



AU 12 "OSIO"
EREMUARI DAGOKION
DEBAKO
AA.PP.ren
5. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 5
DE LAS NN.SS.P.
DE DEBA
REFERIDA AL ÁREA
AU 12 "OSIO".

DICIEMBRE 2016 ABENDUA

EGILEA:
DEBAKO UDALA.

TALDE ERAGILEAK:

SABAI ARKITEKTOAK S.L.P.
Luciano Pagaegi Bilbao

MEMORIA

INDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
1.0.	PREAMBULO.....	4
1.1.	ANTECEDENTES.....	4
1.2.	CARÁCTER, OBJETIVO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE.....	5
1.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CADA UNA DE LAS MODIFICACIONES.....	5
1.4.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	6
1.5.	MARCO URBANÍSTICO Y AFECCIONES.....	6
1.6.	PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	7
1.7.	CRITERIOS, CONTENIDOS, ACCIONES Y JUSTIFICACIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5.....	12
1.7.1.	CRITERIOS Y CONTENIDOS.....	12
1.7.2.	ACCIONES Y JUSTIFICACIONES.....	12
1.8.	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN ACTUAL.....	13
1.8.1.	ESTADO LEGAL ACTUAL FICHA URBANÍSTICA AU.12. "OSIO".....	13
1.8.2.	ESTUDIO ALTERNATIVAS.....	16
1.8.2.1.	Alternativa 1.....	16
1.8.2.2.	Alternativa 2.....	16
1.8.2.3.	Alternativa 3.....	17
1.8.3.	AFECCIONES DEL TERRITORIO.....	18
1.8.3.1.	Componentes del PTS de Ordenación de Cauces y Arroyos.....	18
1.8.3.2.	Determinaciones del PTS de Carreteras de Gipuzkoa (2007-2017).....	18
1.9.	ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	18
1.10.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	18
1.11.	DESARROLLO MUNICIPAL.....	28
1.12.	ESTADO LEGAL MODIFICADO ÁREA 12 "OSIO" Y SECTOR 2 "OSIO".....	28
1.12.1.	ESTADO LEGAL MODIFICADO. ÁREA URBANA AU.12 "OSIO".....	28
1.12.1.1.	Ordenación Urbanística estructural.....	28
1.12.1.2.	Cumplimiento de la legalidad urbanística.....	29
1.12.1.3.	Ficha urbanística AU.12 Osio.....	33
1.12.2.	ESTADO LEGAL MODIFICADO. SECTOR "OSIO".....	36
1.12.2.1.	Ordenación Urbanística estructural.....	36
1.12.2.2.	Cumplimiento de la Legalidad Urbanística.....	37
1.12.2.3.	Ficha Urbanística Sector 2 "Osio".....	41
1.13.	MEMORIA DE ORDENACIÓN DE LAS NN.SS.P. DE DEBA.....	43
1.14.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	68
2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	70
2.1.	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE.....	70
2.2.	DECRETO 213/2012 DE 16 DE OCTUBRE DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.....	70
3.	PLANOS.....	71
4.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	72

5.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA	73
5.1.	INTRODUCCIÓN.....	73
5.2.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS	74
5.2.1.	INTRODUCCIÓN	74
5.2.2.	CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	75
5.2.3.	VIABILIDAD DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN	76
5.2.4.	ÁREA URBANA 12 “OSIO”	77
5.2.5.	SECTOR 2 “OSIO”	79
6.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	81
6.1.	INTRODUCCIÓN.....	81
6.2.	VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS	81
6.3.	ÁREA AU 12 “OSIO”.....	82
6.4.	SECTOR 2 OSIO	82
7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	83
8.	RESUMEN EJECUTIVO.....	85
9.	DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE	88

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.0. PREÁMBULO.

En fecha 19 de junio de 2007 se aprobó definitivamente y en fecha de 17 de diciembre de 2007, se publicó en el BOG la Normativa Urbanística, con lo que entraba en vigor las NN.SS.P. de Deba, que comenzó su andadura el año 2001.

Con posterioridad han sido realizadas las siguientes modificaciones a las mismas:

- Modificación (nº 1) de las NN.SS.P. para la implantación de un sistema general de equipamiento comunitario en la parcela del edificio escolar Luzaro 1 (Aprob. Definitiva 25/04/2012).
- Modificación de las NN.SS.P. (nº 2) de Deba, referido al artículo 53 (Aprob. Definitiva 5/11/2013).
- Modificación (nº 3) de las NN.SS.P. de Deba en la zona canterable de Duquesa y Urkullu (Aprob. Definitiva 2/06/14).
- Modificación (nº 4) de las NN.SS.P. redactada por Egaña y Landa (Aprob. Inicial 08/05/2013).

según los datos actualizados a 30/09/2014 a 30/09/2014 obtenidos del Inventario de Planeamiento Urbanístico del Departamento de Planificación Territorial y Urbanismo del Gobierno Vasco.

Este documento trata de la quinta (nº 5) Modificación de las NN.SS.P. de Deba.

1.1. ANTECEDENTES.

Tras la aprobación definitiva de las NN.SS.P. de Deba (2007) , se desarrollan en el ámbito de "Osio"; los siguientes actos y expedientes urbanísticos en la siguiente secuencia temporal:

Convenio Urbanístico: Ayuntamiento Deba- Urbialde Deba s.l. (16/02/2007).

Plan Especial de Ordenación Urbana AU 12 "Osio" (T. Refundido) (BOG 31/10/2008).

Programa Actuación Urbanizadora: AU 12 "Osio". (27/01/2009).

Convenio de Concertación: Ayto Deba-Urbialde Deba s.l. (08/04/2009).

Proyecto de Urbanización AU 12 "Osio". Terminado. No presentado (2009).

Proyecto de Reparcelación AU 12 "Osio". Terminado. No presentado (2009).

Paralelamente el 14 de febrero de 2008, un propietario del AU 12 "Osio" presenta recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo de 16 de octubre de 2007 de la D.F. Gipuzkoa (BOG nº 244 de 17/12/2007) por el que se aprueba el TR de la Revisión de las NN.SS.P. de Deba, recurso referido a la clasificación del suelo en el AU 12 "Osio" de dichas NN.SS.P.

La Sala, entendiendo que en la delimitación del AU.12 "se han incluido suelos que no son homogéneos" establece que "deberían tener distintas clasificaciones", concluyendo en

"Como consecuencia de lo expuesto debe concluirse con un pronunciamiento de nulidad de la delimitación del AU 12 "Osio", como suelo urbano no consolidado. Estima la Sala que no procede ordenar expresamente la exclusión de la misma de los terrenos de la casa Maxpe y sus pertenecidos, o de los procedentes de las antiguas zonas 18 y 22 de las NNSS/85, porque, en definitiva, el

pronunciamento de nulidad de la delimitación del AU 12 "Osio", debe dejar abierta la potestad del planificador para proceder a una nueva ordenación del ámbito superficial, de acuerdo con la distinta naturaleza de los suelos contenidos en el ámbito cuestionado".

1.2. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE.

La Modificación que se propone, dentro de un único expediente de Modificación Puntual, ha de considerarse efectivamente como de CARÁCTER PUNTUAL, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (R.P./artículo 154.4) ya que la alteración de las determinaciones de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal, suponen únicamente cambios aislados de las mismas, sin que conlleven la adopción de un nuevo modelo territorial que origine nuevos criterios globales, ni respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del suelo.

En ese sentido la Ley 2/2006 de 30 de junio, así lo considera en su artículo 103 y sus posteriores desarrollos en los Decretos 105/2008 de 3 de junio (artículo 35) y Decreto 123/2012 (artículo 5.3.).

Concretamente, el artículo 103 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, a los efectos de su tramitación, en su apartado tercero remite al artículo 58 en cuanto al rango, jerárquico de las determinaciones de ordenación, el cual en su, también, apartado tercero establece que:

"(...) las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general (...)"

Para ello se procede a la adecuación urbanística de la realidad existente para la clasificación del Suelo del Área AU 12 "Osio" de las NN.SS.P. de Deba, en función de las conclusiones del pronunciamiento judicial antes citado.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de la necesidad de la Modificación es la siguiente:

La propia sentencia establece que:

"es preciso indicar que no se cuestiona el modelo de desarrollo previsto y que se comparte en el informe pericial".

Al cuestionarse solamente la delimitación de suelo urbano del AU 12 "Osio", el efecto jurídico del pronunciamiento de la Sala anula las NN.SS.P. de Deba del año 2007 única y exclusivamente en el Área 12 "Osio". Ello conlleva a la situación jurídica anterior es decir, a las NN.SS.P. 1985 que, paradójicamente, también la delimitación Osio es considerada como suelo urbano en su totalidad.

En realidad se trata de un aspecto puntual y particular que no afecta al Modelo Territorial establecido para el municipio, en las NN.SS.P. de 2007, por lo que el impacto es nulo, es decir, más bien que no tiene incidencia apenas en el modelo físico, ni afección alguna al medio ambiente, sino que más bien al contrario en el ámbito concreto de Osio.

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación de las NN.SS.P.M., se sustenta en la voluntad municipal de posibilitar las actuaciones descritas en el apartado anterior, referente a la reclasificación de suelo urbano, sin que ello suponga incremento alguno en los límites de desarrollo máximo previsibles para el municipio según las Directrices de Ordenación del Territorio, ni afectan a la ordenación estructurante de las actuales NN.SS.P. de Deba.

Ello se produce, al dictado del pronunciamiento judicial que establece que debe ser el planificador quién proceda a una nueva ordenación del ámbito de acuerdo con la distinta naturaleza de los suelos contenidos en el AU 12 "Osio".

Además, el artículo 103, de la Ley 2/2006 de 30 de junio, referida a la modificación de planes de ordenación urbanística en cuanto a concepto, procedencia y límites, establece en su apartado cuarto:

"(...) la modificación podrá tener lugar en cualquier momento (...)"

Así pues, parece oportuna la formulación y trámite de la presente modificación.

Por último el artículo 4 de las vigentes NN.SS.P. de Deba, establece que deberá ser objeto de modificación de las mismas

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

cambio de clasificación que es objeto el presente documento.

1.5. MARCO URBANÍSTICO Y AFECCIONES.

La Normativa aplicable en la C.A.P.V., en materia de ordenación del territorio y urbanismo, puede ser sistematizada en forma esquemática al ámbito que nos ocupa en:

- Ley de Costas, 22/1988 de 28 de julio.
- 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio.
- Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos.
- Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Gipuzkoa.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba (1985-2007).
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas.

Por otro lado no se observan afecciones, desde los Planes Territoriales Sectoriales citados, toda vez que tanto en el desarrollo de las NN.SS.P., a través del P.E.O.U y P.A.U. ya fueron debida y favorablemente informados tanto desde la Dirección de Costas y el Departamento de Carreteras de la D.F. de Gipuzkoa, entre otros.

No se prevén mayores afecciones que las informadas, sino más bien al contrario ya que se propone una minimización de las mismas.

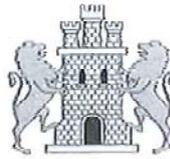
1.6. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. (Decreto 211/2012, de 16 de octubre).

Al amparo del artículo 5 del Decreto 211/2012, para la determinación del Sometimiento a evaluación mediante su estudio, caso por caso, se redacta este documento. Concretamente, el capítulo 2 de dicho artículo establece:

“(…) Para ello, el órgano promotor se dirigirá al órgano ambiental, mediante la realización de una consulta que irá acompañada de la siguiente documentación: objetivos del plan o programa, ámbito de aplicación del mismo, acciones que se contemplan en el plan y su localización en el mismo, así como una descripción de las características del ámbito de aplicación del plan (…)”.

El Ayuntamiento de Deba realizó dicha Consulta en fecha de 14 de octubre de 2013.

Una vez efectuada dicha Consulta, la Dirección de Medio Ambiente de la DFA emitió la siguiente Resolución de fecha 17 de octubre de 2013, tal y como se expone a continuación:

DEBAAyuntamiento de
DEBA2010NNSS0003
OSIO - Criterios y objetivos generales de la Ordenación

GAIA: OSIO 12 H.E.-RI DAGOKION DEBAKO PLANEAMENDUKO ARAU SIBSIDIARIOEN ALDAKETAK INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA IGARO BEHAR DUEN ZEHAZTEKO KONTSULTA

ASUNTO: CONSULTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL SOMETIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE DEBA REFERIDA AL A.U. 12 OSIO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Honekin batera bidaltzen dizuet goian aipatzen den dokumentua, dagokion ingurumeneko organoak bere iritzia eman dezan. Kopia bat paperean bidaltzen da eta bestea CD-an.

Adjunto le remito el documento de referencia al objeto de solicitar pronunciamiento del órgano ambiental correspondiente. Se adjunta un ejemplar en papel y una copia en CD.

Zuen erantzunaren zain, agurtzen zaituztet.

A la espera de su respuesta, le saludo atentamente.

Deba, 2013ko urriaren 8a
ALKATEA

MAIDER ZUBIKARAI BERISTAIN

GIPIZKOAKO FORU ALDUNDIA
INGURUMEN SAILA





Gipuzkoako Foru Aldundia

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

2.995

Osio 12 H.E.-ri dagokion Debako planeadumenduko arau subsidiarioen aldaketak ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura bete behar duen galdetzeko egin duzun 2013ko urriaren 8ko zure kontsultari erantzunez, honako hau jakinarazten dizut:

- Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiro Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren I. eranskinaren A paragrafoak dioenez, Hiri-antolamenduko Plan orokorren aldaketei Ingurumen-ebaluazioa estrategikoaren prozedura ezartzen zaie, baldin eta ingurumenean ondorio nabarmenak izan baditzaizketen. Halaber, paragrafo horretan, zehazten dira zeintzuk izango diren ingurumenari nabarmenki eragingo zaion hiru kasuak.
- Aurkeztutako dokumentazioa aztertu ondoren, egiaztatu da aldaketan proposatutako esparrua eta jarduerak, 3/1998 Lege Orokorraren I. eranskinaren A paragrafoak ezartzen dituen hiru kasuetatik behintzat batetan daudela, hau da:
 - a) Planak, Ingurumenaren gaineko eragina ebaluatzea legezko betebeharra duten egitasmoak bihar-etzi baimentzeko esparrua zehazten duenean. 3 sektorean, hektarea bat baino gehiago daukan bizitegi-zona urbanizatzeko egitasmoa burutuko da. Hau, 3/1998 Lege Orokorraren 51. artikulua araberaren ingurumen-gune sentikorra den Osio errekaren uretako jabari publikoan kokatuko da, eta beraz, ingurumenaren gaineko eragina ebaluatzeko prozedura bete beharko du (3/1998 Lege Orokorraren IB. eranskineko 21. puntua).

En respuesta a su consulta del 8 de octubre de 2013, relativa a si la *Modificación de Normas Subsidiarias de planeamiento de Deba referida al A.U.12 Osio* está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por la presente le comunico lo siguiente:

- El apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco establece que las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana están sometidas a evaluación ambiental estratégica en el caso de que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Asimismo, en ese apartado, se definen los 3 supuestos en los que se puede inferir la existencia de dichos efectos significativos.
- Analizada la documentación aportada, se constata que el ámbito y las actuaciones planteadas en la modificación están dentro por lo menos de uno de los tres supuestos que se recogen en el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, a saber:
 - a) Cuando el plan establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. En el sector 3, se llevará a cabo un proyecto de urbanización de una zona residencial superior a 1 Ha. Este se situará en el dominio público hidráulico de la regata Osio, zona ambientalmente sensible según el art. 51 de la Ley 3/1998 y, por tanto, deberá ser sometido a evaluación de impacto ambiental (punto 21 del del Anexo I.B de la Ley 3/1998).

**Gipuzkoako Foru Aldundia**Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- Aurrekoa kontuan hartuta, *Osio 12 H.E.-ri dagokion Debako planeadumenduko arau subsidiarioen aldaketak* ingurumenean ondorio nabarmenak edukiko dituela ondorioztatzen da eta, beraz, ingurumen-ebaluazio estrategikoa bete behar duela.
- Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que la *Modificación de Normas Subsidiarias de planeamiento de Deba referida al A.U.12 Osio* va a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y en consecuencia, está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- Horrenbestez, eta urriaren 16ko planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa arautzen duen 211/2012 Dekretuak ezarritako prozedura bideratzeko, Debako udalak hasierako agiri bat, esandako Dekretuko 8. artikuluan ezarritako edukiarekin, zuzendaritza honetara bidaliko du.
- Por consiguiente, y a fin de tramitar el procedimiento establecido en el Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Ayuntamiento de Deba remitirá a esta Dirección un documento de inicio con el contenido establecido en el artículo 8 de dicho Decreto.

Donostian, 2013ko urriaren 17a

**INGURUMENeko ETA OBRA HIDRAULIKOETAKO ZUZENDARI NAGUSIA
LA DIRECTORA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y OBRAS HIDRÁULICAS**

Izp.: AINHOA IRAOLA APAOLAZA

DEBAKO UDALA
Portu Kalea 1
20820- Deba.

Una vez redactado y tramitado el documento de inicio en noviembre de 2014 tras las consultas realizadas, se recibe el documento de referencia, en abril de 2015.

Tras una interrupción debida a las elecciones municipales y el posterior periodo estival y una vez analizado dicho documento se han realizado las siguientes reuniones aclaratorias, interinstitucionales:

23 de octubre de 2015 con el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
6 de noviembre de 2015 con URA del Gobierno Vasco.

Del resultado de ellas, es la incorporación al documento de aprobación inicial de los siguientes aspectos:

- Referente a la existencia de orquídeas y frondosas, se comprobará su existencia, localización y posible afección en su caso, proponiéndose medidas compensatorias, que deberá recogerse en la ficha urbanística y resolverse en el planeamiento de desarrollo.
- Con respecto al Dominio Público y el riesgo de inundabilidad, se propone la remisión de elaboración de un Estudio Hidráulico al PERU en el suelo urbano, así como un protocolo de evacuación y medidas de reducción de riesgos en el Plan Parcial a redactar en el ámbito de suelo urbanizable.
- En cuanto al Estudio Acústico, este deberá incluirse en el planeamiento de desarrollo tanto el PERU como el P. Parcial.
- En lo que respecta al Patrimonio de Cultura, indicar que la cueva de Latsurregi no se encuentra en el ámbito de Osio por lo que no se ve afectada. La Torre de Sasiola, si se considera monumento calificado y aunque la edificación no se ve afectada por la ordenación (está fuera de ámbito), si resulta su frente sur que se verá sometida a una reurbanización por lo que precisará un estudio arqueológico previo al Proyecto de Urbanización. La edificación de la Vasco-Alemana está propuesta para su protección local. Este documento remite al planeamiento de desarrollo y en última instancia al Proyecto de Urbanización, el levantamiento de planos del estado de la edificación y la elaboración de un panel explicativo para la memoria histórica local al situarse en posición de fuera de ordenación.
- Aspectos como la revegetación del encinar se precisarán, si procediese, igualmente en el planeamiento de desarrollo, reservándose en su caso la correspondiente partida presupuestaria tanto en el PAU como en el Proyecto de Urbanización.
- Igualmente el planeamiento de desarrollo justificará el informe de conformidad de la capacidad de los servicios existentes según criterio del Consorcio de Aguas.
- De la misma manera, se procederá a la declaración de la calidad del suelo indicado, en base a suelo y/o actividad potencialmente contaminante previa a la aprobación definitiva del documento.
- Por último y referente al impacto visual relativo al paisaje, este tiene escasa incidencia en el mismo dado que las características físicas y orográficas de la vaguada de Osio hacen que solo pueda ser perceptible bien de forma aérea o de manera perpendicular desde la otra orilla del río Deba.
Estos aspectos y otros, se incluirán de manera coordinada tanto en el presente documento como en el Informe de Sostenibilidad Ambiental en y para su trámite conjunto.

1.7. CRITERIOS, CONTENIDOS, ACCIONES Y JUSTIFICACIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5.

1.7.1. CRITERIOS Y CONTENIDOS.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación de NN.SS. de P.M. son los siguientes:

- a) Adecuación a la realidad física y jurídica, en base a la determinación municipal de cumplimiento de mandato judicial. Formación de tres ámbitos urbanísticos: suelo urbano (AU12 "Osio"), suelo urbanizable Sector 2 "Osio" y el resto no necesario, como suelo no urbanizable. La delimitación del suelo urbano, se ha realizado en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.
- b) Posibilitar una ordenación que resuelva: la entrada y salida de Osio a través de una rotonda con la CN 634.
- c) Paso elevado de conexión entre la rotonda citada con el Paseo de Ribera del río.
- d) Ascensor de conexión con Agirretxe, Escuelas y Polideportivo.
- e) Zonas de espacios Libres al aire libre y a cubierto en el interior de la ordenación
- f) Espacios para dotaciones públicas en Maxpe.
- g) Viabilizar en la gestión urbanística, desde un punto de vista técnico, jurídico, medioambiental y económico.
- h) Incorporación de los aspectos medioambientales derivados del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

1.7.2. ACCIONES Y JUSTIFICACIONES.

1. De Ordenación Estructural (Ley 2/2006)

Serán de aplicación:

De carácter general: artículos 55.1.b y 55.1.h.

2. De Ordenación Pormenorizada (Ley 2/2006).

Serán de aplicación: artículo 56.1.e.f, i, k.

3. Los efectos de la Sentencia, en el sentido de suspensión de la delimitación de la clasificación del suelo urbano en el A.U.12. "Osio", Deba, produce la suspensión automática de dicha Área en las previsiones de las NN.SS.P. de 2007. En buena lógica y habitual técnica urbanística entraría en vigor la ordenación prevista en las NN.SS.P. de 1985 pero curiosamente aquí también sigue siendo en su totalidad el Área Urbana 12 clasificado como suelo urbano situación ésta afectada por la Sentencia. Además, el modelo territorial y de ordenación así como la ubicación de Sistemas Generales e Infraestructuras no han sido cuestionados por la Sala. En ese sentido la exposición en el Estado Legal Actual de la Ficha Urbanística del 2007 solamente se realiza a los efectos comparativos de ordenación (no afecta al modelo), edificabilidad e intensidad residencial.

1.8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN ACTUAL.

1.8.1. ESTADO LEGAL ACTUAL: FICHA URBANÍSTICA AU 12 "OSIO".

(Suspendida por Sentencia Judicial en lo referente a la delimitación de la clasificación del suelo).

FICHA URBANÍSTICA AU 12 "OSIO"
AREA DEBA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la parte de las Zonas 14 (Astillero) Zonas 17 (Osio sur), 18 (Nuevo desarrollo Osio) y 22 (Reserva ferrocarril).

Superficie: 37.042 m².

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el remate de Deba al sur. La Revisión de NN.SS., una vez resuelto la alternativa del ferrocarril (S.G.7) y manteniendo la conexión con Agirretxe, propone la mejora del acceso a la CN 634. Para una adecuada ordenación propone el establecimiento de fuera de ordenación de la edificación junto a dicho acceso, a excepción de la torre de Sasiola.

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

1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11. A-2. Zona Residencial de Densidad Intensiva.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística se configura como un único Área Urbana en el que se delimita una única Unidad de Ejecución. (U.E.12.1).

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

APROVECHAMIENTO DE U.E.12.1. (SEGÚN ARTÍCULOS 52, 53, 72 Y 73)

3.1. SUPERFICIE: 37.057 m²
 DENSIDAD: 83,65viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZ.	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros	15.000 (1)	0,67	10.050
Plantas altas	Vivienda	33.000(2)	1	33.000
Planta bajocubierta	vivienda	3.000	1	3.000
Total techo edificable		51.000		46.050
Superficie computable m ²				35.199
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,45
Número de viviendas estimado				310 (3)
Viviendas Protegidas 20%				62
Viviendas con algún régimen de protección 10% (4)				31

(1) Opcional cualquier planta bajo rasante añadida, para uso de garaje.

(2) Equipamiento municipal: 250 m² en entreplanta y primer piso del bloque señalado en la ficha.

(3) En función de la permeabilidad de la oferta, reducción del tamaño familiar y variedad tipológica permitirá una variación de un 10%.

(4) A concretar en el P.E.R.U.

3. Cesión y equidistribución.....

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación, así como la superficie construida correspondiente al equipamiento programado tanto en la edificación programada como en la consolidada (Maxpe).

4. Condiciones de Urbanización específicas:

Vial de conexión entre Agirretxe y la CN 634 en Osio y/o ascensor.

Escaleras mecánicas de conexión Osio-Agirretxe.

Realización de espacios cubiertos de urbanización.

Recuperación medio ambiental y descubrimiento de la regata de Osio en 20 metros de longitud.

Contenedores subterráneos de Basuras.

Conexión elevada con Maxpe.

5. Condiciones de Edificación.

5.1. Tipología. Edificación en altura. Torres de vivienda.

5.2. Residencial

Alineaciones s/ P.E.R.U.

Alturas Alero s/ P.E.R.U.:21 metros, 36 metros. (máximas)

Perfiles Edificación sobre viario S+ PB+ 6+ B.C. según ficha urbanística.

Máximo en torres: S+ PB+12+ B.C. según ficha urbanística.

6. Régimen urbanístico.

Según el P.E.R.U. correspondiente.

Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

Calificación pormenorizada.
Superficies m² pormenorizada

Viales y aparcamientos	3.500
Aceras y paseos peatonales	4.900
Espacios libres dom. privado uso público en superficie	19.000
Plazas Públicas	4.000
Equipamiento	600

* Los equipamientos previstos deberán tener en cuenta en su desarrollo, las limitaciones que establece el artículo 25.2. de la Ley 22/88 de Costas.

7. Gestión Urbanística..... P.E.R.U.

P. Reparcelación.

P. Actuación Urbanizadora.

P. Urbanización .

El proyecto de Urbanización deberá contar con proyecto hidráulico y ambiental que se incorporará a la documentación para el trámite de autorización administrativa por parte de la Dirección de Aguas.

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio.
- Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área.
- Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras...)
- Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (Sistema Local de Maxpe).
- Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la torre de Sasiola.
- Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki.
- Descubrimiento parcial de la regata y creación, si procede de un estanque, regulador de avenidas, en torno a 400 m² de superficie.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-634, con Maxpe.
- Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.

1.8.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Tal y como se establece el artículo 62 de la Ley 2/2006 se han barajado diferentes alternativas de ordenación, siempre desde la ordenación conjunta para todo el ámbito de Osio independientemente de su clasificación. Desde esa ordenación conjunta las alternativas de la ordenación estructurante, se refieren básicamente a la disposición de la red de los sistemas generales que aseguren la coherencia del desarrollo urbanístico garantizando la funcionalidad de los espacios de uso colectivo tal y como se establece en el artículo 531.f. y 53.2.d. de la Ley 2/2006 transversalizando con las afecciones medioambientales. Ello remite fundamentalmente a la red viaria y su conexión con Agirretxe. Las alternativas que se proponen son (3) las siguientes:

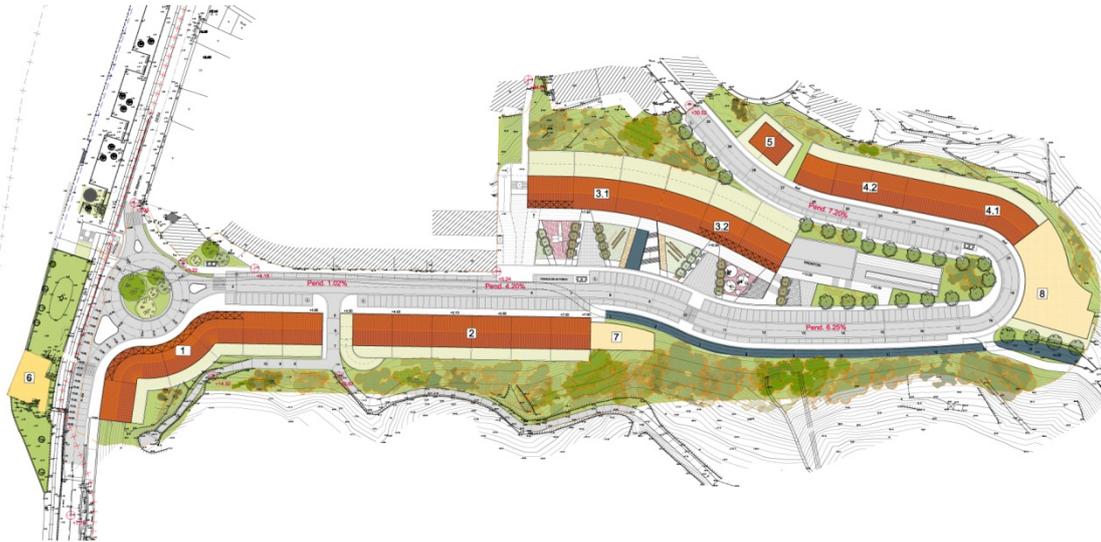
1.8.2.1. ALTERNATIVA 1.

Se trata de la ordenación desarrollada de las previsiones de las NN.SS. 2007 del nuevo vial de conexión de Agirretxe obliga a fuertes contenciones en la ladera sur y afecciones a la regata de Osio que forzosamente ve alterado su trazado natural.

Se prevén impactos negativos desde el punto medioambiental que deberán ser evaluados en el procedimiento medio ambiental.

Por lo demás se trata de una propuesta de ocupación por la edificación a lo largo y a ambos lados de dicho vial.

Puede considerarse como alternativa cero a los efectos del Decreto 211/2012 de 16 de octubre.



1.8.2.2. ALTERNATIVA 2.

Se trata de resituar el trazado del vial al norte de la regata sin afectar a la misma, de modo y manera que la ladera sur mantenga sus actuales condiciones físicas.

Del mismo modo, la ladera este no es ocupada por la edificación, concentrándose ésta en torno a la edificación unifamiliar consolidada en Osio. Esta propuesta supone el desplazamiento de los sistemas locales y espacios cubiertos hacia el Oeste, creándose una cierta desconexión de los espacios libres. Además limita las posibilidades edificatorias en los ajustes previsibles para las

viabilidades económicas y se reduce el ámbito en torno a 5.000 m² que vuelven a ser suelos no urbanizables.



1.8.2.3. ALTERNATIVA 3.

Se trata de una variante de la anterior en el que manteniendo la reubicación del vial al norte de la regata, sin afección a la misma, concentra la edificación nueva desplazando la vivienda unifamiliar y resitúa las dotaciones locales en torno a un mismo espacio y aunque afecta ligeramente a la ladera sur para encajar el espacio cubierto posibilita una ampliación en torno a 20 metros de la recuperación a cielo abierto de la regata y ampliar el margen de maniobra para el encaje edificatorio que viabilice la gestión urbanizadora manteniendo los criterios básicos de la ordenación, y reduciendo casi 5.000 m² su ámbito, que pasa a ser suelo no urbanizable.



1.8.3. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.8.3.1. Componentes del PTS de Ordenación de Cauces y Arroyos.

Consultados los 3 componentes normativos.

1. Componente Medio Ambiental.
2. Componente Hidráulica.
3. Componente Urbanística.

se ha observado que no afectan al ámbito delimitado por el AU 12 "Osio". Corresponde al tramo de Categoría 0 ($1 < C \leq 10 \text{ km}^2$) como arroyos identificados en la información gráfica del PTS sin identificación específica.

1.8.3.2. Determinaciones del PTS de Carreteras de Gipuzkoa (2007-2017)

La carretera N-634 pertenece a la Red de Interés Preferente (red roja y naranja) regulándose por el artículo 27 y siguientes del Plan Territorial Sectorial citado.

Las zonas de Protección, vienen reguladas en dicho articulado. El encuentro de la CN 634 con Osio en solución de rotonda está consensuado con el Departamento de Carreteras de la D.F.G.

1.9. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Del resultado del análisis efectuado y del estudio de alternativas realizado y del procedimiento de evaluación ambiental estratégico, se propone la ordenación propuesta en la alternativa 3, nuevo ámbito de Osio en base a una visión global independiente de la clasificación del suelo que suponga, el cumplimiento de los criterios y objetivos establecidos tanto en las NN.SS.P. como los establecidos en el capítulo 1.7 de este documento han sido tamizados, desde la mínima afección posible a la geomorfología y cuencas hidrográficas existentes.

1.10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Al amparo del artículo 108 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, el Ayuntamiento de Deba ha procedido a la presentación del estudio de alternativas y la propuesta de elección a los siguientes agentes y en las siguientes fechas, en soporte gráfico y digital (powerpoint):

Comisión de Urbanismo	20 de octubre de 2014
Propietarios afectados	21 de octubre de 2014
Promotores afectados	21 de octubre de 2014
Asamblea abierta a los ciudadanos.....	7 de noviembre de 2014

Esta última tuvo una asistencia en torno a 60 personas y tras el debate final se dispuso durante 10 días un buzón abierto a sugerencias. Se registraron las siguientes 4 sugerencias:

1. José Mari Alzibar.
2. Anónima
3. Anónima
4. José María Aulestiarte.

ARAI SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL BARRIO DE OSIO



IRADOKIZUNAK / SUGERENCIAS:

- ① Jakin nahi nuke zein kasuetan oinarrituta dauden etxe berrien eskaintza. Amillaga - Elgezakien ez dira epeertainera aratzen etxe biziya beharake?
- ② Hau nire gutiaren garrantziaren proiektu honen behin betiko hipoteka-tzen du. Tronbide ta geltokiaren aldatuari. Nire iritzia Proiektuak Tron-geltoki ta tronbidearen aukera kontuan izan beharke. Edo bitan aldateta aukera galtzen duge...

Aurreproiektu hau baloratu/valoración preliminar:

1 2 3 4 5

Aukerakoa/Opcional:

Izen-abizenak:

Jose Mari Altzibar

Tfnoa:

943192582

E-maila:

josemari@hotmail.com

Zure iritzia ematea oinarritzkoa da gure herriaren garapen jasangarrirako!!

SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL BARRIO DE OSIO



IRADOKIZUNAK / SUGERENCIAS:

③ Agerretxe ta Amillojari eta errepideekin lotura oso interes handikoa ikusten dute Baita Kale-zakarra, egogailuz Agerretxe-kina ta Eskolaren lotzea. Hala nola Lantzurregi eruka bistaratzea Baita ere "pauke" edo jolas toki estalia ne aurreikustea.

Baina, balere ez nuke mahi Fieco geldokiko aukera betheko burperatzea

Aurreproiektu hau baloratu/Valoré este anteproyecto:

1 2 3 4 5

Aukerakoa/Opcional:

Izen-abizenak: _____

Txoa: _____

E-maila: _____

Zure iritzia ematea oinarrizkoa da gure herriaren garapen jasangarrirako!

(Tus opiniones son fundamentales para un desarrollo sostenible de nuestro pueblo!)

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OSIO.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

SUGERENCIA Nº 1

NOMBRE: José Mari Altzibar.

CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA:

En primer lugar solicita saber cuál es el plazo de concreción para la nueva oferta de viviendas en Osio, cuando a medio plazo son suficientes las de Elizburu-Amillaga.

En segundo lugar, solicita se prevean los suelos suficientes para el futuro desplazamiento de la red ferroviaria y estación ferrocarril.

Por último, aunque le parecen interesantes las propuestas de ordenación solicita que no se pierda la oportunidad de poder prever espacios para el ferrocarril.

INFORME TÉCNICO.

Las Normas Subsidiarias de Deba, en función del artículo 5 de su Normativa Urbanística aunque tienen vigencia indefinida, “sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de ocho años, sin perjuicio, todo ello, de la adaptación prevista con arreglo a la disposición transitoria de la Ley 2/2006” Es decir que dicho plazo supondría el 17 de diciembre de 2015, ahora bien, la concurrencia de factores que obliguen a dicha Revisión se establecen en base a:

- a) Que la población de Deba hay superado los 7.600 habitantes.
- b) Que se hayan construido más del 80% de las viviendas previstas.
- c) Que se hayan desarrollado más del 80% del suelo industrial previsto

no estando en ninguno de los escenarios previstos. Parece lógico un desarrollo a medio plazo, una vez estabilizado técnico-jurídicamente el ámbito de Osio y en un estadio de salida de la crisis económica.

En el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ni está diseñada, ni menos programada ninguna actuación en Deba para la red de Eusko-Tren.

En el Documento de Información y Diagnóstico de la Revisión de NN.SS. de Deba, en 2000, y posteriormente en el Desarrollo de la Documentación de las NN.SS.P. ya fue informada favorablemente desde el Departamento de Transportes del Gobierno Vasco y posteriormente ratificado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, tanto el desarrollo residencial en Osio, como el mantenimiento del trazado y estación de Euskotren en los términos actuales.

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL BARRIO DE OSIO**IRADOKIZUNAK / SUGERENCIAS:**

OSO PROYEKTU INTERESGARRIS.
JAREN BILGIVEN AURREA
PROYEKTOAREKIN

Aurreproiektu hau baloratu/Valorar este anteproyecto:

1 2 3 4 5

Aukerakoa/Opcional:

Izen-abizenak: _____

Titua: _____

E-maila: _____

Zure iritzia ematea oinarrizkoa da gure herriaren garapen jasangarrirako!

**ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OSIO.**

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

**SUGERENCIA Nº 2
NOMBRE: ANONIMO.**

CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA:

Expresa lo interesante de la propuesta presentada y el deseo de su pronta puesta en marcha

INFORME TÉCNICO.

No precisa.

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL BARRIO DE OSIO**IRADOKIZUNAK / SUGERENCIAS:**

NO SE APRECIA QUE SE HAYA
TENIDO EN CUENTA LA NUEVA
UBICACIÓN DE LOS ACTUALES
TORILES.

GRACIAS

Aurreproiektu hau baloratu/valorar este anteproyecto:

1 2 3 4 5

Aukerakoa/Opcional:

Izen-abizenak: _____

Titua: _____

E-mata: _____

Zure iritzia ematea oinarrizkoa da gure herriaren garapen jasangarrirako!!
¡Tus opiniones son fundamentales para un desarrollo sostenible de nuestro pueblo!

**ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OSIO.**

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

**SUGERENCIA Nº 3
NOMBRE: ANONIMO.**

CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA:

Solicita se tenga en cuenta la ubicación nueva de los nuevos toriles

INFORME TÉCNICO.

Corresponde al Ayuntamiento de Deba, en el contexto histórico, social y urbanístico en el término del núcleo urbano de Deba su posible ubicación, en su caso. En cuanto al ámbito de Osio, tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable disponen de suelos dotacionales que pudieran cubrir dicho aspecto. No obstante, corresponderá al planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial, P.A.U....) la identificación espacial precisa de los usos solicitados.

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL BARRIO DE OSIO



IRADOKIZUNAK / SUGERENCIAS:

Si el 20-11-2009 una sentencia cuestionó la delimitación del AU-12 Osio porque se habían incluido suelos no homogéneos que deberían tener distintas clasificaciones y habida cuenta de que el actual anteproyecto presenta la misma mezcla no homogénea, pregunto:

a) Como se homogeneiza?

b) En qué fase del desarrollo del proyecto?

y Qué Ente tiene atribuciones para hacerlo?

Saludos

Aurreproiektu hau baloratuz/valorar este anteproyecto:

1 2 3 4 5

Aukerakoa/Opcional:

Izen-abizenak: Jose M^º Aulesiarte Ugartechea

Tfona: 635304307 e-mail: jmaules@hotmail.com

Zure iritzia ematea oinarrizkoa da gure herriaren garapen jasangarrirako!!

¡Tus opiniones son fundamentales para un desarrollo sostenible de nuestro pueblo!

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA ZEHATZA OSIO AUZOAN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OSIO.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

SUGERENCIA Nº 4

NOMBRE: Jose M^a Aulestiarte Ugartechea.

CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA:

Con referencia al término de “suelos no homogéneos” utilizado en la Sentencia de 20 de noviembre de 2009, pregunta

- a) ¿Cómo se homogeneiza?
- b) ¿En qué fase del desarrollo?
- c) ¿Qué ente tiene atribuciones para hacerlo?

INFORME TÉCNICO.

La sentencia cuando se refiere a los suelos clasificados como “suelos no homogéneos” se refiere a que no pertenecen al mismo tipo de suelo, que no disponen las mismas características, es decir, que no tienen una composición y estructura uniformes para ser considerados, en su conjunto, como suelos urbanos. De ahí que solo una parte debe ser considerada como suelo urbano. El objeto de la modificación trata, pues, de establecer la delimitación de suelo urbano. En ese sentido, se establece el suelo urbano, con terrenos “homogéneos” para ser suelo urbano y suelo urbanizable con terrenos “homogéneos” para que sean considerados como urbanizables. Es en este sentido, el que habla la sentencia en cuanto a la utilización de la palabra “homogéneo”.

A parte de ello, en la Ley 2/2006 se establece el término de “homogeneización” o “ponderación” a la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. Sirve para establecer la edificabilidad ponderada, a partir de la edificabilidad urbanística (art. 35). La fase en que se establecen dichos coeficientes de ponderación u homogeneización corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada, esto es, plan especial en suelo urbano y plan parcial en suelo urbanizable (artículo 56 f), P.A.U. e incluso en la reparcelación y corresponde al Ayuntamiento de Deba, su establecimiento, en la aprobación y publicación de dichos planes. Los coeficientes que se establecen en este documento, de carácter general y estructurante, son meramente orientativos.

1.11. DESARROLLO MUNICIPAL.

Presentado el documento para aprobación inicial en abril de 2015, en el Ayuntamiento de Deba, se produce una paralización del mismo debido a las elecciones municipales en el mes de mayo. Tras la constitución del nuevo equipo de gobierno, el documento y sus antecedentes han sido puestos en conocimiento de los mismos. En diferentes comisiones de urbanismo a lo largo del presente año 2016, ha vuelto a ser informado y debatido, presentándose el documento nuevo que mantienen las mismas líneas básicas de ordenación para todo el ámbito.

1.12. ESTADO LEGAL MODIFICADO. ÁREA AU 12 “OSIO” Y SECTOR 2 “OSIO”

1.12.1. ESTADO LEGAL MODIFICADO. ÁREA URBANA AU 12 “OSIO”.

Se constituye todo el Área Urbana como Área Integrada (A.I.)

1.12.1.1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

a) Estrategia de evolución urbana.

En general según el modelo de las NN.SS.P. de Deba (2007).

b) Clasificación del suelo.

Suelo Urbano (No consolidado por la Urbanización). Según artículo 11 de la Ley 2/2006.

c) Calificación del suelo.

Global: Residencial de Densidad Intensiva.

d) Plazos para el planeamiento de desarrollo.

A partir de la aprobación definitiva de la presente modificación se procederá a la aprobación inicial de:

1. Plan Especial de Ordenación Urbana..... 6 meses.
2. Programa de Actuación Urbanizadora..... 3 meses desde la aprobación definitiva de 1.
3. Estudio de Detalle (si procediese)..... 4 meses desde la aprobación definitiva de 2.
4. Proyecto de Urbanización 2 meses desde la aprobación definitiva de 3.
5. Proyecto Reparcelación..... 1 meses desde la aprobación definitiva de 4.

e) Directrices de protección de medio ambiente físico y cultural.

En general, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del procedimiento previsto en el Decreto 211/2012 citado anteriormente.

f) Determinación de la red de sistemas generales.

No se constituirán como tales.

g) Cumplimiento de estándares y cuantías mínimas en materia de vivienda protegida.

Es necesario el cumplimiento del artículo 80 de la Ley 2/2006, al ser Deba un municipio superior a 3000 habitantes tal y como señala el artículo 82 de la misma Ley.

20% m² (t) = 1.437 m² (t) V.P.O. de uso residencial de edificabilidad urbanística.

20% m² (t) = 1.437 m² (t) V.P.T. de uso residencial de edificabilidad urbanística.

h) Criterios para la delimitación de ámbitos espaciales.

En general, según las NN.SS.P. de Deba y en este caso en concreto en la adaptación a lo justificado en el capítulo 1.3 y el artículo 11 de la Ley 2/2006. Además se siguen los criterios de ordenación de las propias NN.SS.P (2007), basadas a su vez en la propuesta de ordenación de 1985.

i) Remisión a planeamiento de desarrollo.

Se deberán redactar, en su caso, nuevamente, tanto el Plan Especial de Ordenación Urbana como el Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización, en su caso, en su calidad de documento técnico ejecutivo podrá proceder al ajuste de rasantes y cotas que mejor se adecuen a la realidad física y constructiva en la consecución de los objetivos de la Modificación.

j) Edificabilidad urbanística.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, se establecen las siguientes:

9.925 m² (t) sobre rasante de edificabilidad física.

7.980 m² (t) residencial de edificabilidad física (7.182 m² de edificabilidad urbanística).

k) Características básicas de los Sistemas Locales.

Rotonda de acceso y vial interior y aparcamientos.

1.12.1.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**a) Cumplimiento de la ley 2/2006 de 30 de junio, ley vasca de suelo y urbanismo.**

Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.

Tal y como se ha justificado comparativamente en el capítulo 1.8., se proponen las siguientes edificabilidades físicas:

Uso global residencial Osio:

Superficie A.U. 12. "Osio": 10.927 m² (s)

Techo edificable sobre rasante: 9.925 m² (t)

Sistemas generales: 1.596 m² (ver artículo 78)

Superficie A.U. 12. "Osio" deduciendo Sistemas Generales: 9.331 m² (s)

Edificabilidad física: $1,06 \frac{m^2(t)}{m^2(s)}$ (entre $0,4 \frac{m^2(t)}{m^2(s)}$ y $2,3 \frac{m^2(t)}{m^2(s)}$)

Artículo 78. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales.

Edificabilidad: $7.980 m^2(t)$ residencial.

Sistema General para red de espacios libres de uso de zonas verdes y parques urbanos:

$$\frac{7.980 m^2(t)}{25 m^2} \times 5 m^2 = 1.596 m^2$$

Artículo 79. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales en suelo urbano y urbanizable.

a) Sistemas Locales de zonas verdes y espacios libres.

Edificabilidad: $9.925 m^2(t)$ sobre rasante.

Residencial $\frac{9.925 m^2(t)}{25 m^2} \times 10 m^2 = 3.970 m^2(1) > 1.414 m^2$ (15% superficie A.I.)

La ordenación dispone de $1.420 m^2$ (ver plano II.9.)

b) Aparcamientos.

Aparcamiento de vehículos de titularidad privada.

$$\frac{7.980 m^2}{25 m^2} \times 0,35 = 112 \text{ plazas.}$$

La ordenación prevé un sótano con capacidad para 178 plazas mínimo.

Aparcamiento de vehículos de titularidad pública.

$$\frac{7.980 m^2}{25 m^2} \times 0,15 = 48 \text{ plazas.}$$

La ordenación preverá una dotación pública de 48 plazas de aparcamiento.

c) Dotaciones públicas (artículo 6 Decreto 123/2012, de 3 de julio).

$9.925 m^2(t) / 25 m^2 \times 5 = 1.985 m^2$ (suelo), o bien

$9.925 m^2(t) / 25 m^2 \times 5 = 1.985 m^2$ (techo)

La ordenación dispone de 376 m² zona verde en Maxpe.
250 m² (t) de equipamiento público+ 272 m² (s) de equipamiento público en Maxpe.
510 m² de red viaria local.
425 m² de conexión aérea paseo de ribera-Osio.
491 m² de espacios libres.
310 m² de aparcamiento público.
Total= 2.634 m² (2.384 m² –suelo- y 250 m² –techo-). Superior a 1.985 m² (s).

d) Equipamientos privados.

$$\frac{9.925 \text{ m}^2}{25 \text{ m}^2} = 397 \text{ m}^2$$

La ordenación dispone de 397 m² (ver plano II.9).

e) vegetación.

1 árbol/vivienda..... 89 árboles.
La ordenación debe prever de 89 árboles mínimo.

Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La edificabilidad urbanística de uso residencial resultante de la ordenación del plan se concreta aplicando el artículo 53 modificado en:

Edificabilidad urbanística total 7.182 m² (t) sobre rasante.
Edificabilidad urbanística VPO 1.437 m² (t) sobre rasante.
Edificabilidad urbanística VPT 1.437 m² (t) sobre rasante.

Edificabilidades urbanísticas a deducir la previamente materializada que se establecerá en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 81. Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales.

No es obligatorio, al ser Deba un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

b) Cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Estándares.

Artículo 5. El uso residencial del Área Integrada se concentra fundamentalmente en el ámbito previsto en las NN.SS. 2007 para el que se ha establecido el techo edificable y que se ha justificado en el capítulo anterior, en cuanto a la reserva de sistemas generales para zonas verdes.

Artículo 6.1.a.b. Para el uso residencial en AU 12 "Osio", en cuanto a la previsión de Sistemas Locales de dotación pública y zonas verdes se ha justificado en el capítulo anterior.

Artículo 6.1.c.d. Para el uso residencial en AU 12 "Osio", en cuanto a la dotación de aparcamientos, tal y como se ha justificado en el capítulo anterior, se deben reservar 32 plazas de aparcamiento de uso y dominio público (artículo 6.1.c.).

c) Cumplimiento del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Cumplimiento del artículo 31, sobre la documentación de los planes de ordenación urbanística.

Este documento consta de:

- Memoria informativa y justificativa.
- Justificación de no precisar informe de sostenibilidad ambiental.
- Planos de información, ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
- Adecuación de la normativa urbanística.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Memoria de sostenibilidad económica.
- Justificación del cumplimiento de estándares.

Cumplimiento del artículo 32, sobre la documentación mínima para el trámite de la información pública.

Este documento consta de:

- Resumen ejecutivo.

1.12.1.3. FICHA URBANÍSTICA AU.12 OSIO

AREA DEBA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la parte de las Zonas 14 (Astillero) Zonas 17 (Osio sur), 18 (Nuevo desarrollo Osio) y 22 (Reserva ferrocarril).
Superficie: 10.580 m².

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el remate de Deba al sur. La Revisión de NN.SS., una vez resuelto la alternativa del ferrocarril (S.G.7) y manteniendo la conexión con Agirretxe, propone la mejora del acceso a la CN 634. Para una adecuada ordenación propone el establecimiento de fuera de ordenación de la edificación junto a dicho acceso, a excepción de la torre de Sasiola.

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

1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11. A-2. Zona Residencial de Densidad Intensiva.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística se configura como un único Área Integrada en el que se delimita, una única Unidad de Ejecución. (U.E.12.1).

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

APROVECHAMIENTO DE U.E.12.1. (SEGÚN ARTÍCULOS 52, 53, 72 Y 73)

3.1. SUPERFICIE: 10.927 m²
DENSIDAD: 81,44 viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ⁽⁴⁾	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE HOMOGENEIZACIÓN ⁽³⁾	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje/trasteros ⁽¹⁾	1.945	0,67	1.303,15
Plantas bajas	Vivienda ⁽²⁾	7.980	1	7.980
Total techo edificable		9.925		9.283,15
Superficie computable m ²				8.519
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,08
Número de viviendas estimado				89
Vivienda Protegida VPO (20%)				18
Vivienda Protegida VPT (20%)				18

(1) Opcional cualquier planta bajo rasante añadida, para uso de garaje.

(2) Equipamiento municipal: 250 m² en entreplanta del bloque señalado en la ficha.

(3) Se mantienen los coeficientes de las NN.SS.P. de 2007, por coherencia del texto normativo particular.

(4) Por coherencia con el texto normativo de las NN.SS.P. el techo edificable aquí reflejado corresponde a la edificabilidad física. En aplicación de la modificación del artículo 53 de las NN.SS.P. de Deba el aprovechamiento lucrativo se entiende como edificabilidad urbanística y ésta queda establecida en el cumplimiento de la Ley 2/2006 efectuado en el capítulo 1.12.1.2. de esta Modificación.

3. Cesión y equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

4. Condiciones de Urbanización específicas: Rotonda y vial de conexión con la CN 634.
Contenedores subterráneos de Basuras.
Conexión elevada con el paseo de Ribera del río.

5. Condiciones de Edificación.

5.1. Tipología. Edificación en altura.

5.2. Residencial

Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

Alineaciones..... s/ P.E.R.U.

Alturas Alero..... s/ P.E.R.U.: hasta 18 metros. (máximo)*

Perfiles..... s/ P.E.R.U.: Edificación sobre rasante: S+ PB+ 5+ BC.*

* En caso de S+SS+EP+5+BC, la altura máxima al alero será de 19 metros.

6. Régimen urbanístico.

Según el P.E.R.U. correspondiente.

Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

Calificación pormenorizada
Superficies m²

Aparcamientos	360
Sistema local dotacional	2.634
Espacios libres. Zonas verdes.	1.596
Equipamiento	522

Los equipamientos previstos deberán tener en cuenta en su desarrollo, las limitaciones que establece el artículo 25.2. de la Ley 22/88 de Costas.

7. Gestión Urbanística..... Plan Especial de Reforma Urbana (P.E.R.U.)

P. Actuación Urbanizadora (PAU).

P. Urbanización .

P. Reparcelación.

El planeamiento pormenorizado (PERU) deberá incorporar entre otros aspectos, el proyecto hidráulico y ambiental que se incorporará a la documentación para el trámite de autorización administrativa por parte de la Dirección de Aguas.

También deberá contar con un Estudio Acústico que confirme y/o complete el realizado en el I.S.A.

Igualmente incorporará un Estudio Paisajístico en la misma línea que el anterior.

De la misma manera deberá realizarse un estudio arqueológico en el entorno de la Torre de Sasiola.

El PAU y el Proyecto de Urbanización contendrán partidas específicas para resolver los contenidos expresados en el capítulo 1.6. referidos a patrimonio cultural y medidas compensatorias hidráulicas y medio ambientales.

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Transformación urbana en las áreas 16 y 17 que proporcionen la Resolución del acceso desde la CN 634 a través de una rotonda, con desarrollos residenciales en altura como única forma de cumplir con las edificabilidades urbanísticas previstas en la Ley 2/2006.
- Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la rotonda.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-634, con el paseo de Ribera.
- Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.

9. Ordenación Estructurante.

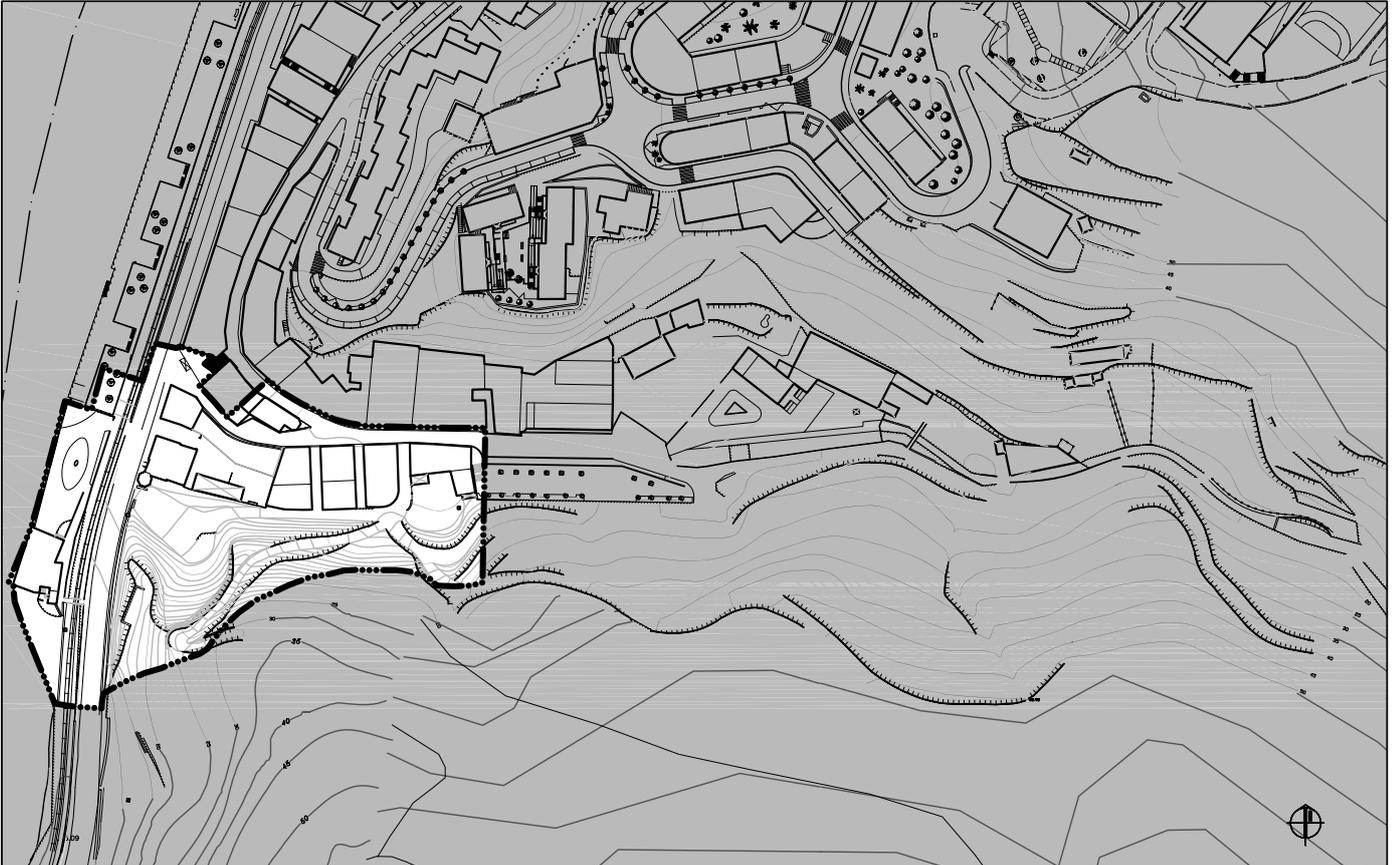
- Nuevo vial de conexión Osio-CN 634.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-634 en el paseo de Ribera.
- Sistemas Locales de equipamiento público (Planta Baja de edificación frente a la rotonda).
(Edificación Maxpe).

Debako arau subsidiarioen
BERRIKUSPENA
REVISION
de las normas subsidiarias
de DEBA.



DEBAko UDALA

A.U.12
OSIO



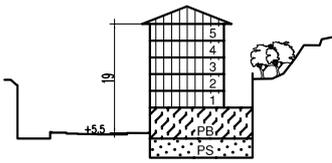
ESTADO ACTUAL.

ESCALA 1:2.500

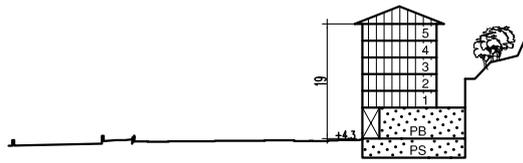


SUPERPOSICION ORDENACION / ESTADO ACTUAL.

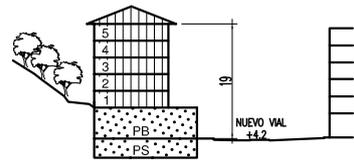
ESCALA 1:2.500



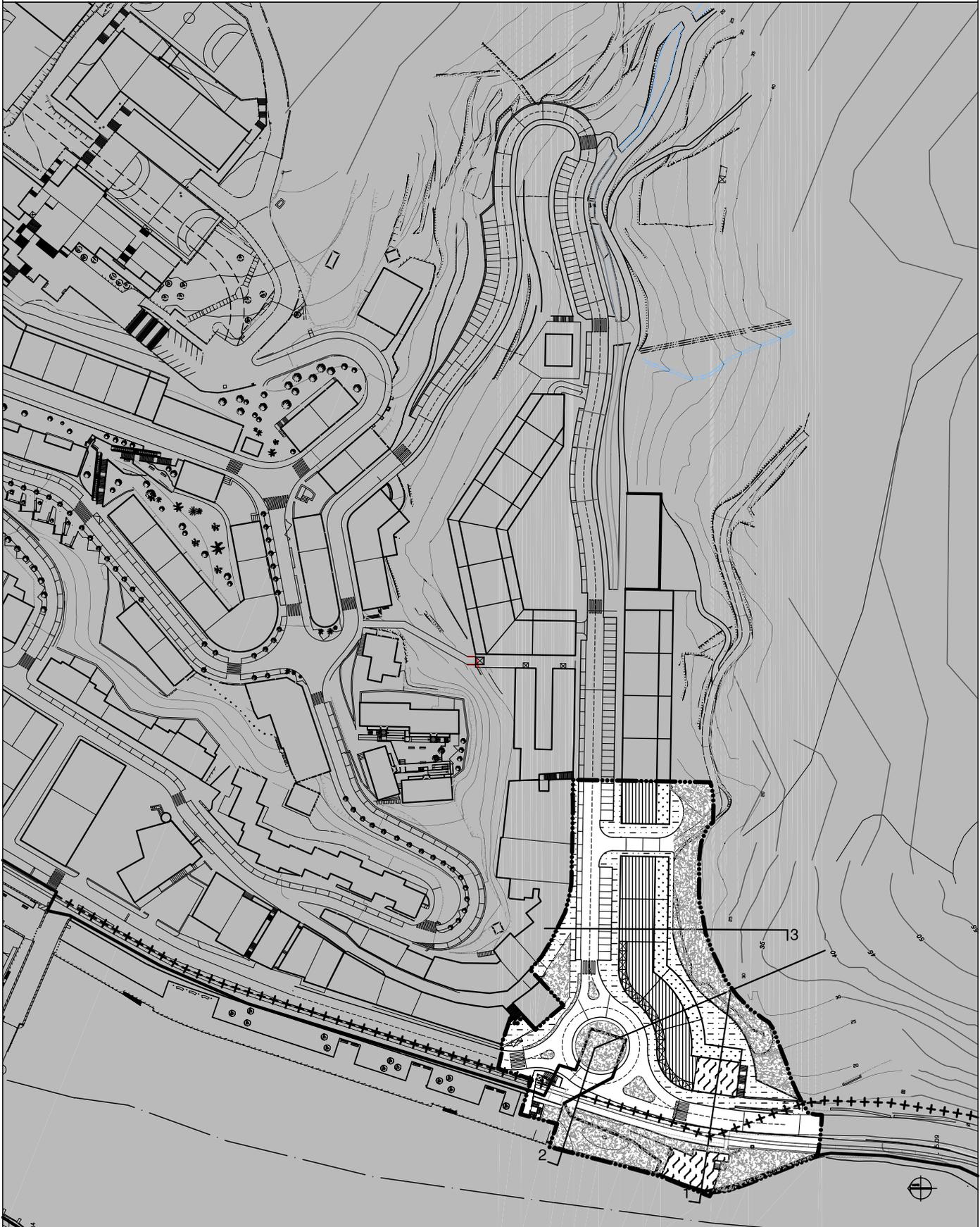
SECCION 1



SECCION 2



SECCION 3



1.12.2. ESTADO LEGAL MODIFICADO. SECTOR 2 "OSIO".

1.12.2.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

a) Estrategia de evolución urbana.

En general según el modelo de las NN.SS.P. de Deba (2007).

b) Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable.

c) Calificación del suelo.

Global: Residencial de Densidad Intensiva.

d) Plazos para el planeamiento de desarrollo.

A partir de la aprobación definitiva de la presente modificación se procederá a la aprobación inicial de:

1. Plan Parcial..... 6 meses.
2. Programa de Actuación Urbanizadora..... 3 meses desde la aprobación definitiva de 1.
3. Estudio de Detalle (si procediese)..... 4 meses desde la aprobación definitiva de 2.
4. Proyecto de Urbanización 2 meses desde la aprobación definitiva de 3.
5. Proyecto Reparcelación..... 1 meses desde la aprobación definitiva de 4.

e) Directrices de protección de medio ambiente físico y cultural.

En general, según el Informe de Sostenibilidad Ambiental del procedimiento previsto en el Decreto 211/102 antes citado.

f) Determinación de la red de sistemas generales.

Constituirá como tales son los siguientes:

La red de comunicación interior desde la finalización del ámbito de la edificación hasta su encuentro en el polígono Agirretxe.

La zona verde de espacios libres junto a la regata de Osio y la recuperación parcial a cielo abierto de ésta.

g) Cumplimiento de estándares y cuantías mínimas en materia de vivienda protegida.

Es necesario el cumplimiento del artículo 80 de la Ley 2/2006, al ser Deba un municipio superior a 3000 habitantes tal y como señala el artículo 82 de la misma Ley.

55% m² (t) = 7.073 m² (t) V.P.O. de uso residencial de edificabilidad urbanística.

20% m² (t) = 2.572 m² (t) V.P.T. de uso residencial de edificabilidad urbanística.

h) Criterios para la delimitación de ámbitos espaciales.

En general, según las NN.SS.P. de Deba y en este caso en concreto en la adaptación a lo justificado en el capítulo 1.3 y el artículo 11 de la Ley 2/2006.

i) Remisión a planeamiento de desarrollo.

Se deberán redactar, en su caso, nuevamente, tanto el Plan Parcial como el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Proyecto de Urbanización, en su caso, en su calidad de documento técnico ejecutivo podrá proceder al ajuste de rasantes y cotas que mejor se adecuen a la realidad física y constructiva en la consecución de los objetivos de la Modificación.

j) Edificabilidad urbanística.

Al amparo del artículo 35.3. de la Ley 2/2006, se establecen las siguientes:

18.288 m² (t) sobre rasante, de edificabilidad física.

14.288 m² (t) uso residencial de edificabilidad física (12.859 m² (t) de edificabilidad urbanística.

k) Características básicas de los Sistemas Locales.

Vial interior y aparcamientos.

Espacios Libres al aire libre y cubiertos.

Zonas verdes.

1.12.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

a) Cumplimiento de la ley 2/2006 de 30 de junio, ley vasca de suelo y urbanismo.

Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.

Tal y como se ha justificado comparativamente en el capítulo 1.8., se proponen las siguientes edificabilidades físicas:

Uso global residencial Osio:

Superficie A.I. 12. "Osio": 22.850 m² (s)

Techo edificable sobre rasante: 18.288 m² (t)

Sistemas generales: 2.571,8 m² (ver artículo 78)

Superficie A.I. 12. "Osio" deduciendo Sistemas Generales: 20.278,20 m² (s).

Edificabilidad física: $0,90 \frac{m^2(t)}{m^2(s)} \leq 1,10 \frac{m^2(t)}{m^2(s)}$

Artículo 78. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales.

Edificabilidad: 12.859 m² (t) uso residencial.

Sistema General para red de espacios libres de uso de zonas verdes y parques urbanos:

$$\frac{12.859 \text{ m}^2}{25 \text{ m}^2} \times 5 \text{ m}^2 = 2.571,80 \text{ m}^2$$

La ordenación dispone de 3.761 m² (ver plano II.9.)

Artículo 79. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales en suelo urbano y urbanizable.

f) Sistemas Locales de zonas verdes.

Edificabilidad: 18.288 m² (t) sobre rasante

Residencial 18.288 $\frac{\text{m}^2 (\text{t})}{25 \text{ m}^2} \times 10 \text{ m}^2 = 7.315,2 \text{ m}^2 (1) > 3.428 \text{ m}^2 (15\% \text{ superficie A. I.})$

La ordenación dispone de 4.233 m² (ver plano II. 9) de zonas verdes.

Además dispone de:

Red viaria local	2.500 m ²
Aparcamientos	1.232 m ²
Aceras y paseos peatonales.....	2.899 m ²
Equipamiento público	610 m ²
	<u>6.841 m²</u>

g) Aparcamientos.

Aparcamiento de vehículos de titularidad privada.

$$18.288 \frac{\text{m}^2}{25 \text{ m}^2} \times 0,35 = 256 \text{ plazas.}$$

La ordenación prevé un sótano con capacidad para 190 plazas mínimo y planta baja para 150 plazas.

- Aparcamiento de vehículos de titularidad pública.

$$\frac{18.288 \text{ m}^2}{25 \text{ m}^2} \times 0,15 = 110 \text{ plazas (plazas)}$$

La ordenación preverá una disposición de 110 plazas.

h) Equipamientos privados

$$\frac{18.288 \text{ m}^2}{25 \text{ m}^2} = 732 \text{ m}^2$$

La ordenación dispone de 732 m² (ver plano II.9.).

i) Vegetación.

1 árbol/vivienda..... 158 árboles.

La ordenación debe prever de 158 árboles mínimo.

Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La edificabilidad urbanística de uso residencial resultante de la ordenación del plan se concreta aplicando en:

Edificabilidad urbanística total..... 12.859 m² (t) sobre rasante.

Edificabilidad urbanística VPO..... 7.073 m² (t) sobre rasante.

Edificabilidad urbanística VPT..... 2.572 m² (t) sobre rasante.

Edificabilidades urbanísticas a deducir la previamente materializada que se establecerá en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 81. Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales.

No es obligatorio, al ser Deba un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

b) Cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Estándares.

Artículo 5. El uso residencial del Área Integrada se concentra fundamentalmente en el ámbito previsto en las NN.SS. 2007 para el que se ha establecido el techo edificable y que se ha justificado en el capítulo anterior, en cuanto a la reserva de sistemas generales para zonas verdes.

Artículo 6.1.a.b. Para el uso residencial en el Sector 2, en cuanto a la previsión de Sistemas Locales de dotación pública y zonas verdes se ha justificado en el capítulo anterior.

Artículo 6.1.c.d. Para el uso residencial en El Sector 2, en cuanto a la dotación de aparcamientos, tal y como se ha justificado en el capítulo anterior, se deben reservar plazas de aparcamiento de uso y dominio público (artículo 6.1.c.).

c) Cumplimiento del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Cumplimiento del artículo 31, sobre la documentación de los planes de ordenación urbanística.

Este documento consta de:

- Memoria informativa y justificativa.
- Justificación de no precisar informe de sostenibilidad ambiental.
- Planos de información, ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
- Adecuación de la normativa urbanística.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Memoria de sostenibilidad económica.
- Justificación del cumplimiento de estándares.

Cumplimiento del artículo 32, sobre la documentación mínima para el trámite de la información pública.

Este documento consta de:

- Resumen ejecutivo.

1.12.2.3. FICHA URBANÍSTICA SECTOR 2 “OSIO”.

1. Superficie del Ámbito..... 22.850 m²
 2. Régimen Urbanístico..... URBANIZABLE.
 3. Condiciones de aprovechamiento máximo..... 73 viv/Ha (según artículos 52, 53,72 y 73).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ⁽²⁾	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE HOMOGENEIZACIÓN (1)	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje	4.000	---	---
Planta Semisótano	Garaje/trasteros	4.000	1	4.000
Plantas altas	vivienda	14.288	1	14.288
Techo edificable m ² (t)		18.288		18.288
Superficie computable m ²				21.364
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,85
Número de viviendas estimado				158
Viviendas Protegida VPO 55%				87
Vivienda Protegida VPT 20%				32

(1) Se mantienen los coeficientes de las NN.SS.P. 2007, por coherencia del texto normativo particular.

(2) Por coherencia con el texto normativo de las NN.SS.P. el techo edificable aquí reflejado corresponde a la edificabilidad física. En aplicación de la modificación del artículo 53 de las NN.SS.P. de Deba el aprovechamiento lucrativo se entiende como edificabilidad urbanística y ésta queda establecida en el cumplimiento de la Ley 2/2006 efectuado en el capítulo 1.12.1.2. de esta Modificación.

4. Cesión y equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.
5. Condiciones de Urbanización específicas: Vial de conexión entre el AU 12 “Osio” y Agirretxe.
Espacios Libres al aire libre y cubiertos.
Ascensor Osio-Agirretxe.
Recuperación al aire libre de la regata Osio.
6. Condiciones de Edificación.

Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

- Tipología..... s/ Plan Parcial.
 Alineaciones..... s/ Plan Parcial
 Alturas Alero..... s/ Plan Parcial: hasta 22 m. (máximo). Bloque Norte.
 18 m. (máximo). Bloque Sur*.
 Perfiles..... Edificación sobre rasante: PB+6+ (máximo) Bloque Norte.

* En caso de S+SS+EP+5, la altura máxima al alero será de 19 metros.

7. Régimen urbanístico.

Según Plan Parcial. Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros.
Calificación global: Zona Residencial Intensiva (artículo 11: A2)

Calificación pormenorizada
Superficies m2

Zonas verdes	6.804
Aparcamientos	1.232
Aceras y paseos peatonales	2.899
Espacios cubiertos. Dominio público. Uso público	475
Espacios cubiertos. Dominio público. Uso privado en cubierta	135

8. Gestión Urbanística..... Plan Parcial *
P. Actuación Urbanizadora (PAU).
P. Urbanización.
P. Reparcelación.

* incluirá un Estudio Geotécnico que justifique la tipología edificatoria final.

El planeamiento pormenorizado (PERU) deberá incorporar entre otros aspectos, con proyecto hidráulico y ambiental que se incorporará a la documentación para el trámite de autorización administrativa por parte de la Dirección de Aguas.

También deberá contar con un Estudio Acústico que confirme y/o complete el realizado en el I.S.A.

Igualmente incorporará un Estudio Paisajístico en la misma línea que el anterior.

De la misma manera deberá realizarse un estudio arqueológico en el entorno de la Torre de Sasiola.

El PAU y el Proyecto de Urbanización contendrán partidas específicas para resolver los contenidos expresados en el capítulo 1.6. referidos a patrimonio cultural y medidas compensatorias hidráulicas y medio ambientales.

9. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

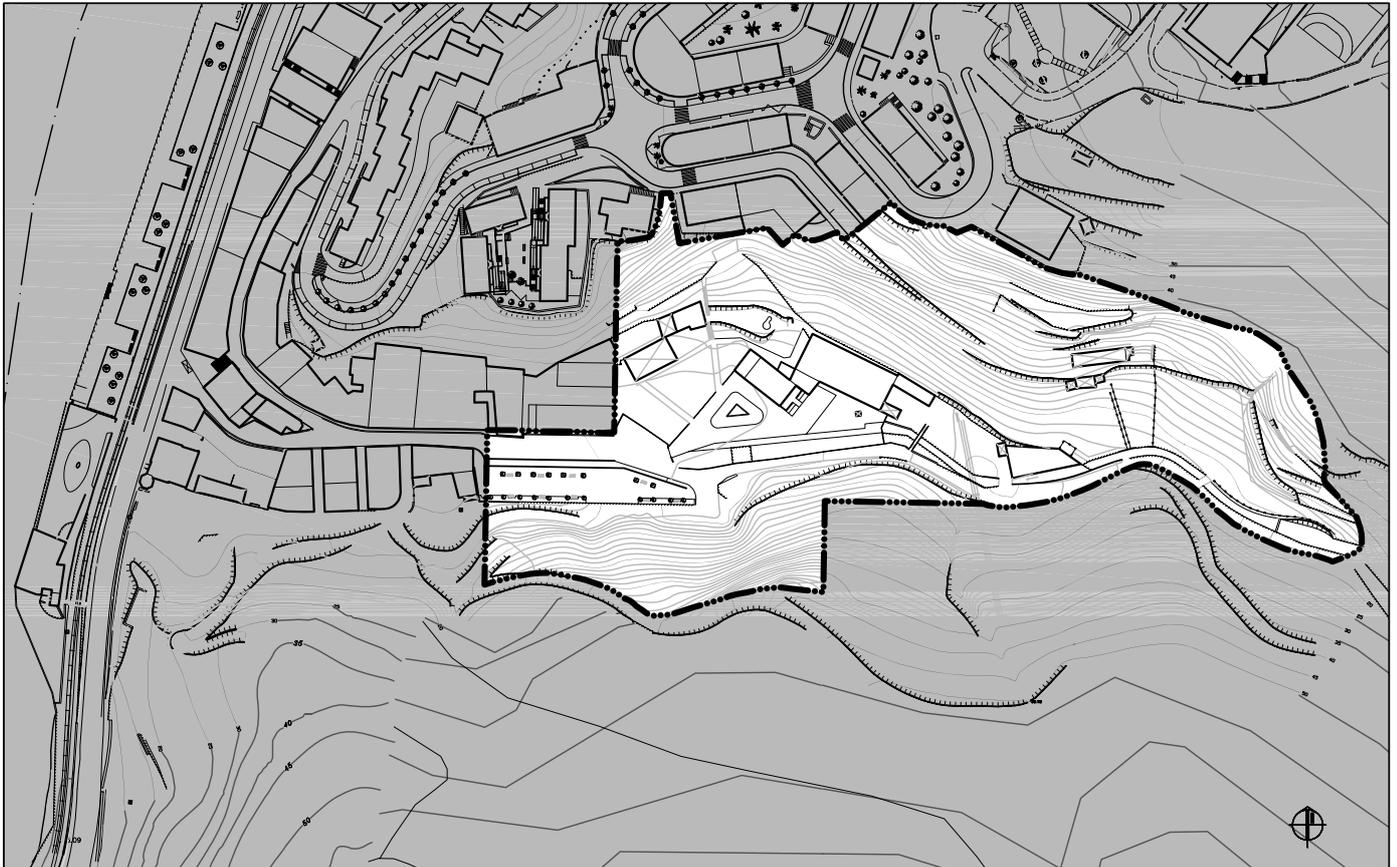
- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Osio-Agirretxe.
- Espacios libres cubiertos y al aire libre.
- Paseos peatonales y adecuación paisajística de la ordenación.
- Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe (escuelas, polideportivo...) con ascensor/pasarela.
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Osio.

Debako arau subsidiarioen
BERRIKUSPENA
REVISION
de las normas subsidiarias
de DEBA.



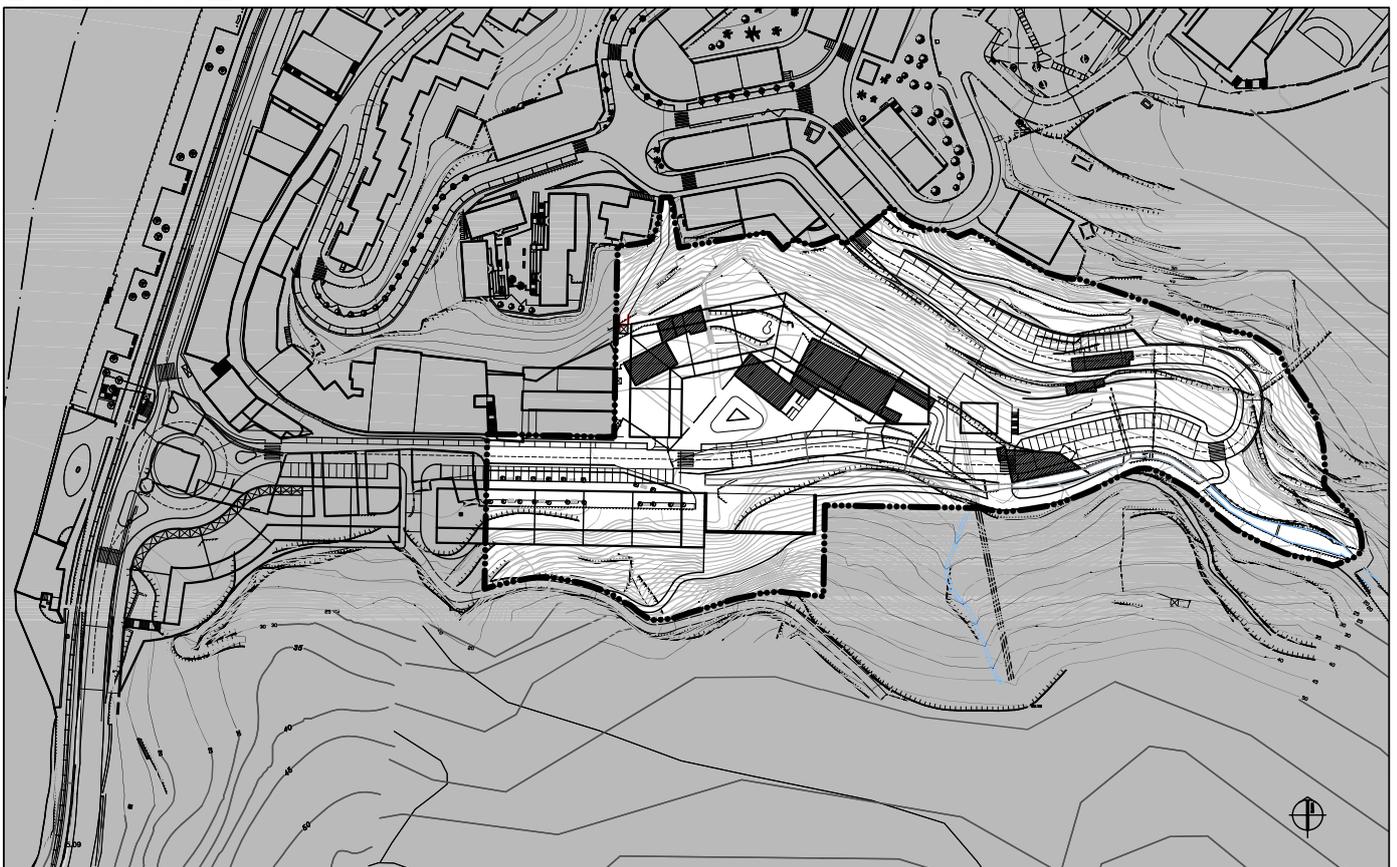
DEBAko UDALA

SECTOR 2
OSIO



ESTADO ACTUAL.

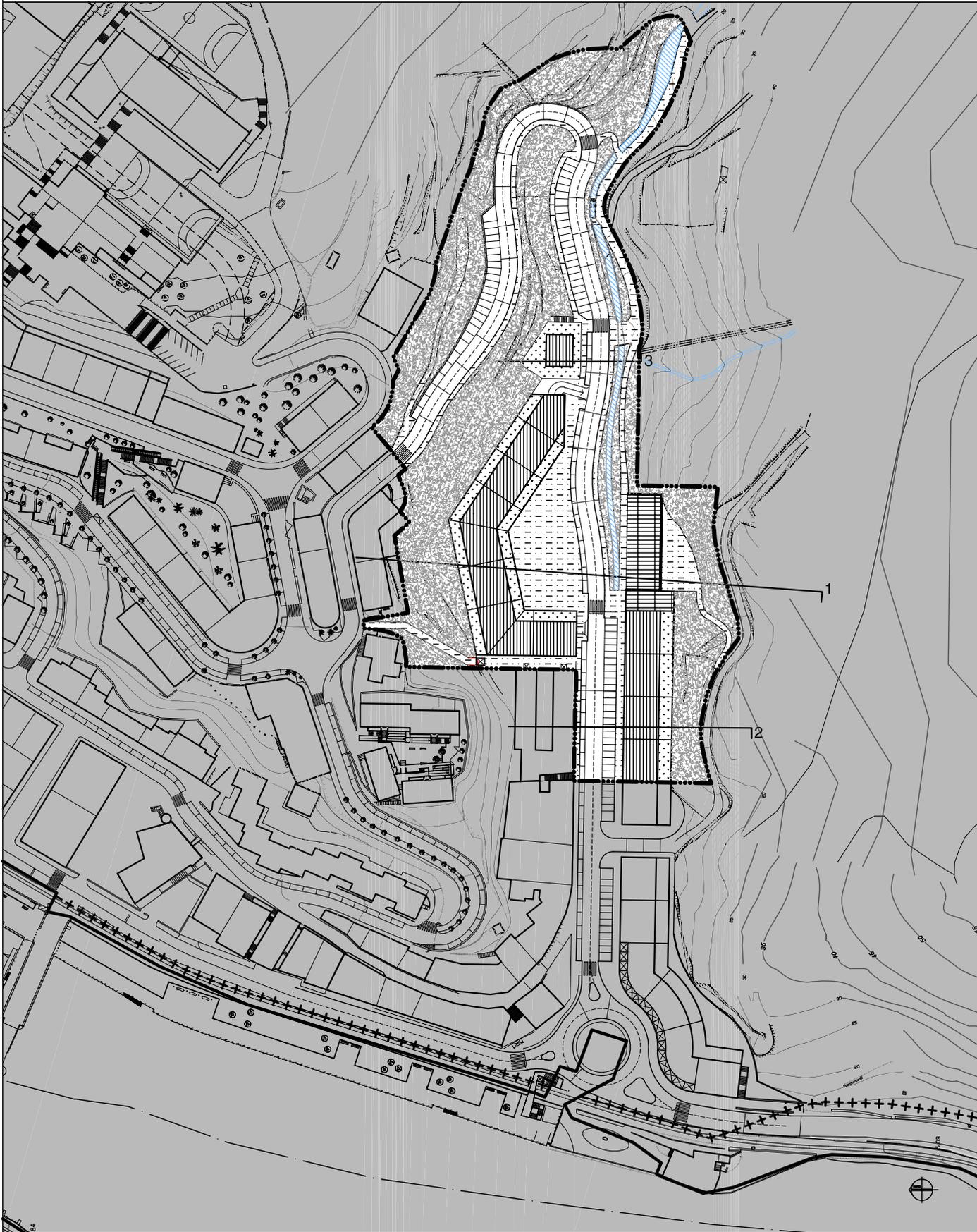
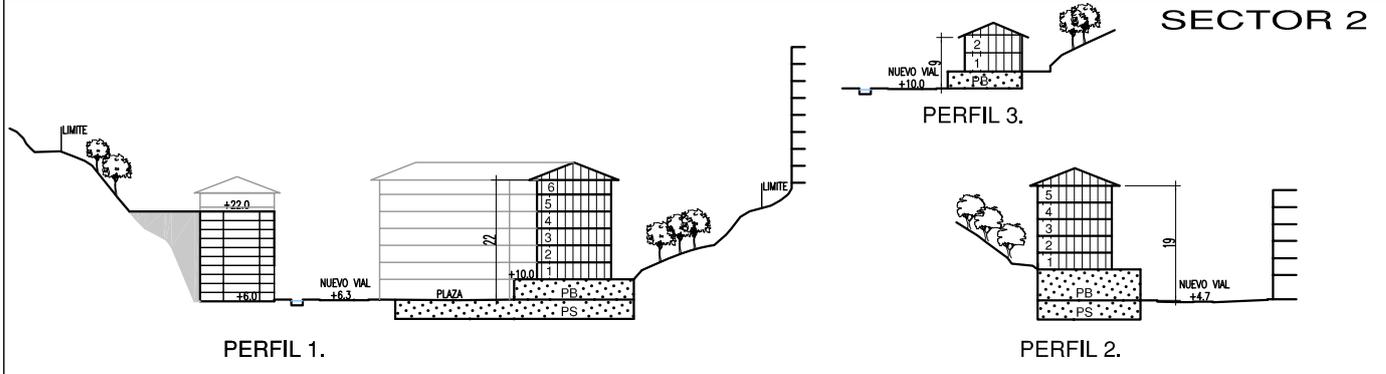
ESCALA 1:2.500



SUPERPOSICION ORDENACION / ESTADO ACTUAL.

ESCALA 1:2.500

SECTOR 2



1.13. MEMORIA DE ORDENACIÓN DE LAS NN.SS.P. DE DEBA.

En lo que respecta al Documento nº 1 Memoria de Ordenación, esta Modificación nº 5, solo afecta y parcialmente al capítulo 2.2. Clasificación Urbanística del Territorio que queda redactada de la siguiente manera:

“(…) 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 continúa con la clasificación y cuantificación de:

Suelo urbano	1.254.884 m2
Suelo urbanizable.....	48.628 m2
Suelo no urbanizable.....	48.937.840 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 disminuido y/o aumentado ligeramente la delimitación, siempre en los bordes, por criterios de ordenación, cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en la red viaria y aceras y cumplimiento de la Sentencia Judicial en Osio, 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 2 Sectores y se refieren exclusivamente a:

Residencial Sector 1 : Elizburu.

Se ha aumentado el suelo apto urbanizable en:
Nuevo sector 1, antes suelo no urbanizable.

Residencial Sector 2: Osio.

Se ha aumentado el Suelo urbanizable en :
Nuevo Sector 2, antes suelo urbano no consolidado.

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 impropio.

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 TERCIARIO

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 m2 en Deba y 11.557 m2 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. No se contemplan en estas NN.SS.P. tal y como se recoge en el capítulo 2.3.2.3.3.

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 y Sector 2 Osio), 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 254 nuevas viviendas previstas de las que 162 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 formulación 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 la empresas allí establecidas.

CUADRO GENERAL DE USOS RESIDENCIALES.

UNIDAD MORFOLÓGICA	SUPERFICIE	VIVIENDAS			incrementos
		Derribos	Nuevas	total	DENSIDAD
URBANO	Ha				Viv/Ha
<i>RESIDENCIAL INTENSIVO</i>					
AU.2. Miramar.	0,4131	---	---	---	----
AU.5. Itxasbegi.	0,6988	---	---	---	----
AU.6. Amillaga.	2,2531	3	130	127	Según P.E.O.U
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.	1,0927	17	84	67	77
AU.13. Harzabal	0,8455	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. ¹
AU.17. Zabaltxo	2,5029	----	57	57	55
TOTAL RESIDENCIAL INTENSIVO	19,9637	20	359	339	51
<i>RESIDENCIAL MEDIA BAJA INTENSIDAD</i>					
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
TOTAL RESID. BAJA DENSIDAD	11,0044	13	57	44	4
<i>URBANIZABLE</i>					
S.1. Elizburu	2,5778	----	134	134	Según P.P.
S.2. Osio	2,2850	1	170	169	74,39
TOTAL URBANIZABLE	4,8628	1	304	303	64
TOTAL RESIDENCIAL DEBA	35,8309	34	663	642	18,04

De modo y manera que entre las viviendas previstas (663) y las viviendas que deben derribarse (34) hacen un total de 642 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 en el ámbito expreso de la presente modificación: AU12 "Osio" y Sector 2 "Osio".

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

2.3.2.2. ZONAS Y USOS INDUSTRIALES.

Se designan los siguientes:

Suelo urbano.

AU18 Área Industrial Itziar.....	720.190 m ²
AU 19 Comercial Servicios de carretera	37.462 m ²
AU 20 Industrial automóvil-autopista	32.760 m ²

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 m ² *	323.086 m ²
AU 19 Comercial Servicios de carretera	2.589 m ² **	5.000 m ² *
AU 20 Industrial automóvil-autopista	4.000 m ²	5.000 m ²
Total.....	168.132 m ²	333.086 m ²

* 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 más 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.:	1656,7722 Ha
7- Núcleos Rurales:	5,0092 Ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	7.086,4301 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, Uzkanga 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.

2.6. 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 más 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.

El Consejo de Diputados de fecha 20/10/2011 a propuesta del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previa deliberación, acuerda estimar la petición formulada por el Ayuntamiento de Deba en sesión plenaria de 6 de octubre de 2011 de suspender la tramitación del expediente "Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS.P. de Deba. Levantamiento de la suspensión para los ámbitos de Arriola, Itxaspe y Elorrixa "hasta la emisión por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del correspondiente informe.

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 m² 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.....	45 plazas.
Sector 1.....	66 plazas.
Sector 2.....	101 plazas.
Total.....	290 plazas públicas en superficie.

Además se potencian aparcamientos subterráneos con capacidades desde:

AU 06.....	130 plazas.
AU 12.....	105 plazas.
Sector 1.....	110 plazas.
Sector 2.....	<u>236 plazas</u>
TOTAL.....	581 plazas privadas*

* Dato informativo. No computable como Sistema General.

S.G.2.....	400 plazas.
S.G.4.....	100 plazas.
S.G.5.....	<u>100 plazas.</u>
TOTAL.....	600 plazas públicas.
TOTAL.....	1.471 plazas de aparcamiento*

* 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:

CONSOLIDADOS	Espacios	Parque Libres (m ²)
peri-urbano (m²)		
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	
PROGRAMADOS		
Parque periféricos de Santa Catalina (S.G.24)		89.264
Osio (A.U.12/Sector 2)		4.167
TOTAL*	48.697	93.431
Parcial**	6,39 m ² /hab	11,71m ² /hab

TOTAL(**) 142.128 : 7.617 = 18,65 m²/habitante > 5 m²/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 los Sectores 1 y 2 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. ÁREAS	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	0,25

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

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

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

Área de Reparto	Techo edificable Homogeneización (m ²)	Superficie Área de Reparto (m ²)	Aprovechamiento tipo (m ² /m ²)
Sector 1	12.700	25.777	0,49
Sector 2	18.288	21.364	0,85

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 2/2006 DE 30 DE JUNIO , DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA).

El objeto de la Ley 2/2006, 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 en función del artículo 80 de la Ley 2/2006 estas NN.SS. en su adaptación a la Ley 2/2006 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 40% 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 75% del total residencial programado.

En el sentido de la modificación nº 5 referido al AU 12 "Osio" y Sector 2 "Osio" alteran la anterior disposición de las NN.SS.P. de 2007.

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	80	32 *		
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	416**	70 **	70**	

* 16 VPO + 16 VPT

** Según PEOU de Amillaga.

URBANIZABLE	ÁREA	Número de viviendas programadas	Número de viviendas protegidas	Número de vivienda protegidas (global)
	S1 Elizburu	134**	54**	54**
S2 Osio	158	119**	119***	
Total Urbanizable	292	173	173	

TOTAL DEBA	708**	243**	243 **
-------------------	--------------	--------------	---------------

** Según PP de Elizburu.

***87 VPO + 32 VPT

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. (...)"

1.14. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Al amparo de la Ley del Suelo Estatal, Ley 2/2008 y según su Disposición Adicional novena se adjunta la actual relación de propietarios tal y como consta en el desarrollo pormenorizado en las NN.SS.P. de Deba de 2007 (ver planos y memoria del PAU del cual se extrae la siguiente relación de propietarios para la totalidad del actual suelo urbano y urbanizable):

	PARCELA APORTADA	TITULAR
PARCELAS PRIVADAS DENTRO DE LA U.E.12.1 CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	1	Hnos. Alonso
	2	Hnos. Alonso
	3	Ayuntamiento de Deba
	4	Elena Echeverría Iceta y otros
	5	Hnos. Arizabalaga Oñaederra
	6	Pedro Muñoz Dávila y otros
	7	Leire Echamendi
	8	José Muguruza, Arostegui y otros
	9	José Fco. Estolaza y otros
	10	Manuel Rodríguez
	11	Montserrat Berasaluze
	12	Hnos. Astigarraga
	13	Zendoia Lentegia
	14	J.M. Lete
	15	Matilde Aperribay
	16	Vda. Iriondo
	17	Inmaculada Boneta
	18	Edificio Lete
	19	Ayuntamiento-Parque
	20	Iberdrola
	SUMA	

PARCELAS CUYO APROVECHAMIENTO SE CONCEDIO EN EL POLIGONO AGIRRETXE	24	Polígono Agirretxe
	25	Polígono Agirretxe
	SUMA	

PARCELAS PUBLICAS	Camino 21	
	Regata 22	
	Camino 23	
	Parcela 26	Dominio público marítimo-terrestre
	Parcela 27	Dominio público marítimo-terrestre
	Parcela 28	Dominio público marítimo-terrestre
	SUMA	
TOTAL A.U.12 AOSIO≅		

RELACION DE TITULARES DE BIENES

Ubicación	Planta	Titular
Osio kalea, 2	Baja Baja B.Club	Fco. José Zubicaray Zubicaray Elena Echeverría Iceta Iosu Oñaederra y otros
Astillero kalea, 30	Baja	Eider Lete
Astillero kalea, 32	B.Club	Itziar Aperribai Alberdi
Osio kalea, 8	Baja Baja 1º	Leire Etxamendi Gisasola Leire Etxamendi Gisasola Leire Etxamendi Gisasola
Osio kalea, 10	Baja	Aranzazu Arostegi Gorostola José Muguruza Arambarri
Osio kalea, 12	Baja Baja	José Fco. Ostolaza Esnaola Felisa Blanca Esnaola Egaña
Osio kalea, 15	Baja Baja 1º 2º	Montserrat Berasaluce Markiegi Montserrat Berasaluce Markiegi Montserrat Berasaluce Markiegi Montserrat Berasaluce Markiegi
Osio kalea, 17	Baja	Nieves Fernández Urcaregi
Osio kalea, 17	Baja 1º	Nieves Fernández Urcarregui Nieves Fernández Urcarregui

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

2.1. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 211/2012, DE 16 DE OCTUBRE.

En el B.O.P.V de fecha 19 de noviembre de 2012, se publicó el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

En el artículo 5.1 establece lo siguiente:

“1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I A de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.”

Siguiendo las directrices del artículo 9 del Decreto y tras la contestación del Órgano Ambiental con fecha 17 de octubre de 2013, (ver capítulo 1.6.) se redactó y tramitó el Documento de Inicio cuyas conclusiones en el documento de referencia, se recogen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y se recogen en la presente documentación tal y como se ha descrito en el capítulo 1.6. “Procedimiento de Evaluación Ambiental” de este documento, así como en las fichas modificadas correspondientes.

Dicho Documento se tramita en paralelo con este documento.

2.2. DECRETO 213/2012 DE 16 DE OCTUBRE DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAÍS VASCO.

No es de aplicación ni al amparo del artículo 10, del citado Decreto al no disponer Deba de más de 10.000 habitantes ni al amparo del artículo 23, pues no se modifica el uso en el ámbito de la Modificación.

No obstante y al dictado del documento de Referencia, se recoge en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como determinación para su fijación final en el planeamiento pormenorizado.

3. PLANOS.

I. INFORMACIÓN.

I.1.	Estado legal actual. NN.SS.P. de Deba Estructura general del territorio. Calificación Global del Suelo. Sistemas Generales	1/15000
I.2.	Estado Legal actual. NN.SS.P. de Deba. Estructura general del Territorio. Clasificación del Suelo.....	1/15000
I.3.	Estado Legal actual. NN.SS.P. de Deba Delimitación del suelo urbano.....	1/15000
I.4.	Estado Legal actual. NN.SS.P. de Deba Estructura General del Territorio. Categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable	1/15000
I.5.	Estado Legal actual. NN.SS.P. de Deba. Ordenación del núcleo urbano de Deba	1/3000
I.6.	Estado Legal actual NN.SS. Deba. Definición geométrica del núcleo urbano de Deba	1/3000
I.7.	Delimitación de unidades de gestión	1/4000
I.8.	Estado Legal actual NN.SS. Deba. Equipamientos y usos pormenorizados.....	1/4000
I.9.	Estado legal actual NN.SS.P. de Deba Calificación pormenorizada del suelo urbano de Deba	1/1000
I.10.	. Estado Legal actual NN.SS.P. Deba. Afecciones.	

II. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

II.1.	Estado Legal modificado. NN.SS.P. de Deba Estructura general del territorio. Calificación Global del Suelo. Sistemas Generales	1/15000
II.2.	Estado legal modificado. NN.SS.P. de Deba Estructura general del Territorio. Clasificación del Suelo.....	1/15000
II.3.	Estado legal modificado NN.SS.P. de Deba Delimitación del suelo urbano.....	1/15000
II.4.	Estado Legal modificado. NN.SS.P. de Deba. Estructura General del Territorio. Categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable	1/15000
II.5.	Estado legal modificado. NN.SS.P. de Deba Ordenación del núcleo urbano de Deba	1/3000
II.6.	Estado legal modificado. NN.SS.P. de Deba. Definición geométrica del núcleo urbano de Deba	1/3000
II.7.	Delimitación de unidades de gestión	1/4000
II.8.	Estado Legal modificado NN.SS. Deba. Equipamientos y usos pormenorizados.....	1/4000
II.9.	Estado legal modificado NN.SS.P. de Deba Calificación pormenorizada del suelo urbano de Deba	1/1000
II.10.	Estado Legal modificado NN.SS.P. de Deba Afecciones.....	1/1000
II.11.	Estado Legal actual NN.SS.P. de Deba Ordenación estructural.....	1/1000

4. **NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Esta modificación no afecta al Documento nº 2: Normas Urbanísticas de Deba (2007) las NN.SS.P. de Deba (1994) con lo que cualquier precisión normativa se remite a la misma.

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas requerirán de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financierables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (realojos, si los hubiera, indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

Más adelante, a medida que los datos y la información de los que se vayan disponiendo sean más precisos, se deberá profundizar progresivamente en el referido análisis. Y en concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencias, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento urbanístico, incluidas las de este documento, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

Tal y como viene reflejado en el documento Memoria del presente proyecto, la modificación que se propone en la vigente NN.SS.P. va destinada a la reclasificación del suelo del AU 12 "Osio", lo que conlleva una reordenación de la misma.

En cuanto a la modificación proyectada en el ámbito afectado se ha de señalar que el presente estudio parte de la edificabilidad proyectada a la cual se le aplicará el valor del suelo correspondiente determinado por el método residual estático.

Valor de repercusión de suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, Párrafo 3º del Real Decreto Legislativo 2/2.008 "Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del RGU, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, o disposición que lo sustituya".

La Orden ECO/805/2.003, ha sido modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de Octubre, si bien para el caso que nos ocupa, sigue manteniendo su vigencia.

VRS: $Vv \times (1-b) - (Cc \times 1, 15)$

5.2. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

5.2.1.- INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas

propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

5.2.2.- CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

A los efectos de la determinación de dicho valor de repercusión se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sometidos o sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en legislación vigente en la materia.

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.
- * Orden ECO de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada mediante Orden EHA, de 4 de octubre de 2007.
- * Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- * Precios de las viviendas protegidas fijados mediante Orden del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco de 3 de Noviembre de 2010 (B.O.P.V. de 18 de Noviembre de 2010).
- * Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Deba si procediese.

Independiente de la definición final de los coeficientes de ponderación en el planeamiento de desarrollo (P.E.O.U, P. Parcial, PAU) los aquí establecidos con carácter estimativo, se sitúan como índices medios provinciales en un sector fuertemente castigado por la crisis económica, y en plena dificultad de establecer el precio de venta.

5.2.3.- VIABILIDAD DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados siguientes no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se ha de añadir la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que impulsor y coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese sentido y a los efectos de la viabilidad económica en atención a lo dispuesto en el artículo 31.1.b.3.e) del Decreto 105/2008 de 3 de junio, con carácter genérico se ha planteado la hipótesis de considerar las actuaciones de las áreas integradas, con equidistribución independiente entre ellas, asumiendo el suelo urbano la práctica totalidad de las indemnizaciones y el suelo urbanizable la mayor parte de la urbanización sin perjuicio de que la ordenación pormenorizada establezca las características de la gestión urbanística así como el ajuste de la viabilidad final.

5.2.4.- ÁREA URBANA 12 "OSIO".

Se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas de VPO en su Anexo II y garajes y trasteros en el Anexo I, formulándose de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

SUPERFICIES DEL ÁREA (suelo urbano)			10.927 m ²
TERRENOS PROPIOS	10.927 m ²	100%	
SG Añadidos	1.596 m ²		
TOTAL	9.331 m²	100%	
NUMERO DE VIVIENDAS			80 Viv.

Viv. VPO	1.596		
Viv VPT	1.596		
Viv. Libre	4.788		
TOTAL	7.980		
DENSIDAD PREVISTA			73 Viv/Ha
Se calcula sobre los terrenos propios			

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS RESIDENCIALES DEL ÁREA	9.925 m ²
--	----------------------

		Edificabilidad Total m ² (t)		Coef. Ponderación	Edif. Ponderada uas
Viv. VPO	16	1.596	20%	1,00	1.596,00
Garaje y trasteros VPO		389		0,68	264,52
Viv. VPT	16	1.596	20%	1,40	2.234,40
Garaje y trasteros VPT		389		0,74	287,86
Viv. Libre	48	4.788	60%	1,70	8.139,60
Garaje y Trasteros LIBRE		1.167		0,50	583,50
AE-Terciario (comercial)		397		1,50	595,50

RESIDENCIAL	7.980		
LOCALES COMERCIALES	397		
TOTAL	8.377		13.701,38
			Ayunt. 15% Partic. 85%
			2.055,07 11.646,17

INDICE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	1,06 m ² /m ²
---	-------------------------------------

OBRAS DE URBANIZACIÓN	
TOTAL	848.500,00 €

SISTEMAS GENERALES	
---------------------------	--

INDEMNIZACIONES	800.000,00 €
------------------------	--------------

OTROS (honorarios, registro, geotécnico, etc..)	618.790,00 €
--	--------------

GESTIÓN	161.215,00
----------------	------------

TOTAL GASTOS	2.428.505,00
---------------------	--------------

CONCLUSION

Las unidades homogeneizadas reales son (85%)..... 11.646,17 Uas
El valor de la Unidad ponderada 272,14 €
El valor del suelo sin urbanizar..... 3.169.389,52 €

Cargas de urbanización..... 2.428.505,00 €

EL VALOR DEL SUELO RESULTANTE ES:..... 740.884,52 €

Superficie de reparto..... 8.519 m² suelo

VALOR m2 DE SUELO BRUTO: 86,96 €/m²

Para la elaboración de este estudio de viabilidad se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas protegidas de VPO en su Anexo 2 y garajes y trasteros en su Anexo 1 formulando de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

La valoración aquí obtenida tiene un carácter orientativo. Dicho valor se irá ajustando a medida de obtención de datos más precisos resultantes del planeamiento pormenorizado, esto es, Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Concertación.

5.2.5. SECTOR 2 "OSIO".

Se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas de VPO en su Anexo II y garajes y trasteros en el Anexo I, formulándose de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

SUPERFICIES DEL ÁREA (suelo urbano)			22.850 m ²
TERRENOS PROPIOS	22.850 m ²	100%	
SG Añadidos	2.571,80m ²		
TOTAL	20.278,20 m ²	100%	
NUMERO DE VIVIENDAS			158 Viv.

Viv. VPO	7.858	
Viv VPT	2.858	
Viv. Libre	3.572	
TOTAL	14.288	
DENSIDAD PREVISTA		69 Viv/Ha
Se calcula sobre los terrenos propios		

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS RESIDENCIALES DEL ÁREA	18.288 m ²
--	-----------------------

		Edificabilidad Total m ² (t)		Coef. Ponderación	Edif. Ponderada uas
Viv. VPO	86	7.858	55%	1,00	7.858
Garaje y trasteros VPO		2.200		0,75	1.650
Viv. VPT	32	2.858	20%	1,28	3.657
Garaje y trasteros VPT		800		0,73	584
Viv. Libre	40	3.571	25%	1,67	5.964
Garaje y Trasteros LIBRE		1.000		0,50	500
AE-Terciario (comercial)		732		1,50	1.098

RESIDENCIAL	14.288		
LOCALES COMERCIALES	732		
TOTAL	15.020		21.311
			Ayunt. 15% Partic. 85%
			3.197 18.114

INDICE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	0,90 m ² /m ²
OBRAS DE URBANIZACIÓN	
TOTAL	2.445.500,00 €

SISTEMAS GENERALES	
---------------------------	--

INDEMNIZACIONES	100.000,00 €
------------------------	--------------

OTROS (honorarios, registro, geotécnico, etc.. 12%	605.460,00 €
---	--------------

GESTIÓN	254.550,00
----------------	------------

TOTAL GASTOS	3.405.510,00
---------------------	--------------

CONCLUSION.

Las unidades homogeneizadas reales son (85%).....	18.114 Uas
El valor de la Unidad ponderada	281,41 €
El valor del suelo sin urbanizar.....	5.097.460,74 €
Cargas de urbanización.....	3.405.510,00 €
EL VALOR DEL SUELO RESULTANTE ES:.....	1.691.950,74 €
Superficie de reparto.....	21.364,00 m ² suelo

VALOR m² DE SUELO BRUTO: 79,19 €/m²

Para la elaboración de este estudio de viabilidad se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas protegidas de VPO en su Anexo 2 y garajes y trasteros en su Anexo 1 formulando de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

La valoración aquí obtenida tiene un carácter orientativo. Dicho valor se irá ajustando a medida de obtención de datos más precisos resultantes del planeamiento pormenorizado, esto es, Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Concertación.

6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD.

6.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

El contenido del presente proyecto fija dos tipos de alteraciones al planeamiento vigente: Por un lado, lo que afecta a los cambios que se proponen en el documento Normativa General, de nula trascendencia a los efectos de esta Memoria; y por otro lado, las modificaciones que afectan a cada uno de los ámbitos concretos, que a continuación se analizan.

Al amparo del artículo 31 del Decreto 105/2008, de desarrollo y complemento de la Ley 2/2006, se redacta el presente documento de sostenibilidad económica de la Hacienda Municipal ante las actuaciones previstas en el presente documento de Modificación nº 5 de las NN.SS.P. de Deba.

6.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS.

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el período 2014-2022, plazo orientativo de esta modificación de NN.SS.P. de Deba. Para ello se parte, de un análisis comparativo del nivel de intervención en el período de ejecución de las anteriores NN.SS.P. de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Impuestos Directos.	}	INGRESO CORRIENTE.
CAPITULO II	Impuestos Indirectos.		
CAPITULO III	Tasas.		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes.		
CAPITULO V	Ingresos patrimoniales		
CAPITULO VI	Enajenación de Inversiones	}	INGRESO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros		

El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Remuneración al personal	}	GASTO CORRIENTE.
CAPITULO II	Compra de Bienes y Servicios		
CAPITULO III	Intereses		
CAPITULO IV	Transferencias corrientes		
CAPITULO V	Créditos incorporados.		
CAPITULO VI	Inversiones-Créditos incorporados	}	GASTO DE CAPITAL.
CAPITULO VII	Transferencias de capital		
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros.		

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE Y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

A continuación se describen los posibles impactos de las actuaciones propuestas.

6.3. ÁREA URBANA AU.12. "OSIO".

La nueva actuación prevista es una actuación integral (Art. 138 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

. Se propone una operación de transformación urbana que precisa un grado de urbanización superior a una actuación aislada.

Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a través de las cuales la parcela afectada adquirirá la condición de solar (Art. 195 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, y su impacto en la Hacienda Pública se prevé es nulo.

En cualquier caso el impacto en la Hacienda Pública será favorable a través de los diferentes impuestos (IBI, IAE...) licencias, construcciones, tasas, etc.....

6.4. SECTOR 2 "OSIO".

El impacto que vaya a tener la presente modificación sobre la Hacienda Pública respecto a este Sector no va a ser especialmente significativo, pues se sigue manteniendo el criterio de su ejecución a través del sector privado.

Por lo que respecta al Ayuntamiento de Deba en particular, el desarrollo previsto va a tener también un efecto positivo en las arcas municipales, pues le va a suponer una actividad recaudatoria estimable a través del otorgamiento de licencias, Impuesto de construcciones, tasas, etc.

Finalmente, y una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes, y salvo que se decida lo contrario, el mantenimiento de las mismas y los servicios a prestar (Limpieza, alumbrado público, etc.), habrán de ser sufragados por el presupuesto corriente del Ayuntamiento de Deba.

En ese sentido, se propone el uso de huertas de ocio en los espacios libres de zonas verdes, de manera que exista un automantenimiento.

En cualquier caso, y dado el horizonte temporal previsto para su desarrollo, cualquier previsión que deba realizarse sería muy a largo plazo.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

En relación a las actuaciones integradas para usos residenciales y los estándares de edificabilidad máxima y mínima establecidos, el art. 77 de la Ley 2/2006, Apartados 1 y 2 dispone:

Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.

1.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto del suelo destinado a sistemas generales.

2.- Cuando en operaciones de reforma y renovación urbana el respeto de las características parcelarias y morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades urbanísticas superiores, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y autorización del Consejo de Gobierno.

El presente documento afecta únicamente a un Área de suelo urbano no consolidado y un nuevo sector de suelo urbanizable en un entorno preferentemente residencial, esto es, el Área Osio, cuya edificabilidad se explica de la siguiente manera:

El marco territorial de referencia a los efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las Directrices de Ordenación del Territorio, el Plan Territorial Parcial del área funcional de Bajo Deba, constituye uno de los referentes territoriales principales a los efectos de la determinación del dimensionamiento máximo de las viviendas a proyectar en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba y próximo PGOU.

A ese respecto y teniendo en cuenta el criterio municipal de reducción de impactos urbanísticos y consiguientemente de cargas urbanísticas y edificabilidad urbanística el presente proyecto contempla una edificabilidad de 7.980 m²(t) que para una media de 90 m²(t) por vivienda supone un crecimiento aproximado en el número de viviendas de 80 unidades que se concretan en el Área Urbana 12 “Osio” y una edificabilidad de 18.288 m² (t) y un estimativo número de 158 viviendas en el nuevo Sector 2 “Osio”.

El cumplimiento de estándares y cuantías mínimas sometidas a algún régimen de protección pública así como los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas y privadas de la red de sistemas generales y locales (artículos 78,79 y 80) se han recogido en el capítulo 1.11 de este documento.

Cumplimiento del crecimiento en número de viviendas señaladas en los instrumentos de ordenación territorial.

El PTP del Bajo Deba, establece para 8 años un mínimo de 755 viviendas y 1004 viviendas como máximo.

Las NN.SS.P. de Deba establecen 766 viviendas nuevas programadas.

El marco territorial de referencia a los efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las Directrices de Ordenación del Territorio, el Plan Territorial Parcial del área funcional del Bajo Deba constituye uno de los referentes territoriales principales a los efectos de la determinación del

dimensionamiento máximo de las viviendas a proyectar en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba, aún pendientes de su adecuación a la Ley 2/2006 de 30 de junio.

En el capítulo 1.13 de adecuación de la memoria de ordenación del Texto Refundido de las NN.SS. queda reflejado el escenario global del impacto de la modificación nº 5, en las NN.SS.P. de Deba y su adecuación al marco territorial de referencia.

8. RESUMEN EJECUTIVO.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación de NN.SS. de P.M. son los siguientes:

- Adecuación a la realidad física y jurídica, en base a la determinación municipal da cumplimiento de mandato judicial.
- Posibilitar una ordenación que resuelva: la entrada y salida de Osio a través de una rotonda vial de conexión entre la rotonda citada con el Paseo de Ribera del río.
- Conexión desde la nueva rotonda con Agirretxe a través de una nueva red viaria y peatonal completando y cerrando la red viaria urbana actual.
- Ascensor de conexión con Agirretxe, Escuelas y Polideportivo. Zonas de espacios Libres al aire libre y a cubierto.
- Viabilizar en la gestión urbanística, desde un punto de vista técnico, jurídico medioambiental y económico.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

La evolución comparada de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

	NNSSP 1985				NN.SS.P. 2007	MODIFICACIÓN Nº 5 2016			DIFERENCIA	
	AU16	AU17	AU18	AU22	AU12	AU12	SECTOR 2	AU22	2007-2016	
	31.569				37.057	33.777			C	-3.280
Superficie del ámbito (m ²)	2.056	1.514	13.625	14.374	37.057	10.927	22.850	C	--	
Suelo urbano (m ²)	2.056	1.514	13.625	14.374	37.057	10.927	--	--	-26.130	
Suelo urbanizable (m ²)	--	--	--	--	--	--	22.850	--	+22.850	
Edificabilidad (t) sobre rasante (m ²)	--	--	--	--	51.000	9.925	18.228	C	-22.847	
Edificabilidad m ² / m ² (s)	4,6	6	2,4	0,1	1,45	1,06	0,90	C	---	
Edificabilidad (t) vivienda protegida	--	--	--	--	14.400	3.192	10.716	--	-492	
VPO m ²	--	--	--	--	7.200	1.596	7.858	--	+2.254	
VPT m ²	--	--	--	--	7.200	1.596	2.858	--	-2.746	
Número de viviendas totales	--	--	--	--	310	80	158	--	-72	
Número de viviendas protegidas	--	--	--	--	93	32	119	--	+58	
VPO	--	--	--	--	62	16	87	Δ66%	+41	
VPT	--	--	--	--	31	16	32	Δ55%	+17	

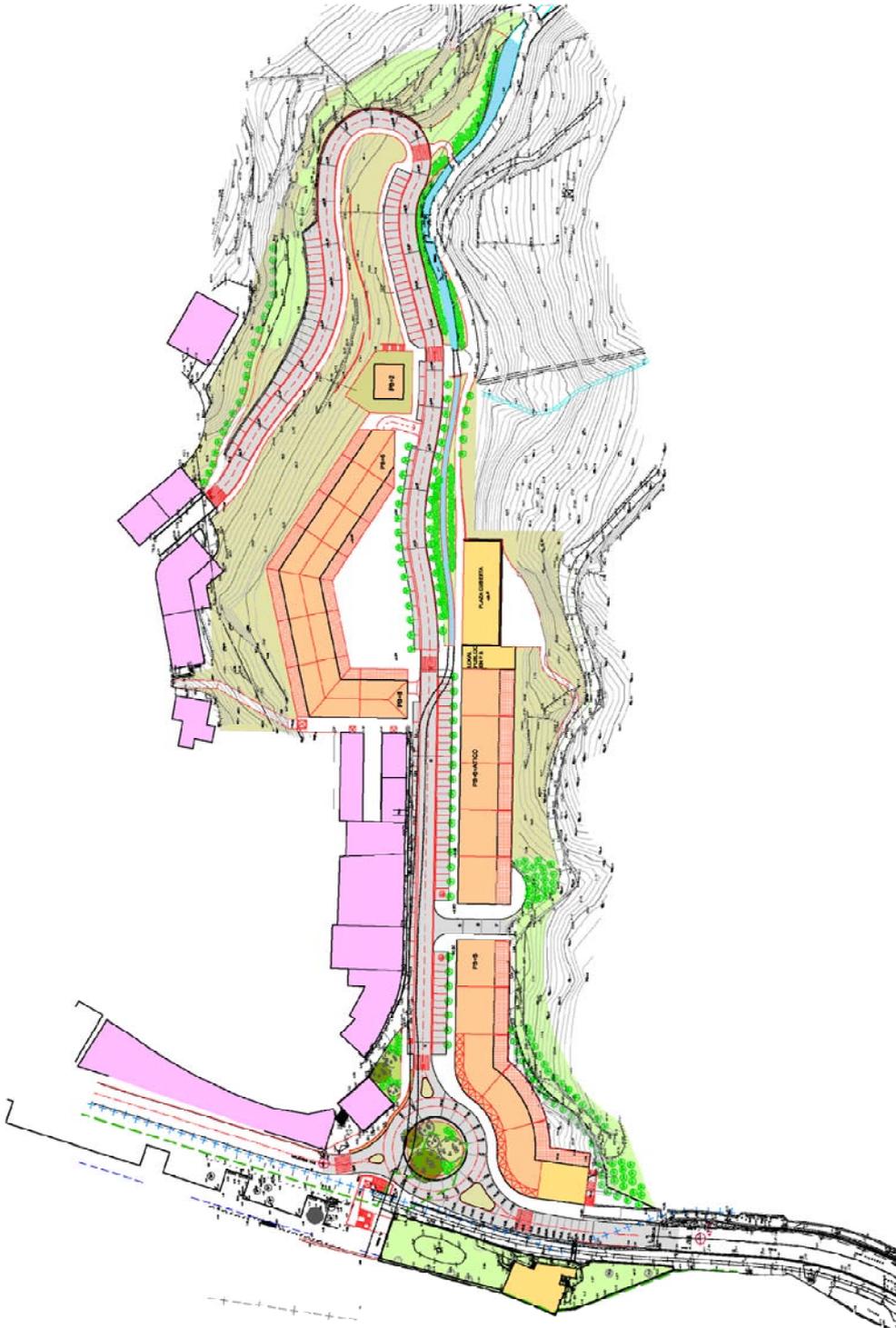
C: Consolidado en sus actuales condiciones.

A continuación se presenta la ordenación urbanística comparada 2007/2016.

ORDENACIÓN NN.SS.P. 2007



ORDENACIÓN NN.SS.P. 2016



AU.12. OSIO EREMUARI DAGOKION DEBAKO AA.PP. REN 5. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NN.SS.P DE DEBA REFERIDAS AL ÁREA OSIO AU.12.

9. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.

La presente Modificación nº 5 de las NN.SS.P. de Deba, cuenta de la siguiente documentación:

- a) Escrita.
Memoria compuesta de 88 páginas mecanografiadas.

- b) Gráfica.
Compuesta por los planos descritos (21) en el documento 3. (página 71).

Deba, diciembre de 2016



Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.