



Espedientea: 3HI-058/18-P05-A

DEBA

Debako Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa Puntuala: AU12 Osioko eremuari dagokiona.

Expediente: 3HI-058/18-P05-A

DEBA

Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa Puntuala: AU12 Osioko eremuari dagokiona. 3- 3HI-058/18-P05-A. DEBA. 5ª Modificación puntual de NNSS de Deba AU 12 Osió.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak urriaren 4an izandako 4/2019 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2019 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 4 de octubre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

I. Aldeko txostena ematea Debako AU.12 Osioko eremuari buruzko Arau Subsidiarioen Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea; honako zehaztapen hauekin:

I. Informar favorablemente el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Deba/Deba referida al ámbito AU.12 Osió, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, con las siguientes precisiones:

- Eremuen hirigintza fitxetan ezarri beharko da aurreikusitako eraikin berriek estalita gabe dagoen Osió errekaaren ubidearekiko 10,00 metro erretiroa errespetatu beharko dutela, ibaia bideraturik dagoen zatietan eta 12,00 metro bideraturik ez dagoen lekuetan; etorkizunean eremuak garatuko duten planeamendurako ezarritako ezarpena izan dadin asmotan.

- Deberá incluirse en las fichas urbanísticas la necesidad de que las nuevas edificaciones respeten con respecto al cauce de la regata Osió, en su parte descubierta, un retiro mínimo de 10,00 metros en los tramos en los que el mismo esté encauzado y de 12,00 metros donde no lo esté; de forma que constituya una determinación impuesta para los planeamientos de desarrollo.

- Antolatutako eremuen Hirigintza fitxei dagokienez, txostenaren barruan aipatzen diren kalifikazio orokorrari eta estandarren betekizunari buruzko zehaztugabetasunak zuzendu beharko dira.

- Es necesario corregir las imprecisiones existentes en las fichas urbanísticas que se mencionan en el cuerpo del informe en relación con la calificación global y el cumplimiento de los estándares en los ámbitos ordenados.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorraren eta hau aldatzen duen 2/2014 Legearen arabera, plangintza orokor guztiak egokitu egin beharko dira aipatutako Lege hauetan ezarritako xedapenak betetzeko.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los planeamientos generales deberán ser adaptados a lo establecido en la referida legislación.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Natura Ondare eta Klimata Aldaketa Zuzendaritza (I. Eranskina), Ekibizitza Sailburuordea (II. Eranskina) eta URA-Burua. Euskal Agentzia (H. Eranskina) zuzendaritza. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorraren eta hau aldatzen duen 2/2014 Legearen arabera, plangintza orokor guztiak egokitu egin beharko dira aipatutako Lege hauetan ezarritako xedapenak betetzeko.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan





honi erantsita doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



INFORME SOBRE LA "MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE DEBA REFERIDA AL A.U. 12 OSIO"

T.M. DE DEBA (GIPUZKOA)

CÓDIGO: 3HI-058/18-P05-A

1. ANTEDECENTES

Fecha de entrada en la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático: 20 de agosto de 2019.

Remite: Secretaría de la COTPV.

Promueve: Ayuntamiento de Deba.

Marco del informe: Informe de la COTPV previo a la aprobación definitiva.

Expedientes previos/relacionados: Esta Dirección informó este expediente en febrero de 2015, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (Código de expediente: ECIA-2015_008).

Documentación:

- Memoria de la Modificación Puntual para la aprobación provisional (Sabai Arkitektoak S.L.P. abril 2019)
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (Haizea Ikerketa, junio 2019)
- Planos vigentes
- Planos modificados

2. RESUMEN DE LA PROPUESTA

La modificación de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Deba se refiere a la reclasificación del área AU12 "Osio", con una superficie de 29.257 m².

Tras la aprobación definitiva de las NNSS de Deba en 2007 y de forma paralela en el tiempo al desarrollo de los diversos actos y expedientes urbanísticos del ámbito de "Osio", un propietario privado de la zona interpuso recurso contra el acuerdo de aprobación de la Revisión de las NNSS de Deba referido a la clasificación del suelo en el AU12 "Osio". En respuesta a dicho recurso, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco entiende que, en la delimitación del AU12 "se han incluido suelos que no son homogéneos y que deberían tener distintas clasificaciones".

Por lo tanto, la modificación es fruto de la necesidad de dar respuesta al pronunciamiento judicial que establece proceder una nueva ordenación del ámbito de acuerdo con la distinta naturaleza de los suelos en éste contenidos.

Así, en el área AU12 "Osio" se plantean 3 clasificaciones de suelo:

- Suelo urbano residencial no consolidado
- Suelo urbanizable residencial, denominado Sector 2 "Osio"
- Suelo No Urbanizable

En cuanto a la ordenación estructurante se plantea lo siguiente:

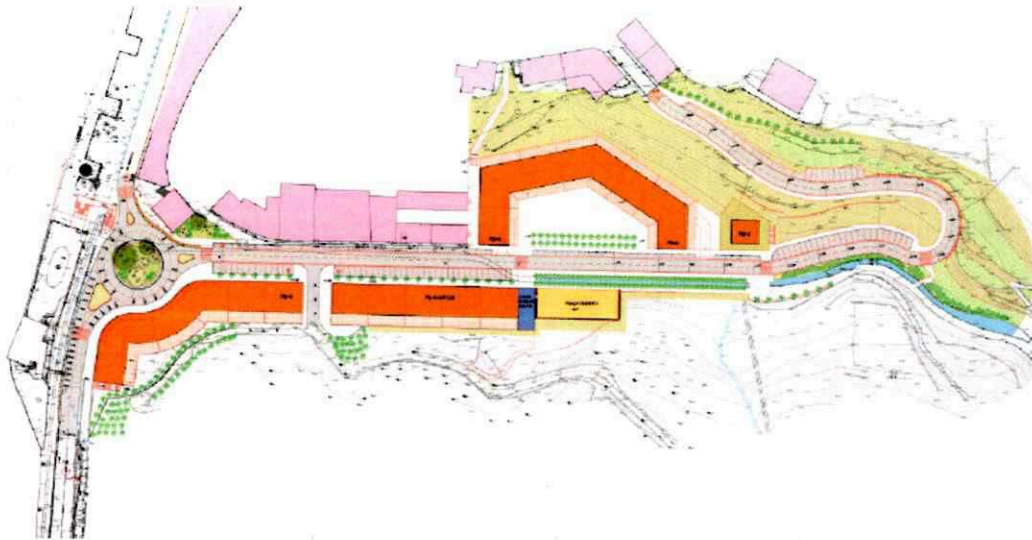


Imagen1: Ordenación propuesta

3. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

El informe emitido por esta Dirección en 2015 se centraba en la necesidad de que se adoptaran medidas de cara a minimizar y compensar la afección a las formaciones vegetales de interés, especialmente teniendo en cuenta la eliminación de una mancha de encinar.

El ámbito objeto de modificación alberga dos hábitats de interés comunitario que resultarán afectados por la ordenación propuesta, el hábitat 9340 Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, y el hábitat 6210 Pastos mesófilos de *Brachypodium pinnatum* (* prioritario en caso de abundantes orquídeas). El ISA identifica ambas formaciones, señalando que el hábitat 6210 podría ser un hábitat prioritario, dada la existencia de orquídeas. A pesar de ello, se identifica el impacto sobre la vegetación como moderado. Resulta sorprendente que el ISA no aborde un análisis sobre la superficie, estado de conservación y funcionalidad de estos dos hábitats que

resultarán afectados, y lo califique como un impacto moderado, cuando se trata de formaciones que deben ser objeto de preservación¹.

En el mismo sentido, tampoco se consideran suficientes las medidas planteadas en el ISA, que se limitan a medidas preventivas de carácter genérico (*“adopción de medidas preventivas que eviten afecciones extensivas (...), minimizando en la medida de lo posible los desmontes y delimitando las áreas de intervención mediante un adecuado balizamiento”*) y medidas compensatorias cuya concreción se remite el Plan Parcial que desarrollará el ámbito (*en lo relativo al hábitat de interés comunitario 9340 “Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia”, adopción por parte del planeamiento de desarrollo de medidas compensatorias actuando sobre la propia masa o en la zona de talud dentro del AIU12, metiendo plantones de especies arboladas y arbustivas autóctonas de la serie del encinar cantábrico en la misma proporción en la que se destruya (...) La revegetación contará con una garantía de al menos 2 años y se incluirá su coste como partida en el proyecto de ejecución del área”*).

Es necesario que se concreten y detallen las medidas preventivas a adoptar en la fase de obra. Por otro lado, en cuanto a las medidas compensatorias, se recuerda que el objetivo de éstas es lograr que no se produzca una pérdida neta de patrimonio natural, por lo que es criterio de esta Dirección (tal y como se señalaba en el informe emitido por esta Dirección en 2015) para el caso de formaciones arboladas como el encinar, solicitar una compensación consistente en la revegetación de una superficie al menos el doble a la que resultará afectada, por lo que la revegetación de una superficie equivalente a la que resultará afectada, tal y como se plantea en el ISA, se considera claramente insuficiente, al igual que el hecho de posponer la concreción de dicha medida compensatoria a la redacción del Plan Parcial.

Se considera necesario que se revise la medida compensatoria planteada, bajo estos parámetros:

- Revegetación en una superficie que sea al menos el doble que la afectada por el desarrollo del A.U. 12 Osio, y que preferentemente se sitúe en una zona fuera de dicha A.U. (aunque podrá valorarse que parte de la compensación se ejecute dentro de la misma área, en la zona de espacios libres que queda en su extremo oriental). Dado que el ISA no aporta el dato sobre la superficie de encinar que resultará afectada, esta Dirección ha realizado dicha estimación en GIS, calculando que será aproximadamente una superficie de 7.800 m² la que resultará eliminada. Por lo tanto, la superficie destinada a medidas compensatorias debe ascender al menos a 15.600 m².
- La revegetación se realizará en base a especies arboladas y arbustivas autóctonas de la serie del encinar cantábrico, hábitat 9340. Se recomienda utilizar marcos de plantación densos, de modo que se reduzcan las reposiciones de marras.
- La definición del área donde se compense deberá recogerse expresamente en la normativa urbanística, ligada a la ficha urbanística del A.U. 12 Osio, cuyo desarrollo quedará condicionado a la ejecución efectiva de la compensación.

¹ De acuerdo con la Directiva 92/43/CEE o de Hábitats, la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco (art. 2.e) y las DOT (directriz 5.2.b5).

- La revegetación contará con una garantía de al menos 2 años, en los que se vigilará su éxito y se realizarán reposiciones de marras en caso de ser necesario.
- El presupuesto de la revegetación se incluirá como partida en el proyecto de ejecución de la A.U. 12.

4. PROPUESTA DE INFORME

Esta Dirección valora la "Modificación de las NNSS de Deba referida al A.U.12 Osio" en los siguientes términos:

1. Aspectos de carácter vinculante:

- Ninguno

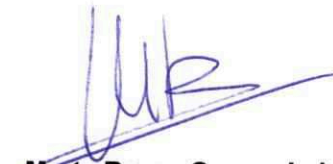
2. Aspectos de carácter no vinculante:

- Deben concretarse las medidas preventivas dirigidas a minimizar la afección a las formaciones vegetales de interés existentes en el ámbito (hábitat 9340, hábitat 6210).
- Debe revisarse la medida compensatoria planteada, atendiendo a los criterios que se describen en el apartado 3 del presente informe.

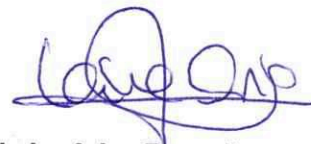
En Vitoria-Gasteiz, a 18 de septiembre de 2019



Aitor Zulueta Telleria
Natura Ondare eta Klima
Aldaketaren Zuzendaria
Director de Patrimonio
Natural y Cambio Climático



Marta Rozas Ormazabal
Natura Ondarearen zerbitzu
arduraduna
Responsable del Servicio de
Patrimonio Natural



Leire Arias Revuelta
Zerbitzu teknikoak
Servicios técnicos



TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, DEBAKO UDALERRIKO
PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN 5.
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK
EREMU HONI ERAGITEN DIO: AU 12 OSIO EREMUA

3HI-058/18-P05-A

DEBAKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen bidez, etxebizitza-arloko eskumenaren ikuspegitik, Debako udalerriko Plangintzaren Arau Subsidiarioen 5. Xedapen-Aldaketaren espedienteaz aztertu nahi da, AU.12. Osio Eremuari dagokionez. Aldaketa horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena jaso behar du.

2.- AURREKARIAK

2.1. Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2007ko urriaren 16ko bilkuran, Debako Udalaren Plangintzako Arau Subsidiarioak behin betiko onestea hitzartu zuen; baina hainbat eremuen behin betiko onespina etenda geratu zen: Arriola, Itxaspe eta Elorriya.

2011ko urriaren 31n, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, Debako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina argitaratu zen, Arriola, Itxaspe eta Elorriya eremuentzako etenaldia bukatutzat eman ondoren.

2.2. Debako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa Zehatzak hasierako onespina jaso zuen 2016ko abenduaren 28an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2017ko urtarrilaren 24an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE DEBA, RELATIVA AL ÁREA OSIO AU.12.

3HI-058/18-P05-A

AYUNTAMIENTO DE DEBA (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual Nº5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Deba, relativa al Área de Osio AU.12., que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 16 de octubre de 2007, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Deba, dejando en suspenso la aprobación definitiva de varios ámbitos: Arriola, Itxaspe y Elorriya.

Con fecha 31 de octubre de 2011 se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba, tras el levantamiento de la suspensión para los ámbitos de Arriola, Itxaspe y Elorriya.

2.2. La Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Deba se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2016 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 24 de enero de 2017.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a

etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Debako Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 5.437 biztanle izanda (EUSTAT

vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto el 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, esta obligación de reserva rige para el municipio de Deba y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es



2018), lurzoru gordetze hori ez dagokio Debako Udalari.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gainera gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2018ko uztailekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 136 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %71k alokairuan eskatzen du.

Eskaera guztien artean, 73 Debako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 56

de 5.437 habitantes (EUSTAT 2018), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Deba.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2019, hay una demanda de 136 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 71% son para acceder a una vivienda en alquiler.

De todas las solicitudes, 73 son de personas empadronadas en Deba, de las cuales 56 son para acceder a una vivienda en alquiler.

etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuak 2007ko Arau Subsidiarioetan jasotako Osio 12 areako hiri-lurzoruaren mugaketa baliogabetzen duen erabaki judizialera egokitu nahi du udal plangintza.

Beraz, AU12 Osio eremua berriro antolatzeari ekin zaio, bertako lurzoru ezberdinen arabera. Horrela, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruko 12 area batek (10.927 m²-koa) eta lurzoru urbanizagarriko 2 sektore batek (22.850m²-koa) osatzen dute eremua.

Era berean, antolamendu berriaren bidez, Osio eremuaren CN 634 errepiderako sarrera eta irteera konpondu nahi dira, biribilgune bat jarrita. Bestalde, biribilgune hori eta Deba ibaiaren ertzaren pasealekua lotzeko gaineko pasabidea bat jartzea proposatzen da. Baita Agirretxe, ikastetxe eta polikiroldegiarekin konektatzeko igogailu bat ere.

Hurrengo taulan, eremuan bete beharreko babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserbak, dokumentuaren ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketan eta laburpen exekutiboan bildutako datuen arabera:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto adaptar el planeamiento municipal al pronunciamiento judicial que declara la nulidad de la delimitación de suelo urbano del área 12 Osio, recogida en las Normas Subsidiarias de 2007.

Por lo tanto, se procede a una nueva ordenación del AU12 Osio de acuerdo a la distinta naturaleza de los suelos contenidos en el mismo, de forma que el ámbito queda constituido por un Área 12 de suelo urbano no consolidado por la urbanización, de 10.927 m²s y un Sector 2 de suelo urbanizable, de 22.850m²s.

Asimismo, con la nueva ordenación se pretende resolver la entrada y salida de Osio a la CN 634, ordenándose una nueva rotonda. Por otro lado, se plantea un paso elevado de conexión entre la mencionada rotonda y el paseo de ribera del Río Deba así como un ascensor que conecte con Agirretxe, las escuelas y el polideportivo.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas, según datos recogidos en el estudio de viabilidad económico-financiera y en el resumen ejecutivo del documento:

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	Azalera Superficie m ²	PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA					GUTXIENKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR		
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		GUZTIRA TOTAL		Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		
		V.P.S.	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	BSE	E.Tasatua	
SUELO URBANO RESIDENCIAL		V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL	V.P.S.	V.Tasada	
		m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	
AREA AU 12 OSIO	10.927	4.788	1.596	1.596	3.192	7.980	1.596	1.596	
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	10.927	4.788	1.596	1.596	3.192	7.980	1.596	1.596	
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA		E. libreak V.Libres	BOE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	B.O.E.	E.Tasatua	
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		V.P.O.	V.P.O.	V.Tasada	Total	TOTAL	V.P.O.	V.Tasada	
		m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	m ² sabai-az. m ² techo	
SECTOR 2 OSIO	22.850	3.572	7.858	2.858	10.716	14.288	7.858	2.858	
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	22.850	3.572	7.858	2.858	10.716	14.288	7.858	2.858	
GUZTIRA / TOTAL	33.777	8.360	9.454	4.454	13.908	22.268	9.454	4.454	
ESTANDARRAREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			13.908				13.908		



4.2. Proposatutako bizitegi-eraikigarritasuntzat, hirigintza-fitxan, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan eta dokumentuaren laburpen exekutiboan jasotakoa hartu da.

Era berean, egindako erreserbetarako, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan eta laburpen exekutiboan jasotako datuak hartu dira kontuan, hirigintza-fitxan ez baitira jasota geratzen, eta memoriaren justifikazioan kontraesankorrak baitira.

4.3. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

Gogoratu nahi da babes publikoko araubideari lotutako etxebizitzaren estandarra plangintzan xedatutako bizitegitarako sabai-azaleraren metro karratuen arabera aplikatuko dela, aurreikusitako etxebizitzaren kopuruari erreparatu gabe.

4.4. Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzaren gutxieneko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

5.- ONDORIOAK

5.1. Debako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa Zehatzaren dokumentu honi buruzko aldeko txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, hurrengo kontsiderazioa aintzat hartuz:

- Debako Udalak sartu beharko du eragindako eremuaren babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarrek betetzeko erreserbei buruzko informazioa Hirigintza Arautegiaren artikuluetan, behin betiko onespina jaso baino lehen.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko irailaren 23an

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Vivienda

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández Iza

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de septiembre de 2019

4.2. Se ha tomado como edificabilidad residencial propuesta la recogida tanto en la ficha urbanística como en el estudio de viabilidad económico-financiera y en el resumen ejecutivo del documento.

Asimismo, para las reservas realizadas se han tomado los datos recogidos en el estudio de viabilidad económico-financiera y en el resumen ejecutivo, puesto que en la ficha urbanística no quedan recogidas y en la justificación de la memoria son contradictorias.

4.3. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se deberá especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

Se debe recordar que el estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los metros cuadrados de techo de uso residencial que se prevean por el planeamiento, y no sobre el número de viviendas previstas.

4.4. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa favorablemente el documento de la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Deba, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con la siguiente consideración:

- El Ayuntamiento de Deba deberá incluir la información relativa a las reservas para el cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del ámbito afectado en el articulado de la Normativa Urbanística, previo a la aprobación definitiva del documento.

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL DOCUMENTO DE LA 5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE DEBA RELATIVA AL A.U. 12 OSIO (GIPUZKOA).

S/ Ref.: 3HI-058/18-P05-A

N/ Ref.: IAU-2019-0245

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 15 de julio de 2019 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la 5ª Modificación Puntual de las NN.SS. de Deba en el A.U.12 Osio. La documentación incluye en el documento de la modificación puntual aprobado provisionalmente y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Durante la tramitación de esta modificación, esta Agencia emitió informes a la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa durante la tramitación ambiental (abril de 2015, IAU-2015-0021) y, posteriormente, al Ayuntamiento de Deba tras la aprobación inicial (junio de 2017, IAU-2017-0023).

El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Deba.

2. OBJETO Y ÁMBITO

El ámbito ocupa la parte baja de la vaguada del arroyo Lanturregi. Este arroyo cuya cuenca vertiente es de 1,4 km² discurre de este a oeste, hasta confluir con el río Deba por su margen derecha. Los últimos 270 metros de su recorrido antes de la confluencia en la ría discurren soterrados bajo la calzada de la calle Osio. El ámbito AU-12 Osio en su extremo oeste incluye zonas pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre y a su zona de servidumbre de protección.

La superficie edificable objeto de la presente Modificación Puntual propuesta se divide en dos ámbitos:

- El Ámbito de Intervención Urbanística AU-12 Osio, con una superficie de 10.927 m², clasificado como Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización y calificado como residencial de alta densidad. El número de viviendas estimado es de 89, de las que 17 sustituyen a otras que serán derribadas. Este ámbito se desarrollará a través de un Plan Especial de Reforma Urbana, Plan de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- El Sector 2 Osio, con una superficie de 22.850 m² y clasificado como Suelo Urbanizable que albergará en torno a 158 viviendas. Dicho Sector se desarrollará a través de un Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Urbana, Plan de Actuación Urbanizadora y los correspondientes proyectos de Reparcelación y Urbanización. Además, podrá ser necesario un Estudio de Detalle.





Los objetivos de la modificación son:

- a) La adecuación a la realidad física y jurídica de acuerdo con la determinación municipal que da cumplimiento de un mandato judicial. El ámbito (de 37.042 m² de superficie), actualmente clasificado como suelo urbano no consolidado por la edificación, se encuentra suspendido por sentencia judicial. Para adaptarse a la misma se plantean tres ámbitos urbanísticos respecto a la situación actual:
 - Suelo urbano residencial, AU12 “Osio”, con una superficie de 10.927 m².
 - Suelo urbanizable Sector 2 “Osio” con una superficie de 22.850 m².
 - El resto de la superficie se clasifica como suelo no urbanizable.
- b) Posibilitar una ordenación que resuelva la entrada y salida de la C/ Osio a través de una nueva rotonda, así como un paso elevado de conexión entre la rotonda citada con el paseo de ribera del río Deba.
- c) Posibilitar un ascensor de conexión con Agirretxe, Escuelas y Polideportivo.
- d) Generar zonas de espacios libres al aire libre y a cubierto en el interior de la ordenación y espacios para dotaciones públicas en Maxpe.
- e) Hacer viable la gestión urbanística, desde un punto de vista técnico, jurídico, medioambiental y económico, incorporando además los aspectos medioambientales derivados del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

CONSIDERACIONES

3.1- Respecto al dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y a sus zonas de protección.

En la Modificación Puntual se propone el derribo del edificio que actualmente se usa como Gaztetxe, ubicado en el DPMT, y del edificio residencial situado al norte del mismo (en este caso fuera del citado dominio y de su servidumbre de protección. En el espacio que queda libre se plantea la construcción de una rotonda.

En la zona de servidumbre de protección del DPMT se sitúa parte de la pasarela peatonal propuesta sobre la carretera N-634 y sobre el ferrocarril, siendo el objeto de la misma dar acceso a la casa de Maxpe y al paseo de ribera.

La eliminación del edificio que actualmente supone una ocupación del DPMT es valorada por esta Agencia positivamente y, respecto de la pasarela, se considera que se trata de una actuación que sería compatible con las disposiciones recogidas en la Ley de Costas (arts. 24 y 25), en el Reglamento General de Costas (arts. 45 a 47) y en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (arts. 45 y 46).

3.2- Respecto al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

En el Sector 2 Osio clasificado como Suelo Urbanizable se propone eliminar los primeros 60 metros de la actual cobertura sustituyéndola por un nuevo cauce. Esta actuación supone además la modificación en otros 40 metros del cauce aguas arriba de la cobertura.



Se trata de una actuación que constituye una importante mejora ambiental respecto de la situación actual, dado que, en su conjunto, permite recuperar o mejorar la ribera del arroyo a lo largo de unos 100 metros.

En el tramo de 40 metros de cauce situado aguas arriba de la cobertura el arroyo se encuentra confinado por muros verticales de encauzamiento, con chabolas y casetas en ambas márgenes. La actuación propuesta habilitaría una banda longitudinal con una anchura de entre 1 y 3 metros para revegetar ambas márgenes.

Respecto a las distancias, las nuevas edificaciones deberán respetar los retiros establecidos en el RDPH (franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de cauce) y en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV¹. Estos retiros son de aplicación tanto a los cauces descubiertos como a los soterrados. En la documentación aportada se recoge esta normativa y se remite a instrumentos posteriores, una vez estén delimitadas las alineaciones.

En todo caso, se considera necesario que todo el trazado del arroyo, en superficie o soterrado, se grafíe en los planos.

Respecto a la **zona de servidumbre del DPH** la configuración del nuevo cauce deberá dejar libre al paso y exenta de obstáculos la franja de 5 metros a ambos lados del cauce correspondiente a la citada zona de servidumbre.

Asimismo, teniendo en cuenta el actual estado artificializado de las márgenes del arroyo, se procurará que, donde sea factible, dicha franja tenga las condiciones más naturales posibles, evitándose soluciones de encauzamiento duras y promoviendo su recuperación y naturalización. Esta previsión está recogida entre las medidas del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que incluye la restitución naturalística del cauce de la regata a descubrir.

Finalmente, en la ficha urbanística la concreción de estos aspectos se remite al planeamiento pormenorizado (PERU).

3.3- Respecto al riesgo de inundabilidad.

Deba se encuentra incluido dentro del ARPSI (áreas con riesgo potencial significativo de inundación) ES017-GIP-DEB-0, que abarca el río Deba a su paso por dicha localidad, e incluye al arroyo Lanturregi. Este ARPSI se encuentra dentro del Grupo III y, por tanto, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021 no contempla actuaciones estructurales en dicho ARPSI.

Debido a la propuesta de eliminación de parte del soterramiento, esta Agencia en su informe al documento de Aprobación Inicial solicitó la elaboración de un estudio hidráulico de detalle que analizase las actuaciones propuestas en los ámbitos para su incorporación a la documentación de la presente modificación.

Dicho estudio está incluido en la memoria del documento de modificación puntual aprobado provisionalmente, habiéndose facilitado a esta Agencia el modelo hidráulico realizado para su revisión.

El Estudio Hidráulico presentado consiste en una revisión parcial complementada del modelo HEC-RAS desarrollado por la Agencia Vasca del Agua en el año 2013. El nuevo modelo, para la situación futura, incluye la apertura parcial de la actual cobertura cuyas dimensiones son mayores que las contempladas en el estudio previo. Los datos para el dimensionamiento de la cobertura

¹ Normativa específica para márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos, Nivel de tramo 0



se han basado en los planos facilitados por el ayuntamiento, además de un reconocimiento in situ de la misma.

En todo caso, en el estudio hidráulico presentado se indica que la geometría del tramo encauzado (trazado en planta, perfil longitudinal, sección tipo) constituye un primer encaje, debiéndose reajustar el estudio cuando se disponga de una definición más precisa del encauzamiento y de la ordenación final.

Los resultados del Estudio Hidráulico presentado concluyen que la zona de flujo preferente estaría contenida en el cauce y en el tramo en cobertura. En todo caso, se observan pequeñas zonas afectadas por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 100 años (T100). Es el caso de algunas edificaciones y patios existentes en la zona próxima a la ría del Deba.

Por su parte, la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años (T500) afecta, sobre todo, a las viviendas que la modificación propone derribar y sustituir en la margen izquierda de la regata. Se trata de viviendas en el ámbito del Suelo Urbano. Dicha avenida también afectaría ligeramente a una edificación propuesta en el Suelo Urbanizable.

Respecto a los ámbitos de desarrollo propuestos cabe informar lo siguiente:

- A) En la ficha propuesta para el ámbito de **suelo urbano residencial AU12 “Osio”** (punto 7, Gestión urbanística) se señala que el Plan Especial de Reforma Urbana (P.E.R.U.) *“deberá incorporar entre otros aspectos, el proyecto hidráulico y ambientalpara el respeto a los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Oriental”*.

Desde esta Agencia se recuerda que la ordenación que proponga el futuro P.E.R.U., además de los retiros indicados, en relación con los usos autorizables, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico, en especial en los apartados a, b y e.

- B) Finalmente, en la ficha propuesta para el ámbito de **suelo urbanizable Sector 2 “Osio”** (punto 8) se recogen las mismas consideraciones que en el ámbito anterior. De este modo, si bien se hace una mención al P.E.R.U., en este caso se entiende que la definición geométrica de alineaciones y rasantes, al menos en lo referente a las materias de aguas, deberá quedar definida en el Plan Parcial.

Como en el caso anterior, en relación con los usos autorizables en la zona inundable, además de los retiros del PTS, la ordenación del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40.5 del Plan Hidrológico. Entre otras cuestiones, se informa que no serían autorizables en la zona inundable para T100, entre otros usos, ni las edificaciones ni los aparcamientos en superficie, y, en el resto de la zona inundable por la avenida de 500 años de periodo de retorno, los usos vulnerables (edificación propuesta) deberán situarse a una cota no alcanzable por esta última avenida.

3.4- Respecto al saneamiento y abastecimiento.

Abastecimiento

El municipio está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y se abastece del Sistema Kilimon. Además, el ámbito de la modificación dispone de conexión a las redes de abastecimiento de la localidad de Deba.



Teniendo en cuenta la información del Plan Hidrológico, atendiendo a los resultados obtenidos de los balances realizados entre recursos y demandas en el citado Sistema Kilimon, no es previsible que haya déficit de garantías para satisfacer las nuevas demandas originadas por la modificación de las normas subsidiarias.

En consecuencia, se considera justificada la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para amparar las demandas consecuentes con los desarrollos previstos.

Saneamiento

El ámbito de la modificación dispone de acceso a las redes de saneamiento de la localidad de Deba, cuyas aguas residuales son conducidas a la EDAR de Arronamendi. Los nuevos desarrollos deberán conectarse a la red de saneamiento existente.

Por otro lado, en relación con el abastecimiento y saneamiento en el informe previo emitido por esta Agencia (documentación aprobación inicial) se solicitaba que se incorporara el informe de Ente Gestor relativo a la suficiencia de las infraestructuras existentes para soportar las nuevas cargas derivadas de los desarrollos propuestos. En respuesta a dicha solicitud, en la memoria ahora presentada se remite la solicitud de dicho informe a fases posteriores del desarrollo.

Se considera necesario que se incorpore dicho informe antes de la Aprobación Definitiva de la presente modificación puntual. Ello es debido a que, en su caso, la insuficiencia o necesidad de adaptación de las infraestructuras existentes podrían condicionar las previsiones de desarrollo o la necesidad de actuaciones complementarias incluso fuera del ámbito de la modificación.

3. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, se considera que, en términos generales, la propuesta del documento supone una mejora considerable de las condiciones actuales de parte de la regata existente. Dadas las características expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la 5ª Modificación Puntual de las NNSS de Deba en el AU-12 Osio, de manera condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones vinculantes:

1. Antes de la aprobación definitiva se deberá incorporar a la documentación el informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa relativo a la suficiencia de las infraestructuras existentes para soportar las nuevas cargas de abastecimiento y saneamiento derivadas del desarrollo de la modificación propuesta.
2. El trazado del arroyo en superficie o soterrado deberá grafarse en los planos correspondientes.

Finalmente, se recuerda lo siguiente:

El proyecto que defina el nuevo cauce tras la supresión de un tramo de cobertura, junto con el estudio hidráulico definitivo deberá remitirse a esta Agencia para su validación antes de la aprobación de los Planes especiales y/o Parciales correspondientes.

Sobre la base de la nueva cartografía de inundabilidad derivada de la concreción de la ordenación y la tipología del tramo del cauce, se deberán aplicar las limitaciones establecidas en la normativa de aplicación, en concreto en los apartados 4º y 5º del artículo 40 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y en el Epígrafe E del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.



4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Hori dela eta, oro har, dokumentuaren proposamenak errekastoaren egungo baldintzen hobekuntza nabarmena suposatzen du. Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Debako Arau Subsidiarioen 5. Aldaketa Puntuala, AU12 Osioko eremua*”-ri dagokionez, honako erabaki lotesle hauek betetzeko baldintzapean:

1. Espedienteak behin betiko onarpena jaso aurretik, ur-horniketan arazorik ez dagoela dioen Gipuzkoako Urak Kontsortzioaren txostena aurkeztu beharko du. Txosten horrek garapen berriei aurre egiteko hornidura-saneamendu azpiegitura eta ahalmen nahikoa dagoela justifikatu beharko du.
2. Dagozkion planoetan ibai-ibilgua marraztu beharko da, bai estalduran zein gainazaletik doanean.

Era berean, honako hau gogorarazten da:

Ibai-ibilgu berriaren proiektua (zeinak estaldura zati bat ezabatuko duen) eta behin betiko azterketa hidraulikoa, dagozkien Plan Berezi edota Partzialak onartu aurretik, Agentzia honetara bidali beharko dira balioztatu daitezzen.

Proposaturiko garapenak eta ibai-ibilgu tarte berria kontuan izan dituen uholde-arriskugarritasunaren kartografia berria oinarrituz, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoko 40.4 eta 40.5 artikuluetan araututako erabilera-mugak bete beharko dira. Era berean, EAEko ibai eta erreketarako Lurralde Plan Sektorialean, E atalean ezarritako zehaztapenak kontuan izan beharko dira.

En Vitoria-Gasteiz a 26 de septiembre de 2019

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

José Ignacio Arrieta Pérez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)