Espedientea: 3HI-035/23-P05-A
ZUMAIA
Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren aldaketa eta Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak 5.12 antolamendu-planoaren aldaketa, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamendua definitzen duena.

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak azaroaren 13an izandako 5/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

"**I.** Aldeko txostena ematea Zumaiako Arau Subsidiarioen Aldaketa: udalerriko turismoostatuko establezimenduen hirigintzaantolamendua" espedienteari, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera lotesleak diren alderdiei dagokienez. Hori guztia honako baldintza hauekin:

1. Araudian zehaztuko da 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluaren arabera definitutako baserrietan bakarrik onartuko dela landetxeen erabilera, baldin eta nahi den ostatu-erabilerarako zerbitzu nahikoak eta sarbide egokiak badituzte, eta ez dela onartuko erabilera horretarako eraikin berririk eraikitzea.

2. "Erdialdearen" mugaketa hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruari egokituko zaio, betiere lurzoru urbanizaezina kanpoan utzita.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen

Expediente: 3HI-035/23-P05-A
ZUMAIA
Modificación del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia y modificación del plano de ordenación 5.12 Calificación y usos generales del suelo, que define la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico del municipio.

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

CERTIFICO que en la Sesión 5/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 13 de noviembre se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"**I.** Informar favorablemente el expediente de "Modificación de las NNSS: ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en el municipio" de Zumaia, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, con las siguientes condiciones:

1. En la normativa se precisará que el uso de casa rural solo será admisible en aquellos caseríos definidos según el artículo 9 del Decreto 105/2008 que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso de alojamiento que se pretende, y que no se admitirá construir nuevas edificaciones para dicho uso.

2. Se ajustará la delimitación de la "Zona Centro" al suelo clasificado como urbano o urbanizable, excluyendo, en todo caso, el suelo no urbanizable.

II. Tener en consideración que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley

Bigarren Xedapen Iragankorrean, hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldiari eta egokitzapenari buruzkoan, ezarritakoa, eta hura aldatzen duen 2/2014 Legean ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamendua egokitu egin beharko dela aipatutako legeen zehaztapenetara.

III. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onetsi ahal izango da, batzorde honen txostena
jaso beharrik gabe.

IV. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina) eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdeko Departamentua (II. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doa."

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

2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a la vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y de la Ley 2/2014 que la modifica, el planeamiento municipal debe ser adaptado a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

III. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

IV. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I) y por el Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación."

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

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA · ATALA ·

Sinadura elektronikoa:
Firmado electrónicamente por:
Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA RELATIVO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

N/ Ref.: IAU-2023-0321 **S/Ref.: 3HI-035/23-P05-A**

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 28 de septiembre de 2023 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Zumaia señalada en el encabezado.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio de Zumaia se encuentra en la cuenca del río Urola, situada en el ámbito de gestión de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La Modificación de las NNSS tiene como objeto la adaptación y desarrollo de la normativa urbanística municipal en relación con la materia que regula los usos urbanísticos de alojamiento y las condiciones de implantación y compatibilidad de estos con el uso residencial.

Este cambio deriva de la problemática que está ocasionando la proliferación de los alojamientos turísticos en el municipio (en 7 años ha aumentado en un 200 % respecto del parque que existía en 2016) como es el encarecimiento de la oferta de alquiler de vivienda para domicilio habitual, la necesidad acuciante de aparcamiento tanto en el espacio público como privado, así como la generación de problemas de convivencia vecinal.

De manera que se proponen modificaciones en artículos con rango de ordenación pormenorizada de la normativa como son el 009, 050, 051 y 095 que atienden a cuestiones como los usos urbanísticos y a las ordenanzas generales de uso y edificación para las parcelas de uso residencial. Al mismo tiempo, se modifica el plano n. 5.12. de *Estructura general del territorio. Calificación del suelo y usos globales*, incluyendo la delimitación de la zona centro donde se establece una regulación particular debido a que es la zona que aglutina una mayor concentración de alojamientos y viviendas de uso turístico.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus

Este documento es una representación del original disponible a través del **localizador** y la **sede electrónica** indicados al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** eta **egoitza elektronikoaren** bidez eskuragarri dagoena.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T53G3-493P
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: ESTHER BERNEDO GOMEZ | 2023/10/31 10:12:42
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2023/10/31 10:58:16
SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2023/10/31 12:37:03

La documentación presentada también incluye cartografía donde se representan los distintos tipos de alojamientos existentes en el municipio (vivienda para uso turístico, hotel, apartamento turístico, agroturismo, casa rural, habitación de vivienda particular para uso turístico y camping).

3. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las características de la Modificación de NNSS planteada, desde esta Agencia no se encuentran inconvenientes, ni se realizan consideraciones en relación con las materias de Aguas, para que la misma continue con su tramitación.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Arau subsidiarioen aldaketaren ezaugarriak kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentzia honek ez du eragozpenik aurkitzen, eta ez du oharrik egiten Uren gaiei buruz, izapidetzen jarrai dezan.

En Vitoria-Gasteiz a 27 de octubre de 2023

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Departamento de Equilibrio Territorial Verde
IRTEERA - SALIDA
2023 URR. OCT. 16
Zk. / N.º

Zumaiako plangintzarako arau subsidiarioen dokumentuko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari buruzko hasierako dokumentazioa aztertu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak idatzi duen nekazaritzako sektorearengan duen eraginaren txostena helarazten du.

Donostia, 2023ko urriaren 3an

Sin.: Xabier Arruti Olazabal
Lurralde Oreka Berdeko Foru Diputatua

EUSKAL ERKIDEGOKO LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA.-

Zumaiako plangintzarako arau subsidiarioen dokumentuko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari buruzko hasierako dokumentazioa aztertu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak idatzi duen nekazaritzako sektorearengan duen eraginaren txostena helarazten du.

NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA.

GAIA: ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA. TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA.

1.- AURREKARIAK

Espedientea Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailean erregistratu zuen Zumaiako Udalak, Euskal Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak (EAELAB), *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 91.*artikuluan xedatutakoari jarraiki txostena egin zezan. Lege bereko *97. bis artikulua (balio agrologiko handiko lurzoruak)* aplikatuz berriz, aipatu Batzordeak 2023ko irailaren 28an, **"Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren aldaketa eta Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak 5.12 antolamendu-planoaren aldaketa, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamendua definitzen duena"** buruzko dokumentazioa igorri du *Nekazaritza eta Lurralde Orekako Zuzendaritzara.*

2.- APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak*, 16.2. artikuluan (*Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia*) jasotzen dute, EAE-ko Balio Agrologiko Handiko lurretan aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.

- *177/2014 DEKRETUA, 2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen duenak 61.2 artikuluan* jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 104. artikuluan jasotzen du hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa

egiteko, plan-mota bera erabili beharko dela, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko dela.

- Hala, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 90.5 artikuluan jasotzen du Udalak hasierako onespena emango diola plan orokorrari, eta ondoren jendaurrean jarriko duela, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuz. Plana hilabetez egongo da jendaurrean, azken argitalpenetik kontatzen hasita. Sektoreko eskumenak dituzten herri-administrazioei ere emango zaie hasierako onespenaren berri, ezagutu dezaten eta txostena egin dezaten; eta, Arabako kasuan, baita udalerriko administrazio-batzarrei ere. Ildo berean, 91.2 artikuluan dio Plan orokorra udalak onartuko duela behin-behingoz eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaliko diola. Batzordeak txostena egingo du, eta txostenak dioena loteslea izango da plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnei egokitzeari dagokionez eta, aplikagarri den araudiaren arabera eta onartutako udalez gaineko proiektuen arabera, Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo lurraldeko administrazioaren eskumeneko diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez.

- Era berean, *177/2014 Dekretuaren* 10e artikuluak jasotzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.

3.- DOKUMENTUAREN AZTERKETA ETA EZAUGARRIAK

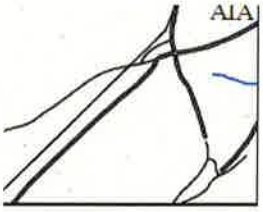
Dokumentua behin-betikoz onartu aurretik igorri du Udalak EAEko Lurralde Antolamenduko Batzordera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 91.2 artikuluan adierazten den moduan.

Plangintzako Arau Subsidiarioetan egindako aldaketek, ez dute ustezko eraginik nekazal-sektorean, ez eta Balio Estrategiko Handiko lurretan ere. Hortaz, bidezkoa deritzogu Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa (AAEP) erabili ez izana eta Departamentu honi horren inguruko txostenik ez eskatzea hasierako izapidetan.

Aurreko guztia kontuan hartuta eta zeharka bada ere, behin-betikoz onartu nahi den dokumentu berriak eragiten dio udalerriko lurzoru urbanizaezinari. Horrela, Hirigintza-arauen dokumentuaren 9. artikuluan (Hirigintzako erabileran sailkapena eta edukia), Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabileretan, kategoria berri bat eransten da: Nekazaritza-turismoko eta landetxeetako erabilerak. Eta erabilera honen azalpenean, besteak beste, honakoa dio: *nekazaritza-turismoa nekazariek eta abeltzainek beren baserrietan, jatetxearekin edo gabe, ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez ematean datza.*

Gaztelerazko bertsioak "jatetxearekin edo gabe" esaldia "con o sin restauración" modura jasotzen du, "restauración" eta "restaurante" hitzen artean ezberdintasun nabarmena ezarriz eta gaizkiulertuak ekidinez. Hala jasotzen da ere 13/2016 Turismoaren Legean. Ez da berdina gertatzen euskarazko bertsioarekin, aipatutako legean "sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe" esaldiarekin jasotzen delarik, askoz ere egokiagoa gure aburuz, hostalartitza erabilera ez baita nekazal jarduaeraren osagarria.

Bestalde, eta berriro zeharka bada ere, 5.12 Antolamendu planoaren aldaketak Transiziozko Landa Paisaia azpikategoriari eragiten dio, "Erdialdearen mugaketa" eremua gainjarriz azpikategoria horretan dauden lurzoru batzuen gainean, bi eremutan hain zuzen ere.



ERDIALDEAREN MUGAKETA
DELIMITACION DE LA ZONA CENTRO

ALDATZEKO PROPOSAMENA
PROPUESTA DE MODIFICACION

ANTOLAMENDUA	ORDENACION
lurraldearen egitura orokorra.	estructura general del territorio.
Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak	Calificación del suelo y usos globales

eragilea: Zumaiako Udala
idazle egilea: arkitektoak Luciano Pagoegi, José Luis Lolnaz

launirudia
plano n. 5.12

marzo 2004 martxoa
escala: 1/20000 neurri eskala

SABAI

KALIFIKAZIOA (hirigintza arauen 12. artikuloa)
CALIFICACION (Articulo 012 Normativa Urbanistica)

A EGOITZETARAKO ZONAK / ZONAS RESIDENCIALES

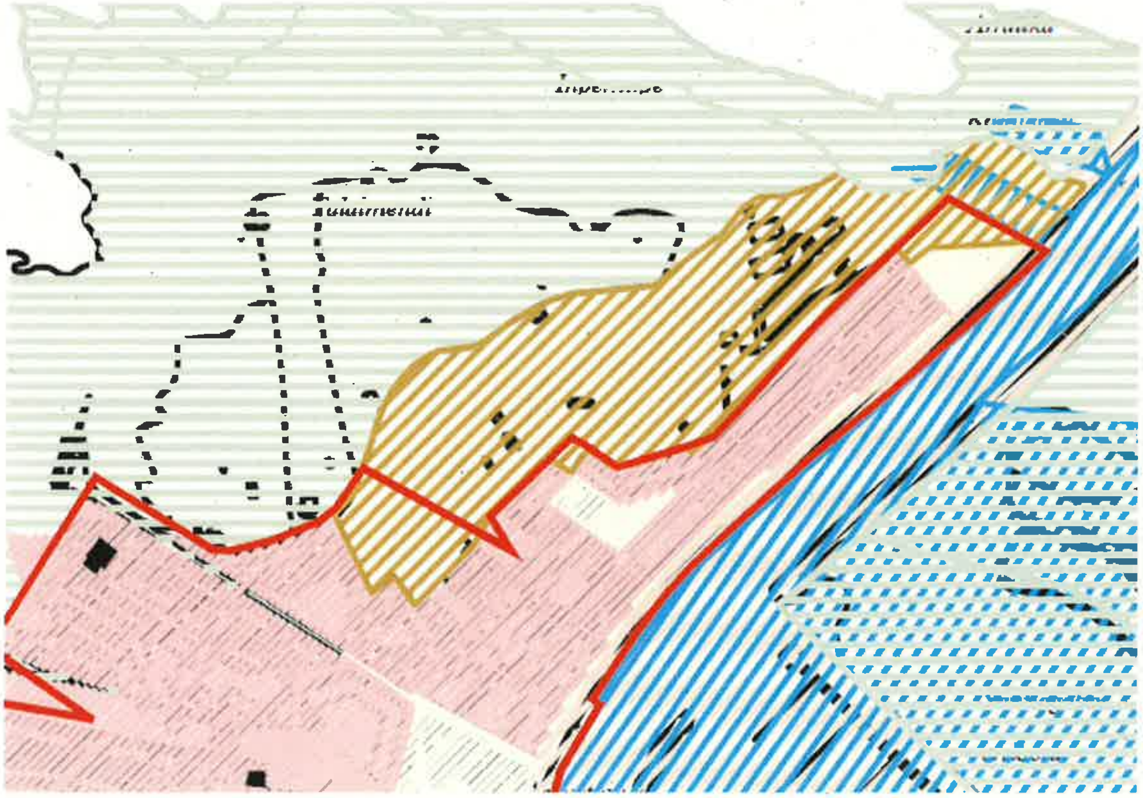
ALDE ZAHARRA / CASCO ANTIGUO	A1
EGOITZA ZONA INTENTSIBOA / RESIDENCIAL INTENSIVO	A2. Arrabal de Casco A3. Ensanche
DENTSITATE BAXUKO EG. ZONA / RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	A4

B INDUSTRIA GUNEAK / ZONAS INDUSTRIALES

INDUSTRIALA / INDUSTRIAL	B1. Industrial comun B2. Industrial portuario

D LANDALUR GUNEA / ZONA RURAL

BABES BEREZIDUN GUNEAK / ZONAS ESPECIAL PROTECCION	D1
EP INTERES NATURALISTIKOAK / INTERES NATURALISTICO	D1.1
EP INGURUGIROAREN HOBEKUNTZA / MEJORA AMBIENTAL	D1.7
EP BASOA / FORESTAL	D1.8.
EP AKUIFEROEN BABESA / PROTECCION DE ACUIFEROS	D1.9.
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZAKO ZONA ETA LANDAZABALA / ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA	D2. S.N.U. comun
HERRI-ONDAREA ERATZEKO LUR-EMENDIOA / RESERVA DE SUELO PARA PATRIMONIO PUBLICO (Ley 20/1998, de 29 de Junio. Aprobación definitiva 22/06/01)	D3



Departamentu honetatik ez zaigu zentzuzkoa iruditzen "Erdialdearen mugaketa" eremua hirilur eremutik haratago zabaltzea, hare gehiago gainjarritako landalur eremuetan ez dagoenean erregulatu beharreko turismo-ostatuko establezimendurik, ondorengo irudiak azaltzen duen modura:

4.- ONDORIOA

Ikusirik, "Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa" dokumentuak, "Udalerriko Turismo-ostatuko establezimenduen Hirigintza-antolamenduari" eragiten diona, ez duela eraginik izango lurzoru hiritarrezinean eta, hain zuzen ere, inongo eraginik Balio Estrategiko Handiko lurretan, Departamentu honi ez dagokio horren inguruko txostenik egitea.

Alabaina, nahi ez diren ondorioak ekar ez dezaten, Departamentu honetatik bi ñabardura zuzentzea eskatzen da:

1- Aldatutako 5.12 planoa egokitzea, "Erdialdearen mugaketa" lerroa hirilur eremuaren mugaketara doitzea, biak bat eginez, "Nekazaritza eta Abeltzaintzako zona eta Landazabala" bezala kalifikatutako eremuan eraginik izan ez dezan.
2- Euskarazko bertsioan, gaztelerazkoan dagoen modura, Nekazaritza-turismoko definizioa 13/2016 Legeak jasotzen duenera egokitzea, hitz berberak erabiliz. Hau da, "jatetxearekin edo gabe" beharrean "sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe" izatea.

Jakin dezazun eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten dizut hori.

Donostia, 2023ko urriaren 3a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreka Berdeko Foru Diputatua

EUSKAL ERKIDEGOKO LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA.-