



**OT-011/20-PTP-MEM Eibar**

**DEBABARRENEKO LURRALDE PLAN PARTZIALAREN  
JARRAIPEN-MEMORIA  
MEMORIA DE SEGUIMIENTO  
PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE EIBAR (BAJO DEBA)**

*Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritza*  
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana

*Vitoria-Gasteizen, 2020ko azaroa*  
Vitoria-Gasteiz, noviembre 2020

## Índice

0.- CONSIDERACIONES INICIALES .....	4
0.1. Objeto de la memoria de seguimiento.....	4
0.2. Memoria de seguimiento anterior .....	4
0.3. Planeamiento Territorial y Sectorial aprobado con posterioridad. ....	7
0.4. Adecuación del planeamiento municipal al modelo territorial del PTP y a la Ley 2/2006. 7	
I.- MODELO TERRITORIAL. PROPUESTAS FUNDAMENTALES DEL PTP.....	8
1. MEDIO FÍSICO E INTRAESTRUCTURA VERDE .....	8
1.1. Determinaciones del PTP .....	8
1.2. Política de ordenación de espacios protegidos y espacios LIC.....	11
1.3. Correspondencia del PTP con las DOT .....	11
1.4. Integración del PTP con los PTS u otro planeamiento sectorial .....	13
1.5. Conclusiones .....	14
2. HÁBITAT RURAL .....	14
2.1. Determinaciones del PTP.....	14
2.2. Correspondencia del PTP con las DOT .....	15
2.3. Conclusiones .....	15
3. MEDIO URBANO .....	15
3.1. Modelo Territorial del PTP.....	15
3.2. DOT Directrices en materia de ejes de transformación .....	17
3.3. Asentamientos residenciales.....	18
3.4. Suelo de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales .....	23
3.5. DOT Regeneración Urbana.....	27
3.6. Perímetro de Crecimiento Urbano.....	28
4. PAISAJE, PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL, Y RECURSOS TURÍSTICOS .....	30
4.1. Paisaje .....	30
4.2. Patrimonio cultural.....	31
4.3. Patrimonio Natural.....	32
4.4. Recursos Turísticos.....	33
4.5. Conclusiones .....	34
5. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS.....	35
5.1. Agua .....	35
5.2. Energía .....	36
5.3. Economía circular .....	37
5.4. Conclusiones .....	38
6. MOVILIDAD Y LOGÍSTICA.....	38
6.1. Movilidad multimodal .....	38

6.2.	Movilidad peatonal y ciclista .....	39
6.3.	Movilidad viaria .....	39
6.4.	Movilidad y logística ferroviaria .....	41
6.5.	Puertos .....	42
6.6.	Conclusiones .....	42
7.	EQUIPAMIENTOS.....	43
7.1.	Determinaciones del PTP .....	43
7.2.	Políticas sectoriales .....	43
7.3.	Conclusiones .....	43
8.	CUESTIONES TRANSVERSALES.....	44
II.-	CONCLUSIONES .....	45
II.0.	Conclusiones generales .....	45
II.1.	Medio Físico .....	45
II.2.	Hábitat Rural.....	45
II.3.	Ejes de Transformación.....	46
II.4.	Asentamientos residenciales.....	46
II.5.	Cuantificación residencial .....	47
II.6.	Actividades Económicas.....	47
II.7.	Renovación Urbana .....	47
II.8.	Perímetro de Crecimiento Urbano.....	48
II.9.	Paisaje, patrimonio cultural y natural y recursos turísticos. ....	48
II.10.	Gestión Sostenible de los Recursos.....	48
II.11.	Movilidad y Logística .....	49
II.12.	Equipamientos .....	50
II.13.	Cuestiones Transversales. ....	50
II.14.	Gobernanza. Indicadores Territoriales .....	50
III.-	INDICADORES .....	51
IV.-	PLANEAMIENTO. UDAPLAN 2019 .....	60

## 0.- CONSIDERACIONES INICIALES

### 0.1. Objeto de la memoria de seguimiento

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar (Bajo Deba) fue aprobado definitivamente mediante Decreto 86/2005, de 12 de abril. El artículo 5.3 de las normas de ordenación del PTP señala la necesidad de realizar una memoria de seguimiento para comprobar el grado de cumplimiento de las determinaciones:

*“... cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de las Diputaciones Forales de Gipuzkoa y Bizkaia competentes en materia de Ordenación del Territorio, elaborarán una memoria en la que se expondrá el grado de cumplimiento de las determinaciones y, en su caso, las propuestas necesarias en orden a paliar o reformar los desajustes que se hubiesen identificado. Dicha memoria será remitida a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de su debido conocimiento.”*

La presente memoria se redacta tras la aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, y analiza las determinaciones contenidas en el PTP siguiendo la estructura de las DOT y teniendo en cuenta las cuestiones incluidas en ellas, como la infraestructura verde, la regeneración urbana, los ejes de transformación, paisaje, movilidad sostenible, economía circular y cuestiones transversales, como salud, cambio climático, etc.

El objeto de la memoria de seguimiento es pues analizar el grado de desarrollo del PTP en vigor en contraste con las DOT de 2019 y las determinaciones que éstas imponen al planeamiento territorial.

### 0.2. Memoria de seguimiento anterior

A lo largo del año 2013 se redactó una memoria de seguimiento del PTP del Área Funcional de Eibar que analizaba el grado de desarrollo de sus determinaciones y el cumplimiento en los distintos instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Aquella memoria fue presentada en el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el 13 de octubre de 2014, junto con las memorias de seguimiento de los PTP de las Áreas Funcionales de Llodio, Alto Deba, Álava Central y Rioja Alavesa.

Dicha memoria concluía que las determinaciones del PTP han sido recogidas por los planeamientos urbanísticos redactados posteriormente a su entrada en vigor y que el Modelo Territorial propuesto continuaba en vigor. Las conclusiones de aquella primera memoria son las siguientes:

## II. CONCLUSIONES

### II.1. MEDIO FÍSICO

#### 1. Desarrollo de las propuestas por el Planeamiento Municipal

- *Los Planeamientos Municipales aprobados definitivamente con posterioridad a la aprobación definitiva del PTP, recogen las zonas de Especial Protección en Suelo No Urbanizable.*
- *Los municipios de Mallabia y Soraluze tienen planeamiento anterior a las Directrices de Ordenación del Territorio y del Plan Territorial Parcial, por lo que no se ajustan a las categorías de ordenación del Medio Físico de las DOT.*

#### 2. Encaje del Modelo con las políticas llevadas en relación con los Espacios Protegidos y LICs.

- *La política de declaración de Espacios Protegidos y LIC ha sido coherente con las propuestas del PTP. Se han aprobado mediante Decreto del Gobierno Vasco las Zonas de Especial Conservación de los LIC de Arno, Izarraitz y el Río Artibai, y se ha declarado el Biotopo del tramo litoral Deba-Zumaia.*

## II.2. INFRAESTRUCTURAS

- **Carreteras**  
*Las propuestas recogidas en el PTP son coherentes con el Plan General de Carreteras del País Vasco y los Planes de Carreteras de Bizkaia y Gipuzkoa. De estas propuestas, se ha completado la autopista AP1 entre Eibar y Gasteiz, se han ejecutado la tercera fase de la variante de Eibar y el nudo de conexión de la N-634 con la GI-638, de Deba a Mutriku, en Deba, con un nuevo puente sobre el río Deba. Con respecto a Deba, no se observan movimientos sectoriales relacionados con la realización de una variante o la conexión del núcleo urbano con la A8.*
- **Ferrocarriles**  
*Las propuestas recogidas en el PTP, se adecúan a las propuestas del PTS de la Red Ferroviaria de la CAPV. Se está trabajando en el desarrollo de las propuestas de desdoblamiento de la línea y nuevos apeaderos. Se mantiene, además, la propuesta del nuevo trazado del tranvía Maltzaga-Bergara, que conecta con el Alto Deba.*
- **Obras Hidráulicas**  
*Se han ejecutado obras para recuperar el cauce abierto del río Ego, como la actuación en Ego Gain, en Eibar.*
- **Saneamiento**  
*Se está trabajando en la consecución de los objetivos de saneamiento de cuenca, con las EDAR ejecutadas y en funcionamiento, pero queda aún por ejecutar el bombeo del saneamiento de Mendaro a Elgoibar.*
- **Residuos**  
*Las propuestas en materia de residuos contenidas en el PTP son coherentes con el PTS de Residuos urbanos de Gipuzkoa, que contempla estaciones de transferencia para la recogida selectiva de residuos y el vertedero de Lapatz para los residuos no reciclados.*
- **Energética**  
*La localización de la planta mareomotriz de Mutriku es coherente y corresponde a la propuesta del PTP de potenciar la línea de abastecimiento de electricidad en el ámbito Deba-Mutriku, teniendo en cuenta su actual y futuro desarrollo residencial. Además, la propuesta camina en la dirección del autoabastecimiento eléctrico y el aprovechamiento de los recursos renovables autóctonos.*

## II.3. ASENTAMIENTOS URBANOS

### II.3.1. Suelo Residencial

- *Respecto al Modelo Territorial cabe decir que los suelos definidos por el PTP como áreas de preferente desarrollo residencial se recogen en parte en los planeamientos municipales, quedando suelos disponibles para su desarrollo que no se han incorporado todavía al planeamiento municipal. Sin embargo, entre los suelos propuestos por el PTP y no recogidos por el planeamiento municipal hay algunos con fuertes pendientes en Mutriku, Deba y Elgoibar, que pueden presentar dificultades para su desarrollo. Por otro lado, en los municipios de Soraluze, Ermua y Mallabia, queda poco suelo por calificar, aunque la cantidad de suelo reservado por el PTP para estos municipios también es menor.*
- *De las 6.405 previstas como máximo por el PTP, se han desarrollado 2.639 viviendas en el período 2005-2011, de las cuales 1.031 están sujetas a algún régimen de protección, como viviendas de protección oficial, viviendas tasadas municipales o viviendas sociales. Por su parte, la Modificación de las DOT establece una cuantificación residencial en la horquilla de 3.939 a 5.625 viviendas para el período 2010-2017 para toda el área funcional.*
- *Según datos de UDALPLAN 2013, la capacidad residencial es de 4.453 viviendas, que caben dentro de las previsiones del PTP y del reestudio de las DOT. De esas 4.453 viviendas, 1.308 pertenecen al ámbito territorial del litoral, Mutriku-Deba; 897 viviendas al ámbito medio, Elgoibar-Mendaro; y las 2.268 restantes al ámbito interior que incluye Eibar, Soraluze, Ermua y Mallabia.*
- *El municipio que mayor desarrollo ha tenido ha sido Eibar, con un total de 1.183 licencias concedidas. La capacidad residencial del municipio se cifra en 1.761 viviendas, sobrepasando la cuantificación residencial propuesta en la Modificación de las DOT, en el que se prevén 1.531 viviendas para el municipio de Eibar. Sin embargo, de las viviendas previstas, 834 corresponden a la renovación del barrio de Txonta, suspendido por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.*
- *El resto de los municipios del área funcional tienen una capacidad residencial que encaja en los valores de cuantificación residencial previstos por el PTP. En relación con la Modificación de las DOT, Soraluze y Mendaro*

tienen un número de viviendas propuesto inferior al mínimo previsto en el reestudio de la Modificación. En cuanto a los municipios restantes, Mutriku, Deba, Elgoibar, Ermua y Mallabia encajan también en las previsiones de la Modificación de las DOT.

### **II.3.2. Suelo de Actividades Económicas**

- *La localización de los suelos dispuestos por el PTP para el desarrollo de actividades económicas se recoge en su mayoría en el planeamiento municipal, a excepción de la ampliación de los polígonos de Urtía y Goitondo en Mallabia. Asimismo, destaca la existencia de suelos dispuestos por el PTP y calificados por el planeamiento municipal, que no se han desarrollado, posiblemente por dificultades relacionadas con las pendientes abruptas de los terrenos, la inundabilidad o los accesos, que condicionan su viabilidad.*
- *Se han desarrollado, en el período 2005-2013, 59,63 Ha de suelo para Actividades Económicas de las 100,79 Ha de nuevos suelos propuestas por el PTP y quedan vacantes 53,63 Ha de suelos calificados por el planeamiento. Sin embargo, esta superficie incluye suelos que pueden tener dificultades por la inundabilidad, pendientes pronunciadas y accesos difíciles, que pueden cuestionar su viabilidad. Si se descartan los suelos con posibles problemas, es decir los suelos sin desarrollar en Elgoibar, la superficie vacante se reduce a 40,81 Ha, de las cuales 9,24 Ha pertenecen al polígono de Itziar en Deba y 8,72 al polígono de Erisono en Eibar. Las 22,85 Ha restantes corresponden a suelos meteorizados, dispersos y repartidos por toda el área funcional. Por lo tanto, se puede concluir que el suelo actualmente calificado para actividades económicas está prácticamente agotado.*
- *Las características orográficas del Área Funcional hacen difícil la búsqueda de nuevos suelos idóneos para la actividad económica e industrial. No obstante, la solución al problema se puede orientar hacia varias direcciones:*
  - *Desarrollar los suelos calificados vacantes, cifrados en 40,81 Ha una vez eliminados los suelos no desarrollados de Elgoibar.*
  - *El diseño de polígonos industriales con pabellones de mayor altura y accesos a diferentes niveles.*
  - *Impulsar la mixtidad de usos, evitando el desalojo de actividades compatibles con el uso residencial de los núcleos urbanos.*
  - *Rehabilitación de polígonos industriales obsoletos.*
  - *Realizar una búsqueda selectiva de suelo.*
  - *Dotar de actividad los pabellones vacíos; a causa de la crisis económica sobrevenida no se han culminado todas las iniciativas empresariales quedándose sectores industriales urbanizados y edificados sin actividad. Dada la escasez de suelo industrial vacante cualquier propuesta ha de conllevar consigo la propuesta de optimizar las inversiones ya realizadas dotando de actividad los pabellones vacíos existentes.*

## **II.4. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

### **II.4.1. Equipamientos Comarcales**

- *La actuación más relevante en cuanto a equipamientos es el desarrollo de un nuevo Centro de Formación Profesional en Albitxuri-Elgoibar. Por otra parte, se han ejecutado obras de ampliación en algunos Centros de Enseñanza Primaria y no se prevén actuaciones importantes a corto plazo.*

### **II.4.2. Espacios Libres**

- *Las áreas naturales de esparcimiento definidas por el PTP se recogen en los planeamientos municipales como Sistema General de Espacios Libres. En cuanto a las propuestas de trazados de bidegorri, éstas son coherentes con el PTS de Vías Ciclistas, con la inclusión de otros trazados de acceso al territorio, propuestos por el PTP.*

## **II.5. Conclusión final**

- *Desde la aprobación definitiva del PTP el modelo territorial propuesto ha sido considerado por los instrumentos de planeamiento territorial, las políticas sectoriales y los planeamientos urbanísticos municipales desarrollados posteriormente.*
- *El PTP ha proporcionado al Área Funcional un modelo territorial que ha sido referencia para las políticas sectoriales y para la política urbanística de los municipios.*
- *El modelo desplegado puede considerarse que sigue vigente y válido para los años venideros.*

### 0.3. Planeamiento Territorial y Sectorial aprobado con posterioridad.

El PTP de Bajo Deba aprobado definitivamente en 2005 no ha tenido modificaciones posteriores. Desde aquel momento se han aprobado las siguientes leyes con incidencia en el planeamiento sectorial:

- Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV.

En cuanto al planeamiento territorial, se han aprobado los siguientes documentos:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, Decreto 128/2019, de 30 de julio.
- Planeamiento Territorial Sectorial:
  - PTS Agroforestal de la CAPV, Decreto 177/2014, de 16 de septiembre
  - Modificación de PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
  - Modificación PTS Zonas Húmedas Decreto 231/2012, de 30 de octubre
  - Norma Foral 2/2013, de 10 de junio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas, modificado mediante Norma Foral 6/2014, de 30 de junio.
  - Decreto 24/2009, de 21 de julio. por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.
  - Decreto 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Designación de Zonas de Especial Conservación
  - Río Artibai ES 2130011, en el término municipal de Mallabia designado por Decreto 251/21012, de 16 de octubre.
  - Arno ES 2120001, en los términos municipales de Mutriku y Mendaro designado por Decreto 220/2012, de 16 de octubre.
  - Izarraitz ES 2120003, en los términos municipales de Deba y Azpeitia y Azkoitia del Área Funcional de Urola Kosta, designado por Decreto 217/2012, de 16 de octubre.
  - Se ha declarado el Biotopo Protegido del tramo litoral Deba-Zumaia, mediante Decreto 34/2009, de 10 de febrero. Además, mediante Decreto 33/2009, de 10 de febrero, se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia.

### 0.4. Adecuación del planeamiento municipal al modelo territorial del PTP y a la Ley 2/2006.

Los ocho municipios que conforman el Área Funcional tienen planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con posterioridad a la aprobación definitiva del PTP. Sin embargo, en los municipios de Deba, Mutriku y Eibar la aprobación inicial del planeamiento es anterior a la entrada en vigor del PTP, por lo que en virtud de la disposición transitoria segunda del decreto de aprobación definitiva del PTP, no tenían obligación de cumplir con sus determinaciones. La actividad urbanística más relevante de estos últimos años ha sido la siguiente:

- Deba: NNSS tipo a) aprobadas definitivamente en 2007. La modificación de planeamiento más relevante es la relativa a las canteras Duquesa y Urkulu.
- Mutriku: NNSS tipo b) aprobadas definitivamente en 2007 y sin modificaciones. En cuanto al Plan Especial del puerto de Mutriku, se aprobó definitivamente en 2003.
- Mendaro: PGOU aprobado definitivamente en 2008 y sin modificaciones.

- Elgoibar: PGOU aprobado definitivamente en 2012, con suelos para actividades económicas suspendidos en el entorno de Arriaga.
- Eibar: PGOU aprobado definitivamente en 2006 y Texto Refundido de 2008. Posteriormente se han tramitado modificaciones para la ordenación del barrio de Txonta y para la creación de nuevos sistemas generales como el nuevo hospital y el garbigune.
- Ermua: PGOU aprobado definitivamente en 2015, modificado en 2016 en lo ámbitos de actividades económicas Ureta I y II.
- Mallabia: PGOU con aprobación parcial y suspensión parcial en 2016, sin embargo, la normativa urbanística no ha sido publicada aún.
- Soraluze-Placencia de las Armas: PGOU aprobado definitivamente en 2017 y sin modificaciones posteriores.

## I.- MODELO TERRITORIAL. PROPUESTAS FUNDAMENTALES DEL PTP.

El artículo 7 de la normativa del PTP define el Modelo Territorial como el conjunto de las determinaciones básicas del PTP que recogen los objetivos particulares, criterios y disposiciones para el Medio Físico, el Sistema de Asentamientos, las Infraestructuras y Servicios y los Equipamientos Comarcales. Según la memoria del PTP los objetivos generales son los siguientes:

- En cuanto al Medio Físico, equilibrar las unidades de ocupación del suelo, proteger los bosques naturales, conservación de las especies de flora y fauna silvestre, mejorar la calidad de las aguas y proteger el paisaje rural.
- Por su parte, la ordenación de los asentamientos del Área Funcional persigue el objetivo general de disminuir la sobresaturación del ámbito de Ermua, Eibar y Soraluze-Placencia de las Armas, potenciar el ámbito territorial del litoral (Deba y Mutriku) y en menor medida el ámbito territorial de Elgoibar y Mendaro así como Mallabia. En materia de población se pretende su consolidación y en cuanto a vivienda, se proyectan 8.519 nuevas viviendas. La actuación pública se centra fundamentalmente en operaciones de renovación urbana, y de protección y rehabilitación.
- El objetivo principal para el suelo de actividades económicas es proporcionar suelo suficiente para albergar las diferentes iniciativas y determinar ámbitos de preferente ubicación, así como los que se deben excluir de todo proceso urbanizador. Se pretende, además, conseguir un tejido menos denso, trasladar actividades obsoletas e incompatibles con la vida urbana.
- En cuanto a los equipamientos, el objetivo es conseguir una mejora de los servicios existentes. En las infraestructuras y servicios, se quiere mejorar la comunicación con las comarcas colindantes, mejorar la red de abastecimiento de agua y evolucionar hacia el autoabastecimiento energético de la comarca.

### 1. MEDIO FÍSICO E INTRAESTRUCTURA VERDE

#### 1.1. Determinaciones del PTP

El área funcional se configura en la comarca natural del Bajo Deba y su afluente el Ego. Se trata de un ámbito marcado por la influencia marina y con una topografía marcada por unos valles interiores encajados, con fuertes laderas, y con densa ocupación residencial e industrial en los fondos de valle. El suelo no urbanizable representa el 94,68% de la superficie del Área Funcional según datos de Udalplan 2019, y se encuentra ocupado por plantaciones de coníferas exóticas (50%), campiña agroganadera y cultivos (24%), bosques autóctonos (14%) pastizales (7%), suelos urbanizados e improductivos (5%).

Las plantaciones de coníferas exóticas predominan en la cubierta forestal del área funcional, frente a los bosques naturales, lo que provoca un grave desequilibrio en la ocupación del suelo. Además, se han perdido hábitats naturales como el sistema estuario de marisma y la calidad de las aguas es crítica. Por todo ello el PTP propone los siguientes objetivos:

- Equilibrar las unidades de ocupación del suelo, fomentando las ocupaciones de interés estratégico ecológico.
- Preservar, regenerar e incrementar las superficies de bosques naturales autóctonos
- Conservación de las especies de fauna y flora silvestre, así como los hábitats donde prosperan
- Mejorar la calidad de las aguas y el funcionamiento de la red natural de drenaje
- Preservar el correcto funcionamiento del ciclo de recarga del acuífero subterráneo definido sobre el sistema kárstico.
- Protección y conservación de los elementos catalogados del patrimonio naturalístico, arqueológico, histórico y cultural
- Proteger y ayudar al desarrollo de las actividades primarias como valor económico generador de empleo y agente gestor del territorio
- Asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales de especial relevancia localizados en el área Funcional.

El Modelo Territorial del PTP se concreta con la zonificación del suelo rural de acuerdo con su capacidad y potencial de evolución, mejora natural y preservación por sus valores de interés ecológico-paisajístico. Para el suelo no urbanizable establece dos niveles:

- Ámbitos de Especial Relevancia a Preservar y Proteger, con carácter vinculante.
- Zonificación de la categorización general del Medio Físico, de carácter orientativo.

#### Ámbitos de especial relevancia a preservar o proteger

Son aquellos espacios a preservar, mejorar o recuperar con valores naturalísticos, ecológicos, paisajísticos y científico-culturales y suelos de especial interés agrícola. Se definen las siguientes subcategorías.

- **Ámbitos de interés natural:** se incluyen en esta subcategoría los espacios naturales protegidos y áreas de interés naturalístico del área funcional y se establece un régimen transitorio que será sustituido por los correspondientes PORN.
  - o Espacios naturales protegidos: parques naturales y biotopos protegidos. Se recogen los ámbitos de Monte Arno-Olatz en Mendaro-Mutriku (ZEC – ES 2120017), Parque Natural de Izarraitz en Deba (ZEC-ES2120018), Río Artibai en Mallabia (ZEC-ES2130011), Acantilados de Mutriku-Saturrarán.
  - o Áreas de interés naturalístico: se delimitan los ámbitos Haranerreka-Kilimon en Mendaro, Karakate-Irurutzeta-Agerre-Buru en Elgoibar-Soraluze-Placencia de las Armas, Andutz, Barranco Arranomendi, Punta Aitzuri Mendata-Sakoneta y Parque de Elorriaga en Deba, Parque de Arrate y Parque de Urko-Usartza en Eibar, Parque de Betiondo en Ermua y Parque de Eizaga-Zaldibar Kurutzetako Gaina entre Ermua y Zaldibar.
- **Ámbitos de interés Hidrológico y Litoral:** se incluyen en esta categoría los acuíferos subterráneos explotados para abastecimiento, zonas inundables, zonas del litoral y zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos. La regulación de estas zonas se remite a los correspondientes PTS, de Zonas Húmedas, de Protección y Ordenación del Litoral y de Márgenes de Ríos y Arroyos.
  - o Cuencas de captación: Barranco de Arrambide en Elgoibar.
  - o Áreas Inundables: incluye zonas inundables del río Deba en todos los municipios y tramos del río Ego en Eibar y Ermua, así como sus afluentes.
  - o Litoral y Marismas: delimita la franja de protección del Litoral desde el límite con Zumaia hasta el límite con Ondarroa.

- Aguas subterráneas. Protección de acuíferos: incluye la zona con alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos del macizo kárstico de Izarraitz, Kilimon y Arno.
- Áreas de interés científico y cultural: incluye una serie de elementos como ámbitos de interés geológico.
  - Áreas de interés geológico y geomorfológico: se señalan una serie de puntos de interés geológico como playas, minas, fallas, etc.
  - Yacimientos Arqueológicos Prehistóricos: se recogen yacimientos arqueológicos prehistóricos incluidos en la Carta Arqueológica de Gipuzkoa, como por ejemplo, los dólmenes de Karakate.
  - Cuevas: destaca la presencia de Praileaitz en Deba y las cuevas de Haranerreka-Kilimon en Mendaro.
- Áreas de interés agrario: comprenden suelos de especial potencialidad agraria que incluyen los mejores suelos agrícolas del Mapa Agrológico de Gipuzkoa y los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal.
- Áreas a mejorar y/o recuperar. Se definen las subcategorías siguientes:
  - Bosquetes naturales en posiciones geográficas especiales, que corresponden a bosques naturales de robles, hayas, fresnos, encinar que por su situación y potencialidad pueden evolucionar a la categoría de Ámbitos de interés natural.
  - Minas, canteras y vertederos en desuso, son áreas cuya recuperación ambiental se considera necesaria.
- Condicionantes superpuestos
  - Acuíferos subterráneos: son los señalados como cuencas de captación y como aguas subterráneas
  - Áreas Inundables: son las consideradas en el Plan Integral de Prevención de Inundaciones y corresponden a las zonas inundables de los ríos Deba y Ego.

#### Categorización general del Medio Físico

Se definen las categorías de ordenación del medio físico en correspondencia con las definidas por las Directrices de Ordenación Territorial de 1997. Su inclusión en el planeamiento de desarrollo tiene carácter de sugerencia y orientación, y se adecuará a lo que determine el PTS Agroforestal.

- Zona de Especial Protección: incluyen las áreas que albergan bosques autóctonos mejor conservados y vestigios de ecosistemas singulares. En estas zonas se limita la intervención humana, adecuando los actuales procesos de explotación a los objetivos de conservación.
- Zonas de Mejora Ambiental: acogen actualmente bosques naturales degradados y vegetación de pastos, matorrales que puedan evolucionar, mediante regeneración y mejora hacia la categoría de Especial Protección. Se limita la intervención humana favoreciendo la evolución natural. Se propician las actividades de conservación y regeneración del ecosistema.
- Zonas de pastizales montanos: se incluyen los paisajes pastoriles en macizos montañosos, destinados al mantenimiento de la ganadería extensiva. Se propiciarán actividades para conservación de la naturaleza, preservación del paisaje y recursos hidrológicos, y ordenación de la ganadería y recursos recreativos.
- Zonas de protección de aguas superficiales: el objeto es preservar sistemas de drenaje superficial calidad ambiental del agua, los cursos fluviales y sus riberas. Se limitan los usos de ocupación y explotación, y se propician las actividades de regeneración.
- Zonas forestales: la capacidad productiva de los terrenos está limitada al uso y explotación forestal continuados. El objetivo es garantizar el uso forestal de forma ordenada e indefinida.
- Zonas de campiña agroganadera: acoge suelos de mayor capacidad agrológica. Están destinadas a preservación de los mejores suelos agrícolas.

#### Condicionantes superpuestos

- Vulnerabilidad de acuíferos subterráneos como el Macizo kárstico de Izarraitz, áreas areniscosas del macizo Oiz-Zengotita y vega del río Deba; y acuíferos superficiales como el barranco de Arranbide en Elgoibar. Se controlarán actividades especialmente contaminantes

- como vertederos, almacenamiento de residuos, industrias, uso de productos químicos, ganadería, etc.
- Áreas vulnerables a los riesgos erosivos: se incluyen áreas susceptibles a riesgos erosivos, por fuertes pendientes, suelos de poco espesor e inestables.
  - Áreas vulnerables a las inundaciones: se definen zonas con alto riesgo de inundaciones en atención al PTS de Márgenes de ríos y Arroyos y el Plan Integral de Prevención de Inundaciones
  - Áreas y elementos con regímenes de protección: recoge todas las áreas, espacios y elementos de interés naturalístico y cultural.

## 1.2. Política de ordenación de espacios protegidos y espacios LIC.

Desde la aprobación definitiva del PTP se han designado los ZEC de los espacios protegidos del Área Funcional:

- Río Artibai ES 2130011, en el término municipal de Mallabia designado por Decreto 251/21012, de 16 de octubre.
- Arno ES 2120001, en los términos municipales de Mutriku y Mendaro designado por Decreto 220/2012, de 16 de octubre.
- Izarraitz ES 2120003, en los términos municipales de Deba y Azpeitia y Azkoitia del Área Funcional de Urola Kosta, designado por Decreto 217/2012, de 16 de octubre.

Asimismo, se ha declarado el Biotopo del Tramo Litoral Deba-Zumaia mediante Decreto 34/2009, de 10 de febrero. Además, mediante Decreto 33/2009, de 10 de febrero, se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia.

Por último, añadir que se han aprobado Planes de Gestión de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y Marina, del Catálogo Vasco de Especies Amenazadas y se ha elaborado el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV desde la Dirección de Diversidad biológica y geológica en el que se han incluido lugares como: el Flysch calcáreo de Sakoneta, Flysch arenoso del Cretácico superior Deba-Zumaia, el Dique de Eibar, Sill de Elgoibar, Pillow lavas de Soraluze, Corte volcánico de Karakate, Karst pinacular Mutriku-Deba o Septarias de Deba.

## 1.3. Correspondencia del PTP con las DOT

En cuanto a la Ordenación del medio físico en el planeamiento territorial, el artículo 3.4.a) de las Normas de Aplicación de las DOT determina lo siguiente:

- a) *El planeamiento territorial parcial delimitará la zonificación de las categorías de ordenación, así como los condicionantes superpuestos, y adaptará la regulación de usos establecida en este documento a su área funcional. En el caso de que dentro del ámbito del planeamiento territorial se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales o la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos.*

El PTP recoge la categorización de las DOT y los condicionantes superpuestos, salvo los condicionantes de cambio climático y corredores ecológicos contemplados en las nuevas Directrices de 2019. La regulación de la matriz de usos para la ordenación del medio físico propuesta por el PTP es coherente con la matriz de medio físico de las DOT.

En lo que se refiere a espacios protegidos, los ZEC incluidos en el Área Funcional fueron declarados con posterioridad a la entrada en vigor del PTP, por lo que se recoge un régimen de edificaciones y de usos y se remite a los PORN correspondientes cuando se redacten.

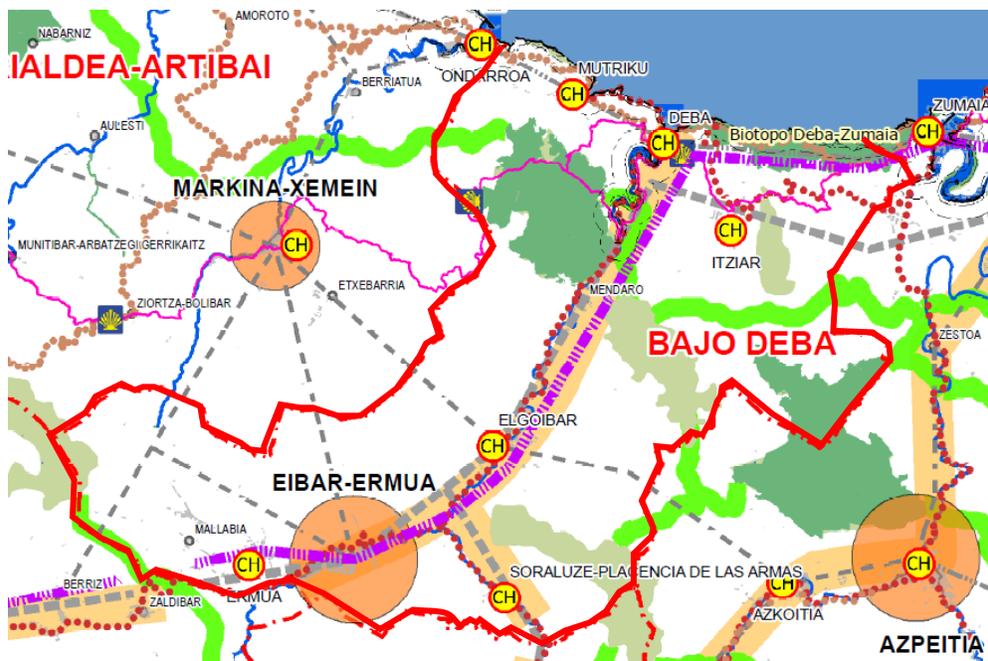
Infraestructura verde y servicios de los ecosistemas son incorporaciones de las DOT en la ordenación del medio físico. El artículo 4 de las normas de aplicación de las DOT determina lo siguiente para los planes territoriales parciales:

**Art. 4. Directrices en materia de Infraestructura Verde y Servicios de los Ecosistemas**

**Art.4.6. En el caso de los Planes Territoriales Parciales:**

- a) *Delimitar la infraestructura verde correspondiente a la escala de la CAPV y del Área Funcional y establecer para el planeamiento urbanístico los requisitos para su continuidad hasta el nivel local. Se considerarán los anillos verdes en torno a los perímetros de crecimiento urbano como parte de la infraestructura verde de su escala.*
- b) *Establecer los criterios, medidas y acciones para conseguir una efectiva continuidad ecológica: la recuperación de la vegetación y de los ecosistemas, el restablecimiento de los elementos que permeabilizan la matriz agrícola y constituyen conectores ecológicos, así como el mantenimiento de los usos agrarios tradicionales.*
- c) *Identificar los puntos de interacción de la infraestructura verde con las infraestructuras grises y establecer las medidas para la gestión de esas interacciones.*
- d) *Incluir indicadores que tengan en cuenta la evaluación de servicios de los ecosistemas.*
- e) *Las propuestas de escala territorial se complementarán en el PTP con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por parte de la administración supramunicipal interviniente. En este sentido, las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas.*

Las DOT recogen como infraestructura verde las Zonas Especiales de Conservación de Arno, Izarraitz y río Artibai, además del Biotopo del tramo litoral Deba Zumaia, categorizados como de Especial Protección por el PTP. Las DOT prevén, además los corredores ecológicos Arno-Izarraitz, Arno-Urdaibai, Karakate-Aizkorri, Karakate-Izarraitz, Karakate-Udalaitz, Pagoeta-Arno, Pagoeta-Izarraitz, Urdaibai-Areitio-Goierri-Arriola, y los corredores fluviales de Artibai y Deba. También otros espacios considerados por el PTP como de interés natural multifuncionales: Monte Andutz, Valle de Haranerreka, Karakate-Irukutzeta-Agerre Buru, Acantilados Mutriku-Saturran.



Las determinaciones del PTP del Bajo Deba incluyen los espacios que forman la infraestructura verde de las DOT dentro de las categorías de protección vinculantes como ámbitos de interés natural o ámbitos de interés hidrológico y litoral. De cara a una futura revisión del PTP, deberían incluirse

los corredores ecológicos e identificarse a nivel local las zonas de interacción de la infraestructura verde con la infraestructura gris, y además establecer indicadores

#### **1.4. Integración del PTP con los PTS u otro planeamiento sectorial**

##### PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

El cauce del río Deba y su afluente el Ego, así como los restantes cauces y regatas de la comarca del Bajo Deba, como por ejemplo San Lorenzo en Elgoibar, Kilimon en Mendaro o Galdona en Mutriku, se recogen en la categoría de Protección de Aguas Superficiales del PTP. Se recogen, además, las zonas inundables recogidas en el PTS de Ríos y Arroyos y en el Plan Integral de Prevención de Inundaciones en la categoría de Área de Interés hidrológico.

La normativa se remite al PTS de Ordenación de Márgenes de ríos y Arroyos, si bien establece un régimen básico por el que, con carácter general, no se autorizan edificaciones. Como régimen de usos, se propician las actividades de conservación, acciones de mejora ambiental e infraestructuras hidráulicas. Prohibiendo, industrias agrarias, escombreras y vertederos, y usos edificatorios en general.

##### PTS de Zonas Húmedas de la CAPV

La marisma de Deba se recoge en el PTP como ámbito de interés hidrológico y litoral, y en cuanto a la normativa, se remite a la normativa del PTS de Zonas Húmedas, estableciendo limitaciones con carácter general. El PTS de Zonas Húmedas recoge la ría del Deba categorizando como zonas de especial protección la marisma de Casacampo y las márgenes de la ría en el meandro de Lasao y como agroganadera y campiña o mejora ambiental el resto de zonas del meandro de Lasao.

Entre 2008 y 2010 se abordó la recuperación de la zona de Lasao y Larrazabal con la eliminación de especies invasoras, limpieza de márgenes y mejora ambiental del juncal de Larrazabal

##### PTS de Protección y Ordenación del Litoral

El PTP singulariza en la franja costera los acantilados de Zumaia-Deba y de Mutriku-Saturrarán, y los categoriza como Ámbitos de Especial Relevancia a Proteger - Áreas de Interés Litoral. Estas zonas se incluyen en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral como Especial Protección Estricta. La normativa del PTP para estas zonas se remite a la regulación establecida por el PTS, y establece una regulación básica de edificaciones y usos.

##### PTS Agroforestal de la CAPV

Las zonas de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal coinciden básicamente con la categoría de Áreas de Interés Agrario de los ámbitos a proteger del PTP.

Para estas zonas se permite con carácter general la reforma y ampliación de las construcciones existentes, así como nuevas construcciones vinculadas a la explotación. Como usos admisibles se recogen, además, invernaderos, ganadería, uso forestal, recreo extensivo, infraestructuras de servicios, edificios de utilidad pública e interés social, residencial vinculado a explotación y actividades cinegéticas y piscícolas. Esta regulación está en consonancia con lo establecido en la matriz de usos del PTS Agroforestal.

Cabe destacar que hay suelos categorizados como Alto Valor Estratégico que no recoge el PTP como un suelo en Elgoibar entre la zona de Mintxeta y la autopista A-8, suelos al oeste del hospital de Mendaro. Se trata, además, de suelos en los que el PTP propone desarrollos residenciales, aunque no se han desarrollado. En una futura revisión del PTP habría que tener en cuenta los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal con carácter vinculante.

## Zonas de Especial Conservación (ZEC)

El PTP recoge como ámbitos de interés natural los ZEC Arno-Olatz, Izarraitz, y río Artibai, aunque aún no habían sido declarados cuando se aprobó definitivamente el PTP. Se establecen unas normas de carácter transitorio que deberían ser sustituidos por los correspondientes PORN. Se establecen como usos propiciados la conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema. Como usos admisibles se recogen el uso agrícola existente, la ganadería, forestal, uso extractivo, si es compatible con el objetivo de conservación, recreo extensivo, infraestructuras y edificios de utilidad pública e interés social.

### **1.5. Conclusiones**

1.- La categorización del Medio Físico del PTP recoge los ámbitos naturales a proteger y es coherente con la categorización de las Directrices de Ordenación Territorial, tanto para las categorías de ordenación como para los condicionantes superpuestos, salvo los relativos a corredores ecológicos y cambio climático. Estos dos últimos deberán ser tenidos en cuenta en una futura revisión del PTP.

2.- El PTP recoge los espacios protegidos, Arno-Olatz, Izarraitz y río Artibai, si bien su declaración como Zona de Especial Protección ha sido posterior a la aprobación definitiva del PTP.

3.- La zonificación del medio físico, así como la regulación propuesta por el PTP es coherente con los Planes Territoriales Sectoriales de Ordenación de Ríos y Arroyos, del Litoral, de Zonas Húmedas. En el caso del PTS Agroforestal, el PTP debería adaptar sus determinaciones a las zonas de Alto Valor Estratégico en Elgoibar y Mendaro. En todos los casos el PTP recoge la delimitación gráfica de las zonas correspondientes y establece una regulación básica con remisión al PTS correspondiente.

4.- En cuanto a la Infraestructura Verde y los Servicios de los Ecosistemas, si bien el PTP no se refiere a ellos en esos términos, recoge en alguna de las categorías de protección vinculantes para el planeamiento urbanístico, gran parte de los elementos que forman la Infraestructura Verde de las DOT. Los corredores ecológicos deberán tenerse en cuenta en una futura revisión del PTP.

## **2. HÁBITAT RURAL**

### **2.1. Determinaciones del PTP**

En el artículo 10.4 del PTP sobre directrices generales para el medio físico se determina lo siguiente:

“Con el objetivo de fomentar el desarrollo rural y el uso racional de los recursos naturales, el territorio deberá estar sujeto a una zonificación y normativa de uso consecuente con la explotación sostenida de los recursos naturales. Para ello se determina que las actividades de investigación aplicada y educación ambiental deben contribuir al desarrollo de las soluciones para un uso inteligente de las tierras marginales, así como aportar las soluciones técnicas a problemas en la gestión y explotación de los recursos naturales a la población rural local.”

En la memoria del PTP se señala que es “velar por la conservación y protección de la calidad del paisaje rural característico de la comarca asimilable a la campiña de policultivo del caserío vasco”. Para ello propone proteger las actividades agropecuarias y forestales como actividades generadoras de empleo y fijadoras de población rural, a través de las que se gestiona buena parte del territorio. Para este propósito se proponen, concretamente, las categorías de campiña agroganadera, forestal y pastizales montanos, donde se tendrán en cuenta los elementos del patrimonio paisajístico en la delimitación.

La categoría de Pastizales Montanos incluye suelos destinados al mantenimiento de la actividad ganadera extensiva, de carácter sostenible, formando parte de una estrategia global de conservación de los sistemas silvopastoriles tradicionales de montaña.

En las zonas forestales se pretende garantizar el uso forestal de forma ordenada e indefinida, atendiendo a las limitaciones que imponen la prevención de riesgos naturales.

El objetivo de la categoría Campiña agroganadera es la preservación de los mejores suelos agrícolas, que permita el mantenimiento de las actividades agropecuarias más productivas. En esta categoría se recogen los suelos delimitados por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico.

Además, se protegen los ámbitos rurales desde el punto de vista paisajístico, potenciando ordenaciones que respeten el medio físico, no permitiendo más edificaciones en ámbitos rurales con vocación agroganadera y limitando el crecimiento residencial en ámbitos rurales con vocación residencial.

## 2.2. Correspondencia del PTP con las DOT

El hábitat rural ejerce un papel fundamental en la gestión territorial y medioambiental y presenta amenazas como procesos de urbanización, abandono de la actividad e inflación del precio del suelo. Los objetivos de las DOT en materia de hábitat rural son los siguientes:

- Proteger el suelo de Alto Valor Estratégico como instrumento de gestión del medio físico para la conservación y fomento del espacio rural.
- Promover la actividad agroganadera y pesquera como proveedora de alimentos.
- Conservar el suelo agrario existente y activar superficies infrautilizadas.
- Fomentar la transferencia de conocimientos, la innovación y la cooperación.
- Restaurar, preservar y mejorar los ecosistemas relacionados con la agricultura
- Preservar el carácter y la imagen de los núcleos rurales
- Fomentar la inclusión e incorporar la perspectiva de género
- Garantizar la disponibilidad de equipamientos y servicios.
- Promover la adaptación al cambio climático.

## 2.3. Conclusiones

1. El PTP recoge la delimitación de la categoría Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y remite a su normativa. Además, prevé la protección de las actividades agropecuarias y forestales como actividades generadoras de empleo, y propone la preservación de los ámbitos rurales, estableciendo condiciones en función de su vocación. En este sentido, el PTP es acorde con las directrices de las DOT en materia de hábitat rural.
2. Se debiera profundizar en las funciones de gestión territorial y medioambiental del hábitat rural fomentando el mantenimiento de la actividad agroganadera e introduciendo nuevos enfoques como la inclusión social o el cambio climático.

## 3. MEDIO URBANO

### 3.1. Modelo Territorial del PTP

Con una población de 72.843 habitantes según Indicadores de 2019, y un total de 34.992 viviendas según Udalplan 2019, es una comarca con una densidad media de vivienda muy elevada (115 viv/ha según datos de Indicadores 2019, siendo la media de la CAPV de 60,72 Ha), destacando Eibar con 160 viv/ha, Ermua con 140 viv/Ha y Soraluze con 137 viv/ha. En el otro extremo están Deba con 79 y Mutriku con 71 y Mallabia con 49 viv/ha.

A la elevada densidad hay que añadir la presencia de actividades económicas obsoletas y que generan distorsiones principalmente en los tejidos urbanos de Eibar, Ermua y Soraluze-Placencia de las Armas. Todo ello condicionado por una orografía marcada por profundos valles por donde discurren los ríos Deba y Ego, lo que lleva a la ocupación de los fondos de valle por suelos urbanizados.

Se divide el Área Funcional en tres ámbitos en función de su caracterización y vocación territorial y se señalan las operaciones en dichos ámbitos: **Ámbito Litoral** (Mutriku - Deba), **Ámbito Intermedio** (Elgoibar - Mendaro) y **Ámbito Interior** (Eibar – Ermua – Mallabia – Soraluze-Placencia de las Armas).

Los objetivos generales del PTP en la ordenación de los asentamientos son los siguientes:

- Disminuir la saturación del ámbito territorial de Eibar (Ermua, Eibar y Soraluze-Placencia de las Armas) y potenciar el ámbito Litoral (Deba – Mutriku) y el ámbito territorial de Elgoibar (Elgoibar – Mendaro) y Mallabia.
- Proporcionar suelo suficiente para albergar las distintas iniciativas de actividades económicas, así como la determinación de ámbitos de preferente ocupación y las que deben excluir del proceso urbanizador.
- Posibilitar una profunda transformación de las exigencias de ubicación y ambientales de las zonas productivas y residenciales.

Teniendo en cuenta los objetivos generales para los asentamientos, se fijan objetivos concretos para cada municipio en relación a los desarrollos residenciales y de actividades económicas.

#### Mutriku-Deba

Constituyen la base de apoyo para modificación de tendencias demográficas. El crecimiento del parque residencial comarcal se dirigirá hacia ellos para descongestionar el ámbito interior. Se prevé cierto crecimiento residencial en Itziar para potenciar el polígono industrial y se pretende controlar el crecimiento residencial del núcleo de Saturrarán.

#### Elgoibar-Mendaro

Debido a su posición central en el Área Funcional, deben incrementar su peso funcional. Parte de la demanda industrial del interior del Bajo Deba debe dirigirse hacia Elgoibar por sus posibilidades de ocupación. En Mendaro puede atraer desarrollos residenciales ligados al ferrocarril, así como algún equipamiento comarcal asociado al hospital. Es fundamental la conservación de Haranerreka-Kilimón y la puesta en valor de los márgenes del río Deba con recorridos peatonales y zonas de espacios libres.

#### Eibar-Ermua

Eibar desempeña funciones de cabecera comarcal. Se prevén actuaciones de regeneración de centro urbano como factor dinamizador de la economía y cambio de imagen necesario. El crecimiento debe orientarse a cuestiones de calidad urbana, no de cantidad. Estas operaciones deben integrar aspectos dotacionales, residenciales y terciarios, que posibiliten la recuperación del tejido urbano, con usos industriales obsoletos.

En cuanto a Ermua, debe constituir el punto de recuperación demográfica del ámbito. Hay que completar las actuaciones dotacionales de escala municipal y de barrio. Las actuaciones en materia residencial deben estar, al igual que en Eibar, a la regeneración y descongestión del núcleo urbano.

#### Soraluze

Es el municipio que presenta mayores conflictos de regeneración con la misma problemática de congestión urbana que Eibar y Ermua. El objetivo prioritario es la rehabilitación integral que recupere su casco histórico y la regeneración del tejido urbano dadas las limitaciones de crecimiento

#### Mallabia

Se constituye como alternativa de suelo para actividades económicas, para dar respuesta a iniciativas que no tienen cabida en Eibar-Ermua. En cuanto al suelo residencial, éste está limitado

por su propio tamaño poblacional, por lo que la oferta residencial debe limitarse a núcleos con esa vocación y un número de nuevas viviendas similar al existente. Protegiendo su calidad de paisaje rural y actividades agropecuarias y forestales como generadoras de empleo y fijadora de población rural.

### 3.2. DOT Directrices en materia de ejes de transformación

Con el objetivo de lograr el fortalecimiento, articulación y desarrollo sostenible de las ciudades medias y de su desarrollo territorial, se propone la introducción de la figura de los Ejes de Transformación que constituyen ámbitos territoriales de carácter fundamentalmente lineal, dotados de transporte colectivo, que articularán el desarrollo de las ciudades medias, aumentando su protagonismo con criterios de sostenibilidad y evitando la colmatación urbana en los sensibles ámbitos de los fondos de valle.

Los ejes de transformación son proyectos de articulación, renovación y desarrollo de los espacios urbanos y de protección y mejora de los espacios libres promoviendo una recuperación activa de las riberas fluviales, actuando como corredores ecológicos y encajando la infraestructura verde de los ejes con los corredores transversales.

El artículo 9 de las DOT incluye las siguientes Directrices para los PTP en materia de Ejes de Transformación:

1.- *Los Planes Territoriales Parciales desarrollarán las siguientes determinaciones en relación con los ejes de transformación:*

- a) *Incluir los criterios de ordenación y las acciones necesarias para configurar los Ejes de Transformación como complemento a la definición del sistema urbano de las cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales.*
- b) *Configurar como corredores ecológicos los cursos fluviales y los espacios ribereños que se integran en los Ejes de Transformación.*
- c) *Recoger en los Ejes de Transformación los elementos lineales de soporte para los sistemas de transporte colectivo, las áreas de renovación urbana y los espacios libres que deben mantenerse sin usos urbanísticos.*
- d) *Evitar los continuos urbanizados incorporando bolsas de suelos libres de urbanización, estableciendo un equilibrio entre los elementos territoriales naturales y urbanos.*
- e) *Rediseñar los tramos de carreteras que han perdido su funcionalidad debido a la construcción de variantes o nuevas vías alternativas; transformando dichos tramos en ecobulevares que sirvan de soporte viario a los ámbitos urbanos de los Ejes de Transformación.*
- f) *Priorizar la renovación, la densificación y la articulación de los tejidos dispersos, fortaleciendo sus señas de identidad y la mejora de la imagen urbana de los núcleos tradicionales, frente a los nuevos crecimientos.*
- g) *Incorporar plataformas reservadas para los sistemas de transporte colectivo y dotar a las estaciones el carácter de nodos de centralidad urbana, con diversidad de usos de viviendas, centros de trabajo y equipamientos, así como de aparcamientos que puedan contribuir a facilitar el intercambio y la conexión con los principales ejes peatonales y ciclistas.*
- h) *Fomentar los principios de diseño urbano y arquitectónico bioclimático como elemento de sostenibilidad ambiental en los Ejes de Transformación.*

2.- *Los Planes Territoriales Parciales que comprenden cada uno de los ejes de transformación considerarán las directrices contenidas para cada uno de ellos en el punto IV “Los ejes de transformación por áreas funcionales”, del apartado 6.1.3 de la Memoria.*

3.- *Las propuestas de escala territorial se complementarán en el PTP con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por parte de la administración supramunicipal interviniente. En este sentido las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas.*

Para el caso concreto del Área Funcional de Debabarrena, el eje de transformación se plantea como una iniciativa orientada a articular los desarrollos de los municipios incluidos en el mismo, a fin de configurar un espacio urbano más atractivo y de mayor rango, en torno al cual se impulsen actuaciones de renovación urbana y de mejora de las dotaciones y equipamientos de escala comarcal existentes.

Se plantean las siguientes directrices:

*a.1 Integrar en la ordenación del eje de transformación la paulatina conversión en ecobulebar de la carretera N-634 entre Ermua y Deba y de la GI-627 desde Maltzaga hasta Bergara, en el límite con el Alto Deba.*

*a.2 Impulsar el uso de la línea de Euskotren como importante soporte de transporte colectivo para la movilidad interurbana, facilitando las conexiones tanto con las Áreas Funcionales colindantes, como con Bilbao y San Sebastián. Se subraya la importancia del servicio metropolitano de cercanías Bilbao-San Sebastián con continuidad en todo su recorrido.*

*a.3 Incorporar como objetivo de la ordenación la recuperación y mejora de las márgenes del río Deba, considerando el mismo como un corredor ambiental conectado a los ámbitos naturales del entorno, que debe contribuir a la mejora de los espacios urbanos por los que discurre, y teniendo en consideración los riesgos de inundación.*

*a.4 Priorizar las actuaciones de regeneración y descongestión de los núcleos urbanos y la rehabilitación integrada de los cascos históricos; reutilizando los suelos desocupados ya incluidos en el perímetro urbanizado, como alternativa a la ocupación de nuevos suelos. En este sentido, el PTP y los planeamientos municipales identificarán las áreas de renovación urbana y los ámbitos prioritarios de intervención.*

*a.5 Garantizar la articulación y correcta integración entre los desarrollos urbanos ubicados a lo largo del valle del Deba y los ámbitos rurales, los parques perirurbanos y las áreas de esparcimiento situados en su entorno; contemplando la consolidación y mejora de una red de itinerarios peatonales y ciclistas que permita la conexión con dichos ámbitos.*

*a.6 Garantizar en el Plan Territorial Parcial del Bajo Deba la permeabilidad territorial y ecológica norte-sur a través del corredor Urdaibai-Goierri por Areitio.*

Las propuestas recogidas en el Modelo Territorial del PTP son coherentes con las propuestas del Eje de Transformación del Bajo Deba, con una importante apuesta por la regeneración urbana y descongestión de los núcleos urbanos, mejora del trazado del ferrocarril y de la red peatonal y ciclista.

Debe seguirse con el desarrollo de los objetivos propuestos para el Eje de Transformación como la recuperación de márgenes del río Deba, la articulación de desarrollos urbanos y rurales, así como la permeabilidad ecológica del corredor Urdaibai-Goierri por Areitio.

### **3.3. Asentamientos residenciales**

En cuanto a los asentamientos residenciales, además del objetivo general de reducir la densidad del ámbito interior, se definen los siguientes objetivos:

- Descongestión y regeneración de los cascos urbanos
- Canalización de la oferta de suelo en cuatro opciones distintas: reforma interior, desarrollo endógeno, desarrollo comarcal y segunda residencia.
- Rehabilitación integrada de los cascos históricos
- Disposición de áreas proclives para el primer acceso a la vivienda
- Disposición de áreas propicias para sectores económicos de media y alta capacidad

- Realización de una oferta generosa y flexible de suelo

Se establece una oferta de vivienda global para el conjunto del Área Funcional y el desarrollo de Áreas de Rehabilitación Integrada en Ermua y Soraluze. La oferta de suelo se prevé en cuatro niveles:

- 30% en reforma interior por municipio
- 30% en nuevos desarrollos a nivel municipal
- 30% en nuevos desarrollos a nivel comarcal
- 10% en segunda residencia

En cuanto a los ámbitos industriales insertados en la trama urbana, éstos provocan distorsiones en la trama residencial, por lo que se prevé la sustitución de estas áreas por áreas residenciales de densidad media. Se prevén en este sentido, programas de rehabilitación integrada en los municipios de Ermua, Eibar, Soraluze-Placencia de las Armas, Elgoibar, Deba y Mutriku.

- En Ermua se prevé la reconversión de la zona junto al antiguo enlace de la autopista, así como de Engranajes Ureta en el barrio de San Lorenzo.
- En Eibar se prevé la reconversión de las zonas industriales de Txonta, Matsaria, Asua Erreka y Alfa.
- En Elgoibar se pretende la renovación del Urasandi en la margen izquierda del río Deba.

Algunos de estos ámbitos se definen, además, como ámbitos de acción específica de la administración en materia de vivienda. En este sentido, todas las actuaciones señaladas como prioritarias para la actuación de la administración son las siguientes:

- 1.- Alquiler de vivienda vacía: se propone la recuperación de unas 260 uds de vivienda en Ermua, Eibar y Elgoibar.
- 2.- Política de suelo con:
  - Gestión y desarrollo de suelos calificados: Txonta Eibar y otras 780 viv; Asua Erreka Arane 690 viv
  - Creación de nuevo suelo en pequeños desarrollos urbanos de Deba, Mutriku, Mallabia y Mendaro y renovación urbana de Elgoibar y Soraluze. 2.550 viv.
  - Programa de edificación (Visesa, Ayuntamientos, Promotores privados)
  - Actuaciones de suelo para promoción pública de vivienda prioritarias: Áreas de renovación urbana de cascos urbanos de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze.
  - Otras operaciones de recuperación o transformación:
    - Operaciones de protección y rehabilitación: Cascos Históricos de Ermua, Soraluze, Elgoibar, Deba y Mutriku; Barrios de Altzola y Olasogain en Elgoibar; área de Asilo-Atxuri-Zubia de Soraluze.

### 3.3.1. Adecuación del planeamiento municipal al modelo territorial del PTP.

Se han analizado las propuestas concretas que realiza el PTP del Bajo Deba para cada municipio, en comparación con lo recogido para cada planeamiento municipal en Udalplan 2019.

DEBA – NNSS tipo a) 2007

El PTP recoge para el municipio de Deba la previsión de un total de 88,9 ha de suelo residencial al este del núcleo, junto a los suelos recientemente desarrollados del sector Elizburu y al sur - suroeste apoyándose en la variante y viario de nueva creación que va desde la nueva rotonda de la carretera de Mutriku hasta la carretera N-634 hacia Itziar una vez pasado el núcleo. También se prevé al oeste del núcleo de Itziar un suelo de 19,70 ha. Todas estas previsiones son para viviendas en baja densidad y no se contemplan en el planeamiento de Deba que aún conserva casi 800 viviendas de capacidad residencial en suelos urbanos consolidados y no consolidados.

#### MUTRIKU – NNSS tipo b) 2007

Para el municipio de Mutriku hay al noroeste del núcleo una reserva de 27,40 ha que el planeamiento recoge parcialmente y que se ha desarrollado, aunque no en su totalidad. Al sur-sureste se prevén más suelos con una superficie total de 76,17 ha de baja densidad, que no han sido recogidos en el planeamiento. Estos desarrollos dependen, en parte, de la nueva variante Sasiola – Mutriku que no contempla el PGOU. En el núcleo de Saturarán se prevé un pequeño desarrollo de baja densidad junto a la zona residencial existente, que no recoge el planeamiento urbanístico. La capacidad residencial que conserva el planeamiento es de 470 viviendas, por debajo del mínimo establecido por el PTP a 8 años, sin embargo, el municipio se ha desarrollado mucho en los primeros 8 años de vigencia del PTP.

#### MENDARO – PGOU 2008

Para el municipio de Mendaro se recogen previsiones de suelo en torno al hospital que han sido desarrolladas en el planeamiento municipal, y otra reserva en la zona de Azpilgoeta junto a la autopista, también recogida en el planeamiento, pero aún sin desarrollar. Con todo, la capacidad residencial restante del planeamiento es de 186 viviendas.

#### ELGOIBAR – PGOU 2013

Las reservas más importantes previstas por el PTP para el municipio de Elgoibar, son los suelos al norte del ámbito Urasandi, al norte del núcleo, con 24,15 ha, y al sur del núcleo y de la autopista AP-8, y zona deportiva de Mintxeta con un total de 43,30 ha, ambas zonas de densidad media-baja. Estas zonas no han sido recogidas por el planeamiento municipal. Hay que decir que en el caso de Urasandi se trata de una zona con fuertes pendientes y en la zona al sur de la autopista, el planeamiento recoge un suelo urbanizable no sectorizado, con calificación para actividades económicas. Esta zona sur, además, se encuentra categorizada por el PTS Agroforestal como Alto Valor Estratégico. El PTP delimita otra zona residencial al este de Mintxeta que tampoco recoge el PGOU. El municipio mantiene una capacidad residencial de 1.330 viviendas, dentro de la horquilla definida por el PTP para 16 años.

#### EIBAR – PGOU 2008

Para el municipio de Eibar las actuaciones más importantes que prevé el PTP son la reconversión de Txonta, Matsaria y Asua Erreka de actividades económicas a residencial de alta densidad con entre 600 y 1.125 viviendas en total, además de suelos residenciales en el entorno de la variante de Eibar con hasta 465 viviendas. El PGOU recoge la reconversión de Txonta, no así la de Matsaria, ni Asua Erreka, ni los suelos residenciales del entorno de la variante. Cabe decir que son suelos con fuertes pendientes y condicionantes como la carretera y el ferrocarril. También se recoge la reconversión a residencial de las instalaciones de Alfa en el centro del núcleo, con una previsión de 64 a 136 viviendas, actuación ya consolidada. La capacidad del PGOU es de 1.376 viviendas, dentro de la horquilla del PTP para 8 años.

#### ERMUA – PGOU 2015

Para el municipio de Ermua el PTP recoge varias actuaciones en San Lorenzo – transformación de Engranajes Ureta y suelos junto al antiguo enlace de la autopista con un máximo de 90 viviendas - que también delimita el Plan General, una actuación en Abeletxe con 396 viviendas y alojamientos dotacionales ya consolidada y una actuación de viviendas en media densidad en Betiondo parcialmente ejecutada. La capacidad residencial es de 823 viviendas, dentro de la horquilla del PTP para 8 años.

#### MALLABIA – PGOU 2016

El PTP recoge para este municipio dos actuaciones al este y al oeste del núcleo, en baja densidad con un máximo de 260 viviendas, de las cuales el PGOU únicamente recoge la reserva al oeste del núcleo. El PGOU prevé 114 viviendas en total, dentro de la previsión del PTP a 8 años.

#### SORALUZE – PGOU 2017

El PTP establece para Soraluze reservas de suelo en los dos extremos del núcleo en la margen derecha del río Deba. El planeamiento municipal contempla desarrollos residenciales en ambas

zonas y también la reconversión de una zona industrial en la margen izquierda aguas abajo, donde se ubicaba la antigua fábrica de cañones SAPA. La capacidad residencial del planeamiento es de 237 viviendas, por debajo de la previsión del PTP para 8 años.

### 3.3.2. DOT, cuantificación residencial: contraste previsiones PTP y DOT

El artículo 13 de las DOT de Directrices en materia de Cuantificación residencial señala lo siguiente:

Art. 13.2. Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico:

- f) La cuantificación residencial en los Planes Territoriales Parciales
- 1) Los Planes Territoriales Parciales deberán cuantificar la oferta de suelo residencial correspondiente a cada uno de los municipios incluidos en el ámbito del Área Funcional y en concreto el componente de modelo territorial.
  - 2) Los Planes Territoriales Parciales podrán adecuar los coeficientes utilizados a las características específicas del Área Funcional. Igualmente, reglamentariamente el Gobierno Vasco podrá adecuar los coeficientes utilizados para el marco general de la Comunidad Autónoma.

Las previsiones en cuantificación residencial del PTP del Bajo Deba para su período de vigencia son las recogidas en la tabla siguiente:

MUNICIPIO	8 años		16 años	
	Nº MÍNIMO	Nº MÁXIMO	Nº MÍNIMO	Nº MÁXIMO
DEBA	755	1.004	1.004	1.336
MUTRIKU	667	878	887	1.167
<b>Ámbito Litoral</b>	<b>1.423</b>	<b>1.882</b>	<b>1.892</b>	<b>2.503</b>
ELGOIBAR	799	1.287	1.063	1.712
MENDARO	217	323	288	430
<b>Ámbito Medio</b>	<b>1.016</b>	<b>1.610</b>	<b>1.351</b>	<b>2.141</b>
EIBAR	705	1.488	938	1.979
ERMUA	524	948	697	1.261
MALLABIA	104	162	138	215
SORALUZE	132	315	175	419
<b>Ámbito Interior</b>	<b>1.465</b>	<b>2.913</b>	<b>1.948</b>	<b>3.874</b>
<b>TOTAL ÁREA FUNCIONAL</b>	<b>3.903</b>	<b>6.405</b>	<b>5.190</b>	<b>8.519</b>

El número de viviendas existentes, según Udalplan 2019, es de 34.992 viviendas, incluidas 1.408 en suelo no urbanizable, y el número de viviendas previstas es de 5.314 viviendas. El número de viviendas existentes, según Udalplan 2006 era de 31.703 y el de viviendas previstas de 2.835. En el período de vigencia del PTP se han concedido licencias para construir 3.033 viviendas, según datos de Udalplan.

MUNICIPIO	Viviendas existentes UDALPLAN 2019	Viviendas por ejecutar UDALPLAN 2019	LICENCIAS 2005-2012	LICENCIAS 2005-2019
DEBA	3.060	794	149	336
MUTRIKU	2.685	472	330	358
<b>Ámbito Litoral</b>	<b>5.745</b>	<b>1.266</b>	<b>479</b>	<b>694</b>
ELGOIBAR	5.449	1.331	374	429
MENDARO	928	186	163	164
<b>Ámbito Medio</b>	<b>6.377</b>	<b>1.527</b>	<b>537</b>	<b>593</b>
EIBAR	13.192	1.376	1.183	1.311
ERMUA	7.188	823	268	348
MALLABIA	510	114	2	2
SORALUZE	1.980	237	87	87
<b>Ámbito Interior</b>	<b>22.870</b>	<b>2.268</b>	<b>1.540</b>	<b>1.748</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34.992</b>	<b>5.343</b>	<b>2.556</b>	<b>3.035</b>

El número de viviendas construidas desde la aprobación definitiva del PTP en 2005, (3.035 licencias concedidas) está por debajo de la capacidad residencial máxima a 8 años del PTP. Todos los municipios conservan capacidad residencial y están dentro de la horquilla fijada a 16 años por el PTP. En el caso de Mallabia y de Mutriku, su cuantificación está por debajo del mínimo establecido por el PTP. Eibar es el municipio que más viviendas ha construido en estos 15 años, por encima del número de viviendas mínimo previsto por el PTP. Aún conserva una capacidad residencial de 1.376 viviendas previstas, donde ya se han corregido las previsiones para el ámbito de Txonta. En el otro extremo está Mallabia, donde únicamente se han concedido 2 licencias, según datos de Udalplan.

El mayor desarrollo residencial se ha dado en los primeros ocho años de vigencia del Plan, sumando un total de 2.556 viviendas (84 % del total); desde 2013 se han construido otras 479 viviendas más. Esta situación es homogénea en todos los municipios, de hecho, en Mallabia y Soraluze no se ha concedido ninguna licencia desde 2013 y en Mendaro tan sólo una.

### 3.3.3. Cuantificación residencial en las DOT

Las Directrices en materia de Cuantificación Residencial de las DOT se regulan en el artículo 13, que concreta lo siguiente para los Planes Territoriales Parciales:

*Artículo 13.2.f) La cuantificación residencial en los Planes Territoriales Parciales.*

1. *Los Planes Territoriales Parciales deberán cuantificar la oferta de suelo residencial correspondiente a cada uno de los municipios incluidos en el ámbito del Área Funcional y en concreto el componente de modelo territorial.*
2. *Los Planes Territoriales Parciales podrán adecuar los coeficientes utilizados a las características específicas del Área Funcional. Igualmente, reglamentariamente el Gobierno Vasco podrá adecuar los coeficientes utilizados para el marco general de la Comunidad Autónoma.*

La cuantificación residencial establecida por las DOT para cada municipio en comparación con las previsiones del PTP y del planeamiento municipal según Udalplan 2019, se recogen en la tabla siguiente:

Municipio	Cuantificación PTP 8 años	Cuantificación PTP 16 años	Cuantificación DOT 2019	Viviendas previstas Udalplan 2006	Viviendas previstas Udalplan 2019
Deba	1.004	1.336	637	350	775
Mutriku	878	1.167	706	165	472
<b>Total Litoral</b>	<b>1.882</b>	<b>2.503</b>	<b>1.343</b>	<b>515</b>	<b>1.247</b>
Elgoibar	1.287	1.712	827	875	1.331
Mendaro	323	430	476	165	186
<b>Ámbito medio</b>	<b>1.610</b>	<b>2.142</b>	<b>1.303</b>	<b>1.040</b>	<b>1.517</b>
Eibar	1.488	1.979	1.356	699	1.376
Ermua	948	1.261	717	375	823
Mallabia	162	215	115	133	114
Soraluze	315	419	205	73	237
<b>Ámbito interior</b>	<b>2.913</b>	<b>3.874</b>	<b>2.393</b>	<b>1.280</b>	<b>2.550</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.405</b>	<b>8.519</b>	<b>5.039</b>	<b>2.835</b>	<b>5.314</b>

Las DOT han rebajado las previsiones de nuevas viviendas para todos los municipios del Área Funcional. Teniendo la capacidad residencial existente aún en todos los municipios, se observa que Deba, Elgoibar, Eibar, Ermua y Soraluze mantienen una capacidad que está por encima de las previsiones de las DOT.

### 3.3.4. Conclusiones sobre cuantificación residencial

1. Las previsiones de las DOT han rebajado las cifras de cuantificación residencial respecto a la horquilla establecida por el PTP. Los datos sobre viviendas previstas por el planeamiento

reflejan que las previsiones de Eibar son similares a la cuantificación de las DOT; las de Elgoibar están muy por encima y las de Deba, Ermua y Sorluze también por encima. El resto de los municipios, Mallabia, Mendaro, Mutriku, tienen una capacidad inferior a la cuantificación establecida por las DOT.

2. El ritmo de desarrollo ha sido mucho más intenso en los primeros 8 años de vigencia del PTP (2005-2012) con 2.556 licencias en total, frente a las 479 licencias concedidas desde 2013. Viendo el desarrollo de los últimos años, se considera que todos los municipios mantienen capacidad residencial suficiente.
3. Con estos datos cabe concluir que una futura revisión del PTP deberá reconsiderar la cuantificación residencial propuesta.

### 3.4. Suelo de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales

#### 3.4.1. Modelo Territorial y Cuantificación

En línea con el objetivo general de reducir la densidad de los ámbitos congestionados y favorecer la renovación o reconversión de suelos, el PTP establece los siguientes objetivos en materia de actividades económicas:

- Proporcionar suelo suficiente para albergar diferentes iniciativas y suelos precisos para trasladar empresas para descongestionar cascos urbanos.
- Reconvertir áreas industriales obsoletas existentes, sustituyéndolas por áreas equipamentales o terciarias.
- Actuar en zonas sin actividad con operaciones de limpieza.
- Mejora del paisaje industrial; identificar ruinas, analizar estructura y componentes visuales
- Disponer suelos capaces de albergar suelos industriales y de servicios
- Apostar por terciarización de cascos urbanos propiciando desarrollos comerciales y de servicios
- Establecer un polígono por cada ámbito homogéneo que propicie el asentamiento de la actividad
- Racionalización de áreas canterables existentes
- Definir ámbitos Conjuntos Paisajísticos Industriales

Los 8 municipios que componen el Área Funcional se categorizan, conforme al PTS de Actividades Económicas en función de la intensidad del desarrollo industrial soportado y de la potencialidad del modelo previsto en municipios de interés preferente o municipios de crecimiento moderado:

- Municipios de interés preferente; los situados en los principales corredores de comunicación y soportan mayor número de implantaciones industriales. En estos se desarrollará:
  - o Política de mejora de suelos consolidados
  - o Reconversión y remodelación de áreas industriales obsoletas
  - o Desarrollo de suelos desocupados
  - o Generación de oferta pública de nuevos suelos en puntos de interés estratégico.

En esta categoría están los municipios de Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia y Mendaro.

- Municipios de crecimiento moderado; aquellos de tamaño medio cuyas áreas urbanas no disponen de opciones claras de desarrollo o se encuentran en ámbitos de carácter rural.
  - o Consolidación de las áreas e implantaciones existentes
  - o Limitación del crecimiento a los suelos calificados.

En esta categoría se incluyen los municipios de Mutriku y Sorluze-Placencia de las Armas.

Siguiendo estas directrices el PTP señala en materia de actividades económicas ámbitos de actuación específica, distinguiendo actuaciones prioritarias de reserva de suelo, actuaciones de edificación, y actuaciones de renovación urbana. De esta manera, se ordenan 10/15 Ha para el polígono comarcal Goitondo-Mallabia y 10 Ha para el polígono Albitxuri-Elgoibar.

Como actuaciones de edificación se prevén 10.000 m<sup>2</sup>c para el polígono Goitondo-Mallabia; 10.000 m<sup>2</sup>c para Albitxuri-Elgoibar, 3.000 m<sup>2</sup>c para Itziar-Deba y 3.000 m<sup>2</sup> para el polígono de Mijoa en Mutriku.

Además, se prevén operaciones de renovación urbana complementadas con centros de formación en el ámbito Olasope de Elgoibar y el ámbito Matsaria de Eibar. Desde el PTP se recomienda a los municipios que inicien la reconversión y reurbanización de las siguientes áreas:

EIBAR: Asua Erreka, Txonta, Arane, Matsaria e Ibagain Barrenengua  
 ERMUA: Engranajes Ureta, Iru e Idesa, Fundiciones Gorospe, Troquemetal, Arin y Ardatz.  
 ELGOIBAR: Olasope y Olosoate y Urasandi  
 ZALIBAR-EIBAR: Iburreka

Para los ámbitos de Asua Erreka, Txonta, Arane, Matsarie e Ibagain de Eibar y para Engranajes Ureta de Ermua y Urasandi de Elgoibar se prevé la reconversión a suelo residencial. Se trata de ámbitos obsoletos, en los que parte de la actividad económica ya ha cesado o se ha trasladado y se encuentran insertados en la trama urbana residencial, provocando distorsiones en la trama urbana.

En el caso de los Grandes Equipamientos Comerciales, el PTP asume igualmente lo establecido en el PTS de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. Se prioriza la regeneración de centros históricos y urbanos para la creación de equipamientos comerciales y se señala el casco de Eibar como ubicación estratégica preferente y los cascos de Elgoibar y Deba como subcentros para los ámbitos territoriales medio y litoral.

3.4.2. Cuantificación de la oferta de suelo para Actividades Económicas. Grado de ejecución de las determinaciones del PTP y contraste con Udalplan.

En el momento de la aprobación del PTP había suelo calificado en el Área Funcional con un total de 389,49 ha, con 287,89 ha ocupadas y 101,59 vacantes según Udalplan 2006. El PTP ordena un total de 202,45 ha de nuevo suelo para el conjunto del área funcional sumando un total de 484,17 Ha. Según Udalplan 2019 la superficie total de suelo calificado para actividades económicas es de 405,21 Ha con lo cual ha habido un incremento de 15,72 Ha de suelo calificado desde la aprobación definitiva del PTP.

Municipio	PTP			Udalplan 2019		
	Total calificado	Superficie vacante Ha	Superficie ocupada Ha	Total calificado	Superficie vacante	Superficie ocupada
Deba	71,56	29,30	42,26	78,97	16,79	62,18
Mutriku	15,30	1,20	9,00	16,31	3,63	12,68
<b>Total Litoral</b>	<b>86,86</b>	<b>30,50</b>	<b>51,26</b>	<b>95,28</b>	<b>20,42</b>	<b>74,86</b>
Elgoibar	119,09	40,18	69,71	106,86	39,76	67,10
Mendaro	30,74	3,90	13,34	13,40	0,42	12,98
<b>Ámbito medio</b>	<b>149,83</b>	<b>44,08</b>	<b>83,05</b>	<b>120,26</b>	<b>40,18</b>	<b>80,08</b>
Eibar	76,93	7,82	54,36	65,17	9,82	55,35
Ermua	43,48	0,00	39,28	47,96	16,57	31,39
Mallabia	108,00	19,76	37,50	63,02	15,64	47,38
Soraluze-Placencia de las Armas	19,57	0,00	16,27	13,52	0,00	13,52
<b>Ámbito interior</b>	<b>245,98</b>	<b>27,08</b>	<b>147,41</b>	<b>189,67</b>	<b>42,03</b>	<b>147,64</b>
<b>TOTAL</b>	<b>484,17</b>	<b>102,16</b>	<b>281,72</b>	<b>405,21</b>	<b>102,63</b>	<b>302,60</b>

### 3.4.3. Adecuación del planeamiento municipal al modelo territorial del PTP.

De la misma manera que se han analizado las propuestas del PTP para los asentamientos residenciales en comparación con lo establecido por los diferentes planeamientos municipales, se han contrastado las propuestas relativas a actividades económicas con Udalplan 2019.

#### DEBA – NNSS tipo a) 2007

Para el municipio de Deba, el PTP señala en el polígono de Itziar zonas de reconversión de actividades económicas. Las zonas delimitadas son básicamente coincidentes zonas vacantes del polígono, salvo la zona más al norte, que se encuentra ocupada. La superficie delimitada por el PTP es de 29,30 Ha. Parte de los suelos señalados por el PTP ya se han desarrollado, y según Udalplan 2019, la superficie vacante del polígono es de 14,34 Ha.

#### MUTRIKU – NNSS tipo b) 2007

Para el municipio de Mutriku el PTP delimita una nueva zona de 6,30 Ha en torno al suelo existente en Galdona, próximo a Ondarroa. El Plan General de Mutriku delimita en esa zona un sector de suelo urbanizable como ampliación del polígono de Mijoa existente. El suelo calificado por el planeamiento municipal en esta zona con una superficie total de 8 Ha coincide con el delimitado por el PTP.

#### MENDARO – PGOU 2008

Para este municipio, el PTP señala en los meandros del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano y en la margen izquierda una zona de reconversión de actividades económicas con una superficie de 10 Ha. Esta zona coincide con las zonas de actividades económicas delimitadas por el planeamiento, aunque el Plan General no incluye el pequeño cerro de Aizkoltxo que queda como suelo no urbanizable. Los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal con una superficie aproximada de 5,4 Ha se encuentran consolidadas actualmente.

#### ELGOIBAR – PGOU 2013

Las reservas previstas por el PTP para el municipio de Elgoibar son el polígono de Albitxuri (14,50 Ha) y los suelos de Lerun y Karzizano, además de la reconversión del polígono de Olaso. Se prevé un total de 40,50 Ha incluidas las zonas de reconversión. El planeamiento general recoge la reserva de Albitxuri con una superficie total de 18,50 Ha y los suelos de Lerun parcialmente desarrollado y Karkizano vacante. Añade, además suelos que continúan vacantes junto al arroyo San Lorenzo y dos bolsas de suelo en la zona de Arriaga que se encuentran suspendidos. El polígono de Albitxuri, una de las reservas estratégicas del PTP, está colmatado a un 80% aproximadamente. La reconversión del polígono Olaso no se ha materializado aún, aunque sí se han llevado a cabo actuaciones de mejora de accesos desde la N-634.

#### EIBAR – PGOU 2008

En el caso de Eibar, la previsión del PTP es de reconversión de las zonas industriales existentes, las más significativas, Matsaria y Txonta para albergar usos residenciales. Se prevé también la ampliación del polígono de Azitain con una superficie de 3,25 Ha. El planeamiento municipal contempla la reconversión de Txonta, aunque no la de Matsaria y actualmente ambas áreas siguen pendientes de remodelación. Para la ampliación del polígono de Azitain se completa, además, con el polígono Erisono con una superficie total de 12 Ha de las cuales 3 están ocupadas. En cuanto al polígono de Iburerreka parte del cual pertenece al municipio de Zaldibar y en el que ya había empresas existentes, se ha desarrollado parte de la urbanización, pero no se han desarrollado más actuaciones.

#### ERMUA – PGOU 2015

Para el municipio de Ermua el PTP señala la reconversión de algunas zonas de actividades económicas a uso residencial y la ampliación con 4,20 Ha del polígono de Urtía. El Plan General recoge las propuestas, encontrándose el polígono de Urtía prácticamente colmatado, sin embargo, no se han desarrollado las propuestas de reconversión de los ámbitos de actividades económicas del barrio de San Lorenzo.

#### MALLABIA – PGOU 2016

Mallabia constituye una de las mayores apuestas del PTP en cuanto al desarrollo de actividades económicas. Se prevé la ampliación del polígono existente en Goitondo hacia el norte de 16,50 Ha, ampliación recogida en el planeamiento y ya ejecutada, además de la ampliación hacia el sur de 38 Ha, la cual no se recoge en el Plan General. Se señalan, asimismo, suelos en el alto de Areitio con una superficie de 7 Ha, que fueron recogidos en el Plan General sin embargo, quedaron suspendidos en la orden de aprobación parcial.

#### SORALUZE – PGOU 2017

Para Soraluze-Placencia de las Armas se prevé la remodelación de la antigua fábrica de cañones SAPA y del ámbito Ugarroa, aguas abajo del núcleo. El Plan General contempla la reconversión del ámbito de SAPA como suelo residencial, aun sin desarrollar.

Por tanto, los planeamientos municipales contemplan los principales desarrollos de Albitxuri en Elgoibar y parte de la ampliación de Goitondo en Mallabia, que se encuentran prácticamente consolidados. No se contempla la ampliación hacia el sur del polígono de Goitondo y tampoco se han abordado aún las remodelaciones o reconversiones de los suelos industriales obsoletos incluidos en la trama urbana de Eibar, Ermua y Elgoibar.

#### 3.4.4. DOT Cuantificación Industrial

Las Directrices en materia de suelo de actividades económicas se desarrollan en el artículo 12 de las normas de aplicación de las DOT. Para los Planes Territoriales Parciales determina lo siguiente:

*Artículo 12.6. Establecer que los Planes Territoriales Parciales serán los responsables últimos del dimensionamiento de los grandes paquetes de suelo para actividades económicas.*

El objetivo del PTP es proporcionar suelo suficiente para el desarrollo de actividades económicas en la comarca y la reconversión de áreas industriales obsoletas, para lo que establece zonas de actuación prioritaria. Desde la aprobación definitiva del PTP se han incrementado en 15 Ha la superficie de suelo para actividades económicas y la ocupación ha crecido en 14,70 Ha. En el conjunto del Área Funcional hay aún 102 Ha de suelo vacante calificado por el planeamiento municipal, y aún no se han calificado la totalidad de suelos previstos por el PTP, lo que supondría otras 85 Ha de suelo. El suelo vacante queda repartido entre Deba, Elgoibar, Eibar, Ermua y Mallabia. Sin embargo, 11 Ha del suelo vacante en Elgoibar se encuentran con el planeamiento suspendido.

Las reservas de suelo más importantes propuestas por el PTP, Albitxuri en Elgoibar y Goitondo en Mallabia se han desarrollado en cierta medida. En Albitxuri quedan aún unas 4 Ha vacantes y en Goitondo, no se ha calificado la ampliación de hacia el sur del polígono existente. Los suelos propuestos por el PTP en Areitio han sido recogidos por el PGOU, sin embargo, están suspendidos por la Orden Foral que aprobó definitivamente el Plan General. En Eibar se ha desarrollado el polígono de Erisono, como ampliación del polígono de Azitain, que no contemplaba el PTP. En el polígono de Itziar, se han ocupado algunas de las parcelas vacantes, aunque sigue teniendo una capacidad aproximada de unas 14 Ha.

Las actuaciones de renovación urbana previstas para Txonta, Matsaria y Asua Erreka en Eibar no se han desarrollado, probablemente por la complicada gestión de los realojos y por la crisis económica. Además, en el caso de Matsaria y Asua Erreka, el PGOU no prevé su recalificación a suelo residencial.

Los municipios considerados de interés preferente mantienen aún, salvo Mendaro, cierta capacidad de suelo para actividades económicas en los suelos ya calificados por el planeamiento municipal, teniendo en cuenta que no se han desarrollado todos los suelos previstos por el PTP. No obstante,

también ha de tenerse en cuenta que parte de los suelos calificados en Mallabia y Elgoibar están suspendidos, lo que reduce su capacidad restante en 10,93 Ha en el caso de Elgoibar y en 5,61 Ha en Mallabia, que da lugar a una superficie vacante total de 86,09 Ha en el conjunto del Área Funcional.

#### 3.4.5. Conclusiones actividades económicas

1. El PTP prevé dos grandes reservas de suelo en Albitxuri – Elgoibar y Goitondo – Mallabia que han sido calificadas por el planeamiento municipal y se encuentran consolidadas en una proporción importante. En el municipio de Eibar, se ha calificado una importante bolsa de suelo en Erisono, como ampliación del polígono industrial de Azitain, no contemplada en el PTP, y las zonas de reconversión de suelo industrial a residencial de Matsaria y Asua Erreka, se mantienen en el PGOU como suelo de actividades económicas.
2. De las 484 Ha de suelo para actividades económicas previstas por el PTP, los planes generales han calificado 405 Ha, de las cuales unas 100 Ha siguen vacantes. Por lo tanto, el PTP mantiene capacidad de suelo para actividades económicas.
3. De las reservas de suelo realizadas por el PTP y no recogidas en los planeamientos urbanísticos, 52 Ha se localizan en Mallabia, repartidas en Goitondo (38,6), Urtia (6,30) y Areitio (7,10). En este último caso el planeamiento se encuentra suspendido. En otros casos como Lerun Txiki en Elgoibar o Aizkoltxo, en Mendaro, el planeamiento municipal ha calificado menos suelo que el reservado por el PTP. El PTP también cuenta con la reserva del polígono de Ibur Erreka entre Eibar, Zaldibar y Elgeta, de 9,60, de orografía complicada y difícil gestión.

### 3.5. DOT Regeneración Urbana

El apartado 6.2 de la memoria de las DOT, que habla de regeneración urbana, señala que “las iniciativas de regeneración urbana deben plantearse como una estrategia que permita impulsar la reutilización y reciclado del territorio considerado en forma global, desarrollando nuevos usos en espacios que ya se encuentren ocupados por la urbanización y permitiendo de esta forma la necesidad de ocupación de nuevos suelos no integrados en la trama urbana”

Por otra parte, la normativa de las DOT define lo siguiente para los Planes Territoriales Parciales:

#### *Art. 10 Directrices en materia de regeneración urbana*

1. *Los Planes Territoriales Parciales definirán los espacios que hayan ser objeto de regeneración con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización. En cualquier caso, serán los ayuntamientos los que, a través de sus planes, delimiten estas áreas.*

Como se ha dicho anteriormente, se trata de un área densamente poblada, con los fondos de los valles ocupados por zonas urbanizadas tanto residenciales como de actividades económicas, y con suelos industriales obsoletos integrados en la trama urbana. El PTP recoge, entre los objetivos generales para los asentamientos residenciales los siguientes objetivos relacionados con la Regeneración urbana:

- La reducción de la densidad de los asentamientos residenciales
- La descongestión y regeneración de los cascos urbanos
- La rehabilitación integrada de los cascos históricos.

Se recogen actuaciones centradas principalmente en los municipios de Eibar, Ermua, Elgoibar y Soraluze-Placencia de las Armas. Se prevé la sustitución de los ámbitos industriales por áreas residenciales de densidad media, con los programas de rehabilitación integrada siguientes:

- Ermua: Reconversión en San Lorenzo de la zona del antiguo peaje de la autopista, y de las instalaciones de la empresa Engranajes Ureta.
- Eibar: Reconversión de las zonas industriales de Txonta, Matsaria, Asua Erreka y Alfa.
- Elgoibar: Renovación del ámbito Urasandi, en la margen izquierda del río Deba.

Sin embargo, aún no se han abordado estas actuaciones de remodelación o reconversión, probablemente debido a la complejidad de su gestión. En el caso del barrio de Txonta de Eibar se está desarrollando desde la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana un proyecto piloto para la renovación del ámbito.

### 3.5.1. Conclusiones sobre Regeneración Urbana

1. La renovación urbana de los ámbitos congestionados es uno de los objetivos prioritarios del PTP para lo que determina la reconversión de ámbitos industriales obsoletos integrados en las tramas urbanas de Eibar (Txonta, Matxaria, Asua Erreka), Ermua (Engranajes Ureta) y Elgoibar (Urasandi).
2. De las actuaciones de reconversión de ámbitos industriales, se están desarrollando trabajos en el ámbito de Txonta en Eibar con ayudas de la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.
3. En una futura revisión del PTP debería hacerse una reflexión integral sobre las zonas degradadas y los ámbitos con necesidad de intervención prioritaria.

### 3.6. **Perímetro de Crecimiento Urbano**

Se establece el concepto de perímetro de crecimiento urbano con la finalidad de establecer un límite físico máximo a los procesos de expansión urbana que sea razonable de acuerdo con criterios de sostenibilidad ambiental, económica y social y que priorice la redensificación de las áreas ya urbanizadas. El artículo 11.1 de las DOT establece para el planeamiento territorial:

- a) *Proponer en los Planes Territoriales Parciales un perímetro de crecimiento urbano que podrá ser ajustado por los planes municipales y que tenga en cuenta las demandas residenciales y de actividades económicas del conjunto de los municipios.*
- b) *Proponer el Perímetro de Crecimiento urbano adecuando las Áreas Preferentes de Nuevo Desarrollo Residencial o de Actividad Económica definidas en los Planes Territoriales Parciales vigentes.*
- c) *Proponer el Perímetro de Crecimiento Urbano teniendo en cuenta la morfología de la mancha urbana actual, las características físicas y ecológicas de los terrenos del entorno y las perspectivas de crecimiento. En este sentido:*
  - 1) *La definición del Perímetro de Crecimiento Urbano permitirá la integración urbana con asentamientos aislados existentes y orientará los procesos de crecimiento en correspondencia con los sistemas de transporte colectivo existentes o previstos.*
  - 2) *En los municipios incluidos en los Ejes de Transformación, la delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano se orientará a la conformación y consolidación de dichos ejes, preservando los vacíos territoriales entre núcleos y potenciando las conexiones ecológicas transversales.*
  - 3) *En el entorno periurbano exterior al Perímetro de Crecimiento Urbano no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del PTP. En el supuesto de existir ámbitos de suelo urbanizable, en la revisión del planeamiento urbanístico se*

*dilucidará su calificación rural o justificadamente el mantenimiento de su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.*

- d) *Excluir del Perímetro de Crecimiento Urbano los terrenos en los que queda prohibida su transformación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz de Medio Físico de estas Directrices de Ordenación Territorial.*
- e) *Establecer el Perímetro de Crecimiento Urbano en torno al tejido urbano.*

El PTP en el artículo 24 de las normas de ordenación establece Condiciones especiales para la ordenación de nuevos desarrollos fuera de los ámbitos expresamente determinados al efecto en el que se señala lo siguiente:

1. Excepcionalmente podrán aceptarse nuevas implantaciones urbanísticas exteriores a los ámbitos de nuevo desarrollo propuestos. Para ello la propuesta municipal precisará de una exhaustiva justificación de la actuación en base a su interés social, su relación con el Modelo Territorial diseñado por el PTP y a un análisis paralelo de los impactos territoriales y ambientales que pudiera acarrear.
2. Dicha posibilidad se limita a la previsión de crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, directa o indirectamente relacionados con aquellos, siendo precisa la adecuada y suficiente justificación de su conveniencia y oportunidad y siempre en las zonas de forestal y de campiña agroganadera definidas.
3. Los nuevos suelos residenciales que se propongan por el PGOU de acuerdo con el presente artículo no supondrán ni un aumento en la cuantificación residencial establecida ni un aumento en la extensión de la ocupación de suelo propuesta.
4. Los nuevos suelos con destino a actividades económicas y comerciales que se propongan por el PGOU de acuerdo con el presente artículo tan solo podrán delimitarse con el objeto de dar mayoritariamente respuesta alternativa a intervenciones de transformación de tejidos industriales obsoletos propiciadas en el marco de operaciones integrales de regeneración urbana y polígonos de claro carácter comarcal, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública e interés social.
5. Los nuevos suelos con destino a equipamientos y servicios que se propongan por el PGOU de acuerdo con el presente punto, tan solo podrán delimitarse con el objeto de dar respuesta a necesidades de asentamientos que, por razón de su actividad y características, únicamente puedan ubicarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública e interés social.

Las limitaciones que establece el PTP para los desarrollos fuera de las zonas establecidas son coherentes con el concepto de Perímetro de Crecimiento Urbano de las DOT.

### 3.6.1. Conclusiones Perímetro de Crecimiento Urbano

1. La accidentada orografía del Área Funcional permite, por un lado, a que la mancha urbana no se expanda. Por otro lado, es necesario administrar el suelo como un bien escaso.
2. Las reservas previstas en los municipios de Mutriku y Deba por el PTP suponen más del doble de la superficie residencial actual y no son acordes con el concepto de perímetro de crecimiento urbano.
3. El PTP delimita crecimientos apoyados en los núcleos existentes y define una serie de condiciones según las cuales el planeamiento podría establecer una zonificación diferente y delimitar nuevos crecimientos al margen de las manchas delimitadas, siempre que no supongan un aumento en la cuantificación residencial. De esta manera establece ciertos límites que son compatibles con el concepto de Perímetro de Crecimiento Urbano. En una futura revisión del PTP debería delimitar expresamente el Perímetro de Crecimiento Urbano según las determinaciones de las DOT.

## 4. PAISAJE, PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL, Y RECURSOS TURÍSTICOS

### 4.1. Paisaje

#### 4.1.1. Modelo propuesto por el PTP.

La protección del paisaje rural, junto con la recuperación y mejora ambiental de los ámbitos urbanos son los principales objetivos del PTP en materia de paisaje.

Para los ámbitos rurales, el objetivo es potenciar los ámbitos rurales existentes con ordenaciones que respeten el medio físico. Si la actividad del ámbito es agroganadera, no se permitirán más edificaciones o viviendas, y si la actividad es residencial, el crecimiento será en función de la capacidad de acogida del territorio.

El artículo 10 del PTP sobre directrices generales de la ordenación del medio físico, determina en materia de paisaje lo siguiente:

*Art. 10.5. Con el objetivo de proteger los conjuntos paisajísticos se deberán identificar estos lugares y establecer una normativa de uso y gestión que los preserven. Para ello:*

- a. *Se realizará una tipificación de los conjuntos estético-paisajísticos, identificando aspectos más sensibles ante el desarrollo socioeconómico actual, así como aquellos elementos necesitados de especial preservación.*
- b. *Se podrán habilitar líneas presupuestarias para las ayudas en este orden, en un contexto de participación de las iniciativas privadas.*

Para los ámbitos urbanos en los que se prevé la recuperación y mejora ambiental, el PTP define en su artículo 64 algunas intervenciones estratégicas de mejora ambiental y paisajística. Se delimitan “Conjuntos Paisajísticos Industriales” en los ámbitos industriales de todos los municipios del Área Funcional, y se prevén, asimismo, actuaciones en las periferias urbanas y en los bordes de los ríos de mejora de imagen. Las determinaciones señaladas son las siguientes:

*Art. 64 Ámbitos de recuperación y mejora ambiental*

1. *Se dispone como intervenciones estratégicas en cuanto a los Ámbitos de Recuperación y Mejora Ambiental aquellas acciones en orden a la recuperación y mejora ambiental de conjuntos edificatorios, elementos periféricos, lineales o hitos que forman parte de la imagen de la comarca, como son:*
  - a. *Conjuntos Paisajísticos Industriales: los especificados en el plano II. Remodelación Urbana. Conjuntos Paisajísticos Industriales.*  
*El desarrollo de estos Conjuntos Paisajísticos Industriales deberá considerar criterios de unidad visual, temática industrial o edilicia y proponer a través de los PE las actuaciones que consideren más apropiadas para la mejora visual y paisajística del conjunto.*
  - b. *Las periferias urbanas de Mallabia, Ermua, Eibar, Soraluze-Placencia de las Armas, Elgoibar-Altzola.*
  - c. *Los bordes de los ríos de Soraluze-Placencia de las Armas, Elgoibar, Altzola, Mendaro y Deba.*
  - d. *Puesta en valor de los hitos e imágenes urbanas:*
    - *Los miradores – galerías de las edificaciones al borde del río Deba en Soraluze-Placencia de las Armas y Elgoibar.*
    - *Los atraques de embarcaciones según marea en la desembocadura de la Ría de Deba.*
    - *El parque, paseo marítimo y ribera en la desembocadura del Deba (Deba y Mutriku), ambas márgenes.*
    - *Los paseos de borde de río en Soraluze-Placencia de las Armas, Elgoibar, Mendaro, Eibar, Ermua y Mallabia.*
    - *El barrio de Altzola, paseo, edificaciones hoteleras y residenciales, puentes, etc.*
    - *Cuantas actuaciones sirvan para mejorar la imagen de cualquier ámbito local que contravenga con el paisaje natural o edificatorio.*

2. *En estos ámbitos será preciso intervenir en orden a su actualización constructiva o simplemente estética, bien mediante planes especiales o simplemente proyectos de obras.*
3. *Los documentos que desarrollen las actuaciones de mejora ambiental del río Deba, deberán tener en cuenta las limitaciones que establece la Ley de Costas para el dominio público marítimo terrestre y para las áreas sujetas a servidumbre de protección.*

En línea con esto, desde Debegesa, Sociedad de Desarrollo del Bajo Deba, se ha desarrollado un proyecto de Recuperación y puesta en valor de los ríos Deba y Ego, entre cuyas actuaciones se señala la mejora de la imagen de la fachada fluvial de los municipios lo cual se alinea con las determinaciones del artículo 64.1.c. En los últimos años se han llevado a cabo actuaciones de rehabilitación en las fachadas del borde del río Deba en Elgoibar.

#### 4.1.2. DOT y PTP

Las DOT determinan que el paisaje debe ser una referencia en la ordenación del territorio, y ha de tenerse en cuenta de manera integral, considerando tanto los paisajes sublimes como los cotidianos, con medidas de protección de los más frágiles y restauración de los degradados.

El artículo 21 sobre Directrices en materia de paisaje señala lo siguiente:

*21.10. Los planes Territoriales Parciales debieran contener las determinaciones del paisaje correspondientes a su Área Funcional y entorno de influencia que se deriven de los pertinentes instrumentos de gestión, protección y ordenación del paisaje, como los Catálogos del paisaje.*

En este sentido, no se ha desarrollado un Catálogo del Paisaje para el Área Funcional del Bajo Deba, sin embargo, el PTP incluye determinaciones de protección de los paisajes naturales y de mejora de los paisajes más degradados como ámbitos de recuperación y mejora ambiental.

## 4.2. Patrimonio cultural

### 4.2.1. Modelo propuesto por el PTP.

El PTP establece en su artículo 65 las determinaciones para los centros históricos y el patrimonio cultural.

1. *Las administraciones competentes podrán financiar los estudios, planes, o proyectos o bien realizarán las obras precisas en aras a poner en valor, proteger, ordenar y actualizar todas las estructuras urbanas, monumentos, edificios y demás elementos que conforman los centros históricos y el patrimonio cultural edificado y arqueológico que existe en la comarca, de manera que no desaparezca su legado histórico-artístico y/o cultural.*
2. *Los elementos culturales que se conozcan en el Territorio serán objeto de las medidas de protección y conservación adecuadas. Corresponderá al Planeamiento Municipal la concreción de los elementos del patrimonio edificado a integrar en sus catálogos y la regulación en sus normas del régimen de actuación sobre éstos, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial en la materia.*
3. *Para aquellos elementos que no tengan ninguna protección normativa y que sean recogidos en el catálogo municipal por ser edificios históricos, por su tipismo y otras consideraciones, el Planeamiento Municipal deberá recoger como mínimo el régimen de protección establecido en el Anexo VI.*
4. *El citado patrimonio cultural inmueble se incluirá en la gestión del Área Funcional que, mediante la colaboración de las diferentes administraciones, posibilite las tareas de vigilancia, la asignación de recursos para su mantenimiento o restauración y para ordenar las visitas del público.*

5. *Con respecto a la protección, renovación, restauración y posterior conservación de los Centros Históricos, se deberá:*
- a. *Erigir a los cascos históricos en cada municipio, o en el espacio donde se concentre una oferta comercial atrayente para la propia población o, en su caso, para la masa crítica constituida junto a los municipios adyacentes.*
  - b. *Lograr la conciliación de objetivos entre los valores históricos del casco y la obtención de unos estándares de calidad de vida y confort acordes con la oferta residencial actual.*
  - c. *Se consideran como centros históricos de nivel preferente los de Mutriku, Deba, Elgoibar, Soraluze y Ermua.*

Respecto a los cascos históricos, prevé en su artículo 30.2. sobre ámbitos de actuación específica en materia de vivienda las operaciones de protección y rehabilitación siguientes:

- Cascos Históricos de: Ermua, Soraluze, Elgoibar, Deba y Mutriku.
- Barrios de Altzola y Olasogain en Elgoibar
- Área de Asilo-Atxuri-Zubia en Soraluze-Placencia de las Armas.

#### 4.2.2. DOT y PTP.

La memoria de las DOT señala que la ordenación del patrimonio cultural debe fomentar la coordinación y cooperación entre las normativas sectoriales implicadas, atendiendo a las necesidades de conservación y puesta en valor del mismo, con un enfoque integral adaptado a las diferentes escalas territoriales y urbanísticas.

Para los Planes Territoriales Parciales, señala lo siguiente en el artículo 22:

*Art. 22.1. Los Planes Territoriales Parciales debieran incluir el patrimonio cultural vasco en su conjunto estructurándolo en función de sus diferentes tipologías: patrimonio cultural material (inmueble y mueble) y patrimonio cultural inmaterial.*

El PTP recoge determinaciones relativas a la protección del patrimonio material, y se remite al planeamiento municipal para la concreción de los elementos catalogados.

Cabe señalar que el PTP no recoge determinaciones relativas al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental por Decreto 2/2012, de 10 de enero. Dicho Decreto señala el Camino de la Costa que pasa por Deba y Mutriku, principalmente por zonas rurales y señala algunos hitos entre los que destacan iglesias, caseríos y el hospital y convento de Sasiola.

### 4.3. Patrimonio Natural

#### 4.3.1. Modelo propuesto por el PTP

Entre los objetivos establecidos para el Medio Físico están los relacionados con el Patrimonio Natural:

- Preservar, regenerar e incrementar las superficies de bosques naturales autóctonos.
- Conservación de las especies de fauna y flora silvestre, así como los hábitats donde prosperan.
- Mejorar la calidad de las aguas y el funcionamiento de la red natural de drenaje.
- Protección y conservación de los elementos catalogados del patrimonio naturalístico, arqueológico, histórico y cultural.
- Asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales de especial relevancia localizados en el Área Funcional.

El artículo 10 de directrices generales de la ordenación del medio físico determina lo siguiente en materia de Patrimonio Natural:

1. Con el objetivo de preservar los ecosistemas singulares (cantil costero, marisma del Deba y macizo Kárstico), se deberá:
  - a. Delimitar el ámbito de estudio y analizar las actividades en cuanto a sus efectos sobre los ciclos naturales y la vida silvestre.
  - b. Elaborar una normativa de uso y gestión para su protección.
2. Con el objetivo de mantener la diversidad biológica, los recursos genéticos y la regulación ambiental, se deberá estudiar las comunidades de vida silvestre y de especies biológicas características. Para ello se deberá:
  - a. Establecer áreas de conservación que incluyan muestras de los principales ecotonos y etapas seriales de la sucesión ecológica.
  - b. Someter a planes de gestión y seguimiento permanente a las especies silvestres catalogadas por endémicas, singulares, raras y las que se encuentran en peligro de extinción, evitando las actividades y actuaciones que puedan afectar a los hábitats de las especies anteriormente citadas.
3. Con el objetivo de restaurar los ciclos hidrogeológicos, evitar la degradación de los suelos y prevenir riesgos naturales, el territorio se gestionará por Cuencas o Subcuencas, determinando las directrices de usos de suelo según sus características geomorfológicas e hidrológicas. Para ello se establece que:
  - a. Los programas de actuaciones sectoriales tendrán en cuenta la organización del drenaje, la previsión de los riesgos de erosión y la vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación.
  - b. Los programas de recuperación ambiental se centrarán en la restauración de áreas con riesgo de erosión y de recarga de acuíferos.

En este sentido, el PTP incluye en las categorías de protección del medio físico las zonas de especial conservación declaradas, y los ámbitos naturales protegidos como los acantilados de Zumaia a Deba o Mutriku-Saturrarán, así como otros enclaves de interés natural, parques periurbanos, ámbitos de interés geológico, etc.

#### **4.4. Recursos Turísticos**

##### 4.4.1. Modelo propuesto por el PTP

1. Se proponen una serie de intervenciones estratégicas en relación al equipamiento turístico.
  - a. Se desarrollará la ordenación de la Playa de Saturrarán en conformidad a las determinaciones del Plan Especial de Saturrarán promovido por el Ayuntamiento de Mutriku.
  - b. Se realizarán las obras de adecuación del puerto de Mutriku a un uso mixto pesquero-recreativo, tal y como se establece en el artículo 42
  - c. Se determinarán como recursos turísticos prioritarios:
    - Los cascos urbanos de Mutriku, Deba, Elgoibar, Soraluze y Ermua
    - Los monumentos, edificios, etc, que figuran en el Anexo III Inventario de bienes patrimoniales protegidos.
  - d. Se podrán habilitar las ayudas precisas de la Administración actuante en aras a establecer los planes, proyectos y obras precisas para poner en uso actividad los recursos existentes.
  - e. Se realizarán dos parques temáticos:
    - Parque temático en relación al ciclo del agua y el sistema kárstico, en el ámbito cercano a la unidad hidrogeológica del karst de Izarraitz, en Mutriku.
    - Parque temático sobre las razas domésticas y variedades agrícolas autóctonas en peligro de desaparición, cerca del núcleo rural de Lastur, en Deba.
2. Los espacios de actividad de los campings deberán, además de cumplir su normativa específica, ir ligados a la delimitación de los ámbitos de acceso al territorio, no pudiendo existir y depender más que uno por núcleo definido por el presente PTP.
3. Se profundizará en el desarrollo del presente PTP, mediante estudios, planes o programas integrados, en lo que respecta a:

- La creación de museos sobre bicicletas, armas, damasquinado, elementos de agricultura y ganadería, etc.
- La mejora de la accesibilidad y aparcamiento controlado para llegar a las playas aisladas (siete playas, Sakoneta, Ixtaspe, etc)
- El diseño de la imagen corporativa de la Comarca, así como el de la señalización de los recursos naturales, pistas, barrios, elementos, edificios, y demás elementos que conformen la imagen de la Comarca.

De las actuaciones propuestas, se ha realizado la adecuación del puerto de Mutriku y mejora de la playa. También se ha desarrollado el Museo de la Industria Armada de Eibar, aunque no se han realizado los parques temáticos ni otros museos previstos. Cabe destacar la existencia de cuatro campings en el municipio de Mutriku y otro más en Deba.

#### 4.4.2. PTP y DOT

El artículo 24 de las DOT establece lo siguiente en materia de Recursos Turísticos:

*Art. 24.3 En lo que se refiere a planeamiento territorial parcial:*

- a) Integrar en el Modelo Territorial del planeamiento territorial parcial la ordenación de los recursos turísticos existentes en cada Área Funcional.*
- b) Coordinar desde los Planes Territoriales Parciales la correcta inserción de las previsiones contenidas en el PTS de Recursos Turísticos, de forma que se garantice su compatibilidad con la protección y ordenación de los recursos naturales y del medio ambiente; así como con el uso sostenible del territorio.*

El PTP recoge una serie de determinaciones para los recursos turísticos existentes en la comarca, señalando diversos elementos naturales y patrimoniales. Se señala además la segunda residencia, que se aborda desde el apartado de asentamientos residenciales. En este sentido, las determinaciones contenidas en el PTP son coherentes con las DOT.

#### 4.5. Conclusiones

1. El PTP considera el paisaje como un importante activo que proporciona riqueza y atractivo en el conjunto del territorio y en este sentido recoge determinaciones para la protección del paisaje rural, estableciendo para los nuevos asentamientos criterios de respeto del medio físico y de los asentamientos existentes.
2. Asimismo, recoge determinaciones para la mejora ambiental y de calidad del paisaje urbano para lo que delimita “Conjuntos Paisajísticos Industriales” para la recuperación y mejora ambiental de los conjuntos edificatorios, periferias urbanas, los bordes de los ríos y puntos singulares como miradores o atraques de embarcaciones.
3. En la línea del Convenio Europeo del Paisaje se debiera de redactar el Catálogo de Paisaje del Bajo Deba que analice de forma integral el paisaje del área funcional y que defina las unidades de paisaje y las determinaciones, definiendo las Áreas de Especial Interés Paisajístico.
4. En relación al patrimonio cultural, recoge actuaciones para los centros históricos y se establece la necesidad de actuar en las Áreas de Rehabilitación Integrada, además de recoger un catálogo con elementos de protección. La futura revisión del PTP tendrá que adaptarse a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
5. En relación al patrimonio natural, los elementos de interés natural y geológico y ámbitos protegidos se integran en las categorías de áreas a preservar del medio físico.

6. En cuanto a los recursos turísticos, se han desarrollado las propuestas relativas al puerto de Mutriku y el Museo de la Industria Armera de Eibar. No se han realizado los parques temáticos y otros museos previstos y debiera analizarse la viabilidad de estas propuestas. Debiera limitarse la oferta de campings a los cinco existentes entre Mutriku y Deba.

## 5. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS

### 5.1. Agua

#### 5.1.1. Modelo propuesto por el PTP.

Los objetivos que define el PTP en materia de agua son los siguientes:

- En relación a la protección de cauces e inundaciones: evitar las inundaciones periódicas a las que están sujetos los municipios.
- En relación al abastecimiento de agua: preservar las zonas drenantes de los aprovechamientos actuales y previstos; y mejora general de la red de distribución
- En relación al saneamiento: mejora sustancial del sistema de depuración y saneamiento de la comarca.

Todos los cauces de la cuenca del Deba se recogen en la categoría de Zonas de Protección de Aguas Superficiales, se establecen como prioritarias las actuaciones de mejora hidráulica del río Ego y demás regatas en Eibar y la regulación se remite al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

#### 5.1.2. Gestión del riesgo de inundaciones

Casi todos los municipios de la comarca tienen graves problemas de inundabilidad. El objetivo es evitar las inundaciones periódicas, estableciendo una normativa estricta respecto a los desarrollos urbanos entorno a ríos y regatas. Para ello el PTP propone:

- Limitar el crecimiento urbanístico de Ermua, Eibar y Soralue-Placencia de las Armas.
- Evitar las coberturas de ríos y regatas con una cuenca superior a 1 Km<sup>2</sup>
- En las nuevas zonas a urbanizar, realizar canalizaciones que protejan de las inundaciones pero que aseguren la vida ecológica del mismo.
- Apertura de las coberturas siempre que sea posible.

La regulación de los cauces y las zonas inundables se remite al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

#### 5.1.3. Abastecimiento de agua

Se dispone como intervenciones estratégicas en cuanto al abastecimiento de agua las siguientes actuaciones:

- a. Establecer como áreas de protección las zonas drenantes en las que se prohíban usos del suelo que impliquen erosión o contaminación en la cuenca del embalse de Aixola, manantiales del Kilimón y Regata de Arrambide.
- b. Mejorar la interconexión de redes de forma que los depósitos actúen indistintamente como de cabecera o de cola.
- c. Establecer un ámbito que se abastecerá del embalse de Aixola e Ibur: Mallabia, Ermua, Eibar y barrios de Zaldibar.

El abastecimiento de agua al municipio de Eibar se ha complementado con el embalse de Urkulu en Aretxabaleta.

#### 5.1.4. Saneamiento

Se establecen como intervenciones estratégicas:

- a. Zonificación de cuatro ámbitos, cada uno con su EDAR: Elgoibar, Mendaro, Deba y Mutriku.
- b. Realización de interceptor o colector general que recorre toda la cuenca desde Mallabia y Soraluze-Placencia de las Armas hasta Elgoibar

La conexión del saneamiento del núcleo urbano de Mallabia hasta la depuradora de Apraiz se encuentra en licitación y está pendiente de ejecución el bombeo del saneamiento del municipio de Mendaro.

## 5.2. Energía

### 5.2.1. Modelo propuesto por el PTP

El PTP señala como intervenciones estratégicas en materia de energía las siguientes:

- a. Se prevé la ubicación del Parque Eólico de Oiz según las determinaciones del PTS de Energía Eólica.
- b. Se deberá potenciar la línea Mutriku-Deba para garantizar el suministro, teniendo en cuenta los desarrollos previstos.
- c. Se protegerán las presas de cara a la posibilidad de su aprovechamiento hidroeléctrico.
- d. Respecto a la red de gas, se priorizará el completar las instalaciones de distribución urbana en la zona sur de la comarca, Mallabi, Ermua y Eibar. Como segunda prioridad se acometerán las obras de instalación de redes en los núcleos de la zona central y norte.

El parque eólico previsto en Oiz por el PTS de Energía Eólica ya está en funcionamiento. En cuanto al aprovechamiento hidroeléctrico, existen algunas presas en el río Deba en Elgoibar, con minicentrales eléctricas. Por otra parte, en 2011 se inauguró en Mutriku una planta de energía undimotriz situada en el dique exterior que genera energía eléctrica aprovechando el movimiento de las olas del mar.

### 5.2.2. DOT y PTP

Las Directrices en materia de energía se regulan en el artículo 16 de la normativa de las DOT, que establece para los Planes Territoriales Parciales lo siguiente:

1. *El planeamiento territorial parcial deberá:*
  - a) *Establecer un esquema general de usos que minimice los desplazamientos por movilidad obligatoria.*
  - b) *Incluir las reservas del suelo que resulten precisas para la implantación de las infraestructuras necesarias para el aprovechamiento de los recursos renovables, en número y capacidad suficiente para cumplir los objetivos establecidos en materia de energía.*
  - c) *Tener en cuenta la planificación de la Red de Transporte de Energía Eléctrica, realizando las reservas de suelo necesario para la ubicación de las instalaciones contempladas en ella.*
  - d) *Potenciar los ejes de desarrollo lineales que incentiven el uso de los servicios de transporte público y las estructuras urbanas eficaces y densificadas basadas en el policentrismo para reducir las necesidades de desplazamiento.*
  - e) *Promover el estudio de evaluación de sostenibilidad energética que analice su efecto sobre el consumo de energía, sobre el ahorro y la eficiencia energética, y el uso de energías renovables.*

### 5.3. Economía circular

#### 5.3.1. La gestión de los residuos

- Modelo propuesto por el PTP

El PTP recoge las siguientes intervenciones estratégicas en relación a los residuos sólidos.

- a. Recoger la solución del Plan de Residuos Sólidos: reciclado mediante recogida selectiva y utilización de vertederos controlados
- b. Establecer como vertedero comarcal el vertedero de Lapatz en Azpeitia compartido con la mancomunidad de Urola-Kosta. Los residuos se trasladan desde las estaciones de transferencia de Mutriku y Eibar.
- c. Realizar las obras de instalación, adaptación al medio y consolidación de vertederos de residuos inertes de Albitxuri en Elgoibar y Betearte en Mallabia.

A día de hoy el vertedero de Lapatz ya ha sido clausurado y los residuos urbanos se transportan desde la planta de transferencia de Eibar al vertedero de Igorre. Los residuos orgánicos se envían a la planta de compostaje de Epele en Bergara y los envases se procesan en la planta de separación de envases ligeros de Legazpi. En cuanto a los vertederos de residuos inertes, el de Albitxuri se encuentra consolidado y el de Betearte sigue recogiendo residuos.

- DOT. La gestión de residuos

*Artículo 17.2.- Definir en el planeamiento territorial unos objetivos para el reciclado y la recogida selectiva de los residuos definiendo las reservas necesarias para la gestión de los mismos, de forma que su distribución garantice un servicio óptimo y equilibrado para la totalidad de su ámbito funcional.*

#### 5.3.2. El suelo como recurso

- Modelo propuesto por el PTP

El PTP trata la conservación del suelo como recurso en el medio físico desde el punto de vista de la protección de los acuíferos y las cuencas drenantes, así como la protección de los suelos de Alto Valor Estratégico. En el medio urbano, muchas de las intervenciones propuestas recaen sobre suelos potencialmente contaminados, por lo que el objetivo es regenerar y limpiar todos aquellos suelos contaminados por la actividad industrial. Hay que destacar que, en la ordenación de los asentamientos, hay una apuesta por la reconversión de suelos industriales obsoletos.....

- DOT. El Suelo como recurso

Las DOT consideran el suelo como elemento central de la sostenibilidad territorial, ya que el agua y el aire dependen de la calidad del suelo. El objetivo es conseguir una degradación neta cero. Las determinaciones de las DOT a en esta materia se desarrollan en el artículo 18 de la normativa:

1. *Impulsar el desarrollo de modelos de planificación territorial y urbana en los que se prioricen las actuaciones de renovación, reciclado y recuperación y reutilización de los espacios urbanos y de las infraestructuras ya existentes, tales como antiguos vertederos sellados, que deberán ser calificados como infraestructuras o equipamientos ambientales.*
2. *Planificar los usos del suelo teniendo en cuenta el factor "calidad del suelo" para asegurar la prevención de riesgos inaceptables para la salud humana y el funcionamiento de los ecosistemas, así como para evitar la dispersión de contaminantes a otros compartimentos ambientales y optimizar la utilización de los recursos*

## 5.4. Conclusiones

1. En materia de abastecimiento se ha complementado la red de abastecimiento existente con la conexión con el embalse de Urkulu para el municipio de Eibar. En cuanto al saneamiento y depuración de aguas, las depuradoras de Mutriku, Deba y Elgoibar están en funcionamiento. No se ha construido la depuradora de Mendaro, en su lugar se ha optado por realizar un bombeo hasta la depuradora de Apraiz en Elgoibar, aun sin ejecutar. En relación al otro saneamiento pendiente para el municipio de Mallabia, se encuentra en licitación el proyecto de bombeo del saneamiento del núcleo urbano hasta la depuradora de Apraiz.
2. En materia de energía, se ha desarrollado el parque eólico de Oiz, contemplado en el PTS de Energía Eólica. También se ha desarrollado la planta de energía undimtriz en Mutriku, en funcionamiento desde 2011.
3. En materia de economía circular, el PTP recogía el modelo de gestión de residuos vigente en ese momento, con las infraestructuras que existían, sin embargo, la situación ha cambiado por la clausura del vertedero de referencia. La gestión de los residuos se realiza desde la Mancomunidad del Bajo Deba con separación de residuos y derivación a las plantas correspondientes.
4. En una futura revisión del PTP debería abordarse la gestión de los residuos de manera integral, con un creciente protagonismo del suelo como recurso y no solo como protección de las zonas más sensibles o productivas.

## 6. MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

### 6.1. Movilidad multimodal

#### 6.1.1. Determinaciones del PTP

La movilidad de la comarca se resuelve a través de la línea San Sebastián-Bilbao que recorre los núcleos más importantes, excepto Mallabia, Soraluze-Placencia de las Armas y Mutriku, y que es de gran importancia para el transporte comarcal con altas frecuencias entre Ermua y Eibar.

El resto de relaciones se encuentran cubiertas por el transporte público por carretera, con líneas de transporte comarcal por el valle, conexiones con comarcas colindantes y líneas de largo recorrido con conexiones con Bilbao, San Sebastián, Vitoria-Gasteiz, Pamplona, Santander o Madrid.

#### 6.1.2. DOT y PTP

El artículo 25 de las DOT establece directrices en materia de movilidad multimodal y en concreto para el planeamiento territorial:

4.- Trabajar en el planeamiento territorial y urbanístico los sistemas integrales de transporte público intermodal, prestando una especial atención a los modos de transporte limpios y a las posibilidades que ofrecen las líneas de tráfico preferente de los autobuses urbanos, como es el caso de los autobuses de tránsito rápido.

La movilidad se trata desde el PTP con la mejora del servicio de cercanías del ferrocarril y la ejecución de bidegorris. Sin embargo, en una futura revisión debería abordarse esta materia de manera integral.

## 6.2. Movilidad peatonal y ciclista

### 6.2.1. Determinaciones del PTP

En la actualidad hay una serie de ámbitos rurales que tienen una red de caminos que es utilizada como caminos peatonales para paseo y ocio. Sin embargo, en el momento de la aprobación del PTP no había caminos para bicicletas.

El objetivo es conseguir desplazarse por toda la comarca sin usar el vehículo privado, creando una red alternativa de transporte no motorizado y peatonal a nivel comarcal, utilizando para ello la red de caminos locales y carreteras comarcales que estructuran el territorio, para lo cual sería preciso establecer una serie de circuitos. Se recogen los trazados establecidos en el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa:

- Areitio-Ermua-Eibar-Elgoibar-Mendaro-Sasiola, eje principal de conexión dentro de la comarca.
- Saturrarán-Mutriku-Deba-Itzar-Elorriaga, eje transversal que une el ámbito costero y cuya prolongación conecta con las Áreas Funcionales colindantes de Urola Kosta y Gernika-Markina.
- Sasiola-Mutriku, que conecta los ejes principales entre sí.
- Bidegorri sobre el antiguo trazado de ferrocarril Maltzaga-Soraluze-Osintxu, que conecta con el Área Funcional del Alto Deba.

De estas actuaciones se han realizado algunos tramos como el bidegorri Soraluze-Osintxu, un tramo del bidegorri de Elgoibar y un pequeño tramo de bidegorri en Ermua. Se están ejecutando, además, las obras del tramo de Eibar del bidegorri que conecta con el existente en Elgoibar.

### 6.2.2. DOT y PTP

El artículo 26 de Directrices en materia de movilidad peatonal y ciclista establece lo siguiente para el planeamiento territorial:

#### 4.- *El Planeamiento Territorial debiera:*

- a) *Desarrollar en los PTP a nivel de Área Funcional el Plan Director de Itinerarios Ciclables de la CAPV e itinerarios peatonales creando una malla de conexiones entre los núcleos.*
- b) *Incorporar a su contenido el Camino de Santiago, el Camino Ignaciano, la Senda del Mar, la Ruta del Vino y el Pescado, el Sendero Histórico, la Ruta del Pastoreo en Álava y el Camino Natural del Ebro.*

El PTP recoge los trazados del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, sin embargo, su ejecución está siendo dilatada en el tiempo. También se recoge una red de caminos peatonales, que utilizan los caminos existentes para acceder a los lugares de interés natural y parques periurbanos y comarcales. En una futura revisión del PTP, deberían recogerse como itinerarios peatonales tanto el Camino de Santiago como la Senda del Mar, a su paso por Mutriku y Deba.

## 6.3. Movilidad viaria

### 6.3.1. Determinaciones del PTP

Los objetivos en materia de carreteras son la mejora de la comunicación en general con las comarcas colindantes y la mejora de las condiciones de la calzada en el conjunto de la red de carreteras de la comarca, tanto en su trazado como en calidad del firme. Se estructura el viario del área funcional en Red General de Accesibilidad Exterior, Red de Distribución Primaria y Red Principal de Accesibilidad

Local. Para cada una de esas redes se determinan en el artículo 39 las intervenciones estratégicas que siguen:

- a. Red de Accesibilidad Exterior:
  - Disponer de un nuevo acceso-nudo entre Mendaro y Deba, a modo de sugerencia.
  - Finalización de la autopista entre Gasteiz y Eibar
- b. Red de Distribución Primaria
  - Acometer actuaciones de mejora de la seguridad vial a lo largo de la N-634
  - Declarar de interés paisajístico las carreteras N-634 y GI-638 en sus tramos costeros, adecuado su diseño a esta función turístico-recreativa, dotándola de puntos de parada, miradores, aparcamientos puntuales, áreas de pic-nic, etc.
  - Ejecución de las circunvalaciones de Ermua y Eibar, Elgoibar y Deba.
  - La ejecución del segundo tramo de la circunvalación de Ermua se supeditará al desarrollo del Polígono de Goitondo al que da acceso.
  - Previa a la ejecución de las circunvalaciones de Elgoibar y Deba se deberá desarrollar un estudio de viabilidad para determinar el trazado más adecuado a nivel técnico-económico.
  - La realización de un nuevo vial que enlace Elgoibar con Etxebarria-Markina, en sustitución de la GI-2636
- c. Red Principal de Accesibilidad Local
  - Realización del trazado de rectificación del acceso y circunvalación a Mutriku desde Sasiola-Astigarribia.

#### 6.3.2. Planeamiento territorial sectorial

En materia de carreteras, el PTP recoge las propuestas de los Planes de Carreteras del País Vasco, de Gipuzkoa y de Bizkaia, que proponen las siguientes actuaciones:

- Plan General de Carreteras:
  - Finalización de Variante de Eibar con la ejecución de la 3ª fase
  - Ejecución de un nuevo nudo de conexión de la N-634 con la GI-638
- Plan de Carreteras de Gipuzkoa
  - Ejecución de la Variante de Mutriku con continuidad hacia Saturrarán y acondicionamiento del tramo Mutriku-Deba
  - Ensanche y mejora de las carreteras Eibar-Markina y Sasiola-Mutriku
  - Prolongación de la variante de Eibar de la N-634
- Plan de Carreteras de Bizkaia
  - Variante de población Gipuzkoa-Ermua de la N-634
  - Rectificación de trazado de la BI-2301, Ermua-Zuberri
  - Rectificación de trazado de la BI-2636, Etxebarria-Alto San Miguel como prolongación del eje Elgoibar-Markina
  - Carril lento para la N-634 Ermua-Areitio

De estas actuaciones ya han sido ejecutadas la variante de Eibar, la primera fase de la variante de Ermua, el nuevo nudo de conexión de la N-634 con GI-638 con puente sobre el río Deba, la mejora de la carretera Deba-Mutriku y el carril lento en la N-634 Ermua-Areitio. Con la construcción de la primera fase de la variante en Ermua y conexión con la variante de Eibar, se ha trasladado el peaje de la autopista AP-8 en San Lorenzo hacia Zaldibar, con una nueva conexión desde este nuevo acceso a la autopista con la subida al Alto de Areitio a través de un túnel.

El nuevo nudo de la autopista AP8 en Deba (Arriola-Arzabal) y las variantes de Elgoibar y Deba, así como el nuevo vial Etxebarria-Markina no se recogen en los Planes de Carreteras vigentes. En una futura revisión del PTP tendría que replantearse la viabilidad de nuevos viarios, que, por otra parte, pueden condicionar los nuevos desarrollos propuestos.

### 6.3.3. DOT y PTP

Las DOT estructuran el sistema viario en los siguientes tipos de conexiones:

- a) Conexiones externas del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales.
- b) Interconexiones del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales
- c) Interconexiones de las Áreas Funcionales
  - Plentzia – Elgoibar
  - Azpeitia-Azkoitia con Elgoibar
- d) Recorridos de interés paisajístico de acuerdo con los siguientes itinerarios:
  - Costero Deba-Mutriku-Ondarroa-Lekeitio-Ea-Ibarrangelu-Arteaga
  - Deba-Zumaia-Zarautz

Los objetivos principales del PTP son la mejora de las conexiones intercomarcales y la mejora de las condiciones de la calzada, para lo que propone mejoras puntuales y ampliaciones de calzada, gran parte de ellas recogidas en los Planes de Carreteras de la CAPV, Gipuzkoa y Bizkaia. También declara de interés paisajístico el tramo costero de las carreteras N-634 y GI-638 entre Zumaia y Ondarroa lo que es coherente con lo establecido por las DOT.

## 6.4. Movilidad y logística ferroviaria

### 6.4.1. Modelo del PTP

La línea de ferrocarril existente es la que une Bilbao con Donostia – San Sebastián y ofrece servicio de “tranvía” entre Eibar y Ermua con una frecuencia cercana a los 15 minutos. Se propone renovar el trazado así como las infraestructuras y superestructuras, y como acciones concretas las que se recogen a continuación:

- Ampliación de servicios y frecuencias de cercanías de Euskotren: Ermua-Eibar-Elgoibar-Deba
- Realizar un nuevo trazado de tranvía (Maltzaga-Bergara) conectando con Alto deba.
- Dotación de nuevos apeaderos para complementar el servicio: Azitain en Eibar, Maltzaga y Lerun-Arriaga en Elgoibar
- Mejoras en las frecuencias de las líneas de Euskotren en las conexiones con Bilbao y Donostia/San Sebastián.
- Sincronizar las líneas de autobuses con las de Euskotren.

### 6.4.2. Políticas sectoriales

El PTS de la Red Ferroviaria y sus modificaciones incluyen las propuestas reflejadas en el PTP. Se ha ejecutado el desdoblamiento de la línea entre los apeaderos de San Lorenzo en Ermua y Universidad en Eibar, la nueva estación de Ardantza, la renovación de la estación de Eibar, el nuevo apeadero de Azitain, la nueva estación de Ermua y la variante ferroviaria Ermua-Zaldibar.

### 6.4.3. DOT y PTP

Las DOT recogen la importancia de los servicios ferroviarios de cercanías para desarrollar sistemas de movilidad sostenible. Para esta Área Funcional determina en el Eje de Transformación del Bajo Deba la necesidad de “Impulsar el uso de la línea de Euskotren como importante soporte de transporte colectivo para la movilidad interurbana, facilitando las conexiones tanto con las Áreas Funcionales colindantes, como con Bilbao y San Sebastián. Se subraya la importancia del servicio metropolitano de cercanías Bilbao-San Sebastián con continuidad en todo su recorrido.”

Las propuestas del PTP de ampliación de servicios y frecuencias, mejora de trazados con el desdoblamiento de la línea y las mejoras de las estaciones de Ermua, Ardantza, Eibar y Azitain, están

en la línea de lo establecido por las DOT, incidiendo en la importancia del servicio metropolitano de cercanías de la línea Bilbao-San Sebastián como sistema de movilidad sostenible.

## 6.5. Puertos

### 6.5.1. Modelo del PTP

En el puerto de Mutriku predomina en la actualidad el uso pesquero. El objetivo del PTP es la transformación a un uso mixto pesquero-recreativo para lo que propone desarrollar las actuaciones del Plan Director del Puerto de Mutriku.

### 6.5.2. Políticas sectoriales

La Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Gobierno Vasco promovió la mejora del acceso marítimo al puerto de Mutriku que se encontraba en las previsiones del Plan Especial del Puerto de Mutriku. Se realizó un nuevo dique de abrigo para mejorar las condiciones de acceso al puerto y la remodelación de la playa. Además se construyó en el nuevo dique la central de olas que está en funcionamiento desde 2013.

## 6.6. Conclusiones

1. En movilidad peatonal y ciclista: se propone la utilización de los caminos existentes y se contemplan los bidegorris del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Las propuestas del PTS se están ejecutando a un ritmo lento.
2. En una futura revisión del PTP deberán recogerse tanto el Camino de Santiago como la Senda del Mar, a su paso por Mutriku y Deba.
3. Los objetivos principales del PTP en carreteras son la mejora de las conexiones intercomarcales y la mejora de las condiciones de la calzada, para lo que propone mejoras puntuales y ampliaciones de calzada, gran parte de ellas recogidas en los Planes de Carreteras de la CAPV, Gipuzkoa y Bizkaia. También declara de interés paisajístico el tramo costero de las carreteras N-634 y GI-638 entre Zumaia y Ondarroa. Estas determinaciones son coherentes con lo establecido por las DOT.
4. Se han ejecutado las previsiones del PTP respecto a las variantes de Eibar y Ermua, descongestionando el tráfico de los núcleos. Con esta obra, también se ha trasladado el peaje de la autopista desde San Lorenzo en Ermua hacia Zaldibar.
5. El nuevo nudo de la autopista AP8 en Deba (Arriola-Arzabal) y las variantes de Elgoibar y Deba, así como el nuevo vial Etxebarria-Markina no se recogen en los Planes de Carreteras vigentes. En una futura revisión del PTP tendría que replantearse la viabilidad de nuevos viarios, que, por otra parte, pueden condicionar los nuevos desarrollos propuestos.
6. En movilidad ferroviaria: se han ejecutado las mejoras de trazado y en las estaciones de Ermua y Eibar, aumentando la frecuencia del servicio entre Ermua y Elgoibar, así como desde Elgoibar hasta Bilbao.
7. Las propuestas del PTP de ampliación de servicios y frecuencias, mejora de trazados con el desdoblamiento de la línea y la mejora de las estaciones de Ermua, Ardantza, Eibar y Azitain, están en la línea de lo establecido por las DOT, incidiendo en la importancia del servicio metropolitano de cercanías de la línea Bilbao-San Sebastián como sistema de movilidad sostenible.

8. En puertos: se ha construido un nuevo dique de abrigo para mejorar los accesos al puerto y en el que se encuentra la central de olas, generadora de energía. Además se ha remodelado la playa de Mutriku

## **7. EQUIPAMIENTOS**

### **7.1. Determinaciones del PTP**

Según la memoria del PTP, el nivel dotacional de la comarca es bueno. El objetivo es mejorar los servicios, aumentando el tamaño de las dotaciones existentes y creando nuevas dotaciones en los ámbitos en los que se prevé incremento de la demanda. Se subdivide la comarca en tres subámbitos para reducir los desplazamientos en las necesidades dotacionales. Se proponen las siguientes actuaciones:

- Establecer una cabecera a nivel de la comarca y dos subcabeceras para Deba-Mutriku y Elgoibar.
- Potenciar el transporte público para acercar a la población a las dotaciones de servicios.
- Las actuaciones de equipamiento docente pasan por propiciar la accesibilidad a los centros de dotación educativa mediante la potenciación del transporte público; relacionar la oferta con el tejido productivo; ampliación de la Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Industrial en Eibar y el Instituto de Máquina Herramienta de Elgoibar.
- Las actuaciones en equipamientos deportivos se basarán en el incremento del tamaño de las dotaciones deportivas existentes de ámbito local, así como las apoyadas en el equipamiento escolar; se realizará una dotación deportiva de pista de atletismo sobre campo de fútbol-rugby para el ámbito litoral en Laranga; se establecerán convenios de colaboración intermunicipales para el uso de las instalaciones de los municipios más pequeños.
- Las actuaciones en materia de salud se orientarán a mejora de instalaciones, y facilitar la accesibilidad al Hospital Comarcal de Mendaro; y creación de un ambulatorio en el ámbito costero.
- Creación de actuaciones culturales ligadas a la potencialidad propia de cada municipio.
- Creación de nuevas plazas de equipamiento asistencial.
- Ejecución de equipamientos vinculados a usos turísticos tanto en el ámbito litoral como en el interior: ordenación de la playa de Saturrarán, adecuación del puerto de Mutriku con uso deportivo-pesquero.
- Se determinarán como recursos turísticos prioritarios los casos urbanos de Mutriku, Deba, Elgoibar, Sorluze y Ermua; y los monumentos, edificios, etc, que figuran en el Inventario de bienes patrimoniales protegidos.
- Se realizarán dos parques temáticos: en relación al ciclo del agua y el sistema kárstico; parque temático sobre las razas domésticas y variedades agrícolas autóctonas
- Campings: deberían cumplir su normativa específica

### **7.2. Políticas sectoriales**

En materia de salud, reciente se ha construido en Eibar un nuevo ambulatorio y hospital que se ha constituido como hospital comarcal de referencia para la atención de pacientes crónicos.

### **7.3. Conclusiones**

1. Las actuaciones en materia de equipamientos van dirigidas a mejorar la dotación existente, incrementando el tamaño de las dotaciones deportivas existentes, mejora de instalaciones sanitarias. Como nuevos equipamientos se prevé la ejecución de elementos vinculados a usos turísticos tanto en el litoral como en el interior. En una futura revisión habrá de

analizarse la viabilidad de los equipamientos turísticos previstos, como parques temáticos o museos. También habría que analizar de manera específica la ubicación de los campings aunque tengan normativa propia.

## **8. CUESTIONES TRANSVERSALES**

Desde la aprobación de las DOT de 1997 hay ciertas cuestiones que han adquirido relevancia y que tienen incidencia en el territorio, aunque su naturaleza no sea territorial. Se trata de la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el cambio climático, la salud, el euskera y la interrelación territorial. Estas cuestiones se trasladan a un modelo de ciudad denso, complejo y cohesionado y el reto de su inclusión redonda en la mejora de la calidad de vida. Son materias nuevas en la disciplina territorial y que no han sido abordadas por el PTP. En una futura revisión deberán tenerse en cuenta estos aspectos de manera integral para una mejora en la ordenación del área funcional.

## II.- CONCLUSIONES

### II.0. Conclusiones generales

1. El PTP del Área Funcional del Bajo Deba desarrolla un Modelo Territorial que es coherente tanto con las Directrices de Ordenación Territorial de 1997, así como con las nuevas Directrices de Ordenación Territorial aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, si bien éstas incorporan nuevos conceptos como la infraestructura verde, los servicios de los ecosistemas, el cambio climático, la gestión sostenible de los recursos, la perspectiva de género, la salud, la accesibilidad universal, el euskera, participación y gobernanza.
2. El Modelo Territorial fue muy trabajado en su momento y los planeamientos municipales han adoptado la mayoría de las propuestas desplegadas en el modelo. No obstante, debieran revisarse algunas determinaciones relativas a desarrollos residenciales no desarrollados.
3. En una futura revisión del PTP tendrían que analizarse los elementos que conforman el Área Funcional, medio físico y medio urbano, para introducir esta óptica actualizada conforme a los nuevos condicionantes que han surgido en este período.

### II.1. Medio Físico

1. La categorización del Medio Físico del PTP recoge los ámbitos naturales a proteger y es coherente con las Directrices de Ordenación Territorial, tanto para las categorías de ordenación como para los condicionantes superpuestos, salvo en lo relativo a corredores ecológicos y cambio climático. Estos dos últimos temas deberán ser tenidos en cuenta en una futura revisión del PTP.
2. El PTP recoge los espacios protegidos, Arno-Olatz, Izarraitz y río Artibai, si bien su declaración como Zona de Especial Protección ha sido posterior a la aprobación definitiva del PTP.
3. La zonificación del medio físico, así como la regulación propuesta por el PTP es coherente con los Planes Territoriales Sectoriales de Ordenación de Ríos y Arroyos, del Litoral, de Zonas Húmedas. En el caso del PTS Agroforestal, el PTP debería coordinar sus determinaciones en las zonas de Alto Valor Estratégico en Elgoibar y Mendaro. En todos los casos el PTP recoge la delimitación gráfica de las zonas correspondientes y establece una regulación básica con remisión al PTS correspondiente.
4. En cuanto a la Infraestructura Verde y los Servicios de los Ecosistemas, si bien el PTP no se refiere a ellos en esos términos, recoge en alguna de las categorías de protección vinculantes para el planeamiento urbanístico, gran parte de los elementos que forman la Infraestructura Verde de las DOT. No obstante, los corredores ecológicos deberán tenerse en cuenta en una futura revisión del PTP.

### II.2. Hábitat Rural

3. El PTP prevé la protección de las actividades agropecuarias y forestales como actividades generadoras de empleo, y propone la preservación de los ámbitos rurales, estableciendo condiciones en función de su vocación. En este sentido, el PTP es acorde con las directrices de las DOT en materia de hábitat rural.
4. Se debiera profundizar en las funciones de gestión territorial y medioambiental del hábitat rural fomentando el mantenimiento de la actividad agroganadera e introduciendo nuevos enfoques como la inclusión social o el cambio climático.

### **II.3. Ejes de Transformación.**

1. Ejes de Transformación: Las propuestas recogidas en el Modelo Territorial del PTP son coherentes con las propuestas del Eje de Transformación del Bajo Deba de las DOT, con una importante apuesta por la regeneración urbana y descongestión de los núcleos urbanos, mejora del trazado del ferrocarril y de la red peatonal y ciclista.
2. Debe seguirse con el desarrollo de los objetivos propuestos para el Eje de Transformación como la recuperación de márgenes del río Deba, la articulación de desarrollos urbanos y rurales, así como la permeabilidad ecológica del corredor Urdaibai-Goierri por Areitio.

### **II.4. Asentamientos residenciales.**

1. El objetivo general del PTP es reducir la elevada densidad de las áreas urbanas residenciales, para lo cual establece políticas urbanísticas comarcales de descongestión residencial que abordan la problemática de manera integral.
2. En el ámbito interior (Eibar, Ermua, Sorluze-Placencia de las Armas y Mallabia) caracterizado por su elevada densidad y por la presencia de ámbitos industriales insertados en la trama urbana provocando distorsiones, se prevén actuaciones de reconversión de suelos industriales a residenciales. A su vez, se potencia el ámbito litoral con un crecimiento residencial que modifique la tendencia demográfica atrayendo población, liberando la congestión del ámbito interior.
3. La oferta residencial se prevé de manera global, de manera que cubra las necesidades tanto a nivel municipal, repartida en nuevos desarrollos y reforma interior, como a nivel comarcal, considerando, asimismo, la segunda residencia.
4. La renovación urbana está estrechamente ligada a la descongestión de los ámbitos más densos. Se recogen determinaciones para la Rehabilitación Integrada de los Cascos Históricos y actuaciones de remodelación o reconversión de espacios industriales obsoletos, que no se han desarrollado, probablemente por dificultades en la gestión. En una futura revisión del PTP tendría que abordarse la regeneración de una manera integral, identificando áreas degradadas y con necesidad de recuperación.
5. El PTP prevé para los municipios de Deba y Mutriku un importante desarrollo residencial en baja densidad con el fin de atraer población hacia el litoral y descongestionar el ámbito interior. Estas previsiones no se han desarrollado y tampoco se contemplan en los planeamientos municipales. La capacidad residencial existente se considera suficiente siendo la de Deba superior a la establecida por las DOT. La futura revisión del PTP debiera valorar la determinación relativa a la potenciación de los dos municipios citados como descongestión del ámbito interior.
6. En Elgoibar, los suelos residenciales previstos por el PTP al sur de la autopista AP8 y los suelos al norte de Urasandi no han sido considerados por el planeamiento municipal. Sin embargo, en el caso de los suelos junto a la autopista, éstos están categorizados por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico, por lo que no serían aptos para un desarrollo residencial. En el caso de los suelos al norte de Urasandi, se trata de terrenos con fuerte pendiente, lo que dificulta su desarrollo.
7. En Eibar, se ha desarrollado la reconversión del entorno de Alfa a suelo residencial, donde, además se ha actuado descubriendo el río y obteniendo zonas de espacios libres. Las zonas de reconversión de actividades económicas a residencial de Matsaria y Asua Erreka no han sido tenidas en cuenta en el planeamiento

## II.5. Cuantificación residencial

1. Las previsiones de las DOT de 2019 han rebajado las cifras de cuantificación residencial respecto a la horquilla establecida por el PTP. Los datos sobre viviendas previstas por el planeamiento reflejan que las previsiones de Eibar son similares a la cuantificación de las DOT; las de Elgoibar están muy por encima y las de Deba, Ermua y Sorluze también están por encima. El resto de los municipios, Mallabia, Mendaro, Mutriku, tienen una capacidad inferior a la cuantificación establecida por las DOT.
2. El ritmo de desarrollo ha sido mucho más intenso en los primeros 8 años de vigencia del PTP (2005-2012) con 2.556 licencias en total, frente a las 479 licencias concedidas desde 2013. Viendo el desarrollo de los últimos años, se considera que todos los municipios mantienen capacidad residencial suficiente.
3. Con estos datos cabe concluir que una futura revisión del PTP deberá reconsiderar la cuantificación residencial propuesta en una línea de mayor sostenibilidad territorial reduciendo las propuestas de cuantificación.

## II.6. Actividades Económicas

1. El PTP prevé dos grandes reservas de suelo en Albitxuri – Elgoibar y Goitondo – Mallabia que han sido en gran parte calificadas por el planeamiento municipal y se encuentran consolidadas en una proporción importante. En el municipio de Eibar, se ha calificado una importante bolsa de suelo en Erisono, como ampliación del polígono industrial de Azitain, y las zonas de reconversión de suelo industrial a residencial de Matsaria y Asua Erreka, se mantienen en el PGOU como suelo de actividades económicas.
2. De las 484 Ha de suelo para actividades económicas previstas por el PTP, los planes generales han calificado 405 Ha, de las cuales unas 100 Ha siguen vacantes. Por lo tanto, el PTP mantiene capacidad de suelo para actividades económicas.
3. De las reservas de suelo realizadas por el PTP y no recogidas en los planeamientos urbanísticos, 52 Ha se localizan en Mallabia, repartidas en Goitondo (38,6), Urtia (6,30) y Areitio (7,10). En este último caso el planeamiento se encuentra suspendido. En otros casos como Lerun Txiki en Elgoibar o Aizkoltxo, en Mendaro, el planeamiento municipal ha calificado menos suelo que el reservado por el PTP. El PTP también cuenta con la reserva del polígono de Ibur Erreka entre Eibar, Zaldibar y Elgeta, de 9,60, de orografía complicada y difícil gestión.

## II.7. Renovación Urbana

4. La renovación urbana de los ámbitos congestionados es uno de los objetivos prioritarios del PTP para lo que determina la reconversión de ámbitos industriales obsoletos integrados en las tramas urbanas de Eibar (Txonta, Matxaria, Asua Erreka), Ermua (Engranajes Ureta) y Elgoibar (Urasandi).
5. De las actuaciones de reconversión de ámbitos industriales, se están desarrollando trabajos en el ámbito de Txonta en Eibar con ayudas de la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.
6. En una futura revisión del PTP debería hacerse una reflexión integral sobre las zonas degradadas y los ámbitos con necesidad de intervención prioritaria.

## II.8. Perímetro de Crecimiento Urbano

1. La accidentada orografía del Área Funcional permite, por un lado, a que la mancha urbana no se expanda. Por otro lado, es necesario administrar el suelo como un bien escaso.
2. Las reservas previstas en los municipios de Mutriku y Deba por el PTP suponen más del doble de la superficie residencial actual y no son acordes con el concepto de perímetro de crecimiento urbano.
3. El PTP delimita crecimientos apoyados en los núcleos existentes y define una serie de condiciones según las cuales el planeamiento podría establecer una zonificación diferente y delimitar nuevos crecimientos al margen de las manchas delimitadas, siempre que no supongan un aumento en la cuantificación residencial. De esta manera establece ciertos límites que son compatibles con el concepto de Perímetro de Crecimiento Urbano. En una futura revisión del PTP debería delimitar expresamente el Perímetro de Crecimiento Urbano según las determinaciones de las DOT.

## II.9. Paisaje, patrimonio cultural y natural y recursos turísticos.

1. El PTP considera el paisaje como un importante activo que proporciona riqueza y atractivo en el conjunto del territorio y en este sentido recoge determinaciones para la protección del paisaje rural, estableciendo para los nuevos asentamientos criterios de respeto del medio físico y de los asentamientos existentes.
2. Asimismo, recoge determinaciones para la mejora ambiental y de calidad del paisaje urbano para lo que delimita “Conjuntos Paisajísticos Industriales” para la recuperación y mejora ambiental de los conjuntos edificatorios, periferias urbanas, los bordes de los ríos y puntos singulares como miradores o atraques de embarcaciones.
3. En la línea del Convenio Europeo del Paisaje se debiera de redactar el Catálogo de Paisaje del Bajo Deba que analice de forma integral el paisaje del área funcional y que defina las unidades de paisaje y las determinaciones, definiendo las Áreas de Especial Interés Paisajístico.
4. En relación al patrimonio cultural, el PTP recoge actuaciones para los centros históricos y se establece la necesidad de actuar en las Áreas de Rehabilitación Integrada, además de recoger un catálogo con elementos de protección. La futura revisión del PTP tendrá que adaptarse a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
5. En relación al patrimonio natural, los elementos de interés natural y geológico y ámbitos protegidos se integran en las categorías de áreas a preservar del medio físico.
6. En cuanto a los recursos turísticos, se han desarrollado las propuestas relativas al puerto de Mutriku y el Museo de la Industria Armera de Eibar. No se han realizado los parques temáticos y otros museos previstos y debiera analizarse la viabilidad de estas propuestas. Debiera limitarse la oferta de campings a los cinco existentes entre Mutriku y Deba.

## II.10. Gestión Sostenible de los Recursos

1. AGUA. En materia de abastecimiento se ha complementado la red de abastecimiento existente con la conexión con el embalse de Urkulu para el municipio de Eibar. En cuanto al saneamiento y depuración de aguas, las depuradoras de Mutriku, Deba y Elgoibar están en funcionamiento. No se ha construido la depuradora de Mendaro, en su lugar se ha optado por realizar un bombeo hasta la depuradora de Apraiz en Elgoibar, aun sin ejecutar. En relación al otro saneamiento pendiente para el municipio de Mallabia, se encuentra en

licitación el proyecto de bombeo del saneamiento del núcleo urbano hasta la depuradora de Apraiz.

2. ENERGIA. En materia de energía, se ha desarrollado el parque eólico de Oiz, contemplado en el PTS de Energía Eólica. También se ha desarrollado la planta de energía undimtriz en Mutriku, en funcionamiento desde 2011.
3. ECONOMÍA CIRCULAR. En materia de economía circular, el PTP recogía el modelo de gestión de residuos vigente en ese momento, con las infraestructuras que existían, sin embargo, la situación ha cambiado por la clausura del vertedero de referencia. La gestión de los residuos se realiza desde la Mancomunidad del Bajo Deba con separación de residuos y derivación a las plantas correspondientes.
4. En una futura revisión del PTP debería abordarse la gestión de los residuos de manera integral, con un creciente protagonismo del suelo como recurso y no solo como protección de las zonas más sensibles o productivas.

## II.11. Movilidad y Logística

### PEATONAL Y CICLISTA

1. En movilidad peatonal y ciclista: se propone la utilización de los caminos existentes y se contemplan los bidegorris del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Las propuestas del PTS se están ejecutando a un ritmo lento.
2. En una futura revisión del PTP deberán recogerse tanto el Camino de Santiago como la Senda del Mar, a su paso por Mutriku y Deba.

### VIARIA

3. Los objetivos principales del PTP son la mejora de las conexiones intercomarcales y la mejora de las condiciones de la calzada, para lo que propone mejoras puntuales y ampliaciones de calzada, gran parte de ellas recogidas en los Planes de Carreteras de la CAPV, Gipuzkoa y Bizkaia. También declara de interés paisajístico el tramo costero de las carreteras N-634 y GI-638 entre Zumaia y Ondarroa. Estas determinaciones son coherentes con lo establecido por las DOT.
4. Se han ejecutado las previsiones del PTP respecto a las variantes de Eibar y Ermua, descongestionando el tráfico de los núcleos. Con esta obra, también se ha trasladado el peaje de la autopista desde San Lorenzo en Ermua hacia Zaldibar.
5. El nuevo nudo de la autopista AP8 en Deba (Arriola-Arzabal) y las variantes de Elgoibar y Deba, así como el nuevo vial Etxebarria-Markina no se recogen en los Planes de Carreteras vigentes. En una futura revisión del PTP tendría que replantearse la viabilidad de nuevos viarios, que, por otra parte, pueden condicionar los nuevos desarrollos propuestos.

### FERROVIARIA

6. En movilidad ferroviaria: se han ejecutado las mejoras de trazado y en las estaciones de Ermua y Eibar, aumentando la frecuencia del servicio entre Ermua y Elgoibar, así como desde Elgoibar hasta Bilbao.
7. Las propuestas del PTP de ampliación de servicios y frecuencias, mejora de trazados con el desdoblamiento de la línea y la mejora de las estaciones de Ermua, Ardantza, Eibar y Azitain, están en la línea de lo establecido por las DOT, incidiendo en la importancia del servicio metropolitano de cercanías de la línea Bilbao-San Sebastián como sistema de movilidad sostenible.

## PUERTOS MARÍTIMOS

8. Se ha construido un nuevo dique de abrigo para mejorar los accesos al puerto y en el que se encuentra la central de olas, o planta de energía undimotriz, que genera energía aprovechando el movimiento de las olas del mar. Con esta intervención se ha remodelado, además, la playa de Mutriku.

### **II.12. Equipamientos**

1. Las actuaciones en materia de equipamientos van dirigidas a mejorar la dotación existente, incrementando el tamaño de las dotaciones deportivas existentes, mejora de instalaciones sanitarias. Como nuevos equipamientos se prevé la ejecución de elementos vinculados a usos turísticos tanto en el litoral como en el interior. En una futura revisión habrá de analizarse la viabilidad de los equipamientos turísticos previstos, como parques temáticos o museos.

### **II.13. Cuestiones Transversales.**

1. Las cuestiones transversales como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, la salud, el euskera y la interrelación territorial son materias nuevas en la disciplina territorial y que no han sido abordadas por el PTP. En una futura revisión deberán tenerse en cuenta estos aspectos de manera integral para una mejora en la ordenación del área funcional

### **II.14. Gobernanza. Indicadores Territoriales**

1. Se debieran incorporar un sistema de evaluación de las propuestas del PTP a través de los Indicadores de Sostenibilidad Territorial y Urbanística establecidos por las DOT, permitiendo un análisis evolutivo del modelo territorial y urbano.

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de diciembre de 2020

<i>Lurralde-antolamenduko azterlanetako teknikaria</i>	<i>Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna</i>	<i>O.E. / Vº Bº</i>
Técnico en Estudios de Ordenación Territorial	El Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento	<i>Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaria</i>
		El Director de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana

Estibaliz Martin Zabala

Jesús Mª Erquicia Olaciregui

Ignacio de la Puerta Rueda

### III.- INDICADORES

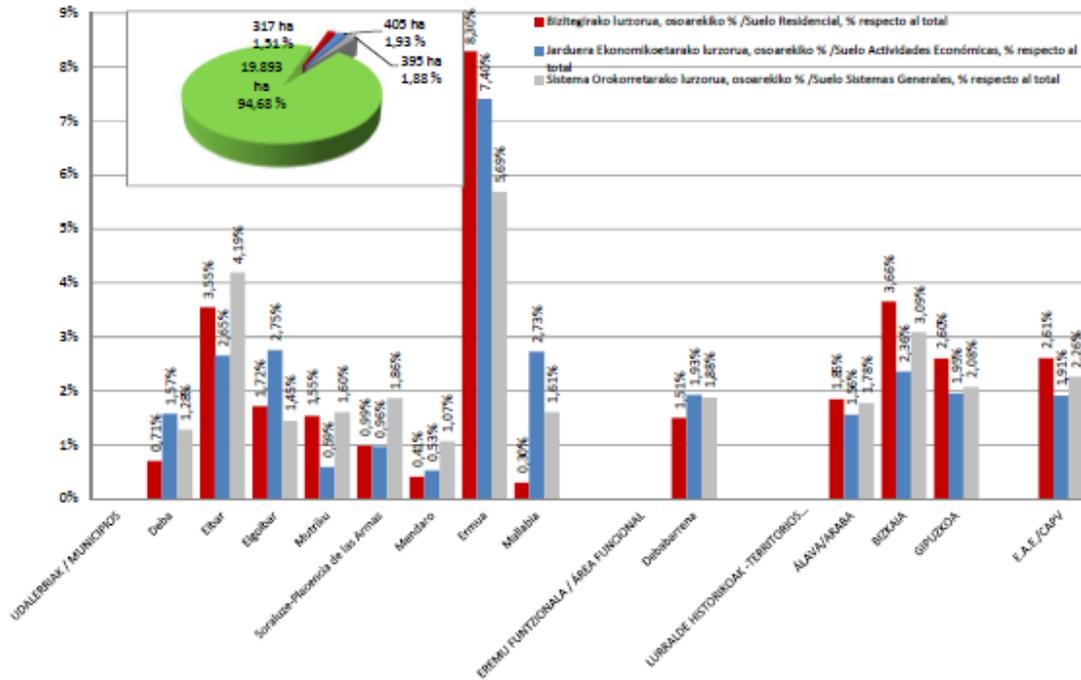
#### 1.- Modelo Territorial. Calificación del suelo

Se muestran los datos de suelo calificado por usos residencial, actividades económicas y sistemas generales, junto con el porcentaje respecto a la superficie total de cada municipio y del total del Área Funcional. En el gráfico se muestra la comparativa de las superficies calificadas en cada municipio.

Ermua y Eibar son los municipios con mayor proporción de suelo calificado muy por encima de la media del Área Funcional y de la CAPV. En el otro extremo se encuentran Mendaro, Mutriku y Deba. Eibar (87 Ha), Elgoibar (67 Ha) y Ermua (54 Ha) son los municipios con mayor superficie de suelo para usos residenciales y los de menor superficie Mallabia (7 Ha) y Mendaro (10 Ha). En cuanto al suelo para actividades económicas, Elgoibar (107 Ha), Mallabia (79 Ha) y Deba (63 Ha) son los municipios con mayores superficies por la presencia de los polígonos industriales de Albitxuri, Goitondo e Itziar, de carácter comarcal y Mendaro (13 Ha) y Soraluze-Placencia de las Armas (14 Ha) los que tienen menos reservas.

UDALPLAN 2019 ESPARRUA ÁMBITO TERRITORIAL	1(a)		1(b)		1(c)		1 (Lurralde Eredua - Modelo Territorial)		1(d)		1 (Lurralde Eredua / Modelo Territorial) Guztira
	Egoitza Residencial		Jarduera Ekonomikoak Actividades Económicas		Sistema Orokorrak Sistemas Generales		Kalifikatua guztira Total calificado		Lurzoru Urbanizazina Suelo no Urbanizable		Total
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
<b>UDALERRIAK / MUNICIPIOS</b>											
Deba	36	0,71%	79	1,57%	64	1,28%	179	3,56%	4.840	96,44%	5.019
Eibar	87	3,55%	65	2,65%	103	4,19%	255	10,40%	2.201	89,60%	2.456
Elgoibar	67	1,72%	107	2,75%	56	1,45%	230	5,92%	3.653	94,08%	3.883
Mutriku	43	1,55%	16	0,59%	44	1,60%	103	3,74%	2.660	96,26%	2.763
Soraluze-Placencia de las Armas	14	0,99%	14	0,96%	26	1,86%	54	3,81%	1.349	96,19%	1.403
Mendaro	10	0,41%	13	0,53%	27	1,07%	51	2,01%	2.477	97,99%	2.528
Ermua	54	8,30%	48	7,40%	37	5,69%	139	21,39%	509	78,61%	648
Mallabia	7	0,30%	63	2,73%	37	1,61%	107	4,64%	2.203	95,36%	2.310
<b>EREMU FUNTZIONAL / ÁREA FUNCIONAL</b>											
Debabarrena	317	1,51%	405	1,93%	395	1,88%	1.117	5,32%	19.893	94,68%	21.010
<b>LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTORICOS</b>											
ÁLAVA/ARABA	5.622	1,85%	4.736	1,56%	5.424	1,78%	15.782	5,19	288.405	94,81	304.187
BIZKAIA	8.109	3,66%	5.223	2,36%	6.849	3,09%	20.181	9,11	201.338	90,89	221.519
GIPUZKOA	5.148	2,60%	3.866	1,95%	4.108	2,08%	13.122	6,63	184.715	93,37	197.837
E.A.E./CAPV	18.880	2,61%	13.824	1,91%	16.382	2,26%	49.086	6,78	674.457	93,22	723.543

El siguiente cuadro refleja la proporción de suelo calificado con respecto al total del municipio, y se observa que Ermua es el municipio con mayor proporción de suelo calificado muy por encima de la media del Área Funcional y de la CAPV.



A continuación, se muestra la distribución de superficies del suelo no urbanizable de cada municipio, en las categorías de ordenación del suelo no urbanizable de las Directrices de Ordenación Territorial. Mendataro, el municipio con mayor proporción de Suelo No Urbanizable, tiene un 41,5% de ese suelo categorizado como forestal, el 21% de especial protección y el 20% de mejora ambiental. Eibar, el municipio más grande de la comarca y el segundo en proporción de suelo calificado para fines urbanísticos, es el que mayor proporción de sistemas generales de espacios libres tiene calificados en su planeamiento.

UDALPLAN 2019	1(d) 1		1(d) 2		1(d) 3		1(d) 4		1(d) 5		1(d) 6		1(d) 7		1(d)		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
UDALERRIAK / MUNICIPIOS																	
Deba	17	0,33	674	13,43	1.189	23,69	1.097	21,86	192	3,82	1.521	32,29	51	1,02	4.840	96,44	
Eibar	360	14,66	37	1,51	325	13,24	1.175	47,85	0	0,00	281	11,43	22	0,91	2.201	89,60	
Elgoibar	15	0,38	335	8,62	25	0,63	2.912	75,00	0	0,00	259	6,68	108	2,78	3.653	94,08	
Mutriku	15	0,56	879	31,81	453	16,39	427	15,44	0	0,00	747	27,02	139	5,04	2.660	96,26	
Soraluze-Placencia de las Armas	3	0,19	445	31,74	53	3,76	596	42,45	0	0,00	198	14,10	55	3,94	1.349	96,19	
Mendataro	18	0,73	526	20,82	497	19,67	1.049	41,51	0	0,00	211	8,34	175	6,93	2.477	97,99	
Ermua	34	5,22	105	16,19	14	2,12	310	47,88	0	0,00	39	5,97	8	1,23	509	78,61	
Mallabia	5	0,20	153	6,63	3	0,15	1.467	63,53	0	0,00	547	23,68	27	1,17	2.203	95,36	
EREMU FUNTZIONALAK / ÁREAS FUNCIONALES																	
Debabarrena	467	2,22	3.154	15,01	2.559	12,18	9.034	43,00	192	0,91	3.902	18,57	586	2,79	19.893	94,68	
LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTÓRICOS																	
ÁLAVA/ARABA	1.088	0,36	72.743	23,91	5.426	1,78	91.094	29,96	5.032	1,65	92.328	30,35	20.694	6,80	288.405	94,81	
BIZKAIA	2.514	1,13	42.640	19,25	5.510	2,49	60.807	27,45	520	0,23	76.869	34,70	12.478	5,63	201.338	90,89	
GIPUZKOA	3.073	1,55	48.049	24,29	7.196	3,64	64.320	32,51	1.888	0,95	52.901	26,74	7.289	3,68	184.715	93,37	
E.A.E./CAPV	8.675	0,92	163.432	22,59	18.132	2,51	216.221	29,88	7.440	1,03	222.098	30,70	40.460	5,59	674.457	93,22	

## 2.- DENSIDAD DE POBLACIÓN

El indicador 2 muestra la densidad de población de cada municipio respecto a la superficie en Km<sup>2</sup>. Refleja, por una parte, la densidad global del municipio (2a), y, por otra, la densidad urbana, teniendo en cuenta la superficie calificada para uso residencial, de actividades económicas y sistemas generales.

Los municipios de Ermua y Eibar son los municipios de mayor densidad, tanto global como urbana, estando muy por encima de la media del Área Funcional, así como de la media del Territorio Histórico y de la CAPV. Mallabia y Deba son, por el contrario, los municipios de menor densidad global y urbana, muy por debajo de la media del Área Funcional y de la CAPV.

UDALPLAN 2019	BIZTANLERIA / POBLACION			DENTSITATEAK / DENSIDADES			
	Guztira Total	Gizonak Hombres	Emakumeak Mujeres	Azalera guztira Superficie Total	2 a Dentsitatea / Densidad	Kalifikatutako hiritar azalera Superficie urb. calificada	2 b Hiritar dentsitatea / Densidad urbana
ÁMBITO TERRITORIAL	Biz. - Hab.	Biz. - Hab.	Biz. - Hab.	Km <sup>2</sup>	Biz./km <sup>2</sup> - Hab./km <sup>2</sup>	km <sup>2</sup>	Biz./km <sup>2</sup> -Hab./km <sup>2</sup>

### UDALERRIAK / MUNICIPIOS

Deba	5.437	2.730	2.707	50,14	108,33	1,79	3.044,23
Eibar	27.138	13.117	14.021	24,69	1.104,97	2,55	10.625,69
Elgoibar	11.558	5.739	5.819	38,83	297,66	2,30	5.029,81
Mutriku	5.349	2.720	2.629	27,65	193,59	1,03	5.178,12
Soraluze-Placencia de las Armas	3.949	1.977	1.972	14,03	281,47	0,54	7.378,55
Mendaro	2.148	1.082	1.066	25,28	84,97	0,51	4.232,51
Ermua	16.091	7.998	8.093	6,48	2.483,18	1,39	11.611,34
Mallabia	1.173	593	580	23,10	50,78	1,07	1.095,24

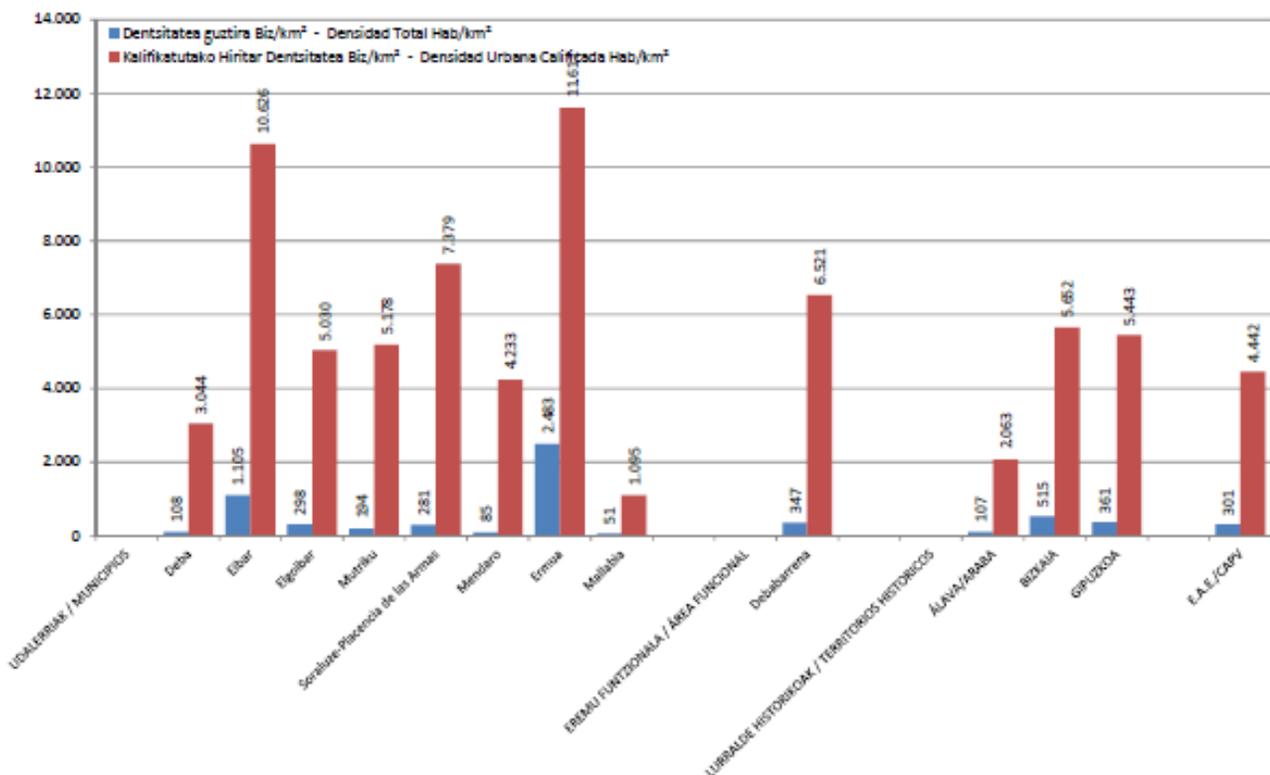
### EREMU FUNTZIONALA / ÁREA FUNCIONAL

Debabarrena	72.843	35.956	36.887	210,10	346,71	11,17	6.521,07
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	----------

### LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTORICOS

ÁLAVA/ARABA	325.518	160.154	165.364	3.041,87	107,01	157,82	2.062,56
BIZKAIA	1.140.662	548.872	591.790	2.215,19	514,93	201,81	5.652,05
GIPUZKOA	714.269	348.918	365.351	1.978,37	361,04	131,22	5.443,31

E.A.E./CAPV	2.180.449	1.057.944	1.122.505	7.235,43	301,36	490,86	4.442,14
-------------	-----------	-----------	-----------	----------	--------	--------	----------



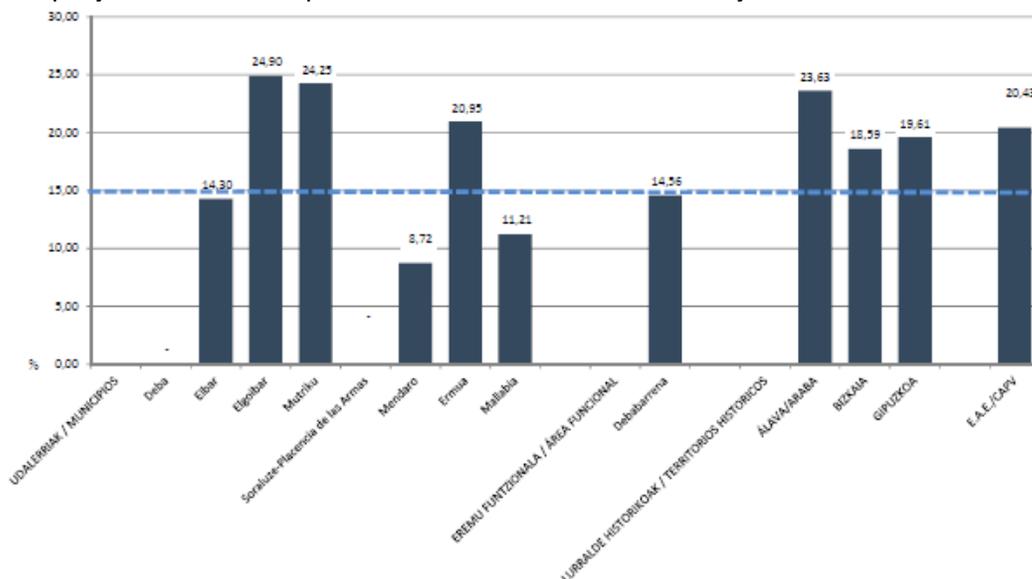
### 3.- MODELO URBANO

El indicador 3 muestra las características del modelo urbano mediante la proporción del suelo urbano y urbanizable, así como la proporción de suelo calificado para usos residenciales y de actividades económicas.

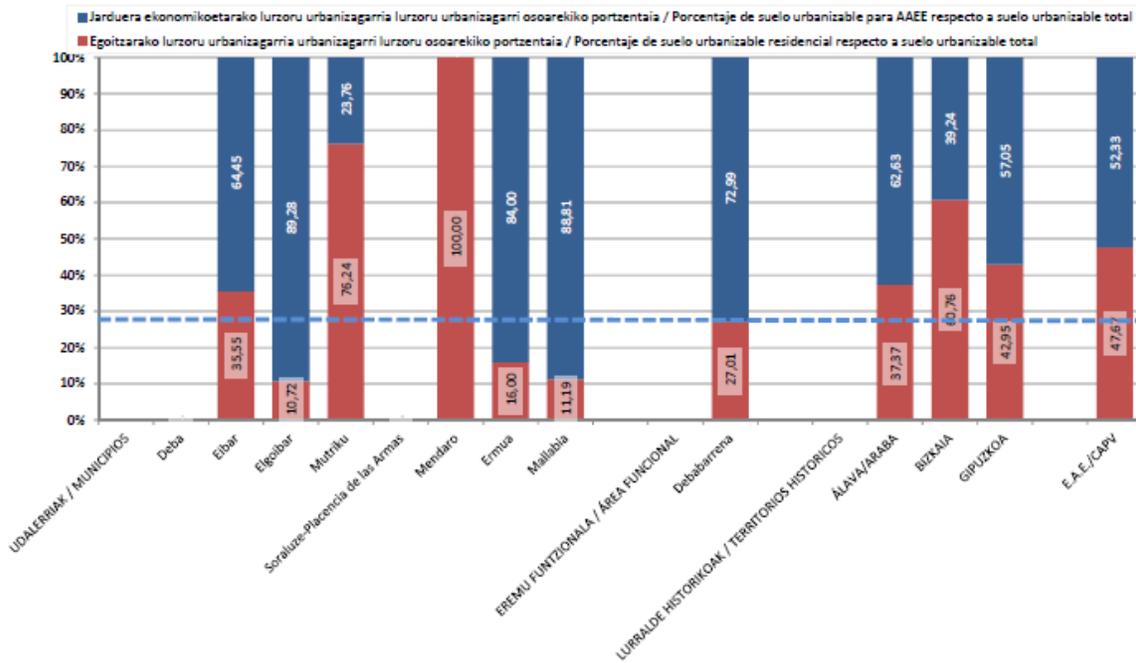
Los datos muestran que Deba y Sorluze-Placencia de las Armas no tienen suelo urbanizable ni para uso residencial ni para actividades económicas. Los municipios con mayor cantidad de suelo urbanizable son Elgoibar y Mutriku. En el caso de Elgoibar, con una proporción 90-10 a favor del suelo para actividades económicas por la cantidad de suelo reservada por el PGOU. En el caso de Mutriku, con una proporción de 76-24 a favor del suelo residencial, por las bolsas de suelo residencial al norte del núcleo urbano. En cuanto a Mendaro, la totalidad del suelo urbanizable se destina a uso residencial.

UDALPLAN 2019 ESPARRUA ÁMBITO TERRITORIAL	3 (a)	3 (b)	3 (c)
	Lurzoru urbanizagarria hiri lurzoruarekiko portzentaia Porcentaje de suelo urbanizable respecto a suelo urbano %	Egoitzarako lurzoru urbanizagarria urbanizagarri lurzoru osoarekiko portzentaia / Porcentaje de suelo urbanizable residencial respecto a suelo urbanizable total %	Jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarria lurzoru urbanizagarri osoarekiko portzentaia / Porcentaje de suelo urbanizable para AAEE respecto a suelo urbanizable total %
<b>UDALERRIAK / MUNICIPIOS</b>			
Deba	-	-	-
Eibar	14,30	35,55	64,45
Elgoibar	24,90	10,72	89,28
Mutriku	24,25	76,24	23,76
Sorluze-Placencia de las Armas	-	-	-
Mendaro	8,72	100,00	-
Ermua	20,95	16,00	84,00
Mallabia	11,21	11,19	88,81
<b>EREMU FUNTZIONAL / ÁREA FUNCIONAL</b>			
Debabarrena	14,56	27,01	72,99
<b>LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTORICOS</b>			
ÁLAVA/ARABA	23,63	37,37	62,63
BIZKAIA	18,59	60,76	39,24
GIPUZKOA	19,61	42,95	57,05
E.A.E./CAPV	20,43	47,67	52,33

El primer gráfico muestra la proporción de suelo urbanizable total respecto al suelo urbano total del municipio y la referencia respecto a la media del Área Funcional y de la CAPV.



El segundo gráfico muestra la proporción del suelo residencial y el suelo para actividades económicas respecto del suelo urbanizable total. En este caso se puede apreciar la gran proporción de suelo de actividades económicas de Elgoibar, Mallabia, Ermua y Eibar frente al suelo residencial.



#### 4.- DESARROLLO RESIDENCIAL

El indicador 4 muestra la capacidad residencial en cada municipio, con las viviendas existentes y las previstas. También muestra el número de viviendas por cada 100 habitantes.

Se observa que Eibar, siendo el mayor municipio y el que mayor capacidad residencial conserva, es el de menor crecimiento proporcional. En el otro extremo, Mallabia, el menor municipio, es el que mayor crecimiento desarrolla. La capacidad residencial total del Bajo Deba es de 5.314 viviendas, lo que supone un incremento del 16% del parque residencial, por debajo de la media de la CAPV.

UDALPLAN 2019	4 (a). EGOITZA GARAPENA - DESARROLLO RESIDENCIAL			4 (b)
	Egungo etxebizitzak Nº de viviendas existentes Etx. - Viv.	Aurreikusten den etxebizitza gehikuntza Incremento de viviendas previsto Etx. - Viv.	Aurreikusten den etxebizitza gehikuntza Incremento de viviendas previsto %	Etxebizitza kopurua guztira ehun biztanlekiko Número de viviendas totales por cada cien habitantes Etx./100biz. - Viv./100hab.
LURRALDE ESPARRUA ÁMBITO TERRITORIAL				

##### UDALERRIAK / MUNICIPIOS

Deba	2.816	775	27,52	66,05
Eibar	12.975	1.376	10,61	52,88
Elgoibar	5.145	1.331	25,87	56,03
Mutriku	2.439	472	19,35	54,42
Soraluze-Placencia de las Armas	1.898	237	12,49	54,06
Mendaro	838	186	22,20	47,67
Ermua	7.168	823	11,48	49,66
Mallabia	305	114	37,38	35,72

##### EREMU FUNTZIONALA / ÁREA FUNCIONAL

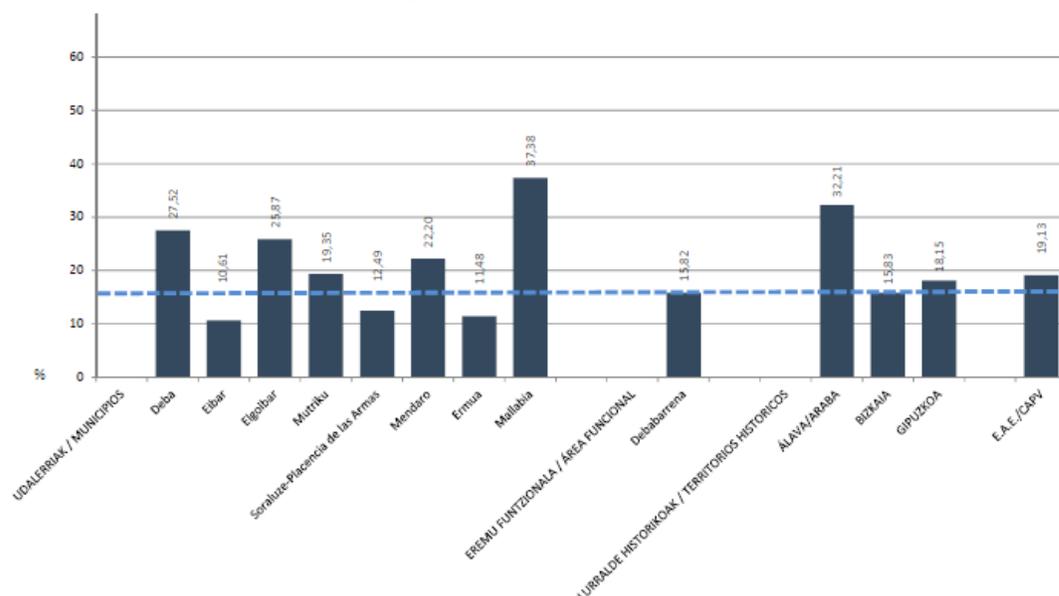
Debabarrena	33.584	5.314	15,82	53,40
-------------	--------	-------	-------	-------

##### LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTORICOS

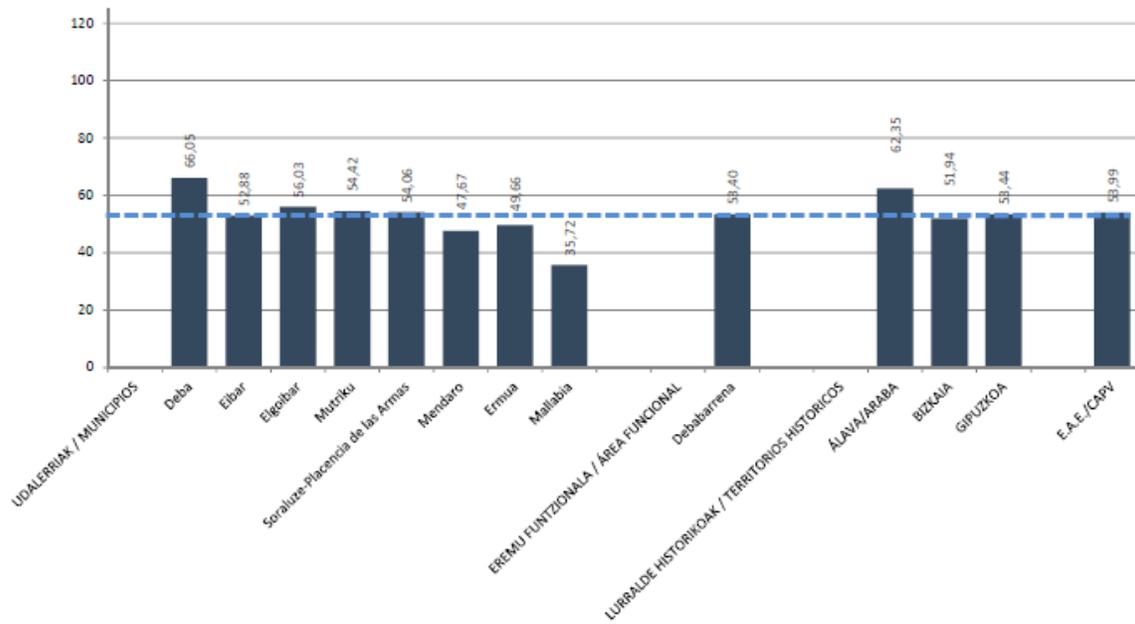
ÁLAVA/ARABA	153.514	49.450	32,21	62,35
BIZKAIA	511.511	80.971	15,83	51,94
GIPUZKOA	323.070	58.628	18,15	53,44

E.A.E./CAPV	988.095	189.049	19,13	53,99
-------------	---------	---------	-------	-------

El primer gráfico refleja el incremento del número de viviendas sobre el número de viviendas existentes, expresado en porcentaje.



El segundo gráfico muestra el número de viviendas totales, existentes y previstas, por cada 100 habitantes, comparándolo con el Área Funcional, el Territorio Histórico y la CAPV.

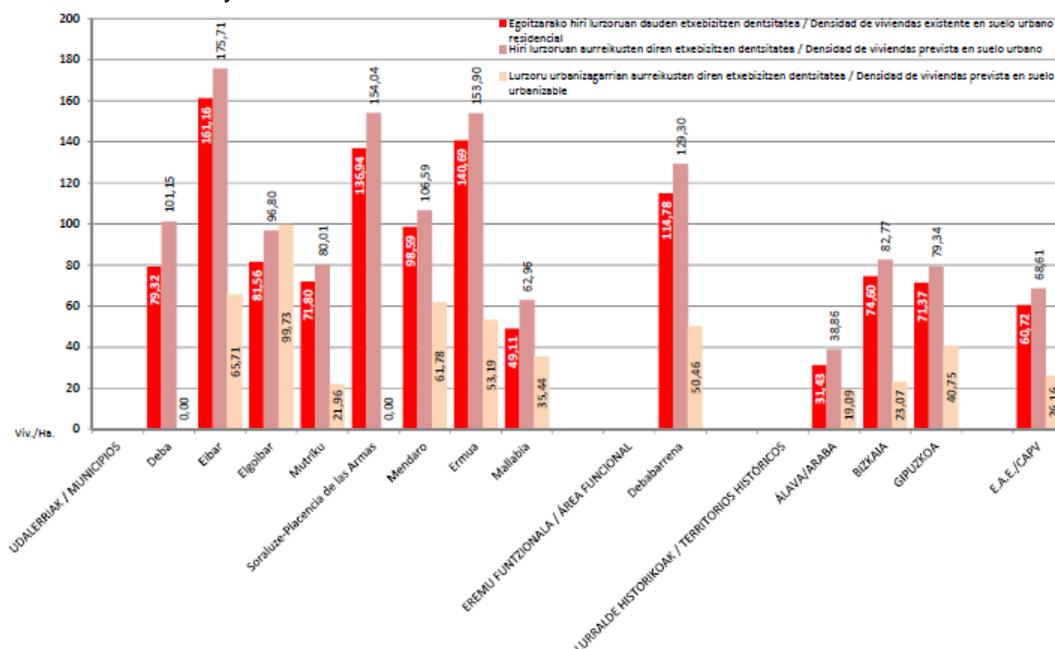


## 5.- DENSIDAD DE VIVIENDA

El indicador 5 analiza la densidad de vivienda, teniendo en cuenta las viviendas existentes en suelo urbano, las viviendas previstas en suelo urbano y las viviendas previstas en suelo urbanizable. Eibar y Ermua son los municipios con mayor densidad de vivienda en suelo urbano, tanto existente como prevista. En el lado contrario está Mallabia con la densidad más baja. En cuanto a la densidad en el suelo urbanizable, Deba y Soralue-Placencia de las Armas no tienen reservas de suelo urbanizable residencial, Mutriku sería el municipio con menor densidad y Elgoibar el municipio con mayor densidad.

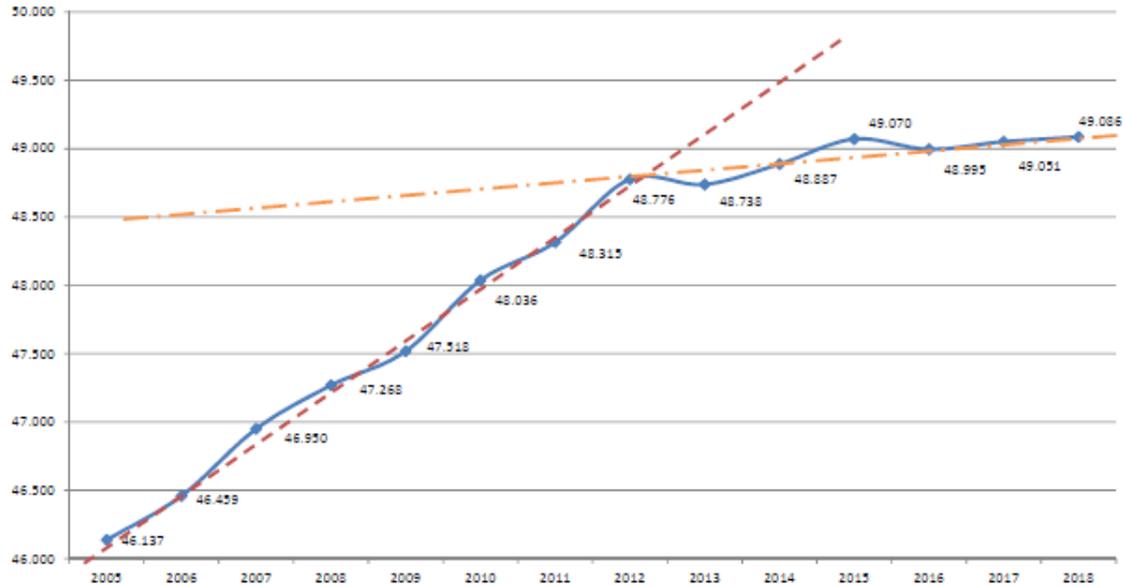
UDALPLAN 2019 ESPARRUA ÁMBITO TERRITORIAL	5. ETXEBIZITZA DENTSIATEA / DENSIDAD DE VIVIENDA		
	5 (a)	5 (b)	5 (c)
	Egoitzarako hiri lurzoruan dauden etxebizitzaren dentsitatea / Densidad de viviendas existente en suelo urbano residencial Etx./ha - Viv./ha	Hiri lurzoruan aurreikusten diren etxebizitzaren dentsitatea / Densidad de viviendas prevista en suelo urbano Etx./ha - Viv./ha	Lurzor urbanizagarrian aurreikusten diren etxebizitzaren dentsitatea / Densidad de viviendas prevista en suelo urbanizable Etx./ha - Viv./ha
<b>UDALERRIAK / MUNICIPIOS</b>			
Deba	79,32	101,15	---
Eibar	161,16	175,71	65,71
Elgoibar	81,56	96,80	99,73
Mutriku	71,80	80,01	21,96
Soraluze-Placencia de las Armas	136,94	154,04	---
Mendaro	98,59	106,59	61,78
Ermua	140,69	153,90	53,19
Mallabia	49,11	62,96	35,44
<b>EREMU FUNTZIONALA / ÁREA FUNCIONAL</b>			
Debabarrena	114,78	129,30	50,46
<b>LURRALDE HISTORIKOAK / TERRITORIOS HISTÓRICOS</b>			
ÁLAVA/ARABA	31,43	38,86	19,09
BIZKAIA	74,60	82,77	23,07
GIPUZKOA	71,37	79,34	40,75
E.A.E./CAPV	60,72	68,61	26,16

En el gráfico se muestran comparativamente los datos de los municipios, del Área Funcional, Territorios Históricos y CAPV.



## 6.- EVOLUCIÓN DE LA ARTIFICIALIZACIÓN / CALIFICACIÓN.

El indicador 6 representa la evolución de la calificación del suelo para uso residencial, de actividades económicas y sistemas generales (equipamientos, viario, ferrocarril e infraestructuras de servicios). Se muestra la evolución de la artificialización para toda la CAPV desde el año 2005 al 2018. Se muestran dos tendencias diferenciadas de mayor crecimiento hasta el año 2012 y una tendencia más estable desde 2012 hasta 2018.



En el gráfico siguiente se muestra la artificialización para el Área Funcional de Bajo Deba. Los datos muestran grandes cambios que coinciden con la aprobación de planeamientos, como por ejemplo la consideración del PGOU de Eibar, aprobado definitivamente en 2008, o el PGOU de Elgoibar en 2012. Salvo estos cambios, que pueden atribuirse a los nuevos planeamientos, la evolución es ligeramente ascendente, hasta los últimos años en los que se aplanan la curva.

