



LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA.

Lurralde Plangintzaren Sailburuordetza  
Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri  
Berroneratze Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

Viceconsejería de Planificación Territorial  
Dirección de Planificación Territorial,  
Urbanismo y Regeneración Urbana

OT-009/ 20-PTP-M

**ZARAUTZ-AZPEITIAKO (UROLA KOSTAKO) EREMU FUNTZIONALAREN  
LURRALDE PLAN PARTZIALAREN JARRAIPEN-MEMORIA**

**MEMORIA de SEGUIMIENTO del PLAN TERRITORIAL PARCIAL del ÁREA  
FUNCIONAL de ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA COSTA)**

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

Vitoria-Gasteiz, 2021eko urtarrila



Nahi izanez gero, J0D0Z-T2J01-YVVS bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den  
ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <http://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador  
J0D0Z-T2J01-YVVS en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>



## INDICE

I. CONSIDERACIONES INICIALES .....	5
I.1. OBJETO DE LA MEMORIA DE SEGUIMIENTO .....	5
I.2. MODIFICACIONES DEL PTP TRAMITADAS DURANTE SU VIGENCIA .....	5
I.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CON INCIDENCIA DIRECTA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, APROBADOS DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PTP.....	6
I.3.1. Planeamiento Territorial .....	6
I.3.2. Principal legislación urbanística con incidencia en la planificación territorial .....	6
I.3.3. Designación de Zonas de Especial Conservación.....	7
I.4. PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL Y SUS MODIFICACIONES TRAMITADAS DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PTP .....	8
I.4.1. Planeamiento general municipal revisado durante el período de vigencia del PTP. ...	8
I.4.2. Modificaciones del planeamiento general tramitadas durante el período de vigencia del PTP.....	8
I.5. MODELO TERRITORIAL. PROPUESTAS FUNDAMENTALES DEL PTP.....	10
I.5.1. Objeto y ámbito del planeamiento .....	10
I.5.2. Principales determinaciones del PTP .....	10
II. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE .....	12
II.1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PTP .....	12
II.2. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LAS DOT.....	13
II.2.1. Directrices en materia de ordenación del medio físico.....	13
II.2.2. Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.....	14
II.3. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL.....	15
II.4. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL .....	16
II.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.....	18
II.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.....	18
II.5.2. Planeamiento Territorial Sectorial .....	19
II.5.3. Ordenación de los espacios naturales protegidos.....	19
III. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES, ENERGÍA y SERVICIOS .....	20
III.1. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PTP .....	20
III.1.1. Infraestructura viaria.....	20
III.1.2. Infraestructura ferroviaria.....	20
III.1.3. Red peatonal y ciclista.....	20



III.1.4. Otras infraestructuras. ....	21
III.2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN LAS DOT. ....	21
III.2.1. Movilidad.....	21
III.2.2. Energía.....	22
III.2.3. Economía circular. Gestión de recursos. ....	22
III.3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL. ....	23
III.3.1. Infraestructura viaria.....	23
III.3.2. Infraestructura ferroviaria.....	23
III.3.3. Red peatonal y ciclista. ....	23
III.3.4. Otras infraestructuras. ....	24
III.4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. ....	24
III.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS. ....	26
III.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.....	27
III.5.2. Planeamiento territorial sectorial. ....	27
III.5.2. Planeamiento municipal.....	27
IV. ASENTAMIENTOS URBANOS. SUELO RESIDENCIAL. ....	28
IV.1. ORDENACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL EN EL PTP. ....	28
IV.1.1. Modelo territorial del suelo residencial en el PTP. ....	28
IV.1.2. Cuantificación residencial en el PTP.....	29
IV.2 DIRECTRICES TERRITORIALES EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS URBANOS ESTABLECIDAS EN LAS DOT. ....	29
IV.2.1. Directrices en materia de ejes de transformación. ....	29
IV.2.2. Directrices en materia de regeneración urbana. ....	30
IV.2.3. Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano. ....	31
IV.2.4. Directrices en materia de compatibilización de planeamientos. ....	32
IV.2.5. Directrices en materia de cuantificación residencial. ....	32
IV.3. ORDENACIÓN DEL SUELO Y CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. ....	33
IV.4. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN EL SUELO RESIDENCIAL. ....	36
I.IV.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. ....	36
IV.4.2. Planeamiento municipal. ....	36
V. ASENTAMIENTOS URBANOS. ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ....	37
V.1. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL PTP. ....	37
V.2. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS DOT. ....	37



V.3. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y LEGISLACIÓN VIGENTE.....	38
V.4. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	39
V.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON EL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	41
V.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.....	41
V.5.2. Planeamiento territorial y legislación sectorial.....	41
V.5.3. Planeamiento municipal.....	41
VI. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES.....	42
VI.1. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL PTP.....	42
VI.2. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN LAS DOT.....	43
VI.3. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y MUNICIPAL.....	44
VI.4. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.....	45
VI.4.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.....	45
VI.4.2. Planeamiento territorial sectorial.....	45
VI.4.3. Planeamiento municipal.....	46
VII. CUESTIONES TRANSVERSALES Y OTRAS MATERIAS.....	47
VII.1. CUESTIONES TRANSVERSALES.....	47
VII.2. PATRIMONIO CULTURAL.....	47
VII.3. PAISAJE.....	47
VIII. CONCLUSIONES FINALES.....	48
ANEJOS.....	55
1. Planeamiento general municipal y sus modificaciones tramitadas con posterioridad a la aprobación definitiva del PTP.....	55
2. Evolución de la población y vivienda (datos del EUSTAT).....	56
3. Otros indicadores (UDALPLAN).....	57
3.1. Modelo territorial. Suelo urbano y urbanizable.....	57
3.2. Modelo territorial. Suelo no urbanizable.....	58
3.3. Población y densidad de población.....	59
3.4. Porcentajes de suelo urbano y urbanizable.....	60
3.5. Parque de viviendas.....	61
3.6. Densidad de viviendas.....	62
3.7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	63



## I. CONSIDERACIONES INICIALES.

### I.1. OBJETO DE LA MEMORIA DE SEGUIMIENTO.

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) – en adelante “PTP”- fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 032/2006, de 21 de febrero, del Gobierno Vasco.

El objeto de la presente memoria es dar cumplimiento al artículo 1.3 del Plan Territorial Parcial, en el que se establece que *“Cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa 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. Esta memoria será remitida a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de su debido conocimiento”*.

La memoria de seguimiento se redacta una vez aprobadas las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, por lo que en ella se analizan las determinaciones contenidas en el PTP siguiendo la estructura establecida en las DOT en relación con las diversas materias que definen su modelo (infraestructura verde, la regeneración urbana, ejes de transformación, paisaje, movilidad sostenible, economía circular y cuestiones transversales, como salud, cambio climático, etc.)

Como consecuencia, el objetivo principal de la memoria de seguimiento consiste en analizar el grado de desarrollo que ha tenido el PTP desde la fecha de su aprobación hasta la actualidad y en contrastar las determinaciones en él establecidas con el modelo territorial definido en las DOT aprobadas en 2019.

### I.2. MODIFICACIONES DEL PTP TRAMITADAS DURANTE SU VIGENCIA.

Durante el período de vigencia del Plan Territorial Parcial, las determinaciones en él contenidas se han visto afectadas por la aprobación de las siguientes disposiciones:

**a) Decreto 14/ 2009, de 27 de enero, por el que se aprueba definitivamente la 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a los ámbitos de Trukutxo y Amue.**

La modificación tuvo como objeto posibilitar la ampliación del suelo destinado a actividades económicas en la zona de Lasao-Badiolegi, dentro del término municipal de Azpeitia, mediante la incorporación a dicho suelo del nuevo ámbito de Trukutxo. A su vez, la modificación planteaba la regeneración del ámbito de suelo urbano Amue, ubicado dentro del casco de Azpeitia. A través de ella se proponía la transformación del ámbito, con el fin de acoger nuevos desarrollos residenciales alternativos a los de actividades económicas preexistentes y predefinidos como preferentes en el PTP.

**b) Edicto del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de fecha 17 de febrero de 2012, por el que se publica la sentencia firme dictada en el recurso contencioso-administrativo n.º 467/06,**



por el que se declara nulo el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa). El efecto de la sentencia se concreta en la exclusión del área de interés naturalístico que afecta a la ría del Urola de aquellos terrenos que se encuentran integrados dentro de la 2ª fase del área industrial de Gorostiaga.

**c) Decreto 132/ 2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Segunda Modificación del PTP del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa), relativa a las Determinaciones del Paisaje.**

El objeto de la modificación del PTP es la introducción de las determinaciones del paisaje en el mismo. Las citadas determinaciones constituyen el desarrollo de los objetivos de calidad paisajística establecidos para el Área Funcional en el catálogo del paisaje previamente redactado y se insertan en el PTP con el carácter de disposiciones de carácter recomendatorio.

### **I.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CON INCIDENCIA DIRECTA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, APROBADOS DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PTP.**

#### **I.3.1. Planeamiento Territorial.**

Durante el período en que el PTP ha estado vigente (2006-2020) han sido aprobados las siguientes figuras de ordenación territorial (por orden cronológico):

- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado mediante el Decreto 43/2007, de 13 de marzo (habiéndose iniciado recientemente los estudios previos para su revisión y adaptación al cambio climático).
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 024/ 2009, de 21 de julio y modificado por el Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril.
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de junio de 2013 (habiéndose comenzado a tramitar su modificación en junio de 2020).
- Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado mediante el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.
- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio.
- Decreto 63/2020, de 19 de mayo, por el que se aprueba el tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028.

#### **I.3.2. Principal legislación urbanística con incidencia en la planificación territorial.**



Entre las principales disposiciones de carácter general o sectorial que inciden en las materias reguladas en el PTP y que han sido aprobadas con posterioridad a la fecha de su aprobación definitiva de este último, se encuentran, por orden cronológico, las siguientes:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la CAPV.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.
- Ley 5/2018, de 29 de noviembre, de tercera modificación de la Ley reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAV.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

### **I.3.3. Designación de Zonas de Especial Conservación.**

Desde la fecha de aprobación definitiva del PTP se han aprobado las siguientes disposiciones en relación con las Zonas de Especial Conservación que afectan al área funcional:

- Decreto 217/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Izarratiz (ES21200003) y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 218/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Pagoeta (ES21200006) y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Hernio-Gazume (ES21200081) y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 221/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Garate-Santa Barbara (ES21200007) y se aprueban sus medidas de conservación.
- Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación (afectando a las ZEC de la Ría del Urola y de Iñurritza).
- Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.

Por otro lado, en relación con el tramo litoral Deba-Zumaia, han sido aprobadas las siguientes disposiciones:

- Decreto 33/2009, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia.



- Decreto 34/2009, de 10 de febrero, por el que se declara Biotopo Protegido el tramo litoral Deba-Zumaia.

## **I.4. PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL Y SUS MODIFICACIONES TRAMITADAS DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PTP.**

En el Anejo VII.1 de esta Memoria se incluye un listado con los planeamientos generales de los municipios del Área Funcional y sus modificaciones que han sido tramitadas durante el período de vigencia del PTP (2006-2020), concretándose a continuación su alcance.

### **I.4.1. Planeamiento general municipal revisado durante el período de vigencia del PTP.**

Ocho de los once municipios del Área Funcional (Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Getaria, Orio y Zarautz) han revisado su planeamiento general desde la aprobación definitiva del PTP (2006); mientras que en los tres restantes: Errezil, Zestoa y Zumaia siguen rigiendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que ya estaban aprobadas cuando entró en vigor el PTP (con las modificaciones puntuales tramitadas). No obstante, la revisión del planeamiento de Errezil se encuentra actualmente en fase previa a su aprobación definitiva.

Cinco de los ocho municipios referidos disponen además de Planes Generales adaptados a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Se trata de Zarautz (PGOU aprobado el 13 de febrero de 2008); Orio (PGOU aprobado el 21 de mayo de 2012); Azpeitia (PGOU aprobado el 17 de septiembre de 2013); Beizama (PGOU aprobado el 15 de octubre de 2018); y Aizarnazabal (PGOU aprobado el 18 de febrero de 2020). Los tres municipios restantes, Azkoitia, con NNSS aprobadas el 2 de octubre de 2007; Getaria, con NNSS aprobadas el 15 de julio de 2008 y Aia (NNSS aprobadas el 25 de junio de 2009) cuentan con planeamiento aprobado con posterioridad a la entrada en vigor del PTP, si bien no se encuentra adaptado a la Ley 2/2006.

En cuanto a los municipios que están actualmente tramitando su nuevo PGOU, en Errezil se encuentran todavía vigentes las NNSS aprobadas el 17 de octubre de 1997; si bien está en trámite la aprobación definitiva de su nuevo PGOU (aprobado provisionalmente el 7 de junio de 2018). Por lo que respecta a Zestoa y Zumaia, en el primero de ellos siguen vigentes las NNSS aprobadas el 18 de julio de 2002, mientras que en Zumaia se encuentran en vigor las NNSS aprobadas el 17 de febrero de 2004. No obstante, ambos municipios han iniciado ya la revisión de su planeamiento general.

### **I.4.2. Modificaciones del planeamiento general tramitadas durante el período de vigencia del PTP.**

De acuerdo con los datos que se recogen en el cuadro incluido en el Anejo VII.1 de esta Memoria, la totalidad de los planeamientos generales de los once municipios del área funcional han experimentado alguna modificación durante el período en que el PTP ha estado vigente (2006-2020), tal como se resume a continuación:

#### **Planeamiento general de Aia.**



En relación con el planeamiento general del municipio de Aia, además del Texto Refundido de la Revisión de sus Normas, aprobado el año 2009, se han tramitado cuatro modificaciones de dicho planeamiento general. Dos de ellas afectaban a la ordenación de ámbitos ubicados en Suelo No Urbanizable y una de ellas a un ámbito en suelo urbano; mientras que la cuarta se refería a la normativa urbanística.

#### **Planeamiento general de Aizarnazabal.**

En su día fueron tramitadas dos modificaciones referidas a ámbitos en Suelo No Urbanizable (año 2014), si bien se incorporaron con posterioridad al nuevo Plan General aprobado en 2020.

#### **Planeamiento general de Azkoitia.**

En Azkoitia, por un lado fueron tramitadas cuatro modificaciones con carácter previo a la aprobación de sus nuevas NNSS en el año 2007; y por otro, posteriormente a dicha aprobación, han sido tramitadas otras cuatro modificaciones referidas a diversos ámbitos de suelo urbano y urbanizable, tanto de uso residencial, como industrial; las cuales también afectaban con carácter puntual a la ordenación del Suelo No Urbanizable.

#### **Planeamiento general de Azpeitia.**

En referencia al planeamiento general de Azpeitia, han sido tramitadas siete modificaciones de las Normas que estaban vigentes cuando se aprobó el PTP, si bien se consideran incorporadas al nuevo Plan General aprobado en el año 2013.

#### **Planeamiento general de Beizama.**

En relación con Beizama únicamente ha sido tramitada una modificación puntual referida a diversos ámbitos residenciales del casco urbano, si bien su contenido ha quedado incorporado al nuevo Plan General aprobado el año 2018.

#### **Planeamiento general de Errezil.**

En Errezil han sido aprobadas cuatro modificaciones puntuales, todas ellas con anterioridad a la posterior tramitación del nuevo Plan General, el cual se encuentra en fase de aprobación definitiva en la fecha de redacción de esta Memoria.

#### **Planeamiento general de Getaria.**

La revisión de sus Normas Subsidiarias fue aprobada en el año 2008, dos años después de la aprobación del PTP y con posterioridad a esta se han tramitado tres modificaciones puntuales que afectan a diversos ámbitos urbanos y a determinados sistemas generales.

#### **Planeamiento general de Orio.**

En el municipio de Orio, desde la aprobación del PTP se ha producido además de la revisión de sus Normas Subsidiarias, la aprobación con posterioridad de su nuevo Plan General (año 2011).

#### **Planeamiento general de Zarautz.**

Por lo que respecta al planeamiento general de Zarautz, además de dos modificaciones de planeamiento tramitadas con anterioridad a la aprobación de su nuevo Plan General en el año 2008, con posterioridad a este último han sido tramitadas dos modificaciones referidas fundamentalmente a ámbitos residenciales en suelo urbano (una de ellas, referida al área 13.2 Iñurritza, se encuentra todavía en tramitación en la fecha de redacción de esta Memoria). Además, ha sido objeto de informe de la COTPV el Plan Especial de protección y conservación del Área de Santa Barbara.

#### **Planeamiento general de Zestoa.**



En el municipio de Zestoa sigue vigente el mismo planeamiento general que ya lo estaba cuando se produjo la aprobación del PTP, habiéndose tramitado sin embargo un total de ocho expedientes de modificación puntual referidas a ámbitos de carácter diverso. En la actualidad, el municipio ha comenzado la redacción de su nuevo Plan General.

#### **Planeamiento general de Zumaia.**

En Zumaia sigue igualmente vigente el mismo planeamiento general que ya lo estaba cuando se produjo la aprobación del PTP, si bien se han tramitado con posterioridad cuatro modificaciones puntuales del mismo referidas fundamentalmente a ámbitos en suelo urbano. El municipio ha comenzado recientemente la revisión de su vigente Plan General.

## **I.5. MODELO TERRITORIAL. PROPUESTAS FUNDAMENTALES DEL PTP.**

### **I.5.1. Objeto y ámbito del planeamiento.**

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) ha sido redactado en desarrollo de las anteriormente vigentes Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero (en adelante, DOT de 1997) y se formula, según el propio documento, para un periodo comprendido entre 2005 y 2020.

El ámbito del PTP, de acuerdo con lo establecido en las DOT, comprende los once municipios siguientes: Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orío, Zarautz, Zestoa y Zumaia; todos ellos situados en el Territorio Histórico de Gipuzkoa; y dispone de una superficie de 327 km<sup>2</sup>.

### **I.5.2. Principales determinaciones del PTP.**

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Costa se estructura a través de los siguientes documentos: Documento "A". Memoria informativa y explicativa; Documento "B". Normas de ordenación; Documento "C". Estudio económico-financiero; Documento "D". Programa de ejecución; Documento "E". Planos de información; Documento "F". Planos de ordenación. El modelo territorial establecido por el PTP se define a través de los siguientes componentes:

- a) Medio físico: Definición de los espacios a proteger o recuperar y de las categorías de ordenación; Medidas de acción positiva. Propuestas de actuación.
- b) Sistema de asentamientos: Fortalecimiento de las Áreas Urbanas principales y reequilibrio territorial; Categorización territorial; Cuantificación residencial y determinaciones en materia de vivienda; Cuantificación del Suelo de Actividades Económicas y propuestas para la preparación del suelo para actividades económicas.
- c) Infraestructuras: Grandes infraestructuras vertebradoras del Área Funcional: Categorización territorial.
- d) Equipamientos y espacios libres: Equipamientos y Espacios Libres de interés común; Categorización territorial.
- e) Otras iniciativas territoriales: Compatibilización del planeamiento territorial; Patrimonio Cultural.



En relación con la compatibilización del planeamiento, el PTP identifica dos ámbitos: El entorno de la ría de Narrondo (entre los municipios de Zumaia y Zestoa); donde se propone la redacción de un plan de compatibilización que coordine las acciones a llevar a cabo para el desarrollo completo del ámbito; y el entorno de la ría del Oria, donde la compatibilización no se considera indispensable y será precisa sólo en función del alcance de las actuaciones que se concreten.

Además, se propone en el PTP que la Diputación Foral de Gipuzkoa, con la participación de los Ayuntamientos implicados, elabore Proyectos Integrales de Ordenación Estratégica para la ordenación común de los suelos de carácter supramunicipal situados en el Corredor Zarautz-Azpeitia, a través de la carretera GI-2633 de Zarautz a Zestoa por Meagas y su continuación por la carretera GI-631 de Iraeta a Azpeitia.

- En los siguientes apartados se analizan las principales previsiones y determinaciones que establece el PTP de Urola Costa en relación con cada uno de los componentes que definen su modelo territorial y se realiza un seguimiento del alcance que han tenido en relación tanto con el planeamiento sectorial, como con la evolución y desarrollo experimentado por el planeamiento municipal desde la fecha de aprobación del referido PTP hasta la actualidad.



## II. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

### II.1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PTP.

La ordenación del medio físico se acomete en el PTP a través del capítulo 1 de su normativa “El medio físico como base y soporte del modelo territorial: medidas de protección del medio”. Dentro del este, se definen los espacios a proteger o recuperar en el área funcional, las categorías de ordenación en el medio físico y las medidas de acción positiva y actuaciones que se proponen.

En el medio físico el PTP sistematiza las siguientes categorías de ordenación: 1. Ámbitos de interés natural; 2. Ámbitos de interés agrario; 3. Áreas de interés hidrológico y litoral; 4. Áreas de interés geológico-geomorfológico; y 5. Zonas arqueológicas de interés.

#### 1. Ámbitos de interés natural.

Entre los ámbitos de interés natural que deben ser objeto de especial protección con el fin de preservar sus valores naturalísticos, ecológicos, paisajísticos, científico-culturales o económicos, el PTP incluye los siguientes:

- Parques Naturales Protegidos: Parque Natural de Pagoeta.
- Biotopos protegidos: Biotopo Protegido de Iñurritza.
- Árboles siguientes: Alcornoque de Getaria, Encina de Aspiazu y Tejo de Pagoeta.
- Áreas de interés Naturalístico: Hernio-Gatzume (incluye el corredor de Granada erreka); Izarraitz; Arroyos de Mendizorrotz (margen izquierda de la regata Arkumetegi); Desembocadura del Urola: arenal y marisma de la anteplaya de Santiago y entorno de Bedua; Embalse del arroyo de Koskollo (embalse de Aginaga-Orio); Enclaves de marisma en la ría del Oria; Franja del litoral de Zumaia: rasa y ensenada de Aitzuri; Gárate-Santa Barbara; Irukurutzeta-Sorus (cordal Karakate-Irukurutzeta-Sorus-Irimo); Murumendi; y San Antón de Getaria.
- Otros enclaves de interés: Acantilado costero; Playas de Aitzgorri, Itzurun, Orrua, Ubiri e Itsaspe; playas del Bajo Urola; aliseda cantábrica de las márgenes de los cursos del Urola y del Oria y de sus respectivos afluentes, así como del Iñurritza y de la cuenca del embalse de Ibaieder; y bosquetes de encinar cantábrico de Bedua, Aizarnazabal, Zestoa, Ertxin y Akua.

Propuestas de actuación del PTP en relación con dichos ámbitos de interés natural:

- a) Inclusión en la Red Natura 2000 de los siguientes ámbitos: Corredor de Granada Erreka hasta Pagoeta ampliando en dicho ámbito el LIC definido para Hernio-Gatzume e integrando así éste con el Espacio Natural Protegido de Pagoeta; y Franja del litoral de Zumaia correspondiente a la rasa y a la ensenada de Aitzuri, previendo su extensión hacia el oeste en el Área Funcional colindante; b) Inclusión en la Red de espacios Protegidos de la CAPV de las siguientes Áreas de Interés Singular: Desembocadura del Urola: arenal y marisma de la anteplaya de Santiago y entorno de Bedua; Enclaves de marisma en la ría del Oria.

#### 2. Ámbitos de interés agrario.

El PTP identifica los suelos de especial potencialidad agraria de relevancia para el Área Funcional en el plano II.2.1.



### 3. Áreas de interés hidrológico y litoral.

El PTP incluye entre ellas las aguas superficiales interiores (ríos, arroyos y embalses) y sus zonas de protección según el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y el PTS de Litoral.

### 4. Áreas de interés geológico-geomorfológico.

Se identifican por su relevancia, su interés cultural, educativo y ambiental las siguientes:

Cuevas de Altxerri, Amalda y Ekain; Dolinas de Ibarrola erreka; laderas y superficies en el valle del Urola (Sur de Azkoitia, Iraeta y otras); Panorámica sobre el corredor del Urola; Polje de Aizarna-Akua; Pliegues sinsedimentarios en Etzandi; Superficies de Mugaratz; y Valle de Errezil.

### 5. Zonas arqueológicas de interés.

El régimen de aplicación en las zonas arqueológicas de interés se regula en el artículo 2.40 de la normativa del PTP, siendo su objeto fundamental el de preservar sus valores arqueológicos.

## II.2. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LAS DOT.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, establecen en el capítulo II de su normativa las “Directrices de ordenación y uso del espacio”. Dentro de dicho capítulo, en el artículo 3 se definen las “Directrices en materia de ordenación del medio físico” y en el artículo 4 las “Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas”, cuyo contenido básico se resume a continuación:

### II.2.1. Directrices en materia de ordenación del medio físico.

A través de la “Directrices en materia de ordenación del medio físico” definidas en el artículo 3 de la normativa de las DOT se establecen las “Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos”, los “Usos en el medio físico”, la “Matriz de Ordenación del Medio Físico” y las directrices orientadas a “La ordenación del medio físico en el planeamiento territorial de desarrollo y en el planeamiento urbanístico”.

Las categorías de ordenación definidas en las DOT son las siguientes: “Especial Protección”, “Mejora Ambiental”, “Forestal”, “Agroganadera y Campiña”, “Pastos Montanos” y “Protección de Aguas Superficiales”.

Los condicionantes superpuestos establecidos se agrupan en dos apartados:

1. “De riesgos naturales y cambio climático”: “Vulnerabilidad de acuíferos”, “Riesgos geológicos”, “Áreas inundables”, “Riesgos asociados al cambio climático”.
2. “De infraestructura verde”: “Espacios protegidos por sus valores ambientales y Reserva de la Biosfera de Urdaibai” y “Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales”.

Los usos en el medio físico, regulados a través de la “Matriz de ordenación del medio físico” se definen para cada una de las categorías de ordenación establecidas, clasificándose en cinco bloques: Protección ambiental”, “Ocio y esparcimiento”, “Explotación de los recursos



primarios”, “Infraestructuras” y “Usos edificatorios”. El alcance de estos se desarrolla en el apartado 2.C del Anexo II de las DOT.

Si bien existe una concordancia general entre las categorías de ordenación y la regulación de usos en el medio físico establecida en las DOT y la definida en el PTP, sería necesario la precisión de determinados aspectos de esta última con el objeto de garantizar la plena concordancia entre ambos documentos. En especial, se requiere la adecuación del PTP a los objetivos y directrices definidos en las DOT en relación con el condicionante superpuesto “Riesgos asociados al cambio climático”, debido a que no se encuentra regulado en el planeamiento territorial; así como la integración en la “Infraestructura verde”, además de los espacios de interés natural ya protegidos en el PTP, de los corredores ecológicos del área funcional.

## **II.2.2. Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.**

Las “Directrices en materia de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas”, definidas en el artículo 4 de las DOT, constituyen una nueva materia que requiere un análisis y valoración específico en relación con el modelo de ordenación definido en los Planes Territoriales Parciales actualmente vigentes.

Si bien los elementos contenidos en dicha infraestructura verde se encuentran en general vinculados a elementos ya considerados en el vigente PTP: espacios protegidos por sus valores ambientales, red de corredores ecológicos, cauces y sus zonas categorizadas como de protección de aguas superficiales; así como los humedales RAMSAR y las masas de agua inventariadas por el PTS de Zonas Húmedas, se estima necesaria la incorporación al PTP de aquellas directrices que las DOT establecen de forma expresa en relación con los Planes Territoriales Parciales (artículo 4 de su normativa):

*“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 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”.*

Igualmente, deberán considerarse las directrices de obligado cumplimiento establecidas en el Anexo II a las normas de aplicación de las DOT, en relación con el medio físico. Entre estas, por su relación con la ordenación territorial cabe destacar la siguiente: “c. En general, los planes territoriales parciales y sectoriales incorporarán programas y medidas de acción positiva de



*mejora de espacios rurales y naturales que definan, entre otros, los objetivos concretos a lograr; el conjunto de medidas necesarias, las responsabilidades en su aplicación y financiación, y los plazos para la ejecución”; señalándose en el referido Anexo diferentes programas a título indicativo.*

Finalmente, sería necesario incorporar al modelo territorial definido en el PTP en relación con el medio físico las directrices específicas establecidas en las DOT sobre el tratamiento de la biodiversidad, de los recursos hídricos, del espacio litoral y marino, etc.

### **II.3. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL**

Desde la fecha de aprobación definitiva del PTP se han designado las Zonas de Especial Conservación (ZEC) que se recogen en el apartado 0.3.3 de esta Memoria y que afectan a las áreas de Izarraitz (ES21200003), Pagoeta (ES21200006), Hernio-Gazume (ES21200081) y Garate-Santa Barbara (ES2120007), así como catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica.

Por lo que respecta a la ZEC de Pagoeta, el Parque Natural vinculado a dicha área ya se encontraba incluido entre los ámbitos de interés natural del área funcional singularizados en el PTP por su carácter de “Parque Natural Protegido”. En cuanto a las ZEC de Hernio-Gatzume, Izarraitz y Garate-Santa Barbara, dichos ámbitos se categorizan como “Áreas de interés Naturalístico” en el PTP vigente. En lo que se refiere a los ríos del área funcional afectados por las nuevas designaciones como ZEC, únicamente cabe señalar que los mismos se categorizan en el actual PTP como “Áreas de interés hidrológico y litoral”.

Igualmente, durante el período en que el PTP ha estado vigente, mediante el Decreto 33/2009, de 10 de febrero, se ha aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia; y a través del Decreto 34/2009, de 10 de febrero, se ha declarado Biotopo Protegido el referido tramo de litoral. El ámbito declarado biotopo y objeto del PORN aprobado incluye la “Franja de litoral de Zumaia: Rasa y ensenada de Aitzuri”, categorizada en el PTP como “Área de interés naturalístico” (dentro de las “Áreas de interés natural”); siendo el ámbito del PORN más extenso que el correspondiente a la franja de litoral definido en el PTP.

A través de su zonificación, el PORN define una “Zona de reserva” que se extiende a lo largo de toda la franja costera, además de diversas zonas de uso especial, protección de paisaje rural, mejora de ecosistemas, degradadas, o agrícolas. Dicha zonificación se estima en general acorde con la categorización establecida en el PTP, si bien puede apreciarse alguna discordancia o imprecisión de carácter puntual. Entre ellas destaca la que afecta a la delimitación del área de preferente desarrollo propuesta por el PTP en la zona Oeste de Zumaia, al Sur de la Ermita de San Telmo, la cual se superpone en parte al ámbito ordenado en el PORN; aspecto que se estima debería ser objeto de ajuste en la categorización del medio físico y ordenación de los asentamientos definida en el PTP.

En cuanto al ámbito de Santa Barbara, el mismo fue objeto de un Plan Especial de protección y ordenación promovido por el Ayuntamiento de Zarautz, que fue objeto de aprobación provisional el 15 de abril de 2010.



## II.4. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Se resumen a continuación las principales afecciones que, en relación con la materia, se han producido en cada uno de los municipios del área funcional, desde la aprobación del PTP de Urola Costa.

### **Aia. Ordenación del medio físico.**

El Texto Refundido de las NN.SS. de Aia fue aprobado en mayo de 2009, estando ya en vigor el PTP de Urola Costa y por lo tanto, adecuándose a la ordenación del medio físico establecida en el PTP. Sin embargo, al haberse aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del PTS Agroforestal, la categorización del Suelo No Urbanizable recogida en las NN.SS. no está adaptada a dicho PTS.

En lo que se refiere al Medio Físico, el PTP identifica, al igual que DOT, como Áreas de Interés Naturalístico el Parque Natural de Pagoeta, recayente en los términos municipales de Aia, Zarautz y Zestoa. Igualmente, en el ámbito del Plan se encuentra declarado el Biotopo de Iñurritza, que, aunque principalmente afecta a Zarautz, incluye también suelo de Aia. Igualmente, el PTP identifica como Áreas de Interés los Enclaves de Marisma en la Ría del Oria.

Desde la aprobación del PTP, en relación con los espacios naturales que recaen en Aia se han aprobado las siguientes los Decretos por los que se designan y se aprueban las medidas de conservación de las ZEC de Pagoeta (ES21200006); y catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica.

### **Aizarnazabal. Ordenación del medio físico.**

El PGOU de Aizarnazabal, recientemente aprobado, incorpora con respecto a las NNSS que estaban vigentes cuando se aprobó el PTP, una nueva zonificación del Suelo No Urbanizable que se adapta a la categorización establecida en las DOT y en el PTS Agroforestal. La única área de interés natural singularizada en el PTP que recae dentro del término municipal es la correspondiente a la encina situada en las proximidades del caserío Aspiazu, la cual forma parte del listado de árboles singulares protegidos mediante el Decreto 265/95, de 16 mayo; y está recogida en el PGOU recientemente aprobado.

Por otro lado, durante el período de vigencia del PTP no se ha producido la designación de ninguna Zona de Especial Conservación que afecte al término municipal.

### **Azkoitia. Ordenación del medio físico.**

Las NNSS de Azkoitia aprobadas en 2006, algo después de la entrada en vigor del PTP, recogen en suelo no urbanizable las Áreas de interés natural singularizadas en el PTP (Izarraitz y el cordal Karakate-Irurutzeta-Sorus-Irimo). Únicamente cabe hacer referencia al respecto a la posterior designación como ZEC del área de Izarraitz y al hecho que la zonificación establecida por las Normas en SNU no está adaptada a la categorización definida en el PTS Agroforestal (aprobado con posterioridad).

### **Azpeitia. Ordenación del medio físico.**



El PTP incluye Izarraitz entre las áreas de interés natural del Área Funcional, con el carácter de “Otros enclaves de interés”; habiendo sido designado como ZEC dicho ámbito con posterioridad (año 2012). El PGOU aprobado el año 2013 recoge dicho ámbito como espacio protegido.

#### **Beizama. Ordenación del medio físico.**

El PGOU de Beizama, aprobado en 2018, recoge una nueva zonificación del Suelo No Urbanizable que se adapta a la categorización establecida en las DOT y en el PTS Agroforestal y que otorga la categoría de especial protección al único ámbito de interés que según el PTP recae en el término municipal (área de interés naturalístico de Murumendi).

Durante el período de vigencia del PTP no se ha producido la designación de ninguna Zona de Especial Conservación que afecte al término municipal.

#### **Errezil. Ordenación del medio físico.**

Si bien en el municipio de Errezil se encuentran todavía vigentes las NNSS aprobadas en 1997, se encuentra en trámite la aprobación definitiva de su nuevo PGOU (aprobado provisionalmente el 7 de junio de 2018).

En el nuevo PGOU se recoge una nueva zonificación del Suelo No Urbanizable adaptada a la categorización establecida tanto en las DOT, como en el PTS Agroforestal y otorga la categoría de especial protección al único ámbito de interés que, según el PTP, recae en el término municipal (Hernio-Gatzume-Granada Erreka). En relación con dicho aspecto debe hacerse mención además a la designación como ZEC del referido ámbito de Hernio-Gatzume (Decreto 219/2012, de 16 de octubre)

#### **Getaria. Ordenación del medio físico.**

En lo que afecta a Getaria, entre las Áreas de Interés Naturalístico singularizadas en el PTP se encuentran Garate-Santa Barbara (compartida con Zarautz y también designada como ZEC) y el monte San Antón. Ambas están recogidas como espacios protegidos en las vigentes NNSS de Getaria aprobadas en el año 2006. Sin embargo, al haberse aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del PTS Agroforestal, la categorización del Suelo No Urbanizable recogida en las NN.SS. no está adaptada a dicho planeamiento territorial.

#### **Orio. Ordenación del medio físico.**

El PTP singulariza como “Área de interés hidrológico y litoral” la zona costera de Mendizorrotz y las marismas de la ría de Oria (incluida en el área “Ría del Oria -A1G4- ordenada en el PTS de Zonas Húmedas). Únicamente cabe señalar que dichas áreas se encuentran contempladas en el planeamiento general municipal vigente. Por otro lado, su vigente Plan General ha sido aprobado (Texto Refundido del año 2012) con anterioridad a la entrada en vigor del PTS Agroforestal. Además, la ZEC ES2120010 de la Ría del Oria se encuentra afectada por las determinaciones establecidas en el Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación y en el Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.

#### **Zarautz. Ordenación del medio físico.**



Entre las Áreas de Interés Natural recogidas en el PTP que afectan a Zarautz está el Biotopo protegido de Iñurritza; incluyéndose entre las Áreas de Interés Naturalístico la de Garate-Santa Barbara, compartida con Getaria. Afecta también al Sur del municipio el Parque Natural de Pagoeta, que cuenta con un PORN aprobado con anterioridad (Decreto 253/1998, de 29 de septiembre) a la entrada en vigor del PTP.

- El área de Garate-Santa Barbara ha sido designada como ZEC mediante el Decreto 221/2012, de 16 de octubre, habiéndose redactado un Plan Especial de protección y conservación, del área de Santa Barbara (parte recayente en Zarautz) que fue aprobado provisionalmente en el año 2010. En cuanto a Iñurritza, dicha área ha sido también declarada como ZEC mediante el Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación. Ambas áreas se encuentran recogidas en el PGOU de Zarautz con la categoría de suelo de Especial Protección.

#### **Zestoa. Ordenación del medio físico.**

Debido a que dispone de un planeamiento anterior tanto al PTP vigente, como al PTS Agroforestal, la zonificación del SNU definida en las NNSS no se adecua a la categorización establecida en las referidas figuras de ordenación territorial. La única "Área de interés natural" recogida en el PTP que afecta a Zestoa es el extremo norte del ámbito de Izarraitz (designada como ZEC en el año 2012), además de determinadas zonas de encinar cantábrico distribuidas por el territorio municipal; aspectos que deberán ser recogidos por el nuevo Plan General que se encuentra en redacción.

#### **Zumaia. Ordenación del medio físico.**

El municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias aprobadas con anterioridad al PTP vigente y al PTS Agroforestal, por lo que la zonificación del SNU requeriría su adecuación a la categorización establecida en este último. El PTP incluye como "Áreas de interés natural" el tramo de litoral situado al Oeste del casco de Zumaia y que se extiende hasta Deba, así como la ría del Urola. Con respecto al referido tramo de litoral se han aprobado además (con posterioridad a la aprobación del PGOU en 2004 y al PTP) el Decreto 33/2009, de 10 de febrero, por el que se aprueba el PORN del tramo litoral Deba-Zumaia y el Decreto 34/2009, de 10 de febrero, por el que se declara el mismo como Biotopo Protegido; documentos cuyas determinaciones deberán ser consideradas en el nuevo planeamiento general que se encuentra en redacción.

## **II.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.**

El modelo territorial que en relación con el medio físico es establecido por el PTP requiere su actualización con el objeto de adecuarse a las determinaciones establecidas en las siguientes figuras de ordenación territorial:

### **II.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**



- Sería necesario incorporar al PTP las directrices que las DOT establecen en materia de categorización del medio físico, infraestructura verde y servicios de los ecosistemas en el apartado II.2 de esta Memoria.

### II.5.2. Planeamiento Territorial Sectorial.

- En la definición del modelo territorial establecido en el PTP en relación con el medio físico deberán considerarse las determinaciones establecidas en el siguiente planeamiento territorial:

**a) Plan Territorial Sectorial Agroforestal.** Con el objeto de garantizar la coordinación entre el PTS y el PTP, sería precisa la revisión de la ordenación del medio físico establecida por este último valorando su adecuación a la categorización del suelo rural establecida en el PTS; especialmente en lo que afecta a la categoría “Agroganadera y campiña”, subcategoría “Alto valor estratégico”, así como a la correspondiente a los montes de utilidad pública.

**b) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.** Teniendo en cuenta que el PTS fue aprobado con posterioridad a la entrada en vigor del PTP, deberá revisarse la ordenación que este último establece en el ámbito de litoral objeto del PTS, especialmente en lo que se refiere a las categorías “Especial protección Estricta” y “Especial protección Compatible” definidas por este último.

Por otro lado, se considera oportuno tener en cuenta los estudios previos realizados para la adaptación del PTS a los efectos generados por el cambio climático, promovido por la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana y redactado en julio de 2020.

### II.5.3. Ordenación de los espacios naturales protegidos.

En relación con la ordenación del medio físico, cabe destacar la designación, durante el tiempo en que el PTP ha estado vigente, de nuevas Zonas de Especial Conservación de determinados ámbitos que en parte recaen dentro del área funcional.

Si bien la totalidad de las zonas designadas se refieren a áreas que ya cuentan con una protección en el vigente PTP, la nueva figura de protección a ellos otorgada debería recogerse en el PTP, con el fin de garantizar su adecuación al régimen específico de protección que a las mismas corresponde.

Por otro lado, se estima necesario el ajuste de la delimitación del área de preferente desarrollo propuesta por el PTP en la zona Oeste de Zumaia, al Sur de la Ermita de San Telmo, evitando su afección al ámbito ordenado en el PORN del tramo litoral Deba-Zumaia.



## III. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES, ENERGÍA Y SERVICIOS.

### III.1. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PTP.

#### III.1.1. Infraestructura viaria.

En el PTP vigente no se plantea el trazado de nuevas infraestructuras de escala territorial, constituyendo las actuaciones propuestas de más entidad la creación de un tercer carril en diversos tramos de la AP-8 o el trazado de variantes urbanas a los núcleos de Azpeitia, Errezil, Orio, Zarautz, o Zestoa; así como la segunda fase de la variante de Azkoitia. A dichas intervenciones se suman las siguientes: mejora de la carretera GI-636 entre Azkoitia y Zumarraga; nuevo enlace a la AP-8 en Arroa (Zestoa) y semienlace en Txanka (Orio); en la carretera GI-2634 entre Azpeitia y Tolosa por Errezil, la ejecución de un túnel de acceso a la meseta de Bidegoian y la ejecución de un eje urbano en Landeta, con la rectificación general de su trazado; nuevo trazado de la carretera GI-3339 entre Getaria y Meagas; y variante del núcleo urbano de Santio en la GI-3710, entre Orio y Aia por San Pedro.

Por otro lado, como acciones específicas en materia logística, el PTP contempla la habilitación de áreas con destino al transporte en Sansinenea (Zestoa-Zumaia) y en Lasao (Azpeitia). A dichas actuaciones se suman diversas mejoras de trazado o de la sección viaria, reordenación de enlaces e intersecciones, etc.

#### III.1.2. Infraestructura ferroviaria.

- Se plantea en el PTP por un lado el desdoblamiento de la red existente de Renfe paralela a la costa y por otro la recuperación del ferrocarril del Urola, entre Zumaia y Azkoitia, con prolongación hacia Urretxu; previendo también la conexión de este con la futura estación del TAV en Santa Lucía (Ezkió-Itsaso) – fuera de los límites del área funcional-.

- Se recogen además en el PTP las siguientes actuaciones concretas:

- Eliminación del paso a nivel de Aia-Orio y remodelación de la estación.
- Mejora de la integración urbana del ferrocarril en Zarautz (incluyendo el posible soterramiento de la vía).
- Remodelación de la estación de Zumaia, integrándola en la intermodal prevista.
- Nuevas estaciones en Basusta Sur y Narrondo (Zumaia).
- Mejora de la estación de Arroa (Zestoa).

#### III.1.3. Red peatonal y ciclista.

El PTP plantea una red de circuitos peatonales y ciclistas en la que se contemplan entre otras un itinerario paralelo a la costa, teniendo en cuenta el Camino de Santiago; un eje ciclista a lo largo del valle del Urola; y la ejecución de una pasarela peatonal colgada de la autopista A-8 que conecte ambos márgenes del río Oria.



### III.1.4. Otras infraestructuras.

#### Infraestructura portuaria.

La red de infraestructuras portuarias definida en el PTP incluye los puertos de Zumaia, Getaria y Orio.

#### Energía eólica.

De acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la CAPV, aprobado mediante el Decreto 104/2002, de 14 de mayo, el PTP recoge la posible instalación de un Parque eólico en el ámbito del monte Gatzume. Dicha instalación no ha llegado a materializarse durante el periodo en que ha estado vigente el PTP.

#### Tratamiento de residuos.

Se consolida en el PTP el sistema existente, planteando la necesidad de su reconversión y de la mejora del reciclaje. No se establecen sin embargo pautas o previsiones concretas en relación con la infraestructura existente.

## III.2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN LAS DOT.

### III.2.1. Movilidad.

Las Directrices de Ordenación Territorial establecen con carácter recomendatorio en el artículo 25 de su normativa las "Directrices en materia de movilidad multimodal". Por su incidencia en la escala del planeamiento territorial, cabe destacar la siguiente: *"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"*.

Por otro lado, en el artículo 26 de la normativa de las DOT, relativo a las "Directrices en materia de movilidad peatonal y ciclista" se incluye la siguiente: *"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"*.

En cuanto a las "Directrices en materia de movilidad diaria" definidas en el artículo 27, cabe destacar las siguientes conexiones por su afección al área funcional de Urola Costa: a) Conexiones externas del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales: 1) Bilbao-Santander y Cornisa Cantábrica (A-8). b) Interconexiones del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales: 1) Conexión Bilbao con San Sebastián. c) Interconexiones de las Áreas Funcionales de acuerdo con los siguientes itinerarios: 8) Azpeitia Azkoitia con Elgoibar, con Zarautz y con Zumárraga. d) Recorridos de interés paisajístico de acuerdo con los siguientes itinerarios: 2) Deba-Zumaia-Zarautz y 3) Azpeitia-Tolosa.

En el artículo 28 de la normativa de las DOT se establecen las "Directrices en materia de movilidad y logística ferroviaria, portuaria y aeroportuaria". En relación con los trenes de cercanías, se incluyen dentro de los ejes fundamentales del servicio ferroviario de cercanías el tramo de la red Zumaia-San Sebastián; planteándose, como posible actuación, el estudio de "La



*puesta en servicio del tren del Urola entre Zumaia y Azpeitia sobre la antigua línea del tren y su posible extensión hasta Urretxu, integrándolo en la red de cercanías”.*

En relación con la movilidad y logística portuaria, se plantea en el referido artículo *“Promover la actividad pesquera, principalmente en los puertos de Ondarroa, Getaria, Hondarribia, Pasaia y Bermeo, acogiendo este último, además, tráficos comerciales”*; así como *“Considerar en la planificación territorial, urbanística y portuaria todos los puertos pesqueros que se distribuyen por el litoral de la CAPV como valiosas infraestructuras, con una localización central en los espacios urbanos, que suponen un atractivo como espacios turísticos, residenciales y para nuevas actividades económicas”*.

Finalmente, en el artículo 29 de la normativa de las DOT se establecen una serie de *“Directrices en materia de accesibilidad universal”* a considerar tanto en el planeamiento territorial y urbanístico, que entre otros aspectos hacen referencia a la mezcla de usos, a la necesaria potenciación del transporte público y de la intermodalidad y, en definitiva, al fomento de la accesibilidad universal.

### **III.2.2. Energía**

En el artículo 16 de su normativa las DOT establecen las siguientes *“Directrices en materia de energía”* para el planeamiento territorial parcial:

- “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”.*

### **III.2.3. Economía circular. Gestión de recursos.**

En el artículo 17 de su normativa las DOT establecen las siguientes *“Directrices en materia de economía circular: gestión de residuos”*:

- 1. Tratar los residuos en las instalaciones adecuadas más próximas, lo que exigirá el establecimiento de una red suficiente de infraestructuras, optimizando el uso de las infraestructuras, equipamientos y servicios existentes.*
- 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.*
- 3. Considerar la problemática generada por el volumen de residuos producido por el sector industrial, por el de la construcción y en especial, por las obras de demolición, señalando en el planeamiento territorial las dotaciones necesarias destinadas a la identificación, recogida selectiva, recuperación y reutilización de los materiales utilizados, dando prioridad a la reutilización de infraestructuras existentes.*
- 4. Fomentar, a través de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, la utilización de materiales durables y reciclables, así como de los de origen biológico, en cuyo diseño, producción y posterior reciclado se minimicen los impactos generados sobre el medio.*



5. Promover y valorar en la contratación de proyectos y obras los aspectos medioambientales, el diseño y la utilización de materiales ecológicos, así como aspectos como su durabilidad, impacto y comportamiento medioambiental y facilidad de reciclado y reutilización.

6. La coordinación e integración de las políticas de gestión de residuos de cada uno de los Territorios Históricos, mancomunidades y entidades locales se garantizará desde el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos de la CAPV.

### **III.3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL**

#### **III.3.1. Infraestructura viaria.**

- Mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo, se ha aprobado el tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. Entre las previsiones contenidas en el referido Plan, se encuentran en lo que se refiere al sub-programa “Ampliación de capacidad y construcción de vías lentas” la construcción en la AP-8/AP-1 de un tercer carril entre Zarautz y Orio, así como la construcción de vías lentas en los tramos Zarautz-Meagas-Oikia-Bedua-Zumaia-Itziar.

#### **III.3.2. Infraestructura ferroviaria.**

Mediante Orden de 11 de junio de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, se aprobó provisionalmente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV relativa a la ordenación ferroviaria en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. Sin embargo, la aprobación definitiva de dicho documento no ha llegado a producirse, por lo que sigue vigente el documento del PTS que ya se encontraba en vigor en la fecha de aprobación definitiva del PTP de Urola Costa.

#### **III.3.3. Red peatonal y ciclista.**

El Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa fue aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de junio de 2013, con posterioridad por lo tanto a la entrada en vigor del PTP de Urola Costa. 1. El mismo plantea como principal objetivo la articulación territorial del Territorio Histórico de Gipuzkoa mediante una red de infraestructuras para los tráficos ciclista y peatonal.

El PTS propone la creación de una Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBVCG), la cual alcanza una longitud aproximada de 439 km y conecta entre sí las principales áreas urbanas de territorio. Dicha red está constituida por un conjunto de infraestructuras ciclistas de carácter urbano e interurbano, estructuradas en nueve ejes o itinerarios. En lo que afecta a Urola Costa, se encuentran el itinerario Donostia- Mutriku y el correspondiente al Valle del Urola.

Si bien el PTS de vías ciclistas plantea, en determinados casos, el posible aprovechamiento de antiguas plataformas ferroviarias en desuso a lo largo de aquellos tramos que no vayan a ser utilizados para el trazado del futuro tranvía (previsto en el PTP), a su vez contempla la ejecución de trazados alternativos en los casos en que no suceda así.



### III.3.4. Otras infraestructuras.

#### **Infraestructuras de residuos urbanos.**

El Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa fue aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 024/ 2009, de 21 de julio y modificado por el Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril.

Entre las previsiones contempladas en el PTS o en su modificación, cabe destacar la referente a la previsión del denominado “Complejo medioambiental de Gipuzkoa” (referido como “Centro de gestión de residuos” en el documento inicial del PTS), ubicado en el ámbito de Artzabaleta, en Donostia/ San Sebastián. Si bien dicha infraestructura se ubica fuera de los límites del área funcional, su carácter estratégico afecta a la totalidad del territorio histórico. Con respecto al resto de las infraestructuras contempladas en el PTS, cabe hacer referencia a la clausura de varias de las Estaciones de transferencia de residuos y vertederos existentes en Gipuzkoa, entre los que se encuentran las instalaciones de Urola Erdia (Lapatx en Azpeitia) y Urola Costa (Urteta en Zarautz).

#### **Energía Eólica**

El PTS de la Energía Eólica de la CAPV, ya vigente en la fecha de aprobación del PTP de Urola Costa, incluye la previsión de un parque eólico en la cima del monte Gazume (dentro de los emplazamientos del denominado “Grupo II), dentro del término municipal de Errezil.

## III.4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Se resumen a continuación las principales afecciones que, en relación con la materia, se han producido en cada uno de los municipios del área funcional, desde la aprobación del PTP de Urola Costa.

#### **Aia. Ordenación de las infraestructuras.**

Entre las principales propuestas del PTP que afectan a Aia están la ejecución de terceros carriles en la A-8 en todo su recorrido por el Área Funcional (todavía no materializada) y la ejecución de la variante de Orio. Si bien esta todavía no se ha construido, sí se ha llevado a cabo el nuevo acceso desde el Este del casco de Orio.

Por otro lado, en la GI-2631, entre el Alto de Orio y Andazarrate, el PTP plantea intervenir en la ordenación de los accesos al casco de Aia; en donde ya se ha ejecutado una rotonda junto al acceso a los nuevos desarrollos residenciales; y en la GI- 3710, donde se propone la ejecución de una variante al núcleo urbano de Santio, la cual no ha sido todavía llevada a cabo.

Finalmente, en dicha vía el PTP propone también la resolución de su enlace norte con la futura variante de Orio (eliminación del paso a nivel con el ferrocarril) y la mejora de su trazado. Cabe señalar al respecto que ya se ha eliminado el paso a nivel del ferrocarril a través de un nuevo trazado elevado del mismo.

**Aizarnazabal. Ordenación de las infraestructuras.**

El municipio de Aizarnazabal no se encuentra directamente afectado por ninguna de las previsiones que en materia de infraestructuras de transportes o de servicios se contemplan en el PTP vigente. De la misma manera, las propuestas que se contemplan en el PGOU recientemente aprobado se consideran de escala local, por lo que se estima que no se producen afecciones en relación con el modelo territorial definido en el PTP.

**Azkoitia. Ordenación de las infraestructuras.**

La principal actuación prevista en el PTP es la ejecución de la última fase de la variante de Azkoitia en el tramo que enlaza con Azpeitia, propuesta también incluida en las NNSS vigentes y que todavía no se ha realizado.

Por lo que respecta a la red ferroviaria, el PTP contempla la recuperación del ferrocarril del Urola desde Azkoitia hasta Zumaia, la cual no ha sido acometida.

**Azpeitia. Ordenación de las infraestructuras.**

Tanto el PTP, como el PGOU vigente aprobado el año 2013, incorporan entre sus previsiones la ejecución de la variante Sur del casco urbano, la cual no ha sido aún realizada. El resto de actuaciones recogidas en el PGOU vigente se consideran de escala local.

Tal como se ha indicado en relación con Azkoitia en relación con la red ferroviaria, el PTP propone la recuperación del ferrocarril del Urola, si bien dicha propuesta no se ha llevado a cabo.

En cuanto a las infraestructuras de residuos, el vigente PTS de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado en el año 2009 y modificado en 2018, contempla la clausura de los vertederos existentes, entre los que se encuentra el de Urola Erdia, situado en el ámbito de Lapatx en Azpeitia; la cual se considera vinculada a la entrada en funcionamiento del "Complejo medioambiental de Gipuzkoa" ubicado en Artzabaleta.

**Beizama. Ordenación de las infraestructuras.**

El municipio de Beizama no se encuentra directamente afectado por ninguna de las previsiones que en materia de infraestructuras de transportes o de servicios se contemplan en el PTP vigente. Por su parte, el PGOU aprobado el año 2017 no contempla ninguna propuesta en materia de infraestructuras que tuviera un alcance territorial, no habiéndose desarrollado tampoco en el término municipal ninguna actuación de entidad en relación con la materia.

**Errezil. Ordenación de las infraestructuras.**

En lo que se refiere a las infraestructuras viarias o de servicios, las actuaciones previstas en el nuevo PGOU o las ya realizadas desde la fecha de aprobación del PTP son de escala local, por lo que no afectan a ninguna de las previsiones de carácter territorial planteadas en el PTP.

Por otro lado, tanto el PTP de Urola Costa, como el PTS de la Energía Eólica de la CAPV incluyen entre sus previsiones el emplazamiento de un parque eólico en la cima del monte Gazume. Únicamente cabe señalar al respecto que dicho parque eólico no se ha desarrollado.

**Getaria. Ordenación de las infraestructuras.**

El PTP contempla en relación con Getaria un nuevo trazado de la carretera GI-3339 entre Getaria y Meagas, el cual no ha sido realizado.

**Orio. Ordenación de las infraestructuras.**



Entre las principales propuestas del PTP que afectan a Orio están la ejecución de terceros carriles en la A-8 en todo su recorrido por el Área Funcional (todavía no materializada) y la ejecución de la variante de Orio. Si bien esta todavía no se ha construido, sí se ha llevado a cabo el nuevo acceso desde el Este del casco de Orio (carretera N-634) a la autopista AP-8, el cual conecta en los dos sentidos con dirección a Donostia.

#### **Zarautz. Ordenación de las infraestructuras.**

En relación con Zarautz, el PTP contempla el trazado de una variante que evite la actual travesía de la carretera N-634 por el casco urbano, además de la ejecución de terceros carriles en la A-8 en todo su recorrido por el Área Funcional. Ninguna de dichas actuaciones ha sido por ahora materializada.

En cuanto a la red ferroviaria, el PTP plantea la mejora de la integración urbana del ferrocarril en el tramo que atraviesa Zarautz, actuación que tampoco ha sido ejecutada.

Por lo que respecta a las infraestructuras de residuos, el vigente PTS de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa contempla la clausura de los vertederos existentes, entre los que se encuentra el de Urteta en Zarautz. Dicha clausura se estima ya realizada con la reciente entrada en funcionamiento del “Complejo medioambiental de Gipuzkoa” ubicado en Artzabaleta.

#### **Zestoa. Ordenación de las infraestructuras.**

En relación con la red viaria, el PTP propone el trazado de una variante de la carretera GI-631 en el tramo que atraviesa el casco de Zestoa; obra todavía no realizada. La misma se encuentra también contemplada en el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028, aprobado mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo.

En cuanto a la red ferroviaria, entre las propuestas del PTP se encuentra la recuperación del ferrocarril del Urola, cuyo trazado atraviesa el municipio de Zestoa; actuación que no ha sido ejecutada.

Por otro lado, el PTP contempla la habilitación de un centro de servicio al transporte que se ubicaría entre Azpeitia y Zestoa, en el entorno de Lasao y de un área logística en Sansinenea (Zestoa-Zumaia); intervenciones que no han sido llevadas a cabo.

#### **Zumaia. Ordenación de las infraestructuras.**

La principal intervención prevista en el PTP es la correspondiente a la carretera variante de Zumaia, la cual está también incluida en las Normas vigentes y ya ha sido ejecutada.

En cuanto a la red ferroviaria, el PTP incorpora en la misma la Estación de Euskotren en Zumaia, junto a la de autobuses; las cuales se encuentran en funcionamiento. Igualmente, el PTP contempla la recuperación del ferrocarril del Urola desde Azkoitia hasta Zumaia; actuación no ejecutada.

### **III.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS.**



El modelo territorial que en relación con las infraestructuras ha sido establecido en el PTP requiere su actualización con el objeto de adecuarse a las determinaciones establecidas en las siguientes figuras de ordenación territorial:

### **III.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**

Se considera necesario la incorporación al modelo definido por el PTP de las directrices que en materia de movilidad y energía se recogen en el apartado III.2 de esta Memoria.

### **III.5.2. Planeamiento territorial sectorial.**

a) Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 024/2009, de 21 de julio.

Si bien el PTS no contempla nuevas infraestructuras de residuos de escala territorial en esta área funcional, sería necesario que el PTP considere en relación con dicha materia las determinaciones establecidas al respecto en el PTS que por su alcance se consideren de aplicación en el área de Urola Costa. En especial, cabe hacer referencia a la previsión del PTS referente a la clausura de los vertederos existentes en el Área Funcional (Lapatx en Azpeitia y Urteta en Zarautz).

b) Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de junio de 2013.

Se estima procedente la consideración en el PTP de los recorridos definidos en el PTS de vías ciclistas que afectan al área funcional (itinerarios Donostia- Mutriku y Valle del Urola). Por otro lado, cabe señalar que el Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa ha iniciado recientemente (julio de 2020) la revisión del referido PTS.

### **III.5.2. Planeamiento municipal.**

Se considera que los planeamientos generales vigentes de los municipios que integran el Área Funcional no contemplan en materia de infraestructuras actuaciones de escala territorial que, con independencia de las previstas en el PTP o en el resto del planteamiento territorial, afecten al modelo territorial definido en este último

En cuanto al grado de ejecución de las previsiones contenidas en el PTP, en relación con las infraestructuras viarias se puede considerar que, si bien ya han sido realizadas algunas de las actuaciones previstas en el PTP (nuevo acceso a la AP-8 desde Orio, variante de Zumaia, entre otras) falta todavía por ejecutar gran parte de las intervenciones que tienen una mayor incidencia en el modelo territorial definido, tales como los nuevos carriles en la AP-8 a lo largo del área funcional o las variantes de Azpeitia, Zarautz, Orio o Zestoia entre otras iniciativas. Por lo que respecta a la red ferroviaria, no se ha acometido hasta ahora la recuperación del ferrocarril del Urola prevista en el PTP.



## IV. ASENTAMIENTOS URBANOS. SUELO RESIDENCIAL

### IV.1. ORDENACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL EN EL PTP.

#### IV.1.1. Modelo territorial del suelo residencial en el PTP.

##### a) Categorización del medio urbano.

A través de la categorización del “Medio urbano” que el PTP establece en el artículo 2.4 de su normativa, se distinguen los siguientes ámbitos: Ámbitos urbanos desarrollados; Áreas preferentes de nuevo desarrollo; y Ámbitos sin desarrollo urbano.

- Ámbitos urbanos desarrollados. El PTP incluye entre ellos los ámbitos ocupados por desarrollos de urbanos (residencial, industrial, terciario, equipamientos, etc.) a consolidar por sus valores históricos, culturales, funcionales y económicos. Se propone en ellos la consolidación, la regeneración y el completado de las tramas urbanas, optimizando el uso del recurso suelo utilizado.

- Áreas preferentes de nuevo desarrollo. Son ámbitos no desarrollados u ocupados parcialmente por la edificación en los que se proyecta la ampliación de los desarrollos existentes que se precisa en el horizonte del Plan.

- Ámbitos sin desarrollo urbano. Se trata de áreas a preservar por sus características singulares, por su localización y por sus condiciones de integración en el modelo territorial. Se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando su aprovechamiento de forma sostenible y propiciando las actividades de conservación y de mejora ambiental del ecosistema. Se incluyen entre ellos el corredor Sur de la regata de Santio; el corredor del Urola entre Oikia y Aizarnazabal; el del Urola entre Aizarnazabal e Iraeta, entre Iraeta y Zestoa, entre Zestoa y Lasao y entre Lasao y Azpeitia; el corredor del Ibai-eder entre Urrestilla y Nuarbe; y el corredor de la regata de Errezil entre Iruren y Benta-Berri.

##### b) Objetivos principales.

En relación con el “Sistema de asentamientos”, el PTP plantea como objetivos principales el fortalecimiento de las áreas urbanas principales (Orio, Zarautz, Zumaia-Aroa, Azpeitia y Azkoitia); el reequilibrio territorial, mediante su compactación y fortalecimiento.

##### c) Modelo y tipología de los desarrollos residenciales.

En las áreas preferentes de nuevo desarrollo el PTP diferencia tres tipos de densidades: baja (densidad zonal inferior a 30 viviendas por Ha.), media (entre 30 y 50 viviendas por Ha.) y alta (superior a 50 viviendas por Ha.)

Entre los desarrollos de baja densidad el PTP considera los de Urrestilla y ladera baja de Oñatz, junto al ferrocarril, en Azpeitia; Askizu en Getaria; Oikia en Zumaia; el Casco de Aizarnazabal; Talai-mendi en Zarautz; Elkano en Aia y Zarautz; Olaskoegia, Santio y el casco urbano en Aia; y Madariaga en Azkoitia.

Entre los de alta densidad el PTP incluye los ensanches del Norte de Orio, de Artiko y Asti en Zarautz; el ensanche Sur de Zumaia hasta Aroa-bekoa en Zestoa; el ensanche oeste de Azpeitia; y los desarrollos residenciales al sureste de Azkoitia.



## IV.1.2. Cuantificación residencial en el PTP.

El PTP fue redactado utilizando como base los datos de población correspondientes al año 2001. De acuerdo con los estos, el Área Funcional disponía de una población cercana a los 66.500 habitantes (densidad de 2 hab./Ha).

Las propuestas contenidas en el PTP se fundamentaban en el establecimiento de determinadas previsiones, entre las que destacan las siguientes: Crecimiento demográfico en el horizonte del PTP de 8.500 nuevos habitantes; previsión de una recuperación al alza de la tasa de natalidad; ampliación de la esperanza de vida y consiguiente envejecimiento de la población; reducción del tamaño medio familiar; aumento del índice de ocupación de viviendas (reducción de viviendas deshabitadas); crecimiento de la segunda residencia (unas 1.000 nuevas unidades).

Sobre la base de dichas previsiones, el PTP estimaba en unas 10.000 nuevas viviendas las necesidades residenciales para el horizonte del Plan; 500 de las cuales corresponderían a actuaciones de rehabilitación sobre el parque existente.

Como “Áreas objeto de regeneración” el PTP contempla las “Áreas de rehabilitación integral” y las “Áreas de transformación urbana”. Entre las primeras incluye los cascos históricos de Aia, Orio, Zarautz, Getaria, Zumaia, Zestoa, Aizarna, Azpeitia, Azkoitia y los barrios de Zalbide Zahar y de Zelai Ondo en Zarautz. Entre las de transformación urbana están los ámbitos de Salberdin y Egoalde en Zarautz; Indaux en Getaria; Txikiardi y Narrondo en Zumaia; Rezola en Arroa-bekoa en Zestoa; Soreasu y el entorno de la Plaza de toros en Azpeitia; e Insausti en Azkoitia.

Para un período de vigencia de ocho años se plantea en el PTP una horquilla de valores máximo y mínimo (aplicando un 50% del coeficiente de rigidez de la oferta de cada municipio según el PTP). El cálculo de la cuantificación se realiza además considerando una reducción máxima de la tasa familiar desde el año base hasta el año horizonte de 0,30 (equivalente a una reducción del 0,0375 anual para cada uno de los ocho años contemplados).

En cuanto a las “propuestas de reequilibrio territorial” contempladas por el PTP, se concretan en los siguientes “Crecimientos selectivos”: Zumaia (400 viviendas), Zestoa- Arroa (300 viviendas), Azkoitia (150 viviendas) y Azpeitia (150 viviendas); así como la consideración como “Hábitat alternativo” de Orio (300 viviendas).

## IV.2 DIRECTRICES TERRITORIALES EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS URBANOS ESTABLECIDAS EN LAS DOT.

### IV.2.1. Directrices en materia de ejes de transformación.

Las DOT establecen en el artículo 9 de su normativa las siguientes “Directrices 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».

En relación con el área funcional de Urola Costa, las DOT definen el “Eje de Transformación del Urola”, planteando, en el apartado 6.1.3 de la Memoria, las siguientes directrices para su ordenación:

- “c.1. Integrar en la ordenación del Eje la conversión en forma de “ecobulevar” de los tramos de las carreteras N-634 (en Zumaia, Zarautz y Orío) y GI-631 (entre Azpeitia y Azkoitia) cuya función puede ser trasladada a variantes periféricas, incorporando los mismos a la trama urbana.
- c.2. Contemplar en materia de movilidad la posible recuperación del trazado del ferrocarril del Urola entre Zumaia y Urretxu mediante un tren ligero o modo de transporte alternativo cuyas características deberán ser concretadas a través del Planeamiento Territorial, pudiendo utilizarse de modo transitorio tal trazado como ecobulebar urbano o eje peatonal o ciclabe
- c.3. Compatibilizar la preservación de las señas de identidad culturales existentes, de los valores naturales del territorio y de la diversidad de su medio rural, con el desarrollo socio-económico sostenible del Área; impulsando la revalorización de los escenarios que partiendo de Loiola recorren todo el eje de transformación y prestando especial atención al paisaje y a la protección del litoral.
- c.4. Impulsar la recuperación del cauce del río Urola como corredor ecológico y paisajístico, regenerando los ámbitos degradados y las márgenes que presentan un estado medioambiental deficiente, y todo ello teniendo en consideración los riesgos de inundación.
- c.5. 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”.

## IV.2.2. Directrices en materia de regeneración urbana.

Las DOT establecen en el artículo 10 de su normativa las siguientes “Directrices en materia de regeneración urbana” orientadas expresamente al planeamiento territorial:



*“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”.*

Por otro lado, las DOT establecen otra serie de directrices comunes para los planeamientos territoriales y urbanístico en materia de regeneración urbana orientadas a aspectos como los siguientes:

*“Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes; potenciar actuaciones de regeneración que permitan la generación de nuevos espacios libres;...promover los usos transitorios como estrategia de regeneración del entorno urbano, poniendo el foco en la reutilización...; priorizar en la reordenación del viario las vías destinadas a transporte público; promover actuaciones de permeabilización de la ciudad consolidada mediante la generación de espacios verdes en patios de manzana y viario; impulsar la infraestructura verde urbana mediante la utilización de soluciones basadas en la naturaleza...etc.”*

Finalmente, las DOT establecen en el referido artículo que *“Las propuestas de escala territorial en regeneración urbana se complementarán en el Plan Territorial Parcial con las correspondientes medidas de ejecución y financiación de las mismas por la Administración supramunicipal interviniente. En este sentido, las administraciones se coordinarán para programar y financiar las referidas propuestas”.*

### **IV.2.3. Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano.**

Las DOT establecen en el artículo 11 de su normativa las siguientes “Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano” orientadas expresamente al 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”.*



## IV.2.4. Directrices en materia de compatibilización de planeamientos.

En el artículo 14 de su normativa las DOT establecen las siguientes directrices en materia de compatibilización de planeamientos a contemplar en los Planes Territoriales Parciales:

*“1. Contemplar en los Planes Territoriales Parciales:*

*a) La definición de las áreas de carácter estratégico supramunicipales en las que se redactará un Plan de Compatibilización para el desarrollo de políticas de suelo residencial o industrial, o bien un Plan Especial en supuestos de coordinación equipamental, de infraestructuras o de suelo no urbanizable; b) La identificación de los ámbitos de interrelación con otros Planes Territoriales Parciales; c) Las infraestructuras lineales supramunicipales; d) Los criterios específicos que han de adoptarse en el planeamiento de los municipios implicados para alcanzar una integración eficaz de sus estrategias urbanísticas.*

*2. Establecer como mecanismo alternativo de compatibilización la redacción de un Plan de Compatibilización que recoja las específicas determinaciones que habrán de contenerse en el planeamiento general de cada uno de los municipios afectados para garantizar la compatibilización que se pretende.*

*3. Las propuestas de escala territorial en materia de compatibilización de planeamientos se complementarán en el Plan Territorial Parcial 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 propiciar y financiar las referidas propuestas.*

*4. Definir los elementos a compatibilizar en cada uno de los municipios afectados:*

*a) Caracterización del marco de referencia: 1) Motivos que justifican la compatibilización sobre la base de las funciones supramunicipales a desempeñar; 2) Objetivos globales y específicos que se persiguen con la estrategia de compatibilización; 3) Magnitudes básicas que afectan a la propuesta de usos y actividades urbanas, así como establecimiento detallado de los programas urbanos a desarrollar.*

*b) Los Planes Territoriales Parciales establecerán el contenido y los criterios a aplicar para la compatibilización de planeamientos en su ámbito de actuación. Se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos: 1) Delimitación del área de compatibilización; 2) Establecimiento de criterios en cuanto a usos del suelo, edificabilidad y diseño urbano para la ordenación del Suelo Urbano o Urbanizable, y en su caso para la ordenación del suelo No Urbanizable; 3) Caracterización pormenorizada y ubicación de las dotaciones, y en particular, del sistema de espacios libres y zonas verdes, o el esquema infraestructural; 4) Referencias para la redacción del planeamiento general de los municipios”.*

## IV.2.5. Directrices en materia de cuantificación residencial.

Las DOT establecen en el artículo 13 de su normativa las directrices en materia de cuantificación residencial. En ellas se señala con carácter general la necesidad de calcular la capacidad residencial a prever en el planeamiento de acuerdo con la metodología definida en el Anexo IV del documento, la cual deberá ser de aplicación en la revisión o modificación de los Planes Territoriales Parciales, como en los planes urbanísticos.

La nueva metodología utiliza unos parámetros que difieren de los establecidos en las DOT de 1997, que sirvieron de base para el cálculo de la cuantificación residencial realizada en el PTP vigente. Por dicho motivo, se estima necesaria la actualización de dicho cálculo sobre la base de los nuevos criterios definidos en las vigentes DOT.

En el anexo de esta memoria se incluye un cuadro comparativo entre las cifras de capacidad residencial que resultaban de acuerdo con los criterios utilizados por el PTP vigente en el año



2006 y los que se obtienen sobre la base de la aplicación de la nueva metodología definida en las DOT vigentes.

De acuerdo con la tabla 7 incluida en el Anexo IV de la normativa de las DOT, la capacidad residencial máxima que, con carácter orientativo, surgiría para el área funcional de Urola Costa, para un horizonte de planeamiento comprendido entre los años 2018 y 2026, es de 10.132 nuevas viviendas.

### IV.3. ORDENACIÓN DEL SUELO Y CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Se analiza a continuación el desarrollo experimentado por el suelo destinado a uso residencial en cada uno de los municipios que integran el área funcional.

#### **Aia. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP plantea nuevos desarrollos residenciales de alta densidad en los cascos de San Pedro y Andatza; así como otros de baja densidad en los cascos de Aia (San Pedro) y de Santio y en los barrios de Elcano y Olaskoegia. Si bien el planeamiento vigente de Aia incluye como áreas de desarrollo residencial parte de los ámbitos de preferente desarrollo delimitados en el PTP, las vigentes NNSS no contemplan los desarrollos de baja densidad previstos en el PTP.

En materia residencial el PTP cuantifica la nueva oferta a prever en el horizonte del planeamiento municipal entre 265 y 375; mientras que las vigentes DOT aprobadas el año 2019 limitan la capacidad máxima a 360 viviendas para un planeamiento entre 2018 y 2026. De acuerdo con los datos de Udalplan y a pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación de las NNSS vigentes, el municipio cuenta todavía con una capacidad residencial considerable, la cual se aproxima a unas 280 viviendas; 106 de ellas en suelo urbanizable, según los referidos datos.

#### **Aizarnazabal. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP categoriza el casco de Aizarnazabal como núcleo consolidado, si bien propone a su alrededor dos áreas de preferente desarrollo residencial de baja densidad. Durante el periodo de vigencia del PTP se ha producido el desarrollo de unas 50 viviendas, además de las que han podido resultar de operaciones de renovación de edificaciones existentes.

El nuevo PGOU recientemente aprobado posibilita un incremento de 144 nuevas viviendas, 84 de ellas en Suelo Urbano y 60 en Suelo Urbanizable. Los ámbitos delimitados no generan la ocupación de nuevos suelos que no estuviesen ya calificados en las NNSS vigentes cuando se aprobó el PTP. A su vez, cabe señalar que en el planeamiento municipal no se han recogido las áreas residenciales de preferente desarrollo propuestas en el PTP.

#### **Azkoitia. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP contempla como “Áreas de preferente desarrollo” residencial el ensanche Este y Sureste del núcleo, incluyendo importantes operaciones del tejido industrial existente; con una capacidad residencial entre 1.050 y 1.500 viviendas para el horizonte del PTP. En cuanto a las DOT aprobadas en 2019, las mismas posibilitan la construcción de 1.369 viviendas para un horizonte entre 2018 y 2026.



Por su parte, las NNSS vigentes con las modificaciones tramitadas posibilitan la ejecución de unas 2.300 viviendas, de las cuales falta todavía edificar 2.119 (797 de ellas en Suelo Urbanizable), según los últimos datos de Udalplan.

#### **Azpeitia. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP contempla como “Áreas de preferente desarrollo” residencial la zona Oeste del casco, además de operaciones de reconversión industrial al Este del mismo; con una capacidad residencial entre 1.350 y 1.750 viviendas para el horizonte del PTP. Dicha cifra se limita a 1.324 viviendas según las DOT de 2019, para un horizonte entre 2018 y 2016.

En cuanto al PGOU aprobado en 2013, este permitía la construcción de 1.370 nuevas viviendas, de las cuales falta todavía edificar 1.130 (60 de ellas en Suelo Urbanizable), según los últimos datos de Udalplan.

En relación con el modelo territorial, el PTP fue objeto de una modificación (año 2009) en la que vinculada a la delimitación de un suelo industrial al Norte del municipio (zona de Trukutxo), se planteaba la reconversión a uso residencial del ámbito industrial de Amue insertado en el casco; operación esta última que todavía no ha sido realizada.

#### **Beizama. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP vigente categoriza Beizama, tanto su núcleo principal, como el situado en Nuarbe (compartido con Azpeitia) como “Núcleo urbano consolidado”, no contemplando ningún “Área preferente de nuevo desarrollo” en el municipio. Durante el periodo de vigencia del PTP únicamente se ha producido el desarrollo de ocho viviendas (ámbito Olanoegi), además de las que han podido resultar de alguna actuación aislada vinculada a operaciones de renovación o rehabilitación sobre edificaciones existentes.

El PGOU aprobado el año 2018 posibilita el incremento en 21 viviendas en el casco de Beizama, todas ellas en suelo Urbano. A las mismas se suman las 4 nuevas viviendas que se permiten dentro del actual núcleo de Nuarbe. Se estima que se produce una concordancia con el modelo territorial definido en el PTP vigente en relación con el suelo residencial.

#### **Errezil. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP vigente categoriza Errezil como “Núcleo urbano consolidado”, no contemplando ningún “Área preferente de nuevo desarrollo” en el municipio. Durante el periodo de vigencia del PTP el número de viviendas del municipio ha aumentado en unas doce unidades, además de las que han podido resultar de alguna actuación aislada vinculada a operaciones de renovación o rehabilitación de edificaciones existentes.

El nuevo Plan General que está en fase de aprobación definitiva consolida el suelo residencial ya clasificado en las anteriores Normas Subsidiarias, posibilitando 35 nuevas viviendas dentro del Suelo clasificado como Urbano.

#### **Getaria. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP incluye entre los “Ámbitos desarrollados” el casco urbano de Getaria y ente los “Asentamientos rurales diseminados” los núcleos de Asquizu y San Prudencio. Como “Áreas de preferente desarrollo”, el PTP contempla el desarrollo Sur-Suroeste del casco de Getaria (de carácter residencial) y el ámbito industrial de Indaux.

Por su parte, las vigentes NNSS de Getaria incorporan al Suelo Urbano además del casco, los referidos suelos industriales de Indaux; clasificando como Suelo Urbanizable residencial parte



del ámbito de preferente desarrollo previsto en el PTP. Las NNSS posibilitaban la construcción de 295 viviendas, acorde con la capacidad entre 250 y 375 viviendas prevista en el PTP para 8 años (500 viviendas para el horizonte del PTP). De acuerdo con los últimos datos de Udalplan, se han construido 117 viviendas desde la aprobación del PTP (restan por ejecutarse 178 de las previstas en las NNSS).

#### **Orio. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP contempla como “Áreas de preferente desarrollo” residencial el ensanche de Orio entre el casco y la margen derecha del río Oria (ámbito de Munto) y la extensión del mismo hacia el Norte, al otro lado de la autopista, hasta el camping; con una capacidad residencial entre 800 y 1.000 viviendas para el horizonte del PTP.

En cuanto al PGOU vigente, extiende el suelo residencial al Norte de los terrenos ocupados por el camping, hasta alcanzar el límite de la playa de Antilla; posibilitando la construcción de 843 nuevas viviendas. De acuerdo con los últimos datos de Udalplan, resta por edificar una capacidad de 318 viviendas. Cabe hacer referencia a la necesidad de adecuar las áreas residenciales recogidas en el PTP a la realidad ya construida en el municipio.

#### **Zarautz. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP contempla como “Áreas de preferente desarrollo” residencial el ensanche urbano de Artiko y diversas operaciones insertadas en el casco urbano, con una capacidad residencial entre 2.400 y 3.250 viviendas para el horizonte del PTP. Por su parte, el PGOU aprobado en 2008 posibilitaba la construcción de 2.655 nuevas viviendas, de las cuales falta todavía edificar 2.479, según los últimos datos de Udalplan. Dicha cifra se incrementaría en 80 viviendas como resultado de la Modificación del PGOU referida al Área 13.2 Iñurritza que se se puede hacer mención al respecto al escaso desarrollo de las previsiones contenidas en el PTP.

#### **Zestoa. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP contempla como “Áreas de preferente desarrollo” residencial la zona Oeste del casco de Zestoa y una capacidad residencial entre 500 y 650 viviendas para el horizonte del PTP. En cuanto a las DOT aprobadas en 2019, las mismas posibilitan la construcción de un máximo de 460 viviendas para un horizonte de planeamiento entre 2018 y 2026.

Por su parte, las NNSS vigentes, que han sufrido diversas modificaciones que afectaban a ámbitos residenciales posibilitan actualmente la construcción de 491 nuevas viviendas, según los últimos datos de Udalplan.

#### **Zumaia. Suelo destinado a uso residencial.**

El PTP plantea con el carácter de intervención estratégica el desarrollo de un continuo urbano residencial a lo largo del río Narrondo, constituyendo dicho ámbito la principal “Área de preferente desarrollo”; previéndose una capacidad residencial entre 1.600 y 2.100 viviendas para el horizonte del PTP. Igualmente, plantea la propuesta de hábitat alternativo en el núcleo de Oikia, con un crecimiento selectivo de 50 nuevas viviendas

En cuanto a las NNSS, las mismas posibilitaban la construcción de 1.413 nuevas viviendas, de las cuales falta todavía edificar 402 (250 de ellas en Suelo Urbanizable), según los últimos datos de Udalplan.



## **IV.4. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN EL SUELO RESIDENCIAL**

El modelo territorial que en relación con la ordenación del suelo residencial ha sido establecido en el PTP requiere su actualización con el objeto de adecuarse a las determinaciones establecidas en las siguientes figuras de ordenación territorial:

### **I.IV.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**

- Teniendo en cuenta que las DOT aprobadas el año 2019 han establecido nuevos criterios para el cálculo de la capacidad residencial a plantear, tanto en los Planes Territoriales Parciales, como en el planeamiento municipal, sería necesario la adecuación de la cuantificación establecida en el vigente PTP a los resultados que se derivan de la nueva metodología de cálculo establecida en las DOT.

### **IV.4.2. Planeamiento municipal.**

- En la revisión del PTP sería necesario acometer el análisis de la ordenación del suelo residencial establecida en el vigente planeamiento territorial, valorando en especial la delimitación de las áreas de preferente desarrollo residencial definidas en relación, entre otros, con los distintos términos municipales:

#### **1. Aia. Suelo residencial.**

Posible reconsideración o ajuste de los límites de las áreas de preferente desarrollo que el PTP plantea al Suroeste del casco de San Pedro, al Este del casco de Andatza y al Este de Ubegun.

#### **2. Aizarnazabal. Suelo residencial.**

Debería analizarse en la revisión del PTP la posible supresión del área de preferente desarrollo residencial de baja densidad previsto en la zona Oeste del casco urbano principal, valorando su adecuación al modelo definido en las DOT en relación con el suelo residencial.

#### **3. Beizama. Suelo residencial.**

El PTP contempla como área de preferente desarrollo una amplia superficie al Noreste del casco, cuya extensión supera claramente las previsiones contempladas en el Plan General recientemente aprobado, mientras que no recoge el desarrollo residencial delimitado por el PGOU al Sureste del casco.

#### **4. Orio. Suelo residencial.**

Sería necesaria la adecuación de los límites de las áreas de preferente desarrollo residencial previstas en el PTP, considerando los ámbitos residenciales ejecutados durante la última década (zona Sur de la playa de Antilla), parte de los cuales no están contemplados en el vigente PTP.



## V. ASENTAMIENTOS URBANOS. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

### V.1. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL PTP.

El suelo industrial del área funcional ocupaba en la fecha de redacción del PTP una superficie aproximada de 300 Ha (500 m<sup>2</sup> de suelo industrial por habitante).

El modelo del PTP contempla tres intervenciones estratégicas en relación con este uso: la preparación de suelo a corto plazo y a gran escala en Sansinenea (Arroa-Zestoa), con más de 35 Ha de extensión; la ordenación de un área terciaria y de servicios en Artiko Este en Zarautz; la reserva de suelo a gran escala en Iraeta –Zestoa-, con unas 50 Ha de superficie.

Los ámbitos territoriales de actividades económicas delimitados en el PTP son los siguientes:

- Iraurgi: Eje industrial de Urrestilla (iniciativa pública); Oeste de Azkoitia (Oñartxo, Izarre Jandalo, etc.); Balentziaga; desarrollo terciario de Zestoa: villa termal y cultural.
- Costa Este: desarrollos terciarios en el ensanche norte de Orio.
- Costa Central: desarrollo de actividades terciarias del sector servicios en Zarautz (Artiko-Asti); área industrial de Munantxo (iniciativa pública).
- Costa Oeste: polígono de Sansinenea; polígono de Oikia; y reserva de Iraeta.

En el PTP se plantean las siguientes iniciativas para la preparación o reserva de suelo destinado a la implantación de actividades económicas en: Sansinenea (Arroa-Zestoa); Iraeta (Zestoa); eje industrial de Urrestilla; Oeste de Azkoitia; Área industrial de Munantxo; Polígono de Oikia.

Igualmente, destinados al sector terciario y de servicios, y en su caso turístico, se plantean desarrollos en: entorno de Santa Clara en Zarautz; Artiko este (Zarautz); casco de Getaria; casco, ensanche, entorno del puerto deportivo y playa de Santiago en Zumaia; Zestoa como villa termal y cultural en torno a Ekain, Irikaitz y el balneario; entorno de Loiola; y ensanche norte de Orio y de su extremo norte junto a la playa.

Por lo que respecta a la categorización de los municipios del área funcional en relación con la ordenación, gestión y promoción de suelos destinados a la actividad económica, el PTP establece las siguientes categorías: Municipios de “interés preferente”: Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa y Zumaia; Municipios de “crecimiento moderado”: Aia, Getaria, Orio. y Aizarnazabal; y Municipios de “bajo desarrollo”: Beizama y Errezil.

### V.2. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS DOT.

Las DOT establecen en el artículo 12 de su normativa las siguientes “Directrices en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales”:

1. Sobre las áreas industriales tradicionales promover estrategias de renovación, rehabilitación, reforma y puesta en valor de acuerdo con las siguientes directrices: a) Priorizar el aprovechamiento del suelo de actividades económicas infrutilizado ante la ocupación de nuevos suelos...; b) Evitar la segmentación de



*la ciudad en usos y la paulatina expulsión a polígonos exteriores de actividades económicas compatibles con el uso residencial; c) Promover suelos de actividades económicas en los que se posibilite la ejecución de edificaciones de varias plantas...*

*2. Sobre los suelos vinculados a altas tecnologías o con potencial innovador tener en cuenta las siguientes directrices: a) Vincular los nuevos espacios de parques tecnológicos a ámbitos ubicados en el interior o en colindancia con las ciudades, en los que las nuevas propuestas surjan de operaciones de renovación urbana; b) Promover nuevos espacios de la innovación en cascos históricos, núcleos costeros, zonas de antigua industrialización, áreas urbanas de arquitectura singular, etc.; c) Considerar las áreas vinculadas a los grandes nodos de conectividad exterior, como los aeropuertos y las estaciones de alta velocidad, como espacios críticos por su potencial para acoger actividades innovadoras; d) Promover la creación de parques científicos vinculados a los campus universitarios del País Vasco...;e) Reforzar la apuesta por establecer en el País Vasco un centro nodal de la internet global...*

*3. Sobre otros elementos vinculados a los nuevos suelos de actividades económicas tener en cuenta las siguientes directrices: a) Localizar en emplazamientos singulares o diferenciados en los que confluyan diversos componentes de excelencia del territorio; b) Buscar la integración en el paisaje urbano y natural de su entorno, revalorizándolo y contribuyendo a su mejora; c) Disponer de una elevada conectividad mediante transporte colectivo que los enlacen de forma rápida y eficaz con los principales centros urbanos y con las infraestructuras de conexión exterior; d) Incorporar sistemas de movilidad sostenible...; 4. Sobre los equipamientos comerciales tener en cuenta las siguientes directrices: a) Promover la vida urbana de nuestras poblaciones priorizando el comercio urbano en relación con el comercio de periferia; b) Limitar la superficie máxima de grandes equipamientos comerciales de acuerdo a razones imperiosas basadas en el interés general como la ordenación del territorio y el urbanismo".*

### **V.3. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y LEGISLACIÓN VIGENTE**

- Mediante sentencia de fecha 3 de setiembre de 2015 el Tribunal Supremo acordó declarar nulas de pleno derecho, por ser contrarias a la Directiva 2006/123/CE (...) del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 y a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (...), las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, aprobado por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre (...), del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales.

- Con fecha 18 de marzo de 2016 se dictó resolución por parte del Director de Planificación Territorial y Urbanismo relativa a la concreción de las disposiciones del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales anuladas por la sentencia del Tribunal Supremo antes referida. En dicha resolución se concretaba que las determinaciones de las Normas de ordenación que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales declaradas nulas por la referida sentencia del Tribunal Supremo se correspondían con las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 14 relativo a la regulación territorial de los grandes equipamientos comerciales.

- En cuanto a la legislación aprobada en la materia, destaca la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.



## V.4. ORDENACIÓN DEL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Se analiza a continuación el desarrollo experimentado por el suelo destinado a actividades económicas en cada uno de los municipios que integran el área funcional.

### **Aia. Suelo destinado a actividades económicas.**

Además de la consolidación de los ámbitos existentes, el PTP incluye entre las “Áreas preferentes de nuevo desarrollo” las situadas en los entornos de Ubegun, Santio, Aranguren y Andatza.

Por su parte, el PGOU contempla también dichos desarrollos, si bien incorporándolos en gran parte al Suelo Urbano por encontrarse ya desarrollados. Sin embargo, el PTP no incluye entre las áreas de preferente desarrollo el ámbito de Zudugarai (13,6 Ha), ubicado junto al Alto de Orio y calificado como suelo urbanizable en las NNSS de Aia.

Igualmente, el PTP tampoco incluye algunos ámbitos industriales ubicados en el valle del río Santío (Erriberatxo y Manterola clasificados como Suelo Urbano y Arrazubi Erribera -1,5 Ha de Suelo Urbanizable no desarrollado-); en el valle del río Altxerri (área Baint); o junto a la margen izquierda del río Oria (suelos urbanos de Mutiozabal, Talassa y Orioko Arraun según las NNSS).

### **Aizarnazabal. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP vigente plantea la consolidación de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio y define determinadas áreas de preferente desarrollo al Norte del casco. Por su parte, el nuevo PGOU contempla, además de dicha consolidación, la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable industrial al norte del municipio (AU.10 Papelera) en los terrenos ya categorizados en el PTP como de preferente desarrollo. Igualmente, el PGOU propone el ajuste de la delimitación y ampliación de uno de los ámbitos industriales ubicados al Sur del casco (AU.11 Odrinox).

Cabe resaltar que parte de los desarrollos industriales ya consolidados existentes junto a la margen izquierda del río Urola, al Sur del casco, no se encuentran recogidos en el PTP ni como ámbitos consolidados, ni como ámbitos de nuevo desarrollo. Igual sucede con los situados en la margen derecha, los cuales pertenecen al vecino término municipal de Zestoa.

### **Azkoitia. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP localiza en los ámbitos de Oinartxo-Egino (Oeste del casco) y Basarte (límite Este con Azpeitia) las principales reservas destinadas a actividades económicas; propuesta que coincide con la recogida en las NNSS vigentes. Estas últimas han planteado a través de modificaciones de planeamiento (todavía no aprobadas) incluso la ampliación de las reservas antes referidas hacia las laderas situadas al Oeste. Si bien los ámbitos de preferente desarrollo previstos en el PTP han comenzado su desarrollo, todavía restan por ocupar amplias superficies vacantes.

### **Azpeitia. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP localiza las principales reservas de suelo en el eje industrial que hacia el Sureste se extiende por el valle del río Ibaieder en dirección a Urrestilla, ya ocupadas en lo que al suelo



urbano se refiere (ámbitos de Landeta, Ucin, Antzibarrena, Anardi etc. con más de 100 Ha.). En este eje, pero en las laderas situadas al Oeste del valle, se ubican también los ámbitos clasificados en suelo urbanizable por el PGOU: Garmendi Gain, Larre y Larrin, los cuales todavía no han sido ocupados. Con excepción de este último, el resto también se incluye entre las áreas de preferente desarrollo definidas en el PTP. Por otro lado, el vigente PGOU contempla el remate del polígono de Basarte (en parte realizado), junto al límite con Azkoitia o la calificación de un nuevo suelo en Trukutxo, al Norte del municipio, en un meandro del río Urola. Esta última propuesta, que se posibilitó a través de una modificación del PTP aprobada en el año 2009, ya ha sido llevada a cabo.

**Beizama. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP no contempla ningún desarrollo de actividades económicas en el municipio, no recogiendo incluso el único ámbito destinado a dicho uso existente en el municipio (Gurutzegi), situado junto a la carretera GI-3720, que enlaza con Nuarbe. Dicho ámbito ha sido consolidado como Suelo Urbano industrial a través del nuevo PGOU de Beizama aprobado en el año 2018.

**Errezil. Suelo destinado a actividades económicas.**

El nuevo PGOU de Errezil, cuya aprobación definitiva se encuentra en trámite, consolida el único ámbito industrial existente en el municipio; el cual se encuentra también recogido en el PTP vigente. Por lo demás, no se contempla ni en el PTP, ni en el PGOU la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas. Cabe señalar no obstante la pertinencia de analizar la posible adecuación del límite establecido en el PTP para el área de preferente desarrollo industrial antes referido, en relación con el suelo calificado con dicho uso en el PGOU de Errezil.

**Getaria. Suelo destinado a actividades económicas.**

Las NNSS clasifican como Suelo Urbano el único ámbito destinado a actividades económicas en el municipio (Área XVI Igarategi), el cual ocupa el área de preferente desarrollo prevista en el PTP (referida como "Indaux").

**Orio. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP contempla únicamente la consolidación de los ámbitos destinados a actividades económicas ya existentes, no previendo nuevos desarrollos. En cuanto al Plan General vigente, el mismo delimita un Sector junto al nuevo acceso a la autopista A-8 (Sector Aizperro), el cual no se encuentra contemplado en el PTP y hasta la actualidad no ha sido desarrollado.

**Zarautz. Suelo destinado a actividades económicas.**

Las áreas de preferente desarrollo de actividades económicas previstas en el PTP se ubican al Sur de la autopista, recogándose también en el PGOU a través de la delimitación de ámbitos como Abendaño y Errotaberri, entre otros; los cuales ya han sido desarrollados. Por otro lado, el PGOU contempla una reserva de suelo sin sectorizar, el Sector Errotazar (con unas 6 Ha), al Norte del ámbito industrial de Abendaño, que no está prevista en el modelo del PTP.

**Zestoa. Suelo destinado a actividades económicas.**

Las principales propuestas del PTP en relación con Zestoa consiste en la ordenación del polígono de Sansinenea (35 Ha.) y la reserva de Iraeta (50 Ha.) para ser destinada a usos industriales o terciarios compatibles con actividades agrícolas intensivas. Si bien el polígono de Sanisenenea



ya ha sido desarrollado, no sucede lo mismo con la reserva de Iraeta, la cual tampoco se encuentra contemplada en el planeamiento municipal vigente.

Cabe señalar que el PTP no recoge entre los suelos consolidados varios asentamientos industriales delimitados en el planeamiento municipal. Entre ellos se encuentran el enclave industrial existente en la margen derecha del río Urola, junto al acceso al casco de Aizarnazabal; un ámbito al Oeste del núcleo urbano de Iraeta; parte del ámbito industrial de Agote (al Sur de Ezkabaso), objeto de una modificación de las NNSS; o el ámbito ocupado por el balneario de Zestoa.

#### **Zumaia. Suelo destinado a actividades económicas.**

El PTP recoge como “Áreas preferentes de nuevo desarrollo” los Sectores industriales de Basusta, Gorostiaga y Oikia, los cuales ya están desarrollados. Además, propone el desarrollo de actividades terciarias relacionadas con la playa de Santiago, el puerto deportivo, el ocio y el turismo; propuestas que se pueden considerar contempladas en las Normas vigentes.

## **V.5. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON EL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

El modelo territorial que en relación con la ordenación de las actividades económicas ha sido establecido en el PTP requiere su actualización con el objeto de adecuarse a las determinaciones establecidas en las siguientes figuras de ordenación territorial:

### **V.5.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**

- Deberá incorporarse al modelo territorial definido en el PTP en relación con el suelo de actividades económicas las “Directrices en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales” establecidas en el artículo 12 de la normativa de las DOT.

### **V.5.2. Planeamiento territorial y legislación sectorial**

1. Es necesario adecuar las determinaciones establecidas en el PTP en relación con los grandes establecimientos comerciales a lo establecido en la sentencia de fecha 3 de setiembre de 2015 el Tribunal Supremo por la que se declaraban nulas las determinaciones del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales.

2. Igualmente, deben recogerse las limitaciones que surgen de lo establecido en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

### **V.5.3. Planeamiento municipal.**

Sería necesaria la actualización de la ordenación del suelo de actividades económicas establecida en el PTP, con objeto de recoger los siguientes aspectos:

1. Aia. Suelo de actividades económicas.



Se estima pertinente analizar la posible adecuación al modelo del PTP (y su consiguiente incorporación al mismo si procede) de varios ámbitos de actividades económicas recogidos en las NNSS de Aia (en parte consolidados), ubicados en el Alto de Orio (Zudugarai), en el valle de Santío, o junto a la margen izquierda del río Oria.

**2. Aizarnazabal. Suelo de actividades económicas.**

Sería necesario recoger en el PTP los desarrollos industriales existentes junto a la margen izquierda del río Urola, al Sur del casco, los cuales están calificados como suelo urbano en el PGOU vigente y se consideran ya consolidados.

**3. Azkoitia. Suelo de actividades económicas.**

El vigente planeamiento general de Azkoitia contempla una delimitación del Sector industrial Egino Berri que excede ligeramente los límites de los suelos de preferente desarrollo previstos en el PTP en dicha zona. Cabe además hacer mención al respecto a las iniciativas municipales que se están desarrollando en relación con la posible extensión de las reservas de suelo industrial existentes al Oeste del municipio.

**4. Azpeitia. Suelo de actividades económicas.**

Sería necesario examinar en el PTP la posible incorporación de las reservas previstas en el PGOU en ámbitos como Larrin u Olalde (Sur del corredor del Ibaieder); así como las correspondientes al ámbito de Emparanzelai (2 Ha en la zona Noreste del casco).

**5. Beizama. Suelo de actividades económicas.**

El PTP no recoge el único ámbito destinado a dicho uso existente en el Beizama, situado junto a la carretera GI-3720, que enlaza con Nuarbe, el cual se clasifica como Suelo Urbano industrial en el PGOU de Beizama vigente.

**6. Orio. Suelo de actividades económicas.**

Sería necesario analizar la adecuación al modelo territorial del PTP de la reserva de suelo industrial prevista en el planeamiento municipal junto al nuevo acceso a la autopista AP-8.

**7. Zarautz. Suelo de actividades económicas.**

Se estima pertinente el análisis de la adecuación al modelo del PTP del Área 27 Errotazar (Suelo urbanizable no sectorizado) previsto en el PGOU vigente.

**8. Zestoa. Suelo de actividades económicas.**

Cabría considerar el análisis y posible revisión de la reserva de actividades económicas prevista por el PTP en la vega de Iraeta, la cual no ha sido desarrollada y tampoco se encuentra contemplada en el planeamiento municipal vigente. Por otro lado, el PTP no recoge algunos de los suelos industriales calificados en las NNSS, tales como el área industrial existente en la margen derecha del río Urola, junto al acceso a Aizarnazabal; un ámbito al Oeste del núcleo urbano de Iraeta; parte del ámbito industrial de Agote (al Sur de Ezkabaso); o el ámbito ocupado por el balneario de Zestoa.

## **VI. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES.**



## VI.1. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL PTP.

Las principales propuestas relacionadas con los equipamientos se concretan en las siguientes:

**Espacios libres:** Desarrollo del parque de Pagoeta; creación de un parque lineal en Asti (Zarautz); creación de un parque central del Área Funcional en Ezkabaso (Zumaia); y consolidación y mejora de las playas recreativas del litoral costero. En cuanto a los parques periurbanos, su delimitación precisa se remite al correspondiente documento de planeamiento

**Equipamiento cultural:** Centro Cultural en Zarautz; Centro documental en Loiola; Centro temático en torno a la figura de Elcano en Getaria; Parque temático de Ekain e Irikaitz; Parque temático de Altxerri; desarrollo de la villa termal de Zestoa; y consolidación y ampliación de la red museística del Área. Además, se plantea en el PTP la potenciación de la Basílica de Loiola y su entorno, definiendo un ámbito en torno a ella destinado a espacios libres.

**Equipamiento docente:** Previsión del desarrollo del equipamiento educacional ligado a la formación profesional de Azkoitia y extensión de la educación primaria en todos los núcleos de más de 100 habitantes situados a más de 3 km. de algún otro centro.

**Equipamiento deportivo:** Consolidación y mejora de las instalaciones deportivas de Asti (Zarautz) y de Zumaia; y desarrollo de una implantación deportiva central en Iraeta.

## VI.2. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN LAS DOT.

Entre las directrices establecidas en las DOT en materia de equipamientos y espacios se pueden mencionar las que se recogen en los siguientes artículos de su normativa:

*Artículo 7. Directrices en materia de sistema polinuclear de capitales.*

*1. Orientar la dotación equipamental de cada capital en un contexto de equilibrio, integración y complementariedad entre las tres capitales propio de los sistemas policéntricos, compatibilizando la centralidad con el mantenimiento de la identidad de los territorios de su entorno. 3. Orientar los procesos de desarrollo y renovación urbana a la resolución de los déficits existentes en materia de espacios libres y de otras dotaciones. 4. Mejorar la accesibilidad a los grandes equipamientos y espacios libres existentes en cada capital, desde el ámbito funcional al que dan servicio.*

*Artículo 8. Directrices en materia de red de cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales.*

*1. Orientar la dotación equipamental de cada cabecera o subcabecera en aras a potenciar su papel en el conjunto del Área Funcional evitando el traslado de la población a las capitales y mejorando la accesibilidad a los mismos. 3. Orientar los procesos de desarrollo y renovación urbana a la resolución de los déficits existentes en materia de espacios libres y de otras dotaciones.*

*Artículo 10. Directrices en materia de regeneración urbana.*

*2. El planeamiento territorial y urbanístico desarrollarán en materia de regeneración urbana las siguientes determinaciones: ...c) Potenciar actuaciones de regeneración que permitan la generación de nuevos espacios libres, en aquellas áreas que se encuentran congestionadas como consecuencia de una excesiva densidad edificatoria o que carezcan de las dotaciones necesarias. ...j) Impulsar la infraestructura verde urbana mediante la utilización de soluciones basadas en la naturaleza para mejorar los procesos naturales en el ámbito urbano como la mejora en el drenaje y calidad de las aguas, la mitigación de las inundaciones*



urbanas, la mejora de la calidad del aire y el aislamiento acústico. En este sentido se propone también incrementar las dotaciones de arbolado en el entorno de las infraestructuras para mejorar el aislamiento acústico, así como un factor regulador del confort climático.

### VI.3. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y MUNICIPAL

Se resumen a continuación las principales afecciones que, en relación con la materia, se han producido en cada uno de los municipios del área funcional, desde la aprobación del PTP de Urola Costa.

#### **Aia. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

En lo que afecta a Aia, entre los espacios libres singularizados en el PTP se encuentra el correspondiente al ámbito de Iturraran y su entorno (Agorregi y Laurgain), enclavado dentro del Parque de Pagoeta. Según el PTP, dicho ámbito está considerado también entre los “Equipamientos y dotaciones públicas de escala supramunicipal”. Únicamente cabe señalar al respecto que dichos equipamientos y espacios libres se consideran incorporados en el planeamiento municipal vigente.

#### **Aizarnazabal. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El municipio de Aizarnazabal no se encuentra directamente afectado por ninguna de las previsiones que en materia de equipamientos o espacios verdes se contemplan en el PTP vigente.

Cabe señalar no obstante por su entidad, que el PTP no contempla las instalaciones del parque de olas (“*Wavegarden*”), implantadas al Oeste del municipio, junto a la margen izquierda del río Urola; las cuales fueron objeto de un Plan Especial aprobado el 16 de septiembre de 2014 y ya han sido construidas. Dichas instalaciones son consideradas en el planeamiento municipal como una dotación de interés público en Suelo No Urbanizable.

#### **Azkoitia. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El PTP no contempla en relación con Azkoitia actuaciones de escala territorial en relación con esta materia, además de las referencias que en algunos casos con carácter general se realizan con respecto a la consolidación y mejora de las dotaciones existentes en los diferentes núcleos del área funcional.

#### **Azpeitia. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

En relación con los equipamientos, el PTP contempla fundamentalmente entre otras propuestas la potenciación de la basílica de Loiola y su entorno, así como el desarrollo turístico del ámbito; iniciativas que se consideran incorporadas al planeamiento municipal vigente.

#### **Beizama. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El municipio de Beizama no se encuentra directamente afectado por ninguna de las previsiones que en materia de equipamientos o espacios verdes se contemplan en el PTP vigente.

Por su parte, el PGOU aprobado el año 2017 no recoge ninguna propuesta en relación con dicha materia que pueda tener un alcance territorial, no habiéndose desarrollado tampoco en el término municipal ninguna actuación al respecto desde la aprobación del PTP en el año 2006.

**Errezil. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El municipio de Errezil no se encuentra afectado por ninguna de las previsiones que en materia de equipamientos o espacios verdes se contemplan en el PTP vigente. De la misma forma, el PGOU en trámite de aprobación definitiva no incorpora ninguna propuesta en materia de equipamientos o espacios verdes que supere la escala local municipal.

**Getaria. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El municipio no se encuentra afectado por ninguna de las dotaciones de escala supramunicipal que se singularizan en el PTP vigente.

**Orio. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El PTP no prevé en el municipio ninguna dotación de escala territorial.

**Zarautz. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El PTP recoge la consolidación de los equipamientos de rango supramunicipal (parque de bomberos y Ertzaintza fundamentalmente) y de las instalaciones deportivas municipales de Asti; así como la creación de un parque lineal junto a la regata de Asti. Se trata en cualquier caso de dotaciones ya contempladas en el PGOU vigente, que incluye a su vez diversos equipamientos de escala municipal.

**Zestoa. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

El PTP incluye el Parque de Ezkabaso entre los parques periurbanos del área funcional. Si bien fue redactado en su día un estudio en el que se definían los criterios y pautas generales para su ordenación, promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, dicha actuación no ha sido por ahora desarrollada.

Por otro lado, el PTP recoge el parque temático vinculado a la cueva de Ekain; cuyas actuaciones de consolidación ya han sido realizadas.

**Zumaia. Ordenación de los equipamientos y espacios libres.**

En relación con los espacios libres con carácter estratégico, el PTP propone el Parque Central de Ezkabaso, el cual afecta a los municipios de Zumaia y Zestoa; y como "Eje de articulación interurbana" el Paseo de la ría de Narrondo. Con respecto al referido parque de Ezkabaso, únicamente cabe hacer mención a lo ya apuntado en relación con el municipio de Zestoa.

## **VI.4. CONCLUSIONES. GRADO DE EJECUCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PTP, EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

El modelo territorial que en relación con la ordenación de los equipamientos y espacios libres ha sido establecido en el PTP requeriría su actualización con el objeto de adecuarse a las determinaciones establecidas en las siguientes figuras de ordenación territorial:

### **VI.4.1. Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**

Sería necesario incorporar al PTP las directrices generales establecidas en las DOT en materia de equipamientos y espacios libres en los artículos 7, 8 y 10 de su normativa.



### **VI.4.2. Planeamiento territorial sectorial.**

No se observa la necesidad de contemplar en el PTP ninguna determinación prevista en el planeamiento territorial sectorial vigente en relación con los equipamientos o los espacios libres.

### **VI.4.3. Planeamiento municipal.**

Se estima que el planeamiento municipal vigente en el Área Funcional recoge las principales previsiones que en materia de equipamientos y espacios libres se contemplan en el PTP, por lo que no se observan aspectos de escala territorial que deban ser objeto de revisión al respecto. No obstante, sería necesaria la actualización de la documentación del PTP que constituye la base para el establecimiento de su modelo territorial, en relación con las principales dotaciones culturales, docentes, deportivas, asistenciales o destinadas a espacios libres existentes, así como con las necesidades previstas con respecto a cada uno de los mismos.



## VII. CUESTIONES TRANSVERSALES Y OTRAS MATERIAS.

### VII.1. CUESTIONES TRANSVERSALES.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante el Decreto 128/2019 incluyen las referidas a determinadas cuestiones transversales que deben ser incorporadas en el planeamiento territorial y urbanístico; entre las que se encuentran la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el cambio climático, la salud, el euskera y la relación interterritorial.

Si bien se trata de aspectos para los que no se plantean directrices que de forma expresa estén orientadas a la ordenación territorial, sería necesario que el PTP incorporara en sus determinaciones los objetivos y directrices que con carácter general se establecen en las DOT en relación con las materias anteriormente definidas.

### VII.2. PATRIMONIO CULTURAL

En el artículo 22 de la normativa de las DOT se establece entre las directrices en materia de patrimonio cultural que 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.

### VII.3. PAISAJE

En el artículo 21 de la normativa de las DOT se establecen una serie de directrices en materia de paisaje que deberían ser incorporadas a la normativa del PTP. Las mismas hacen referencia a aspectos como: adecuar las actuaciones sobre el territorio al mantenimiento de su morfología, topografía, vegetación y arbolado; proteger el paisaje litoral y el entorno de las playas, así como el entorno portuario; fomentar la restauración y conservación de los paisajes fluviales; promover el patrimonio histórico cultural; poner en valor los caminos culturales y crear una red de itinerarios, rutas y miradores; integrar los núcleos de población en el medio físico que los rodea; mejorar la imagen de los polígonos industriales; mantener el carácter de los paisajes urbanos característicos e históricos, etc. Igualmente, se señala en dicho artículo que los PTP *“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 lo que se refiere al PTP de Urola Costa, únicamente cabe recordar que mediante el Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprobó la Segunda Modificación de dicho PTP, fueron introducidas las determinaciones del paisaje que resultan del catálogo previamente elaborado; considerándose que se da así cumplimiento a los objetivos y directrices establecidos en las DOT en relación con la materia.



## VIII. CONCLUSIONES FINALES.

### VIII.1. ADECUACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL DEL PTP AL ESTABLECIDO EN LAS DOT Y EN EL RESTO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

De forma acorde con lo establecido en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, el PTP de Urola Costa se redactó en su día en desarrollo de los criterios y objetivos definidos en las DOT de 1997. En concordancia por lo tanto con lo establecido en las mismas, el PTP definió un modelo de ordenación del área funcional que ha servido de referencia clave para la redacción tanto de los nuevos planes tramitados, como de las modificaciones puntuales promovidas durante los cerca de quince años que ha estado vigente.

Las componentes que han servido de soporte al modelo territorial definido en el vigente PTP, además de ofrecer una visión global de la totalidad del área funcional, en la que se aúnan los diferentes enfoques sectoriales que inciden en la planificación territorial, han constituido una orientación para el planeamiento municipal en aspectos clave como la ordenación del medio físico, la vertebración de las principales infraestructuras y equipamientos de escala supramunicipal, la ordenación del suelo residencial y de actividades económicas o la compatibilización y planificación conjunta de ámbitos territoriales comunes.

Puede concluirse que el papel desempeñado por el PTP como referente para el planeamiento urbanístico ha permitido que este último se haya desarrollado de acuerdo con unas pautas que integraban la visión global definida para el área funcional en la que cada municipio se inserta. Los criterios y objetivos establecidos por el PTP en relación con determinadas materias como la delimitación de las áreas de preferente desarrollo o la cuantificación residencial han sido de esta forma claves para lograr que los planes municipales posibiliten unos desarrollos contenidos, limitados tanto por las verdaderas previsiones de crecimiento de cada municipio, como por la necesidad de optimizar el aprovechamiento del suelo y limitar la ocupación de nuevos territorios.

Con independencia del reconocimiento del positivo papel que ha desempeñado el PTP, es también necesario señalar que durante los casi quince años transcurridos desde su aprobación han surgido nuevos retos y materias que requerirían una reflexión, debido a su incidencia en la planificación territorial. Los resultados de dicha reflexión y la definición de las nuevas bases para la ordenación territorial a nivel de la CAPV se han materializado a través de las nuevas DOT, aprobadas mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio.

Teniendo en cuenta que el modelo territorial definido en las DOT incorpora nuevos enfoques disciplinares que inciden en la planificación territorial, tales como el reto del cambio climático, la infraestructura verde o la economía circular entre otros y considerando además la necesidad de actualizar los criterios y objetivos que en su día sirvieron de base para la definición del modelo territorial del vigente PTP, se estima que dicho modelo requeriría su actualización.



### **VIII.1.1. Ordenación del medio físico, de infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.**

a) El modelo territorial del PTP en relación con el medio físico se considera acorde con los criterios y objetivos establecidos en las nuevas DOT de 2019. No obstante, se estima que procedería incorporar al mismo las directrices establecidas en relación con la infraestructura verde o los servicios de los ecosistemas.

b) Teniendo en cuenta que con posterioridad a la aprobación del PTP se han aprobado el PTS Agroforestal y el PTS del Litoral, valorando la incidencia de los mismos en la ordenación del medio físico, sería necesaria la consideración de dichos documentos, con el fin de garantizar la coherencia entre los mismos. Debería además tenerse en cuenta, en relación con este último, los recientes estudios previos realizados para la adaptación del PTS de Litoral a los efectos generados por el cambio climático.

c) Sería necesario considerar en la revisión del PTP las determinaciones establecidas en relación con las Zonas de Especial Conservación designadas durante el período de vigencia del PTP, así como con los Planes Especiales de ordenación aprobados en relación con dichas zonas.

### **VIII.1.2. Movilidad.**

a) El modelo territorial definido por el PTP en relación con las infraestructuras viarias, ferroviarias y relativas a la red no motorizada es coherente con las bases sobre las que se asientan las nuevas DOT. No obstante, se requeriría su actualización con el objeto de incorporar los objetivos y directrices recomendatorias que dichas DOT establecen.

b) Se estima necesario coordinar las propuestas del PTP en materia de movilidad no motorizada con las determinaciones establecidas en el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de junio de 2013, especialmente en relación con los itinerarios Donostia- Mutriku y Valle del Urola.

### **VIII.1.3. Energía, economía circular y gestión de residuos.**

a) Teniendo en cuenta que las DOT de 2019 introducen nuevos criterios en relación con materias como la energía, la economía circular o la gestión de residuos, sería precisa la actualización del PTP con el objeto de incorporar los objetivos y directrices que las DOT establecen.

b) Sería precisa la incorporación de las propuestas que, en materia de gestión de residuos, han sido establecidas en el PTS de Infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 024/2009, de 21 de julio y modificado por el Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril; especialmente, en lo que afecta a los vertederos ubicados dentro del área funcional (Lapatx en Azpeitia y Urteta en Zarautz).

### **VIII.1.4. Asentamientos urbanos.**

a) La delimitación de las áreas de preferente desarrollo o la cuantificación residencial definidas en el PTP han permitido limitar la expansión urbana y establecer unos desarrollos



contenidos y coherentes con la capacidad de acogida del territorio. Si bien las estrategias definidas en el PTP son coherentes con el modelo definido en las nuevas DOT, sería oportuno integrar en las mismas las directrices que las DOT establecen en relación con los asentamientos urbanos:

- “Directrices en materia de ejes de transformación” (artículo 9 de las DOT; así como las referidas al “Eje de Transformación del Urola”.
- “Directrices en materia de regeneración urbana” (artículo 10).
- “Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano” (artículo 11).
- “Directrices en materia de compatibilización de planeamientos” (artículo 14).

b) Sería necesaria la adecuación de los criterios de cálculo de la cuantificación residencial establecida en el PTP a la nueva metodología de cálculo establecida en las DOT.

c) En relación con el suelo de actividades económicas, procedería incorporar al modelo territorial definido en el PTP las “Directrices en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales” establecidas en el artículo 12 de las DOT.

d) Finalmente, en relación con el uso comercial, deberían considerarse las limitaciones que surgen de lo establecido en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

### **VIII.1.5. Equipamientos y espacios libres.**

Si bien las DOT no incorporan los equipamientos como un componente específico del modelo territorial definido, sería preciso considerar los criterios y directrices que en relación con dichas dotaciones han sido incluidos en materia de hábitat rural y urbano, patrimonio cultural, recursos turísticos, entre otros; o bien en las diferentes directrices de ordenación y uso del espacio.

### **VIII.1.6. Cuestiones transversales y otras materias.**

a) Teniendo en cuenta las nuevas materias incorporadas por las DOT de 2019, se estima necesaria la integración de las mismas en el modelo territorial del PTP, recogiendo los objetivos y directrices establecidos en las DOT en relación con: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera y relación interterritorial.

b) Sería preciso incorporar las directrices que, en materia de patrimonio cultural, se establecen en el artículo 22 de la normativa de las DOT.

c) En materia de paisaje, considerando que el PTP ya incluye las determinaciones de paisaje que resultan del catálogo elaborado, se estima que el documento es acorde con las determinaciones establecidas en las DOT. No obstante, se deberían concretar en el PTP los objetivos y directrices establecidos en el artículo 21 de las DOT.

## **VIII.2. ADECUACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL DEL PTP AL DESARROLLO EXPERIMENTADO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL**



### **VIII.2.1. Desarrollo del planeamiento municipal en relación con la ordenación del medio físico.**

La ordenación del medio físico contemplada en nueve de los once municipios del área funcional ha sido definida a través de planes generales aprobados con posterioridad a la aprobación del PTP, siendo consecuentemente acorde con el modelo definido en este último. Únicamente Zestoa y Zumaia cuentan con Normas Subsidiarias aprobadas con anterioridad al PTP.

Los Planes Generales recientemente aprobados de Aizarnazabal y Beizama en 2017 y el de Errezil (en trámite de aprobación definitiva) contemplan una ordenación del medio físico adaptada al PTS Agroforestal (de 2014), que recoge además los condiciones derivados de las Zonas de Especial Conservación designadas entre los años 2012 y 2015.

En cuanto a los planes de desarrollo redactados durante el período en que ha estado vigente el PTP y en lo que afecta al medio físico, destaca el PORN del tramo litoral Deba-Zumaia (2009), que afecta a un ámbito también declarado como Biotopo Protegido.

### **VIII.2.2. Desarrollo del planeamiento municipal en relación con la ordenación de las infraestructuras.**

a) Las principales actuaciones del PTP en materia de infraestructuras se centran en la red viaria y ferroviaria. Por lo que se refiere al grado de adecuación de los planes municipales vigentes al modelo del PTP en materia de movilidad, además de las previsiones contenidas en este último, éstos no incorporan actuaciones que por su escala territorial afecten al modelo del área funcional.

b) En cuanto al grado de ejecución de las previsiones contenidas en el PTP, si bien ya han sido realizadas algunas de las actuaciones previstas (nuevo acceso a la AP-8 desde Orio y variante de Zumaia) faltan por ejecutar parte de las intervenciones que tienen una mayor incidencia en el modelo territorial definido, tales como los nuevos carriles en la AP-8 a lo largo del área funcional o las variantes de Azpeitia, Zarautz, Orio o Zestoa.

c) En lo referente a la red ferroviaria, no se ha acometido hasta ahora la principal actuación prevista en el PTP, consistente en la recuperación del ferrocarril del Urola. Con respecto al resto de actuaciones, se ha eliminado el paso a nivel de Aia-Orio y se ha ejecutado la remodelación de la estación allí existente; pero falta ejecutar el resto de las actuaciones del PTP, tales como la integración urbana del ferrocarril en Zarautz, la remodelación y mejora de las estaciones de Zestoa (Arroa) y Zumaia, o la creación de nuevas estaciones en Basusta Sur y Narrondo.

### **VIII.2.3. Desarrollo del planeamiento municipal en relación con el suelo residencial.**

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la entrada en vigor del PTP se ha producido la revisión de los planes generales de la mayor parte de los municipios del Área Funcional, se estima necesario que la revisión del PTP analice el posible ajuste del límite de las áreas de preferente desarrollo residencial definidas en el mismo, de forma que se garantice la adecuada



coordinación con el desarrollo real producido. En especial y aunque no sea de forma exhaustiva, cabe hacer mención al respecto a determinados ámbitos residenciales delimitados en los planeamientos generales de los municipios que se indican a continuación en los Anejos:

- a) En Aia podría ser pertinente el análisis de los límites de las áreas de preferente desarrollo que el PTP vigente plantea al Suroeste del casco de San Pedro, al Este del casco de Andatza y al Este de Ubegun.
- b) En Aizarnazabal sería oportuno analizar en la revisión del PTP la delimitación del área de preferente desarrollo residencial de baja densidad previsto en la zona Oeste del casco urbano, valorando su adecuación al modelo definido en las DOT en relación con el suelo residencial. Igualmente, sería conveniente valorar el posible ajuste del área de preferente desarrollo del casco, de forma que englobe el ámbito de suelo urbanizable residencial delimitado en el PGOU.
- c) En Azpeitia, cabe hacer referencia a la modificación del PTP aprobada en su día para la reconversión a uso residencial del ámbito industrial de Amue, operación que todavía no ha sido realizada, pero que se estima acorde con los objetivos y criterios establecidos en las DOT.
- d) En Beizama, cabe mencionar el área de preferente desarrollo contemplada al noreste del casco, cuya extensión supera las previsiones contempladas en el PGOU aprobado; así como al desarrollo residencial delimitado al Sureste del casco que no se encuentra previsto en el PTP.
- e) En Orio se estima especialmente necesario el análisis y valoración de la posible adecuación de los límites de las áreas de preferente desarrollo residencial previstas en el PTP, considerando la entidad de los ámbitos residenciales ejecutados en la zona Sur de la playa de Antilla.
- f) En Zumaia, sería procedente el ajuste puntual de la delimitación del área de preferente desarrollo propuesta por el PTP en la zona Oeste, al Sur de la Ermita de San Telmo, evitando su afección al ámbito ordenado en el PORN del tramo litoral Deba-Zumaia.

#### **VIII.2.4. Desarrollo del planeamiento municipal en relación con los suelos de actividades económicas.**

Teniendo en cuenta igualmente las previsiones contenidas en los nuevos planes municipales aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del PTP, la futura revisión del PTP debería analizar la adecuación al modelo definido en el PTP vigente de algunos de los desarrollos contemplados en los planes municipales vigentes. En algunos casos, el resultado de dicho análisis podrá conllevar el posible ajuste del límite de alguna de las áreas de preferente desarrollo destinadas a actividades económicas en el PTP, en otros casos, podrá ser también necesaria la revisión en el PTP de la delimitación de determinados ámbitos que, a pesar de no estar inicialmente contemplados, durante estos años se han ido consolidando.

Si bien el análisis pormenorizado de cada municipio y su encaje en el modelo general deberán ser analizados en la revisión del PTP, se mencionan a modo de ejemplo algunas de las afecciones puntuales que, en relación con el suelo de actividades económicas, se producen en relación con los planeamientos generales de los municipios que se indican a continuación (cuya situación se refleja esquemáticamente en los Anejos):

- a) En Aia, se estima pertinente analizar la posible adecuación al PTP de varios ámbitos de actividades económicas recogidos en las Normas Subsidiarias vigentes, tales como los ubicados



en el Alto de Orio (Zudugarai), en el valle de Santío, o junto a la margen izquierda del río Oria; no recogidos en el PTP.

b) En Aizarnazabal, el PGOU vigente califica como suelo urbano los desarrollos de actividades económicas consolidados junto a la margen izquierda del río Urola, al Sur del casco, los cuales, a pesar de su relativa entidad, no forman parte de las áreas consolidadas o de preferente desarrollo definidas en el PTP. En este mismo municipio, cabe hacer mención puntual a las instalaciones del parque de olas ("*Wavegarden*"), implantadas junto a la margen del río Urola; las cuales han sido consideradas como una dotación de interés público, pero carecen de referencia en el PTP.

c) En Azkoitia, el vigente plan general contempla una delimitación del Sector industrial Egino Berri que excede ligeramente los límites de los suelos de preferente desarrollo del PTP. En dicho ámbito, se han planteado además iniciativas orientadas a la posible extensión de las reservas de suelo industrial existentes al Oeste, las cuales podrían ser objeto de valoración.

d) En Azpeitia sería necesario examinar la incorporación de las reservas previstas en el PGOU en ámbitos como Larrin u Olalde (al Sur del corredor del Ibaieder); así como las correspondientes al ámbito de Emparanzelai (2 Ha en la zona Noreste del casco), parte de las cuales exceden las áreas de preferente desarrollo singularizadas en el PTP vigente.

e) En Beizama, el PTP no recoge el único ámbito destinado a uso industrial existente situado junto a la carretera GI-3720, que enlaza con Nuarbe y clasificado como Suelo Urbano industrial.

f) En Orio, sería necesario analizar la adecuación al modelo territorial del PTP de la reserva de suelo industrial prevista en el planeamiento municipal junto al nuevo acceso a la autopista AP-8, la cual no ha sido desarrollada.

g) En Zarautz, se estima pertinente el análisis de la concordancia con el modelo del PTP del Área 27 Errotazar (Suelo urbanizable no sectorizado) previsto en el PGOU vigente.

h) En Zestoa, cabría analizar en la revisión del PTP la reserva de actividades económicas prevista por el PTP en el meandro de la vega de Iraeta, no contemplada en el planeamiento municipal vigente. Por otro lado, el PTP no recoge algunos de los suelos industriales calificados en las NNSS, tales como el área industrial existente en la margen derecha del río Urola, frente al acceso al casco de Aizarnazabal; un ámbito al Oeste del núcleo urbano de Iraeta; parte del ámbito industrial de Agote (al Sur de Ezkabaso); o el ámbito ocupado por el balneario de Zestoa; aspectos todos ellos que podrían ser objeto de la revisión del planeamiento territorial.

### **VIII.2.5. Desarrollo del planeamiento municipal en relación con los equipamientos y espacios libres.**

a) En relación con los equipamientos y espacios libres, los planes generales aprobados con posterioridad al PTP no contemplan nuevas actuaciones que, por su escala o entidad afecten al modelo definido en el PTP. No obstante, sería preciso el análisis pormenorizado del desarrollo dotacional que a escala local se ha producido durante el período de vigencia del PTP, así como la actualización de las previsiones que en su caso se considere oportuno efectuar. En especial, se estima necesario que en la revisión del PTP se analice expresamente las posibles necesidades



que a medio plazo puedan preverse en el área funcional en relación con el equipamiento sanitario o los servicios asistenciales destinados a la tercera edad.

b) Finalmente, con respecto a los parques periurbanos previstos en el PTP, entre los que se encuentra el de Ezkabaso, únicamente señalar que el mismo no ha sido desarrollado, pudiendo ser procedente la reconsideración de los objetivos y criterios establecidos en relación con el mismo.



## ANEJOS

### 1. Planeamiento general municipal y sus modificaciones tramitadas con posterioridad a la aprobación definitiva del PTP.

Municipio	Año	Tipo Doc.	Ámbito
AIA	2008	Pto. general	Normas Subsidiarias. T.R. aprobado el 26.05.2009
AIA	2011	Modificación	Ámbitos Baint y Cooperativa
AIA	2012	Modificación	S.G. Altxerri y parcela escolar
AIA	2014	P. Especial	Equipamiento comunitario -frontón y local- en Elkano
AIA	2014	Modificación	AIU 16 Arrazubi Olazabal
AIA	2015	P. Especial	Plan Especial Camping en parcela 01-013
AIA	2017	Modificación	Art. 35 y 37 Ord. y Carácter estructural del nº de viviendas
AIZARNAZABAL	2014	Modificación	SNU D.21 "Zonas rurales de producción agraria"
AIZARNAZABAL	2014	P. Especial	Plan Especial de instalación de un Wavegarden
AIZARNAZABAL	2017	Pto. general	PGOU. Aprobación definitiva en trámite.
AZKOITIA	2005	Modificación	A.U.8 Danobat
AZKOITIA	2006	Modificación	A.U.41 y A.U.48 Eroski
AZKOITIA	2006	Modificación	A.U.15 Floreaga (Iraurgi Lantzen)
AZKOITIA	2006	Modificación	Área 50-54-56 Altamira
AZKOITIA	2006	Modificación	Parcelas 8 y 10 del A.U.22
AZKOITIA	2006	P. Especial	Modificación PERI A.U.22 Santa Clara
AZKOITIA	2006	Pto. general	Normas Subsidiarias. T.R. aprobado el 19.06.2007
AZKOITIA	2010	Modificación	Normativa Areas A-2 Ensanche, A-3 San Martin, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, A-21 GSB.
AZKOITIA	2012	Modificación	Sector 27 Egin Berri y Área 19 Juin
AZKOITIA	2015	Modificación	Zabale, Oñartxo y SNU
AZKOITIA	2018	Modificación	4ª Modificación puntual del PGOU
AZPEITIA	2005	Modificación	Levantamiento de la Suspensión: Solares 34 y 36 Enparan kalea. A.I.U.6-Alde Zaharra.
AZPEITIA	2005	Modificación	AIU 88 Aceralia Redondos Azpeitia, S.L. y A.I.U.67 Akamendi-Zumeta-Urbitaundi
AZPEITIA	2005	Modificación	AIU 39 Agirre
AZPEITIA	2005	Modificación	AIU 24 Santuario de Loiola
AZPEITIA	2005	Modificación	AIU 3 "Soreasu", A.I.U.6 "Alde Zaharra" A.I.U.20 "Etxe Beltz Izarra", A.I.U. 28 "Enparan Aldea".
AZPEITIA	2006	Modificación	AIU 89 Larrin
AZPEITIA	2006	Modificación	AIU 84 Badiolegi
AZPEITIA	2006	Modificación	AIU 77 Altuna
AZPEITIA	2013	Pto. general	PGOU. Aprobado el 17.09.2013
BEIZAMA	2006	Modificación	U.A. R-21, U.A. L-2, U.A. V-2
BEIZAMA	2017	Pto. general	PGOU. Aprobado el 15.10.2018
ERREZIL	2005	Modificación	Ordenanzas de uso y edif. Casco Antiguo y al A.D.U.3
ERREZIL	2006	Modificación	4. H.G.
ERREZIL	2006	Modificación	2. H.G. U.E.2.1
ERREZIL	2006	Modificación	1. H.G. UAD 1/1
ERREZIL	2018	Pto. general	PGOU. Aprobación definitiva en trámite.
GETARIA	2006	Pto. general	NN.SS. T.R. aprobado 15.07.2008



GETARIA	2009	P. Especial	Proyecto instalación camping en Askizu
GETARIA	2013	Modificación	Ámbito Balenciaga y art. 5 normas urbanísticas
GETARIA	2015	Modificación	S.G. viario y ámbito Sahatsaga-Goia
GETARIA	2016	Modificación	S.G. viario y Sahatsaga-Goia, Potzuaga gaina y zona H
ORIO	2005	Pto. general	NNSS
ORIO	2005	P. Especial	Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico
ORIO	2011	Pto. general	PGOU (Texto Refundido 2) aprobado el 4.10.2012
ZARAUZ	2005	Modificación	Zona 25 Talaimendi
ZARAUZ	2005	Modificación	Delimitación Sector Industrial nº32 Errotaberri
ZARAUZ	2005	Modificación	Delimitación Sector Industrial nº32 Errotaberri (T.R.)
ZARAUZ	2007	Pto. general	PGOU. Aprobado el 13.02.2008
ZARAUZ	2010	Modificación	Área 17.1 Zubiaurre
ZARAUZ	2010	P. Especial	Plan Especial de protección y conservación de Santa Barbara
ZARAUZ	2016	P. Especial	Plan Especial para la construcción de depósito de retención de lixiviados del vertedero de Urteta
ZARAUZ	2016	P. Especial	Plan Especial para la construcción del Centro de Formación Multidisciplinar en torno al Surf. Parcela 5. Polígono 1
ZARAUZ	2020	Modificación	Área 13.2 (OR Iñurritza)
ZESTOA	2005	Modificación	D.5 Plataforma Ferrocarril... En lo relativo a AB.I.2 Azkue y TX.I.1 Txiriboga
ZESTOA	2005	Modificación	Núcleo rural de Ibaiñarrieta.
ZESTOA	2005	Modificación	Áreas R.2-Guztiok Bat, R.4-Ertxonondo, R.5-Idiazpi, R.7-San Juan y entorno de la Cueva de Ekain.
ZESTOA	2005	Modificación	Arroa Behea: Tejería (AB.I.1), Azkue (AB.R.1), Estación (AB.R.2), Guardi-Zahar (AB.T.1), Sector AB.S.I.4 Sansinenea-Erreka y S.N.U.
ZESTOA	2005	Modificación	Doc.complem.: Arroa Behea: Áreas Arroa Behea y Azkue
ZESTOA	2007	Modificación	Área AZ.R.1 Aizarna, SNU contiguo y Cueva Ekain
ZESTOA	2010	Modificación	Área AG.I.1 Agote
ZESTOA	2014	Modificación	Área AB.1.2 Azkue
ZESTOA	2016	Modificación	Área AG.I.1 Agote I y Sector AG1.2 Agote II
ZESTOA	2018	Modificación	SNU en torno al caserío Irao y a la Granja Escuela Sastarrain
ZUMAIA	2006	Modificación	Área Urbana A.U.12 (U.E.12.2) Torreaga y Normas Urb.
ZUMAIA	2006	P. Especial	Plan Especial de desarrollo del S.G.2 - Playa de Santixo
ZUMAIA	2007	Modificación	U.E.3.2 Odieta San José y S.G.5 Gurrutxaga Zuloaga
ZUMAIA	2012	Modificación	A.U.19 Oikia
ZUMAIA	2012	P. Especial	Plan Especial en el ámbito M.A.01 Basusta
ZUMAIA	2014	Modificación	A.U.02 Arrabal de San Telmo
ZUMAIA	2014	P. Especial	Plan Especial conservación y protección de la Ría del Urola

## 2. Evolución de la población y vivienda (datos del EUSTAT).

Municipio	Población			Variación población		Nº de viviendas				
	2001	2016	2019	2001/2016	2001/2019	2001	2016	Inc.01-16	Inc./año	Inc.%
<b>Aia</b>	1.610	2.022	1.998	25,59%	24,10%	645	1.043	398	25	61,71%
<b>Aizarnazabal</b>	531	754	763	42,00%	43,69%	234	338	104	7	44,44%
<b>Azkoitia</b>	10.272	11.852	11.989	15,38%	16,72%	4.315	5.226	911	57	21,11%
<b>Azpeitia</b>	13.708	14.812	15.055	8,05%	9,83%	5.777	6.629	852	53	14,75%



Beizama	160	125	120	-21,88%	-25,00%	82	99	17	1	20,73%
Errezil	615	608	628	-1,14%	2,11%	248	299	51	3	20,56%
Getaria	2.406	2.791	2.846	16,00%	18,29%	1.241	1.484	243	15	19,58%
Orio	4.421	5.901	6.061	33,48%	37,10%	2.003	2.942	939	59	46,88%
Zarautz	21.078	23.040	23.301	9,31%	10,55%	11.797	11.345	-452	-28	-3,83%
Zestoa	3.100	3.740	3.833	20,65%	23,65%	1.488	1.860	372	23	25,00%
Zumaia	8.527	9.746	9.825	14,30%	15,22%	3.693	4.443	750	47	20,31%
<b>TOTAL</b>	<b>66.428</b>	<b>75.391</b>	<b>76.419</b>	<b>13,49%</b>	<b>15,04%</b>	<b>31.523</b>	<b>35.708</b>	<b>4.185</b>	<b>262</b>	<b>13,28%</b>

**Notas:**

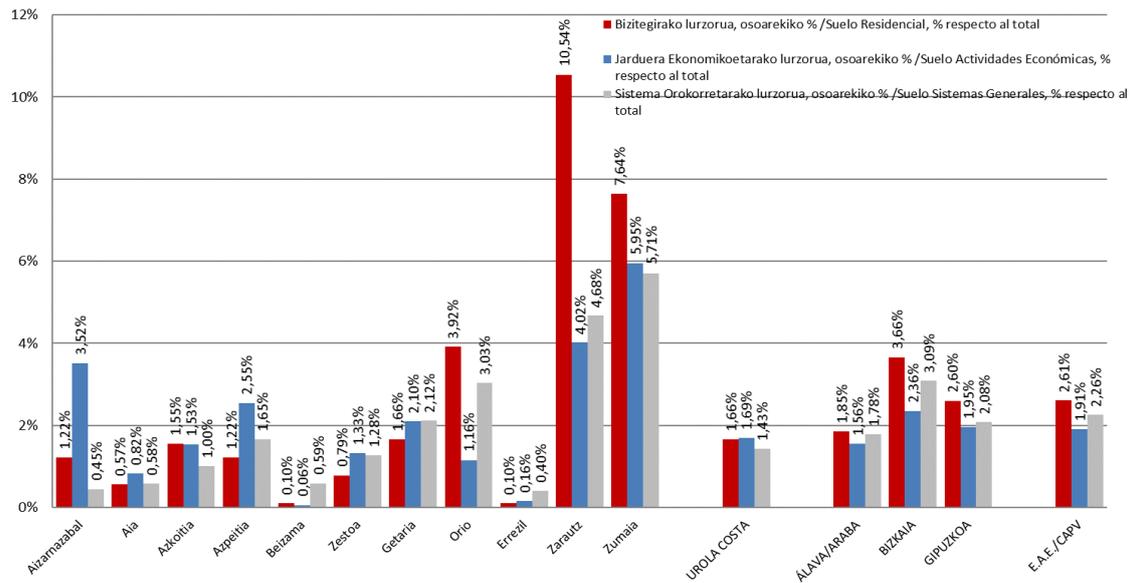
- Los datos de población del año 2019 son los publicados por el EUSTAT basados en los padrones municipales.

- Los datos de viviendas existentes en Zarautz en el año 2001 no son acordes con los correspondientes al año 2016.

### 3. Otros indicadores (UDALPLAN).

#### 3.1. Modelo territorial. Suelo urbano y urbanizable.

1. LURRALDE EREDUA - MODELO TERRITORIAL											
UDALPLAN 2019	1(a)		1(b)		1(c)		1 (Lurralde Eredua - Modelo Territorial)		1(d)		1
	Egoitza		Jarduera Ekonomikoak		Sistema Orokorrak		Kalifikatua guztira		Lurzorru Urbanizaezina		(Lurralde Eredua - Modelo)
ESPARRUA	Residencial		Actividades Económicas		Sistemas Generales		Total calificado		Suelo no Urbanizable		Total
ÁMBITO TERRITORIAL	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
Aizarnazabal	8	1,22%	23	3,52%	3	0,45%	34	5,19%	620	94,81%	654
Aia	32	0,57%	45	0,82%	32	0,58%	109	1,97%	5.408	98,03%	5.517
Azkoitia	86	1,55%	84	1,53%	55	1,00%	226	4,09%	5.294	95,91%	5.520
Azpeitia	84	1,22%	177	2,55%	114	1,65%	375	5,42%	6.547	94,58%	6.922
Beizama	2	0,10%	1	0,06%	10	0,59%	13	0,76%	1.642	99,24%	1.655
Zestoa	34	0,79%	58	1,33%	56	1,28%	148	3,39%	4.218	96,61%	4.366
Getaria	18	1,66%	23	2,10%	23	2,12%	65	5,89%	1.035	94,11%	1.100
Orio	38	3,92%	11	1,16%	29	3,03%	79	8,10%	891	91,90%	970
Errezil	3	0,10%	5	0,16%	13	0,40%	21	0,66%	3.199	99,34%	3.220
Zarautz	150	10,54%	57	4,02%	67	4,68%	274	19,24%	1.148	80,76%	1.422
Zumaia	82	7,64%	64	5,95%	61	5,71%	206	19,30%	862	80,70%	1.068
UROLA COSTA	537	1,66%	549	1,69%	463	1,43%	1.549	477,73%	30.865	9522,27%	32.414
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



### 3.2. Modelo territorial. Suelo no urbanizable.

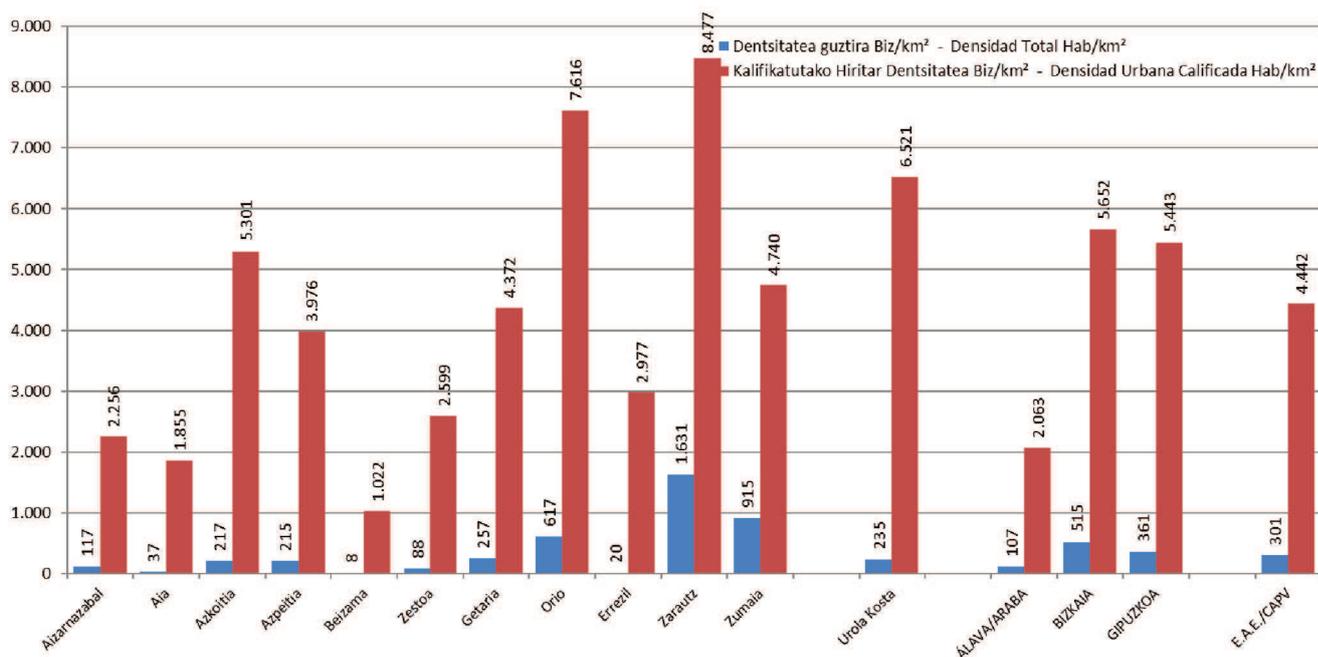
#### 1. LURRALDE EREDUA (LEU) - MODELO TERRITORIAL (SNU)

UDALPLAN 2019	Gune Irekien S.O.	Babes Berezia	Ingurune Hobekuntza	Basoa	Mendi Larreak	Nekazaritza-abeltzantza eta landazabala	Gainazaleko Uren Babesa	Lurzoru Urbanizaezina
ESPARRUA	S.G.Espacios Libres	Especial protección	Mejora Ambiental	Forestal	Pastos Montanos	Agroganadera y Campiña	Prot. Aguas Superf.	Suelo no Urbanizable
ÁMBITO TERRITORIAL	%	%	%	%	%	%	%	%
Aizarnazabal	0,10	3,39	0,69	24,75	0,00	59,11	6,76	94,81
Aia	0,04		0,01	36,85	3,93	33,00	2,47	98,03
Azkoitia	0,16	20,36	18,25	29,70	0,41	22,57	4,46	95,91
Azpeitia	0,31		0,00	30,84	0,00	18,45	5,68	94,58
Beizama	0,02	7,03	5,34	24,03	0,00	51,02	11,80	99,24
Zestoa	0,72		0,00	1,52	0,00	46,27	3,50	96,61
Getaria	1,52	29,01	2,52	8,01	0,00	52,78	0,27	94,11
Orio	0,91		10,70	18,19	0,00	34,24	9,59	91,90
Errezil	0,01	55,06	0,00	0,00	0,00	42,34	1,94	99,34
Zarautz	2,27		0,25	23,97	0,00	38,63	3,22	80,76
Zumaia	3,22	33,08	0,10	8,88	0,00	26,09	9,32	80,70
Urola Kosta	0,48	30,63	3,82	22,01	0,74	33,01	4,54	95,22
ÁLAVA/ARABA	0,36	23,91	1,78	29,95	1,65	30,35	6,80	94,81
BIZKAIA	1,13		2,49	27,45	0,23	34,70	5,63	90,89
GIPUZKOA	1,55	24,29	3,64	32,51	0,95	26,74	3,68	93,37
E.A.E./CAPV	0,92	22,59	2,51	29,88	1,03	30,70	5,59	93,22



### 3.3. Población y densidad de población.

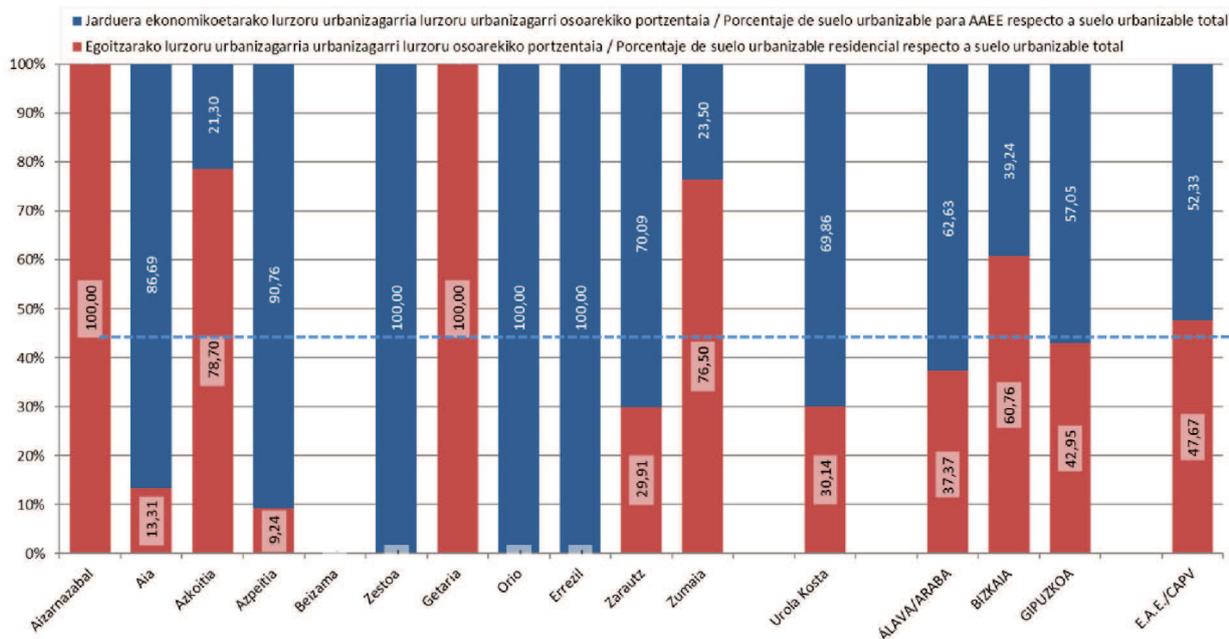
UDALPLAN 2019	BIZTANLERIA / POBLACION			DENTSITATEAK / DENSIDADES			
	Guztira Total	Gizonak Hombres	Emakumeak Mujeres	Azalera guztira Superficie Total	Dentsitatea Densidad	Kalifikatutako hiritar azalera Superficie urb. calificada	Hiritar dentsitatea / Densidad urbana
ÁMBITO TERRITORIAL	Biz. - Hab.	Biz. - 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>
Aizarnazabal	766	389	377	6,55	117,13	0,34	2.255,59
Aia	2.020	1.072	948	55,06	36,61	1,09	1.854,74
Azkoitia	11.964	6.057	5.907	55,14	216,74	2,26	5.300,84
Azpeitia	14.916	7.525	7.391	69,24	215,49	3,75	3.975,90
Beizama	128	84	44	16,55	7,73	0,13	1.021,55
Zestoa	3.846	2.020	1.826	43,74	88,09	1,48	2.599,18
Getaria	2.831	1.422	1.409	10,90	257,36	0,65	4.372,20
Orio	5.986	3.026	2.960	9,69	617,11	0,79	7.615,78
Errezil	634	348	286	32,20	19,69	0,21	2.976,53
Zarautz	23.188	11.289	11.899	14,34	1.630,66	2,74	8.477,01
Zumaia	9.770	4.843	4.927	10,75	914,79	2,06	4.740,19
Urola Kosta	76.049	38.075	37.974	324,14	234,62	15,49	6.521,07
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





### 3.4. Porcentajes de suelo urbano y urbanizable.

UDALPLAN 2019	Lurzoru urbanizagarria hiri lurzoruarekiko portzentaia Porcentaje de suelo urbanizable respecto a suelo urbano	Egoitzarako lurzoru urbanizagarria lurzoru osoarekiko portzentaia / Porcentaje de suelo urbanizable residencial respecto a suelo	Jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarria lurzoru urbanizagarri osoarekiko portzentaia / Porcentaje de suelo urbanizable para AAEE
ESPARRUA	%	%	%
ÁMBITO TERRITORIAL			
Aizarnazabal	3,47	100,00	-
Aia	57,19	13,31	86,69
Azkoitia	13,81	78,70	21,30
Azpeitia	40,57	9,24	90,76
Beizama	-	-	-
Zestoa	8,62	-	100,00
Getaria	6,07	100,00	-
Orio	10,86	-	100,00
Errezil	29,09	-	100,00
Zarautz	28,79	29,91	70,09
Zumaia	22,48	76,50	23,50
Urola Kosta	24,61	30,14	69,86
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



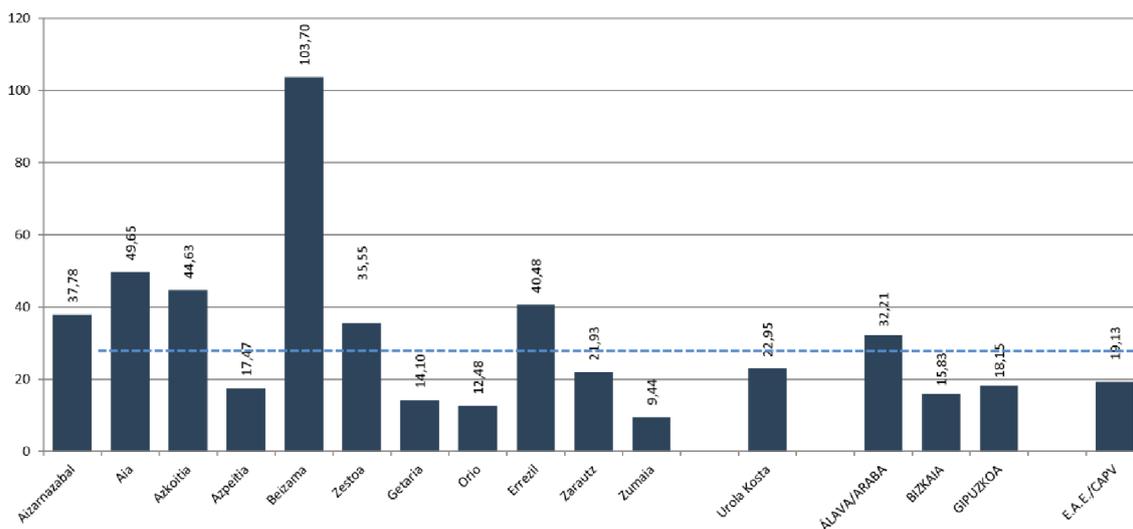


### 3.5. Parque de viviendas.

UDALPLAN 2019	EGOITZA GARAPENA - DESARROLLO RESIDENCIAL			Etxebizitza kopurua guztira ehun biztanlekiko Nº de viviendas por cada cien habitantes  EtX./ 100biz. - Viv./ 100hab.
	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  %	
<b>LURRALDE ESPARRUA</b>				
<b>ÁMBITO TERRITORIAL</b>				

Aizarnazabal	225	85	37,78	40,47
Aia	564	280	49,65	41,78
Azkoitia	4.748	2.119	44,63	57,40
Azpeitia	6.470	1.130	17,47	50,95
Beizama	27	28	103,70	42,97
Zestoa	1.381	491	35,55	48,67
Getaria	1.262	178	14,10	50,87
Orio	2.549	318	12,48	47,90
Errezil	84	34	40,48	18,61
Zarautz	11.303	2.479	21,93	59,44
Zumaia	4.257	402	9,44	47,69
Urola Kosta	32.870	7.544	22,95	53,14
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

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



Incremento de viviendas previsto en cada municipio.



### 3.6. Densidad de viviendas.

UDALPLAN 2019	5. ETXEBIZITZA DENTSITATEA / DENSIDAD DE VIVIENDA		
	Egoitzarako hiri lurzoruan dauden etxebizitzien dentsitatea / Densidad de viviendas existente en suelo urbano residencial Etx./ha - Viv./ha	Hiri lurzoruan aurreikusten diren etxebizitzien dentsitatea / Densidad de viviendas prevista en suelo urbano Etx./ha - Viv./ha	Lurzoru urbanizagarrian aurreikusten diren etxebizitzien dentsitatea / Densidad de viviendas prevista en suelo urbanizable Etx./ha - Viv./ha
<b>ESPAARRUA</b>			
<b>ÁMBITO TERRITORIAL</b>			
Aizarnazabal	32,42	40,35	28,85
Aia	20,27	26,53	28,42
Azkoitia	67,77	86,78	51,17
Azpeitia	83,79	97,64	62,03
Beizama	15,88	32,35	---
Zestoa	40,26	54,58	---
Getaria	79,17	82,18	54,85
Orio	67,08	75,45	---
Errezil	25,53	35,87	---
Zarautz	83,12	101,35	---
Zumaia	69,55	72,03	67,84
Urola Kosta	69,57	82,65	50,18
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

### 3.7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

#### 3.7.1. Aia.

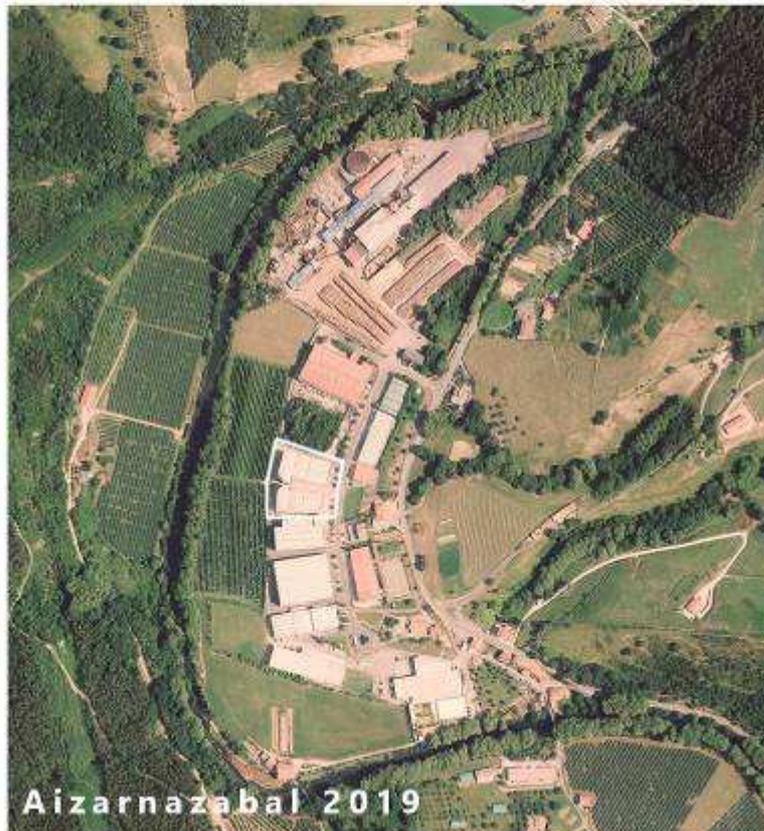






### 3.7.2. Aizarnazabal.







### 3.7.3. Azkoitia.

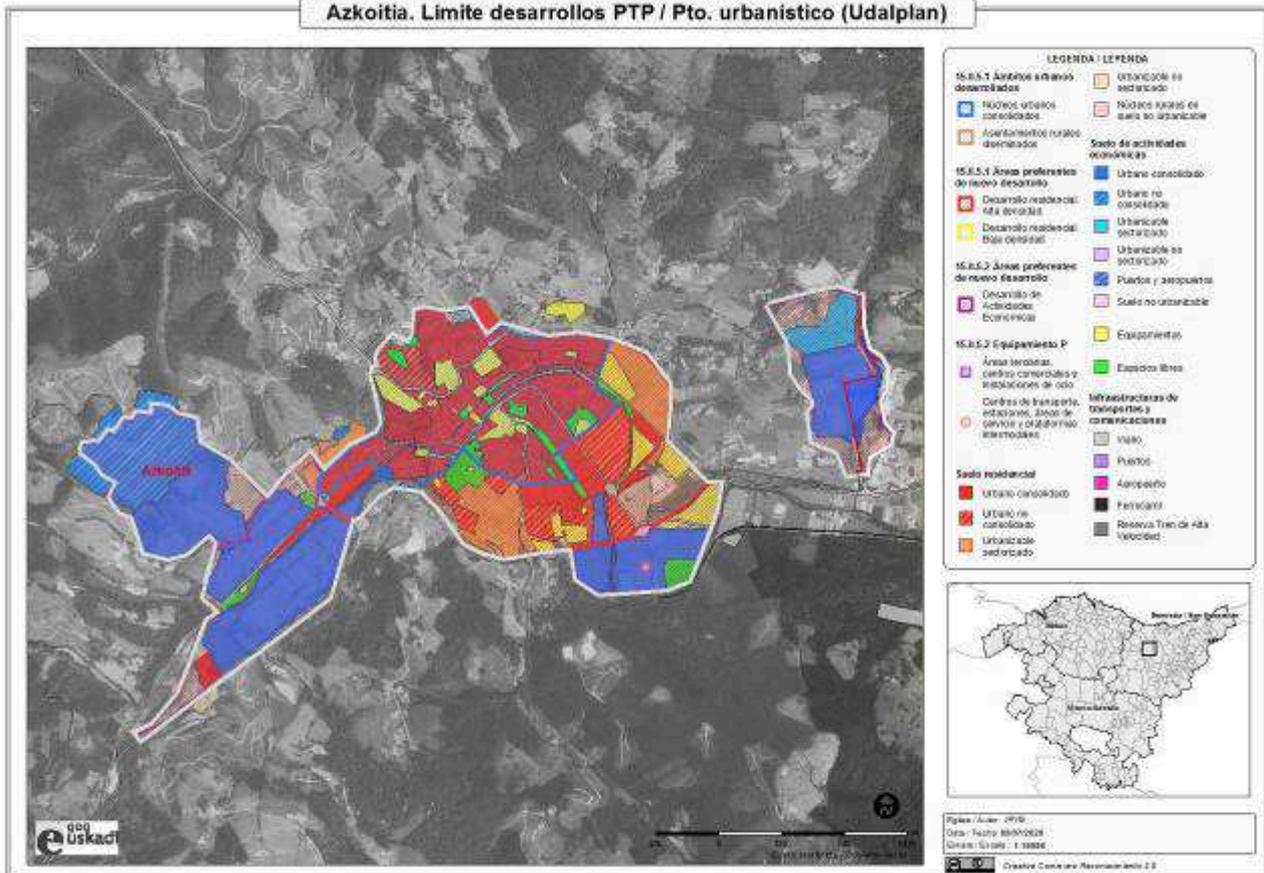
Garapen nagusiak 2006/ 2018.

Principales desarrollos 2006/ 2018





Azkoitia. Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)



### 3.7.4. Azpeitia.

Garapen nagusiak 2006/ 2018.

Azpeitia. Principales desarrollos 2006/ 2018.



**Azpeitia. Principales desarrollos 2006/ 2018 (Zona Norte)**



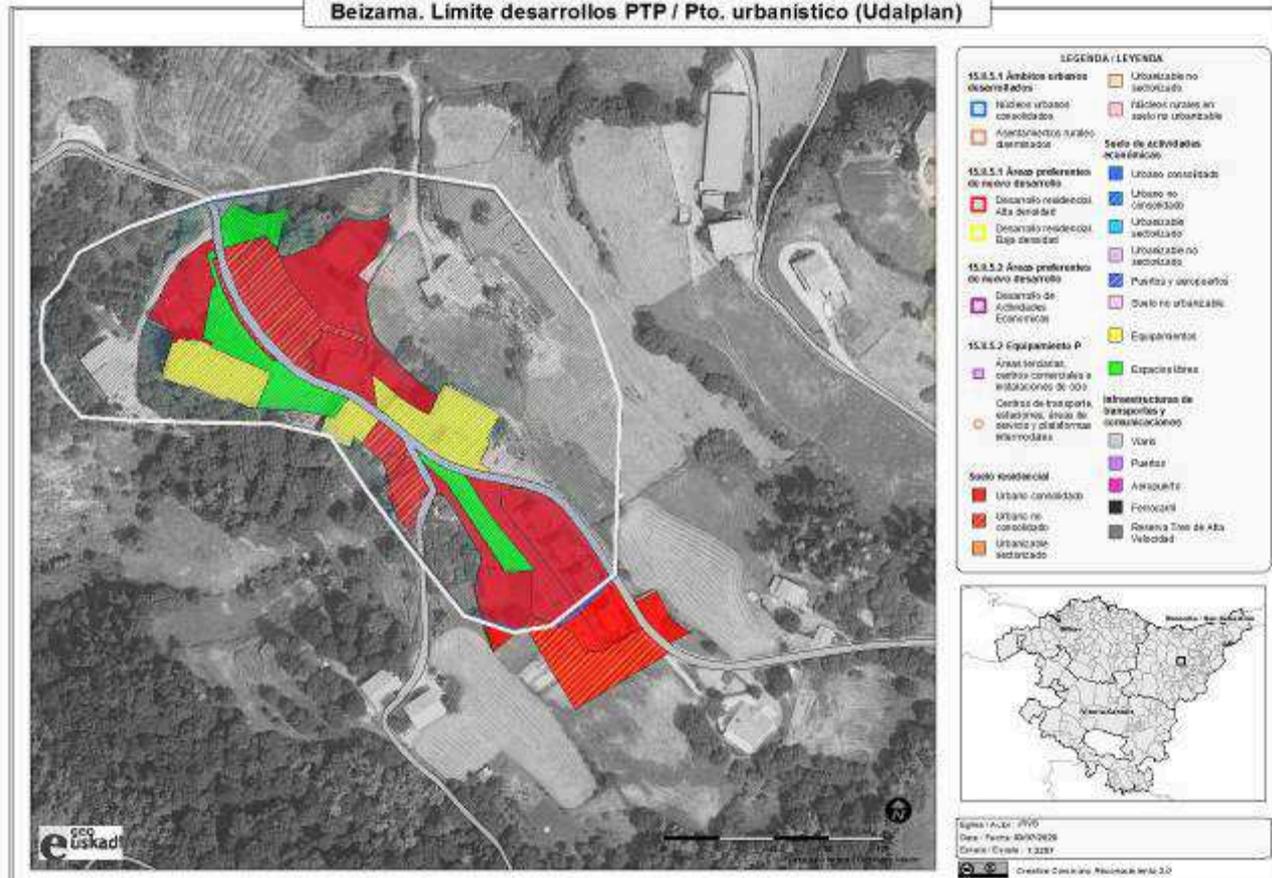


### 3.7.5. Beizama.





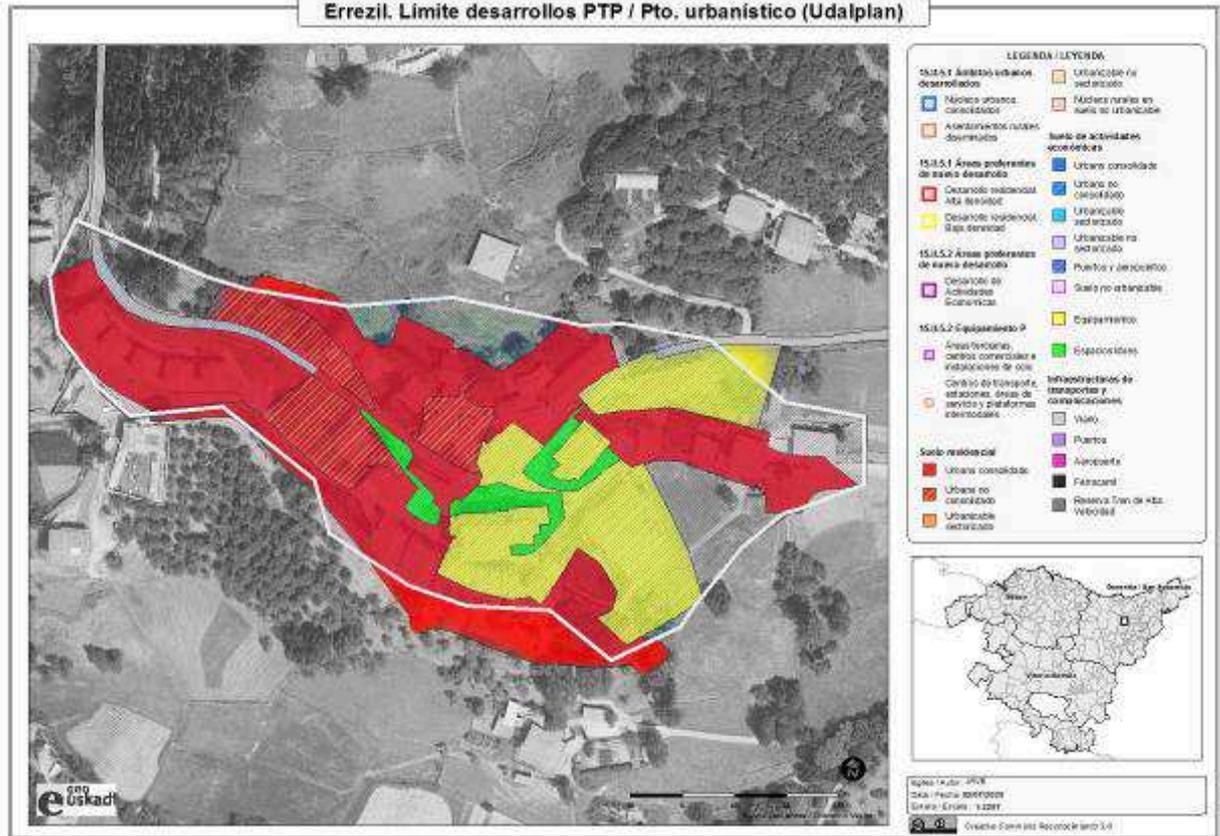
Beizama. Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)



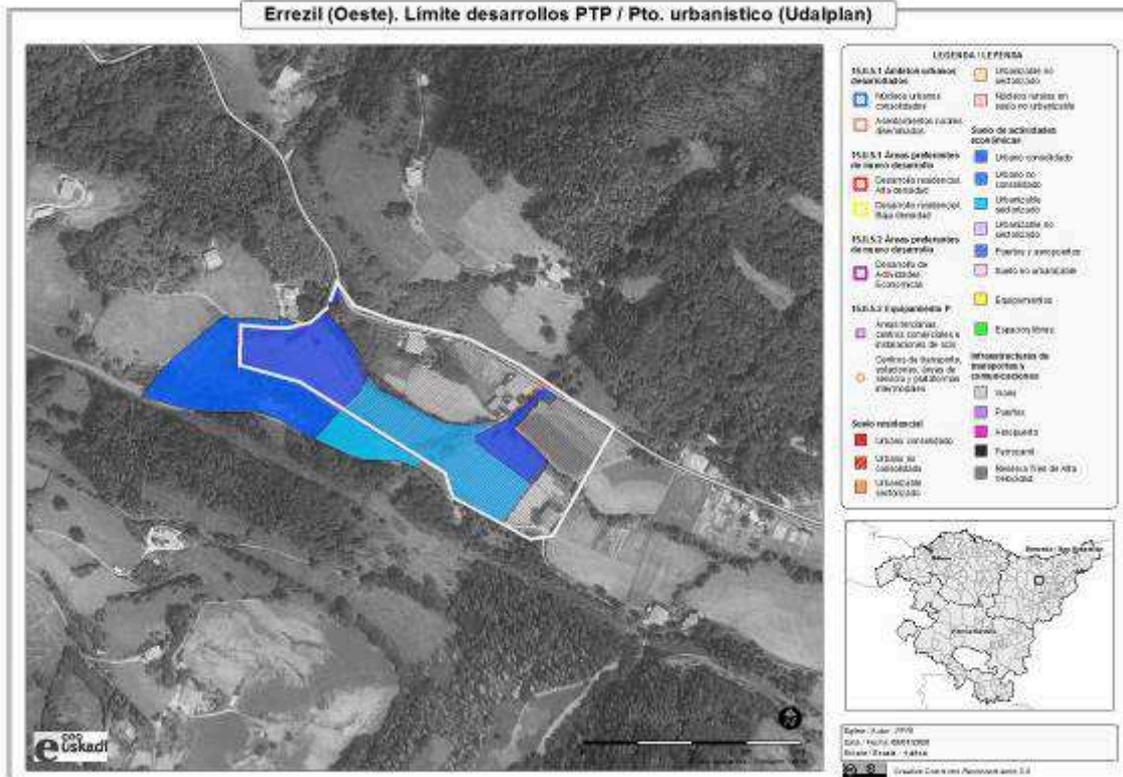
### 3.7.6. Errezil.



Errezil. Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)



Errezil (Oeste). Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)

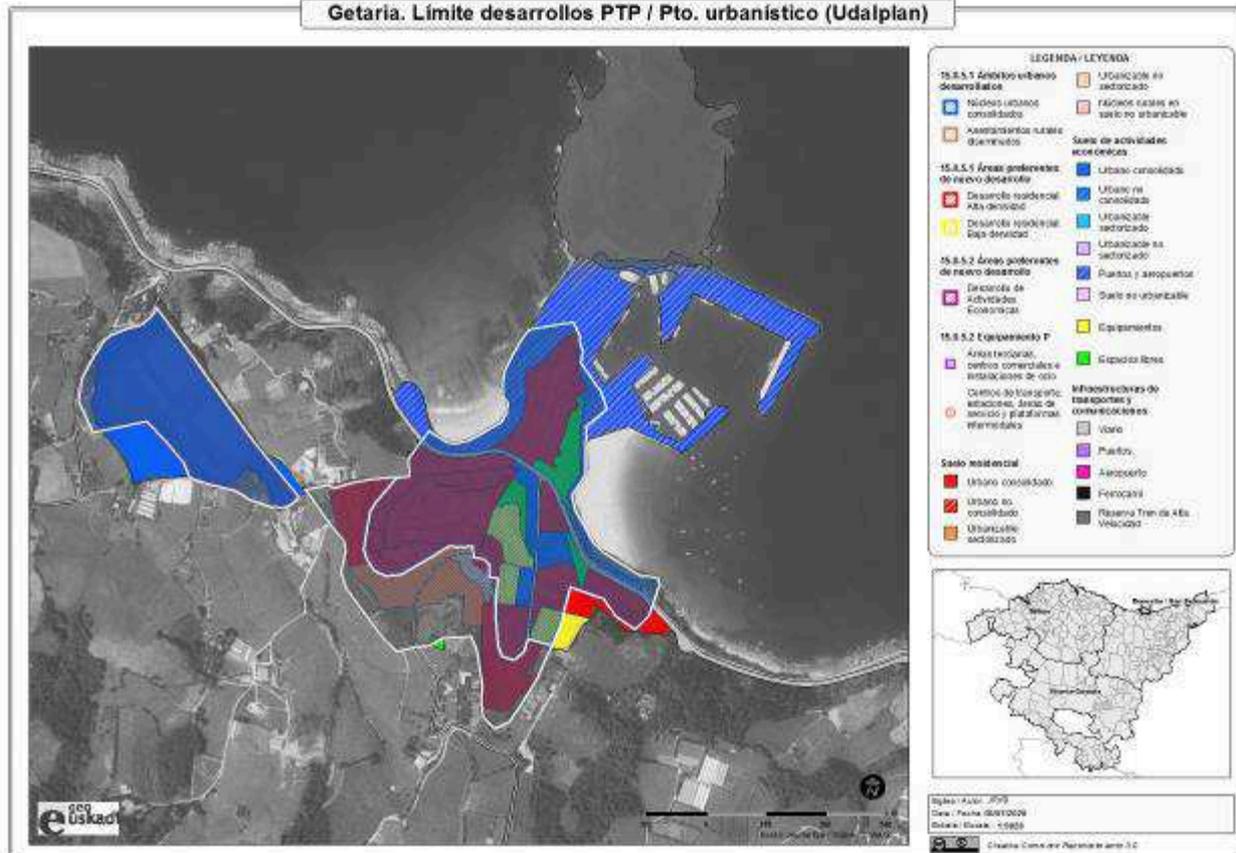


### 3.7.7. Getaria.

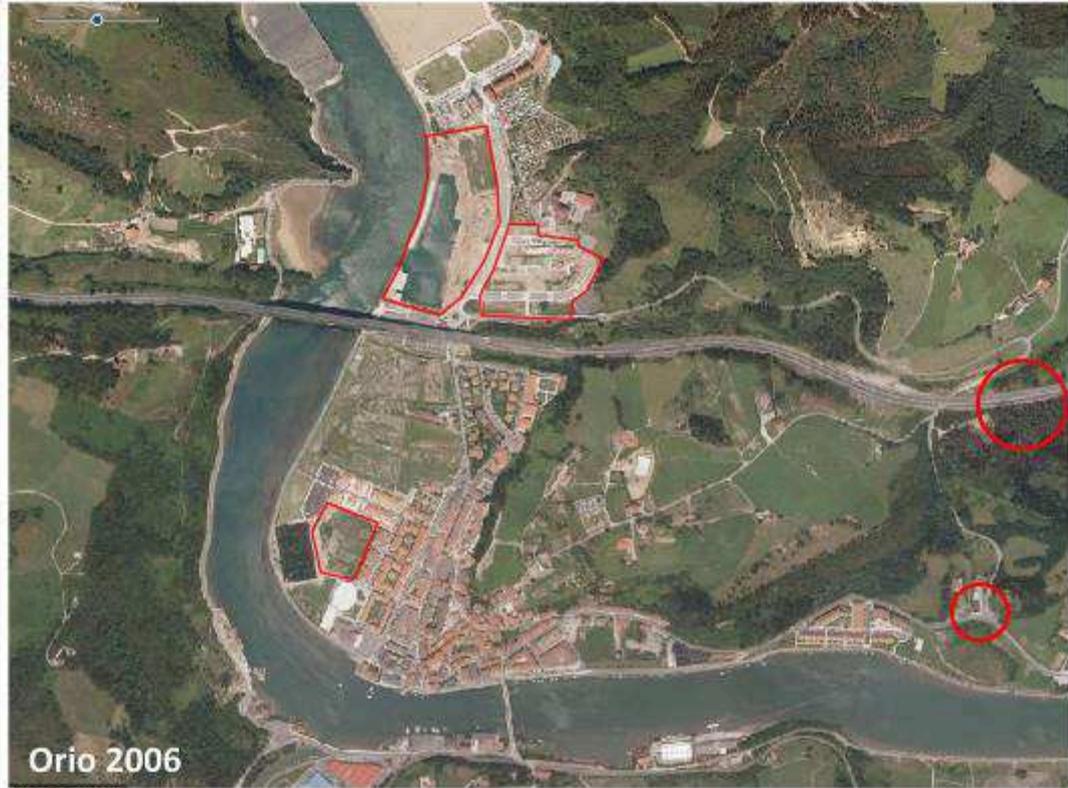




Getaria. Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)



3.7.8. Orio.





### 3.7.9. Zarautz.





### 3.7.10. Zestoa.

Garapen nagusiak 2006/ 2018.



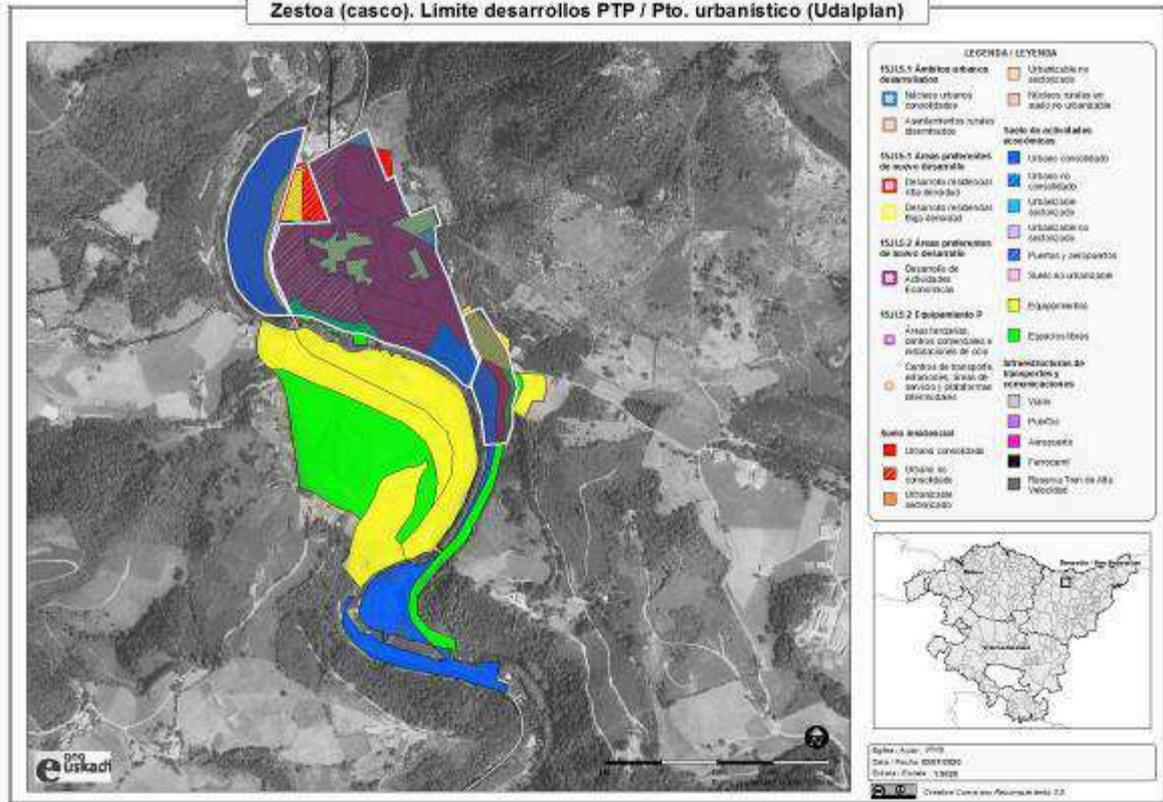
Zestoa. Principales desarrollos 2006/ 2018.



**Zestoa. Principales desarrollos 2006/ 2018.**



Zestoa (casco). Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)



Zestoa (Arroa). Limite desarrollos PTP / Pto. urbanístico (Udalplan)

