P.U.C)
Proyecto de edificación	(P. Ed)
Proyecto Reparcelación o Expropiación	(PR/PE)

El criterio general de la ordenación de la I Revisión de NN.SS. de 1986, es hacer un documento lo suficientemente **flexible** en cuanto a sus disposiciones. Ello quiere decir que la Ordenación prevista en las NN.SS. tiene un carácter orientativo y será el planeamiento subordinado quien vaya ajustando y precisando los criterios urbanísticos de ordenación. Sin embargo, se debe decir que la definición o modificación de las condiciones de actuación urbanísticas tales como la delimitación de ámbitos de actuación, modificación de sistemas de actuación, que bien pueden quedar fuera de las facultades del Estudio de Detalle, pueden ser objeto de expediente independiente, de tramitación sencilla (artículos 38, 154 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística).

**8.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

- Plan Parcial (P.P.)
- Plan Especial (P.E.)
- Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- Proyecto de Urbanización (P.U.)
- Proyecto Reparcelación, Expropiación (P.R./P.E.)

La Ordenación propia del planeamiento parcial fijada en la Revisión tiene un carácter orientativo en el Sector 1.

<sup>4</sup> Artículo 152 de la Ley 2/2006.

### **8.2.3. SUELO NO URBANIZABLE.**

Plan Especial	(P.E.)
Proyecto de Urbanización	(P.U)
Proyecto de Expropiación	(P.E.)

Tal sería el caso de plantearse el desarrollo de diversos parques y Sistemas Generales (Santa Catalina, Sasiola..). La iniciativa, en ese caso del planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Deba.

En función de circunstancias concretas, podrán delimitarse ámbitos parciales en este tipo de suelo, cuyo desarrollo, se efectuaría mediante un Plan Especial del ámbito delimitado y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **8.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Esta Revisión de NN.SS., al igual que las NN.SS. del 1986, deben de afrontar la dificultad de tener que prever las actuaciones regenerativas de un tejido urbano que aún se encuentra deficientemente desarrollado, mediante un instrumento legal (Ley del Suelo) orientado prioritariamente hacia el urbanismo de expansión y nuevo desarrollo con la carencia casi total, en su contenido, de determinaciones que regulen y faciliten las intervenciones de transformación urbana que aún se precisa ejecutar.

Los criterios de ordenación de grandes operaciones transformadoras como son el AU06 y el AU12 se plantean en su regulación, en la medida de lo posible, como si fueren suelos aptos para urbanizar en cuanto a cesiones, dotaciones, etc. del artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Ante la necesidad de plantear una definición de las condiciones de actuaciones que permita un desarrollo urbanístico lo más fluido posible, en el que se recurriera a los sistemas de actuación previstos por la Ley únicamente en aquellos casos en que la situación de beneficios y cargas entre los particulares lo hiciera inevitable, se hace necesaria una sistematización y tipificación de las actuaciones definidas por la Ley del Suelo como "actuaciones aisladas" y una definición de las condiciones de actuación y asignación de derechos y cargas en las mismas.

### 8.3.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

Se han tipificado los ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano, de acuerdo con la siguiente relación y contenido:

#### a) Suelo urbano.

- Unidad de Ejecución Urbanística (U.E.U.)<sup>5</sup>.
- Unidad de Ejecución Aislada (U.E.A.)<sup>6</sup>
  - o Ámbitos de suelo urbano, en los que se plantea la actuación directa por el Ayuntamiento, destinados a espacios Libres, vialidad o equipamiento. En casos de dominio privado, previa intervención expropiatoria.
- Actuación Aislada (A.A.)<sup>7</sup>
  - o Ámbitos privados de suelo urbano en los que se definen aprovechamientos lucrativos que quedan asignados de forma exclusiva a una parcela y cuyo desarrollo se plantea por actuación directa e independiente, cediendo en su caso al dominio y uso público la parte de la misma que así se especifique.

#### b) Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Unidad de Ejecución Urbanística (U.E.U.).
- Polígono (P) es el ámbito de actuación, desarrollado a través del Plan Parcial.

#### c) Suelo no urbanizable.

Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.) serán ámbitos territoriales que el interés público precisa, los cuales se regularán mediante las determinaciones del Plan Especial respectivo. Dichos ámbitos podrán abarcar la totalidad o solo una parte de las zonas definidas en este tipo de suelo.

Actuaciones Aisladas (A.A.)

Ámbitos privados de suelo no urbanizable de núcleo rural en el que se definen viviendas uni o bifamiliares, asignados de forma exclusiva a una parcela, cediendo al dominio y uso público la parte de la misma que así se especifique.

<sup>5</sup> Actuación integrada (artículo 138 Ley 2/2006).

<sup>6</sup> Actuación de dotación o actuación de ejecución de sistemas generales y locales (artículos 137 y 139 de la Ley 2/2006).

<sup>7</sup> Actuaciones aisladas (artículo 136 de la Ley 2/2006).

### 8.3.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

- Según la Ley del Suelo (artículo 159 de la Ley 2/2006).
- Concertación
- Cooperación
- Expropiación.

En concordancia y relación con los anteriores, se proponen

- Actuación Aislada (artículos 139 y concordantes de la Ley 2/2006) para el desarrollo de los Sistemas Generales y Locales).
- Actuación Directa. Para la ejecución de las obras previstas por el titular del ámbito territorial correspondiente. En cualquier caso (previa intervención expropiatoria o cesión de terrenos) las cesiones que se determinen se efectuarán por inscripción directa en el Registro de la propiedad a favor del Ayuntamiento como nuevo titular de los mismos.

### 8.3.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.

Como ya se ha expuesto, se ha partido del objetivo de una definición precisa de las condiciones de actuación que facilite al máximo el desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de Deba. Solamente en el caso de Unidades de Ejecución de complejas condiciones de gestión se ha relegado a P.E.R.U<sup>8</sup>, las condiciones pormenorizadas de actuación.

En los ámbitos industriales y en general en los ámbitos de poco interés de la promoción privada en el desarrollo de la determinada Área Urbana o Sector, el Ayuntamiento tras establecer un plazo determinado podrá considerar la asunción de la promoción mediante el Sistema de Cooperación.

En cualquier caso, en las fichas de la Normativa Urbanística se determina para cada Área o Sector, el Sistema de Actuación que se ha creído más conveniente.

### 8.3.4. DEFINICIÓN DEL MODELO DE NORMATIVA URBANÍSTICA.

Dada la carencia de normativa municipal en todos los aspectos se ha decidido dotar a estas NN.SS de un cuerpo normativo lo más completo posible.

---

<sup>8</sup> Artículo 71 de la Ley 2/2006.

## **9. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.**

### **9.1. CONDICIONES DEL EMPLAZAMIENTO.**

El término municipal de Deba constituye un territorio sobre el que la problemática de “Ruinas Industriales” tiene enorme importancia. Instalaciones en sectores sometidos a duros procesos de reconversión y de falta de inversión, han provocado la aparición de una gran superficie de terrenos alterados de su medio natural o con instalaciones industriales obsoletas o ruinosas que dan lugar a una imagen que condiciona fuertemente la creación de nuevas dinámicas y obliga a recuperar u ordenar nuevamente tales superficies. Además, en un territorio tan pequeño y con escasez de suelo como es el País Vasco, es preciso actuar sobre los antiguos Suelos Industriales, en un doble sentido:

- Anulando el efecto de obsolescencia que provocan las Ruinas y corrigiendo la imagen negativa que producen, como condición indispensable para la generación de nuevas dinámicas en el terreno urbanístico y económico.
- Mostrando el suelo vacante que puede ser nuevamente reutilizado con parámetros más correctos ecológicamente y con nuevos usos más acordes a la situación actual.

Ello no es óbice para que aquellos edificios antiguos que tengan valor arquitectónico o incluso social se puedan y deban mantener y recuperar.

Por otra parte por la tipología de las instalaciones industriales, los derribos suponen además la reutilización prácticamente sistemática de los materiales de escombros, por ser estructuras en buena parte metálicas y por ser posible la utilización del resto de materiales (hormigón, ladrillos, etc) como material de rellenos.

Un aspecto importante que debe lograrse en los procesos de regeneración y renovación es conseguir “ganar la ría” para los ciudadanos, recuperar el acceso, uso y disfrute de un elemento natural del que tradicionalmente ha estado separado el área urbana.

En cuánto a la contaminación de suelos, debe de realizarse una investigación previa sobre su magnitud o presencia de residuos peligrosos. Se trata de elaborar un inventario de los suelos potencialmente contaminados. Posteriormente y en función de la determinación de los uso, deberá realizarse una prospección exhaustiva.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Aprovechamiento y reutilización de espacios e instalaciones ya existentes.
2. Eliminación o regeneración de suelos contaminados para garantizar la ausencia de riesgos.

## **9.2. DISEÑO GENERAL DE LOS EDIFICIOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

En un contexto generalizado de crisis ambiental, nadie duda de que la ecología se convertirá en un referente insoslayable en las ciudades del siglo XXI. Impronta medioambiental que, lógicamente, también tendrá su reflejo en las tendencias arquitectónicas y las técnicas de construcción. La clave está en ahorrar energía. El objetivo será lograr unas viviendas más eficientes desde el punto de vista energético y del consumo de recursos y, por consiguiente, más respetuosos con el entorno.

El diseño que incluye criterios medioambientales tiene en cuenta la orientación solar del edificio, topografía del terreno, régimen de vientos, etc. El diseño interior debe buscar la luz natural, saber protegerse de las estaciones cálidas (ventilaciones cruzadas, corrientes verticales... ) y de las frías (aislamientos, generar efectos invernaderos..).

En la construcción de nuevos edificios debe tratar de aplicarse técnicas de arquitectura bioclimática, incrementando así su eficiencia energética.

Por otra parte, la elección de materiales para incorporarlos a un edificio tiene claras consecuencias sobre el medio natural, por lo que debe procurarse la incorporación de materiales respetuosos con el medio ambiente por su impacto medioambiental durante su fabricación, su contenido energético y su reciclabilidad. Para elegirse un material u otro se deberá de hacer en base a un Análisis del Ciclo de Vida. Otro aspecto a tener en cuenta, es evitar los materiales que puedan ser nocivos para la salud, así como dar prioridad a los materiales de construcción locales.

### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Diseño acorde con criterios energéticos.
2. Orientación de los edificios: Uso de la energía gratuita del sol, reducción del viento, buenas vistas...
3. Utilización de materiales de construcción reciclados.
4. Evitar la utilización de materiales que puedan resultar nocivos para la salud.

## **9.3. CONSUMO DE ENERGÍA**

El consumo de energía en las zonas urbanas tiene dos componentes. una, de uso residencial para calefacción y agua caliente, y otra denominada de servicios, utilizada frecuentemente en hospitales, institutos, administración, etc. El consumo de estos dos componentes, varía en función de la zona climática y del tamaño, antigüedad, aislamiento, etc. de los edificios.

En la Comunidad Autónoma Vasca la demanda energética urbana (servicios y residencial) ha ido aumentando en los últimos años llegando a representar entre un 11 y un 14% del consumo final. Desde el punto de vista medioambiental cabe destacar el avance en el consumo de los

combustibles limpios, básicamente gas, que ha triplicado su consumo respecto al año 1.990, con el consecuente descenso de las emisiones contaminantes.

Algunas de las opciones que señala la Unión Europea para una gestión más eficiente y sostenible de la energía urbana, reduciendo de este modo los impactos del consumo de energía, son:

- ahorro de la energía (aislamientos de los edificios, información al público)
- uso de fuentes de energía renovables (energía solar pasiva en el diseño urbano)
- aumento de la eficiencia energética (cogeneración, transporte público en lugar de coches).
- cambios de combustibles e innovación tecnológica (gas natural en lugar de carbón).

En la Comunidad Autónoma Vasca, el Ente Vasco de la Energía (Grupo CADEM) realiza una importante tarea de certificación de eficiencia energética de viviendas tanto para edificios en proyecto como para los ya construidos. Algunas de las medidas señaladas para la mejora de la eficiencia energética en los edificios de viviendas son: el diseño del edificio y de sus equipos climatizadores, reducción de pérdidas de calor a través de la envolvente, adecuación de las infiltraciones de aire en el edificio.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Certificado de Eficiencia Energética.
2. Buena orientación y adaptación al clima local.
3. Contadores individuales de electricidad.
4. Instalaciones de bajo consumo de energía.
5. Paneles solares en cubiertas para agua caliente.
6. Buen aislamiento.
7. Calefacciones centrales o de distrito.

#### **9.4. CONSUMO DE AGUA**

El agua es una de las fuentes elementales de la vida. La calidad del agua es reflejo de la calidad de todo el medio natural. Sin agua las actividades económicas u otras actividades no pueden mantenerse ni desarrollarse de manera sostenible.

Según estadísticas de la OCDE, el consumo medio anual per-cápita en la Comunidad Europea durante los años 1.970 y 1.98" aumentó un 35%. Para aumentar la calidad de vida y conseguir que

el desarrollo sea sostenible, se señalan los siguientes objetivos básicos en materia de gestión de recursos hídricos:

- impedir la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales previniendo especialmente la contaminación en origen;
- rehabilitar las aguas naturales subterráneas y de superficie para asegurar una fuente apropiada de suministro de agua potable; y equilibrar la demanda y el suministro de agua mediante un uso y una gestión más racionales de los recursos hídricos.

La planificación urbanística y las ordenanzas de edificación pueden contribuir al cambio de rumbo hacia una gestión sostenible de la demanda del agua, adoptando algunas medidas de creencia y de ahorro de agua.

Así, cuando el consumo de agua en los países industrializados supera ya los 300 litros al día por habitante, debe limitarse éste mediante instalaciones de fontanería más eficientes, y utilización de flujos reguladores en cisternas.

Otro aspecto a tener en cuenta, es la posibilidad de separación en la recogida de aguas pluviales y fecales y la posibilidad de reutilización de las pluviales para riego de espacios públicos u otros usos.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Contadores individuales.
2. Instalaciones de ahorro de agua. Cisternas de ahorro de agua, duchas, grifería, etc.
3. Recogida y reutilización de aguas pluviales.

### **9.5. GESTIÓN DE RESIDUOS.**

La elevada densidad demográfica y la hiperactividad económica desarrollada en las ciudades provoca una cantidad de residuos importante de diversa índole: domésticos, industriales asimilables a urbanos, etc., cuya eliminación es uno de los mayores problemas con los que se enfrentan los gestores de las ciudades.

Hasta ahora, el incómodo asunto se ha "resuelto" con la construcción de vertederos, pero esta solución, cómoda y sencilla en principio, se está convirtiendo en otro foco de problemas para las ciudades, debido a la escasez de suelo disponible, sin olvidar las protestas de los residentes en las zonas adyacentes. La incineración es otra opción, pero también tiene sus problemas.

En los últimos años, la norma de las tres “ERRES” (Reducción, Reutilización y Reciclaje) puede considerarse como una alternativa más ecológica a los otros sistemas de eliminación, con los siguientes planteamientos:

- Reducir la producción y consumo de envases o embalajes excesivos y superfluos, de usar y tirar, es la parte de la solución que va directamente a detener el aumento actual de los Residuos Sólidos Urbanos.
- Reutilizar, reparar y remendar cualquier objeto cuya vida útil puede alargarse significa empezar a valorar como es debido el trabajo, la energía y los materiales empleados en producirlo.
- El reciclaje permite recuperar las materias primas para producir otros nuevos. Para lograr las tres ERRES, las basuras deben seleccionarse en origen en varias fracciones y depositarlas en contenedores apropiados. Aún así, a pesar de los avances en esta tecnología, seguirán produciéndose importantes cantidades de residuos que deberán tratarse en las mejores condiciones medioambientales.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Realización del Garbigune.
2. Estudio de sistema neumático de recogida selectiva y reciclaje de basuras.

### **9.6. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ENTORNO URBANO**

El objeto de las zonas verdes dentro de un entorno urbano es doble por un lado contribuir a la mejora del paisaje y por otro permitir el ocio y la expansión de los habitantes de la zona. Esta necesidad se recoge legislativamente en la Ley del Suelo (artículo 78 de la Ley 2/2006), que exige un mínimo de 5 metros cuadrados de parque y zonas públicas por habitante.

Además, deben resaltarse otras importantes funciones de las zonas verdes, como son:

- mejora del clima- urbano (circulación del aire, balance de humedad, captura de gases y polvos).
- ejercicio de los ciudadanos (pasear, correr, andar en bici);
- conservación y educación de la naturaleza.

A este respecto, estudios recientes sobre los aspectos sociales y mentales de la vida urbana muestran que la calidad y accesibilidad a los espacios verdes disponibles en las ciudades es un factor de mayor consideración que su tamaño. Una distancia de 15 minutos andando desde casa a un espacio verde en áreas urbanas se sugiere como indicador de la calidad de medio ambiente urbano.

**CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.**

1. Diseño. Zonas locales con características y calidades diferenciadas. Resguardo, puntos de sol y sombra. Zonas de actividades / zonas flexibles. Espacios para jugar, sentarse, reunirse.
2. Parques, zonas verdes. Extensión. Zonas verdes interconectadas. Tipo de arbolado y plantas. Funcionamiento y mantenimiento lo más natural y ecológico posible (sin pesticidas, etc.).
3. Agua de lluvia. Recogida y reutilización.
4. Iluminación exterior. Puntos de bajo consumo. Censores para el anochecer.

**9.7. INTEGRACIÓN DE FUNCIONES Y ACTIVIDADES SOCIALES.**

La ciudad también es un espacio de relación social, que ha de crear oportunidades para la satisfacción de las aspiraciones personales, para contribuir a un ambiente agradable de comunicación y vecindad, así como a una nueva cultura más vinculada con los sistemas naturales.

Algunos temas claves para mejorar el uso del espacio urbano exigen nuevas visiones de la ciudad. Por ejemplo, el tránsito motorizado se ha de restringir. Hay que suprimir la tendencia a ubicar áreas de aparcamiento de automóviles en el centro de la ciudad, y dejar de diseñar el espacio en función de los coches. El corazón de la ciudad ha de ser un espacio' de relación social que facilite el contacto entre las personas. La naturaleza ha de estar presente en la ciudad, ya que es esencial para el desarrollo humano. El urbanismo ha de aprovechar cualquier renovación para aumentar los espacios verdes. Finalmente, debe tenderse hacia una integración de funciones y actividades sociales, de tal manera que la vivienda no esté lejos del lugar de trabajo, de la escuela de los niños ni de los servicios más utilizados.

**CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

1. Espacios para vivienda, trabajo, servicios y ocio en la misma zona.

**9.8. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.**

El transporte y el tráfico rodado se han convertido en uno de los grandes problemas ambientales de nuestro tiempo, especialmente en los entornos urbanos.

Las principales causas están en el espectacular aumento del coche privado y del transporte de mercancías por carretera, que junto a una mayor comodidad, movilidad y velocidad, está provocando importantes problemas.

Sus consecuencias se reflejan en un doble sentido:

- a) impactos ambientales y sociales
  - contaminación atmosférica.
  - ruido.
  - siniestrabilidad/accidentabilidad.
  
- b) uso y consumo de recursos (energéticos, naturales, económicos...) en construcción de infraestructuras (ocupación de suelo, uso de materiales...en los medios de transportes (uso de materias primas o materiales, consumos de energía ... )

Cualquier política de sostenibilidad obliga a considerar la necesidad de racionalizar y reducir la utilización del coche privado. Y su sustitución, en el medio urbano, por otros sistemas de movilidad.

Así desde estas Normas Subsidiarias se recomienda que 'las estrategias de transporte deben reducir la utilización de los vehículos de moto, favoreciendo la plena ocupación de los transportes públicos y construyendo vías para peatones y bicicletas. Los municipios han de planificar de manera que reduzcan la necesidad de largos desplazamientos diarios'.

En igual sentido la estrategia europea sobre medio ambiente urbano se plantea "modificar radicalmente el equilibrio entre los distintos modos de transporte, favoreciendo el público frente al privado y reduciendo el nivel y las repercusiones del tráfico de automóviles sobre el interior de nuestras ciudades' (Libro verde sobre el medio ambiente urbano de las Comunidades europeas).

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Tener siempre en cuenta el tráfico rodado existente y el potencial generado por las nuevas infraestructuras e instalaciones. Planificar los modelos de urbanización y localización de actividades tratando de generar las menores necesidades de movilidad.
2. Multiplicación de alternativas para el transporte y la movilidad urbana
3. Limitaciones y restricciones al tráfico rodado privado: velocidad, accesibilidad, tránsito...
4. Promoción del uso del transporte público, mediante su mejora y adaptación a las nuevas necesidades
5. Promoción de formas de movilidad no contaminantes: peatonales y de bicicleta.

### **9.9. CALIDAD AMBIENTAL Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Un aspecto importante en el análisis de sostenibilidad de cualquier proyecto o actuación es la contaminación atmosférica o del aire, especialmente cuando nos referimos a actuaciones en el ámbito urbano. Ello desde una doble perspectiva:

- a) globalmente, por la aportación que suponen las posibles emisiones contaminantes al incremento de algunos de los grandes problemas ambientales (efecto invernadero y alteraciones climáticas) en función del tipo de contaminantes.

b) localmente, por la incidencia directa que tienen sobre la salud y la calidad de vida de las personas. Aquí debe incluirse el análisis de las dos principales formas de contaminación atmosférica:

- la contaminación por formas de la materia, definida como "la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza" y que incluye humos, gases y todo tipo de partículas.
- la contaminación por formas de la energía, que incluye los efectos del ruido, vibraciones y radiaciones sobre la salud humana.

#### A) Contaminación por formas de la materia.

Factores que inciden:

- los posibles focos contaminantes.
- los tipos de contaminantes y sus efectos.
- los efectos acumulativos o sinérgicos, en función de los factores de dispersión de los distintos contaminantes.

En actuaciones en el medio urbano, los principales focos de contaminación previsibles serán:

- vehículos automóviles, actualmente el más extendido y de creciente importancia - sistemas de calefacción, variable en función del tipo de combustible o instalaciones y procesos industriales, muy variable en función de las materias utilizadas y los sistemas de control y depuración
- obras de movimiento de tierras, derribo y construcción, con emisiones temporales principalmente de polvos y partículas en suspensión.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Diseño urbanístico que limite la presencia conjunta de focos de emisión (separación industria-vivienda, evitar puntos críticos de tráfico rodado ... ) y posibilite una buena dispersión de los contaminantes (espacios abiertos, zonas verdes...).
2. Adopción de medidas sobre el tráfico rodado y movilidad señaladas ya en otro capítulo.
3. Utilización de combustibles limpios en la climatización de viviendas y edificaciones
4. Limitación y control de actividades industriales potencialmente contaminantes, teniendo en cuenta la actividad existente en el conjunto del ámbito comarcal.

#### B) Contaminación por formas de energía.

El principal aspecto a tener en cuenta será la generación de ruido, como factor de perturbación medioambiental y causante de molestias y daños que afectan a la salud y calidad de vida de las personas.

Los principales focos previsibles serán:

- el tráfico rodado (incluido el ferroviario).
- las actividades industriales.

- actividades urbanas (comerciales, hosteleras, de ocio...
- la construcción.
- la vivienda y actividades domésticas.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Adopción de medidas de aislamiento y protección acústica en viviendas, edificios y zonas de esparcimiento.
2. Exigencia de medidas técnicas de control de emisiones acústicas en actividades industriales y comerciales.
3. Exigencia de medidas técnicas de control de emisiones acústicas en períodos de construcción.
4. Creación de barreras acústicas naturales o artificiales para el aislamiento de focos emisores
5. Adopción de medidas en relación con el tráfico rodado y la movilidad urbana, señaladas en otro capítulo
6. Creación de "zonas silenciosas".

### **9.10. INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

La participación ciudadana se ha convertido en una recomendación unánime para el tratamiento de las cuestiones ambientales y los procesos de toma de decisiones al respecto viniendo, por ello, expresamente contemplada en nuestra legislación vigente (artículos 8 y 108 de la Ley 2/2006). Para ello una buena información es requisito imprescindible en varios sentidos: fiabilidad y veracidad, transparencia, agilidad y reciprocidad (flujos informativos de ida y vuelta).

La declaración de Río'92 sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo recoge en su Principio 10 la idea de que "el mejor modo de tratar las cuestiones ambientales es con la participación de todos los ciudadanos interesados en el nivel que corresponda".

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Promoción de la información y participación ciudadana.
2. Utilización de instrumentos múltiples de información y divulgación: medios de comunicación, exposiciones, debates abiertos ... No limitar la información a los trámites administrativos de exposición pública y alegaciones.
3. Planteamiento de los procesos de información como un proceso abierto de reflexión y debate, no como un mero instrumento propagandístico de actuaciones decididas y/o realizadas.
4. Promover el diálogo con la sociedad civil, especialmente los colectivos de afecta dos o interesados.

Esto Podría mejorarse mediante la creación de órganos consultivos o de debate Y participación social institucionalizados en los diversos niveles de toma de las decisiones administrativas.

- en la ejecución y desarrollo de los proyectos, se ha cuidado mucho más la información pública, aunque sobre todo en su vertiente de divulgación social. Y en algunas ocasiones con un sesgo excesivamente propagandístico en cuanto a los contenidos.

En esta fase, el contacto y la relación con la sociedad (especialmente, los sectores afectados o interesados) es más estrecha y se han tenido en cuenta aportaciones, ideas, sugerencias... aunque su realización práctica tiene una eficacia limitada por las propias líneas maestras previamente definidas.

## 10. DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD.

### A) EMPLAZAMIENTO

- Estudio de contaminación de suelos y realización de las actuaciones necesarias para su regeneración.
- Reutilización de suelos urbanos en estado de abandono, para reducir la colonización de suelo virgen.

### B) DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

- Mejorar la ubicación de los edificios en función de parámetros ambientales: viento, sol, vistas, etc.
- Adopción de los criterios de la arquitectura bioclimática.

### C) MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

- Utilización de materiales no contaminantes o respetuosos con el medio ambiente. Exigencia en los Pliegos de adjudicación como elemento valorativo 0 excluyente de este tipo de materiales.
- Utilización en lo posible de materiales de construcción reciclados y autóctonos.

### D) CONSUMO DE AGUA

- Instalaciones de ahorro de agua.
- Separación de las canalizaciones en función del tipo de aguas y reutilización de las mismas en usos alternativos.

### E) CONSUMO DE ENERGÍA

- Exigencia del Certificado de Eficiencia Energética.
- Medidas de aislamiento y ahorro energético.
- Potenciación de formas de energía renovable y alternativa: paneles solares térmicos...
- Potenciación de combustibles limpios. gas natural...

## F) GESTIÓN DE RESIDUOS.

- El sistema neumático de basuras tiene indudables ventajas desde el punto de vista medioambiental, sanitario y económico con respecto a los métodos convencionales de recogida de basuras.
- Potenciación de los sistemas de recogida separada, para posibilitar el posterior reciclaje.

## G) ZONAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS.

- Mejorar los ratios actuales de zonas verdes por habitante.
- Potenciación de la vegetación en zona urbana.
- Promover la accesibilidad pública a los espacios verdes, mediante un reparto adecuado.
- Promover la diversidad de funciones y de hábitats.

## H) INTEGRACIÓN DE FUNCIONES Y ACTIVIDADES SOCIALES.

- Combinar en los diseños urbanísticos las actividades sociales (residencia, trabajo, comercio y ocio) para reducir las necesidades de desplazamiento.
- Separar nítidamente la actividad residencial de la actividad industrial (especialmente la contaminante o de riesgo).

## I) ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.

- Promover las formas de movilidad sostenible, especialmente el transporte público.
- Garantizar amplios espacios para la movilidad pacífica y no contaminante: peatonal, bicicletas...
- Tener en cuenta en áreas urbanas y edificios las necesidades específicas de acceso y movilidad de personas discapacitadas o con dificultades de movimiento. Contar en la planificación y diseño previo con sus asociaciones representativas.

## J) INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

- Utilización de instrumentos múltiples de información y divulgación: medios de comunicación, exposiciones, debates.
- No limitar la información a los trámites administrativos de exposición pública y alegaciones.
- Creación de comisiones de participación ciudadana y de seguimiento de los proyectos (especialmente con los colectivos destinatarios o afectados).

## 11. CONDICIONES QUE DETERMINAN LA CONVENIENCIA DE LA II REVISIÓN DE LAS NN.SS. O DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PLAN GENERAL.

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, la presente Revisión de Normas Subsidiarias tiene vigencia indefinida, no prescribiendo hasta tanto se proceda, en su caso, a su sustitución por la figura del Plan General establecida en el artículo 59 y concordantes de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo todo ello sin perjuicio de su adaptación prevista en la disposición transitoria segunda del mencionado Texto Legal.

El período oportuno de vida de un Plan debe ser el de equilibrio entre una estabilización de los derechos privados emanados del planeamiento por un lado, y por otra parte el período de vigencia de la correlación de fuerzas sociales que lo generó.

En el caso de Deba se establece un plazo de vigencia inicial de **ocho años** a partir de su aprobación definitiva, antes de cuya finalización del Ayuntamiento encargará un informe técnico sobre la conveniencia de la reconsideración de alguna de sus determinaciones, o en su caso, de la revisión completa de las mismas.

En el caso de que el informe aconsejara la continuación de la vigencia de las Normas, se procederá nuevamente de la misma forma, y sucesivamente, cada cuatro años.

En el caso de que el informe aconseje la revisión total o parcial del Plan, dicho documento deberá definir la estrategia de revisión más conveniente incluida la figura de planeamiento a desarrollar.

También procederá la revisión, previo informe técnico que así lo aconseje, con independencia de los plazos establecidos , en los siguientes casos:

- a) Que la población de Deba haya superado los 7.600 habitantes.  
Esto supondría la ocupación de la totalidad de las viviendas previstas en el área urbana, incluyendo las unidades de gestión más compleja.
- b) Que se haya desarrollado el 80% de las nuevas viviendas previstas  
Esto supondría que restarían por ser desarrolladas las unidades de gestión más conflictiva y que por consiguiente se iniciará la vía de revisión como recurso para desbloquear el mercado de la construcción de viviendas.
- c) Que se haya ocupado el 80% del suelo industrial que constituye la oferta potencial del conjunto formado por AU 18, 19, y 20.

Dado que el suelo no ocupado en el resto de los sectores industriales, seguiría previsiblemente con su carácter de suelo de reserva para industrias ya implantadas, sería necesaria la calificación de más suelo para industrias de nueva implantación, con el fin de evitar tendencias especulativas en la oferta de suelo.

Por último, como es obvio, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias en los siguientes casos:

- I. Aprobación de proyectos de infraestructura de ámbito superior al municipal, que afecten y modifiquen sustancialmente la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por las Normas.
- II. Aprobación de un plan territorial parcial o instrumento de ordenación que modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por las Normas.
- III. Entrada en vigor de nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basan las Normas Subsidiarias.

## **12. CONVENIOS URBANÍSTICOS REALIZADOS ENTRE LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO DE DEBA, DURANTE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO.**

A continuación se presentan a modo de anejos complementarios los Convenios Urbanísticos, referentes a ámbitos de desarrollo urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Deba y que concretamente se refieren a:

1. Convenio Urbanístico Ayuntamiento-Gobierno Vasco, para promoción de V.P.O. en Elizburu (S1).
2. Notificación del Gobierno Vasco de Cancelación del Convenio Urbanístico (S1).
3. Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Deba y los propietarios de Amillaga-Elizburu, para promoción de viviendas protegidas (A.U.06 y S1).
4. Convenio Urbanístico relativo a actuaciones en terrenos de Santa Catalina en Deba. (S.G.29).
5. Convenio urbanístico relativo a la adecuación urbanística de la edificación Ostolaza.

Pasaia marzo 2007

Equipo redactor:

Luciano Pagaegi Bilbao      Agustín Errea Oiarzabal

**SABAI arkitektoak S.L.**

Juan Landa Mendibe

**EKAIN S.A.**